

**Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Monteursunterkunft  
für maximal 18 Personen**

**Bauort: Friedrichstraße 9, Flst. 4293, 4293/1, Besigheim**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.01.2024	Beschlussfassung	öffentlich

**Bauherrengemeinschaft: Atta Oveisi und Samira Roostapour, Fellbach**

Aufgrund von Beschwerden der Anwohnerschaft zu Missständen hinsichtlich Müll, Lärm und Parkverstößen sowie aufgrund der Angabe, dass in dem Wohngebäude Friedrichstraße 9 zahlreiche Personen wohnen, hat das Landratsamt am 13.06.2023 eine Baukontrolle durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass das Gebäude von einer Vermietungsfirma als Monteurzimmer beworben und bereits genutzt wird. Eine Genehmigung liegt nicht vor. Das Landratsamt forderte für die bereits durchgeführte Nutzungsänderung von Wohnen in eine Beherbergungsstätte bzw. Arbeiterunterkunft einen Bauantrag.

Die Bauherrengemeinschaft beantragt nun die Nutzungsänderung des Gebäudes Friedrichstraße 9 in eine Monteursunterkunft für maximal 18 Personen.

Die Bauunterlagen liegen als Anlage bei.

Es handelt sich um 3 möblierte Wohnungen, in denen Mieter auch für kurze Zeiträume (im Durchschnitt weniger als 6 Monate) wohnen können. Die Wohnungen befinden sich im EG, OG und DG mit je 3 Schlafzimmern. Eine Belegung pro Zimmer ist mit je 2 Personen vorgesehen. Auf den Grundstücken befinden sich zwei PKW-Stellplätze.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es gilt die Baulinienfestsetzung „Bollbaum-Schimmelfeld“ vom 22.12.1933. In dem relevanten Gebiet befinden sich derzeit bereits einige Gewerbebetriebe. Das Gebiet ist daher nach einer ersten Einschätzung des Landratsamtes als Mischgebiet einzustufen. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Zwar hat sich die Vermietungsfirma sehr kooperativ gezeigt, die Missstände beseitigt und die im Gebäude wohnenden Personen von ursprünglich 21 Personen auf 9 Personen reduziert. Auch wurde eine Hausmeisterfirma mit der Betreuung des Objektes beauftragt. Mieter müssen zudem eine Hausordnung unterschreiben bezüglich der Einhaltung der Ruhezeiten und eine Parkordnung. Zur Über-

wachung des Geräuschpegels wurden Dezibel-Detektoren und Kameras im Eingangsbereich angebracht.

Jedoch wird die gewerbliche Beherbergung von maximal 18 Personen als kein für das Wohngebiet verträglicher Beherbergungsbetrieb angesehen. Die immer wieder stattfindenden Wechsel der dort untergebrachten Personen, die damit verbundenen Aktivitäten vor dem Gebäude sowie die Vielzahl an parkenden PKW, die zu einer sehr angespannten Parksituation führen, haben enorme Auswirkungen auf die Nachbarschaft und werden daher als unzumutbar angesehen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu der beantragten Nutzungsänderung in eine Monteursunterkunft für maximal 18 Personen nicht zu erteilen. Vielmehr wird es als wohngebietsverträglich erachtet, lediglich eine Wohneinheit für Monteursunterkünfte umzunutzen. Die beiden anderen Wohnungen sollen einer dauerhaften Wohnnutzung vorbehalten sein. Diesen beiden Wohnungen sind auch die zwei PKW-Stellplätze auf den Flurstücken 4293/1 und 4293 zugeordnet. Für die gewerbliche Nutzung einer Wohneinheit als Monteursunterkünfte muss gemäß VwV Stellplätze ein weiterer Kfz-Stellplatz hergestellt bzw. abgelöst werden.