

GEMEINDE RHEINHAUSEN

Bürgermeisteramt
Hauptstraße 95
79365 Rheinhausen



Sitzung des Gemeinderates am 15. Mai 2024 (öffentlich) - Beschlussvorlage 36/2024

Vorlage und Beschlussfassung über Bauanträge

a) Ulrichstraße 2, Flst. Nr. 4666, Gemarkung Oberhausen

Nutzungsänderung von herkömmlichen Wohnungen zu 2 Ferienwohnungen im Erdgeschoss und 2 Zimmer zur Kurzzeitvermietung im Untergeschoss sowie die Zusammenlegung der 2 WE im Dachgeschoss zu einer Wohnung -vereinfachtes Verfahren-

b) Ulrichstraße 7, Flst. Nr. 4594/6, Gemarkung Oberhausen

Nutzungsänderung einer Wohnung zur Ferienwohnung -vereinfachtes Verfahren-

Bearbeiter/in: Frau Kern

Telefon: 07643 / 9107-14

1 Beschlussvorschlag

a) Ulrichstraße 2, Flst. Nr. 4666, Gemarkung Oberhausen

Nutzungsänderung von herkömmlichen Wohnungen zu 2 Ferienwohnungen im Erdgeschoss und 2 Zimmer zur Kurzzeitvermietung im Untergeschoss sowie die Zusammenlegung der 2 WE im Dachgeschoss zu einer Wohnung -vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

- Nutzungsänderung Wohnen zu Ferienwohnung (lt. Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig) gem. § 31 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen.

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

b) Ulrichstraße 7, Flst. Nr. 4594/6, Gemarkung Oberhausen

Nutzungsänderung einer Wohnung zur Ferienwohnung -vereinfachtes Verfahren-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt zu der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

- Nutzungsänderung Wohnen zu Ferienwohnung (lt. Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig) gem. § 31 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen.

Der Gemeinderat erteilt zu dem Bauantrag das Einvernehmen.

Für den Fall, dass der Gemeinderat an seiner bisherigen Haltung festhalten möchte, keine Ferienwohnungen ausnahmsweise zuzulassen, schlägt die Verwaltung vor, dass im ersten Schritt eine Veränderungssperre erlassen wird und im zweiten Schritt der für die Ulrichstraße geltende Bebauungsplan dahingehend geändert wird, dass Ferienwohnungen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Andernfalls droht ein Wildwuchs an Ferienwohnungen in der Ulrichstraße und in den angrenzenden Bereichen. Der Verwaltung sind fünf Objekte nur in der Ulrichstraße bekannt, bei denen eine Nutzungsänderung von Wohnungen zu insgesamt bis zu 14 Ferienwohnungen angestrebt wird. Mindestens 10 weitere Ferienwohnungen sind in diesem Fall in der Weltinstraße zu befürchten.

Nachrichtlich zur Kenntnisaufgabe des Gemeinderates:

Schulstraße 10, 79365 Rheinhausen

Flst. Nr. 4722/0, Gemarkung Oberhausen

Vorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Unterkellerung und Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen

Hinweis:

Seit der Gesetzesänderung im November 2023 (in Kraft getreten am 25.11.2023) prüft ausschließlich die Baurechtsbehörde die Vollständigkeit der Unterlagen. Eine Angrenzeranhörung muss im Kenntnisaufgabeverfahren nicht mehr durchgeführt werden. Die Gemeinde muss nur noch prüfen, ob Hinderungsgründe i.S.d. § 53 Abs.6 Nr. 2 bis 4 LBO bestehen und dies der Baurechtsbehörde mitteilen.