



Bürgerinformation

zur 3. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 22.07.2026

zu Drucksachen Nr.: 0109/01/2026

Nutzungsänderung Ladengeschäft in Ecclesia Kirche und Café, Bergstraße 1, Fl.-Nr. 38 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

In das ehemalige Blumenfachgeschäft in der Bergstraße 1 soll nunmehr eine Freikirche (Ecclesia Kirche) einziehen, die neben der kirchlichen Nutzung auch ein Café betreiben möchte. Die kirchliche Nutzung ist nur an Sonntagen und an den Abenden vorgesehen. Tagsüber sollen die Räumlichkeiten von Montag bis Samstag als Café genutzt werden. Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll nunmehr geklärt werden, ob diese Nutzungen genehmigungsfähig sind. In dem Zusammenhang ist auch zu klären, inwieweit die Wechselnutzung der Stellplätze genehmigungsfähig ist.

Rechtliche Beurteilung:

Der Bebauungsplan Nr. 7c „Am Scherbershof“ setzt u.a. für den EG-Bereich der Bergstraße 1 explizit folgende Nutzungen fest: Ladenräume für Einzelhandel, Geschäftsräume und Räume für gastronomische Betriebe.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die kirchliche Nutzung somit nur über eine Befreiung möglich ist.

Die städtebauliche Prüfung hat ergeben, dass gegen die kirchliche Nutzung/Anlage für kirchliche Zwecke keine Bedenken bestehen, insbesondere auch mit dem Hinweis, dass im bauplanungsrechtlichen Kerngebiet (MK) kirchliche Einrichtungen allgemein zulässig sind.

Insoweit kann der beantragten Befreiung als auch der Wechselnutzung mit Café zugestimmt werden.

Gleiches gilt für die Wechselnutzung der Stellplätze.

Insgesamt kann das Einvernehmen zur Bauvoranfrage hergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Nutzungsänderung von Ladengeschäft in Doppelnutzung Kirche und Café wird hergestellt.

Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB abweichenden Nutzung im Erdgeschoss von den des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Einer Doppelnutzung der Stellplätze für die Nutzung Café und Kirche wird zugestimmt.