

<b>Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2019</b>	Beratungsunterlage <b>TOP: 98</b>	Bearbeiterin:	Datum: 11.07.2019	
	Drucksache-Nr.: <b>84 /2019</b>	Frau Bezner		
	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	BM:	10:	20:

**Antrag auf Baugenehmigung: Hauptstraße, Flst. 58/1**  
**Nutzungsänderung: Werkstatt in Wohnung**  
 - Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Das in der Ortsmitte liegende und unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird als Mehrfamilienwohnhaus genutzt. Baurechtlich genehmigt sind bisher 4 Wohnungen. Nun soll die im ersten Zwischengeschoss auf der Nordseite des Gebäudes liegende Werkstatt in eine 1-Zimmer-Wohnung umgenutzt werden. Der Lageplan, die Ansichten und der Grundriss liegen als Anlagen bei.

Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplans „Kirchplatz und Umgebung“ setzt die Nutzung „Mischgebiet“ fest. Im Mischgebiet ist Wohnen eine zulässige Nutzung. Da an der äußeren Erscheinung des Gebäudes nichts geändert wird und die gewünschte Nutzung nach dem Bebauungsplan zulässig ist, spricht städtebaulich nichts gegen das Vorhaben.

Außerdem ist die Schaffung von Wohnraum, insbesondere auch kleine Wohneinheiten, wünschenswert. Die bauordnungsrechtliche Prüfung des Vorhabens erfolgt durch das Landratsamt Ludwigsburg. Von Seiten des Landratsamts sind hierbei u.a. die folgenden Dinge zu prüfen und abzuarbeiten: Brandschutz, Zugang zur Wohnung über die gemeinschaftlich genutzte Waschküche, Belichtung ... und andere mehr.

Der zusätzlich entstehende Stellplatzbedarf kann allerdings auf dem Flurstück nicht mehr gedeckt werden, da die Hoffläche bauordnungsrechtlich als Feuerwehraufstellfläche festgesetzt ist. Diese bauordnungsrechtliche Befreiung von der Zahl der notwendigen Stellplätze fällt in die Entscheidungszuständigkeit des Landratsamtes. Nach der Landesbauordnung ist eine Abweichung von der notwendigen Zahl der Stellplätze zuzulassen, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, die Baugenehmigung für das Gebäude mindestens 5 Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Dies ist hier der Fall, da auf diesem Grundstück selbst keine weiteren Stellplätze geschaffen werden können.

Die Nachbaranhörung läuft und über das Zwischenergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Hauptstraße, Flst. 58/1, Nutzungsänderung: Werkstatt in Wohnung