

Sitzung des Gemeinderates am 21.05.2021	Beratungsunterlage TOP: 56		Bearbeiterin:	Datum: 11.05.2021	
	Drucksache-Nr.: 37 /2021		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	x öffentlich	BM:	10:	20:

### Bauangelegenheiten zur Beratung

#### b.) Antrag auf Baugenehmigung: Hauptstraße, Flst. Nr. 75

#### Umnutzung EG von Gaststätte zu Wohnung, Umnutzung DG zu Wohnung - Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

#### Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, in welchem bisher ein Bistro und zwei Wohnungen genehmigt sind, drei Wohnungen errichten. Die Wohnungen sollen im Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss incl. Bühne errichtet werden. Lageplan und Grundrisse liegen als Anlagen bei.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Ortsmitte, für welche kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden ist. Daraus folgt, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung ... in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die nähere Umgebung entspricht einem Mischgebiet, in welchem Wohnen eine zulässige Nutzung darstellt.

Die bauordnungsrechtlichen Belange (insbesondere Brandschutz) sind vom Landratsamt abzuarbeiten. Ausgewiesen sind im Lageplan bereits zwei Bereiche für Feuerwehraufstellflächen – eine davon liegt auf dem Rathausgrundstück und müsste wahrscheinlich durch Baulast (dauerhafte Freihaltung dieses Bereichs) gesichert werden.

Nach der aktuellen Rechtsgrundlage der Landesbauordnung müssen zwar nach § 37 Abs. 1 bei der Errichtung von Wohngebäuden notwendige KfZ-Stellplätze hergestellt werden, dies gilt jedoch nach Abs. 3 nicht für den Ausbau, Anbau, Aufstockung usw., wenn die Baugenehmigung mindestens fünf Jahre zurückliegt. Daraus folgt, dass für die zusätzliche Wohnung kein weiterer Stellplatz nachzuweisen ist. Die Verwaltung geht aber davon aus, dass die im ursprünglichen Baugesuch genehmigten 3 Stellplätze (davon zwei im Hof) weiter erhalten bleiben und den Wohnungen zugeordnet werden.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben ein. Äußere Umbauten sind nicht geplant, insofern sind auch die Belange der Stadtsanierung nicht tangiert.

Nachdem das Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ liegt, ist zudem die sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Nachbaranhörung läuft, über das Zwischenergebnis wird berichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine / evtl. geringe Einnahme für die Bereitstellung der Baulast auf dem Rathausgrundstück.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt das Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Hauptstraße, Flst. Nr. 75 Umnutzung EG von Gaststätte zu Wohnung, Umnutzung DG zu Wohnung. Weiter wird die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt.