

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		12 / 2023 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		08.05.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser: Marina Schmidt							
einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvor- schlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## **Nutzungsänderung von Wohnung in Kosmetikstudio; Bahnhofplatz 8, Flst. Nr. 2770/6**

Der Bauantrag im vereinfachten Verfahren zur Nutzungsänderung wurde am 03.04.2023 bei der Gemeinde Muggensturm eingereicht.

### **Rechtsgrundlage zur Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Es muss nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich beurteilt werden. Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Planung**

Das Erdgeschoss soll von der bestehenden Wohnung zu einem Kosmetikstudio umgenutzt werden, hierbei finden weder in der Wohnung noch äußerlich baulichen Veränderungen statt.

Die zwei vorhandenen Zimmer zur Bahnhofsstraße hin werden in einen kleinen Verkaufsraum/ Empfang und einem Behandlungsraum für kosmetische Produkte umgenutzt. Im Verkaufsraum werden die bei der Behandlung verwendete Pflegprodukte angeboten. Im Bad und in der Küche finden keine Veränderungen statt. Es ist ein separater Eingang für das Kosmetikstudio vorhanden.

### **Städtebauliche Beurteilung**

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Nutzungsänderung von der bestehenden Wohnung im Erdgeschoss in ein Kosmetikstudio aus städtebaulicher Sicht nicht relevant ist, da es durch die Nutzungsänderung zu keiner äußerlichen Veränderung kommt und das schöne, ortsbildprägende Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt (siehe Stellungnahme des Städteplaners in der Anlage).

### **Stellplätze**

Für das Kosmetikstudio werden drei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt. Da es sich um ein Gewerbe handelt, liegt die Prüfung der Stellplätze bei der Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt.

### **Angrenzeranhörung**

Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Bauantrags bestätigt wurde, durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit haben, um Einwendungen zum Bauvorhaben einzulegen, können noch Einwendungen nach dem Sitzungstermin bei der Gemeinde eingehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, der Nutzungsänderung von der bestehenden Wohnung in ein

Kosmetikstudio aus städtebaulicher Sicht zu zustimmen.

**Anlagen:**

- 01 städtebauliche und sanierungsrechtliche Stellungnahme vom Städteplaner
- 02 Übersichtsplan
- 03 Foto
- 04 Lageplan
- 05 Pläne

## Stellungnahme

Betrifft: Anwesen der Herrn Dr. Gernot und Adolf Riedel,  
Flst. Nr. 2770/6, Bahnhofplatz 8, Muggensturm  
Hier: Umnutzung des Erdgeschosses von Wohnen zu einem Kosmetikstudio

Das Anwesen Bahnhofplatz 8 besteht aus einer kleinen, zweigeschossigen Villa mit Walm-  
dach an der Straße.

Zur Verbesserung der Nutzung des Gebäudes soll die Erdgeschosswohnung zu einem Kos-  
metikstudio umgenutzt werden. Bauliche Veränderungen finden nicht statt. Stellplätze sind  
ausreichend vorhanden.

Diese Verbesserung der Nutzung kann aus der Sicht der Sanierung begrüßt, da die Anrei-  
cherung des Bahnhofplatzes mit Läden und Dienstleistungen Ziel der Sanierung ist. Aus  
städtebaulicher Sicht kann die Maßnahme ebenfalls befürwortet werden, da sie an dem  
schönen, ortsbildprägenden Wohnhaus keine Veränderungen vorgenommen werden.

Karlsruhe, den 11.04.2023

M. Nickel



Gemeinde Muggensturm

Maßstab: 1:598

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 26.04.2023

Nutzungsänderung von  
Wohnung in  
Kosmetikstudio;  
Bahnhofplatz 8; Flst. Nr. 27

Nur für den internen Gebrauch





Stand April 2023

Gemarkung: Muggensturm

Grundst. Nr. 2770/6  
Gebäudedarstellung nach d. Stand d. amtl. Unterlagen

### Lageplan

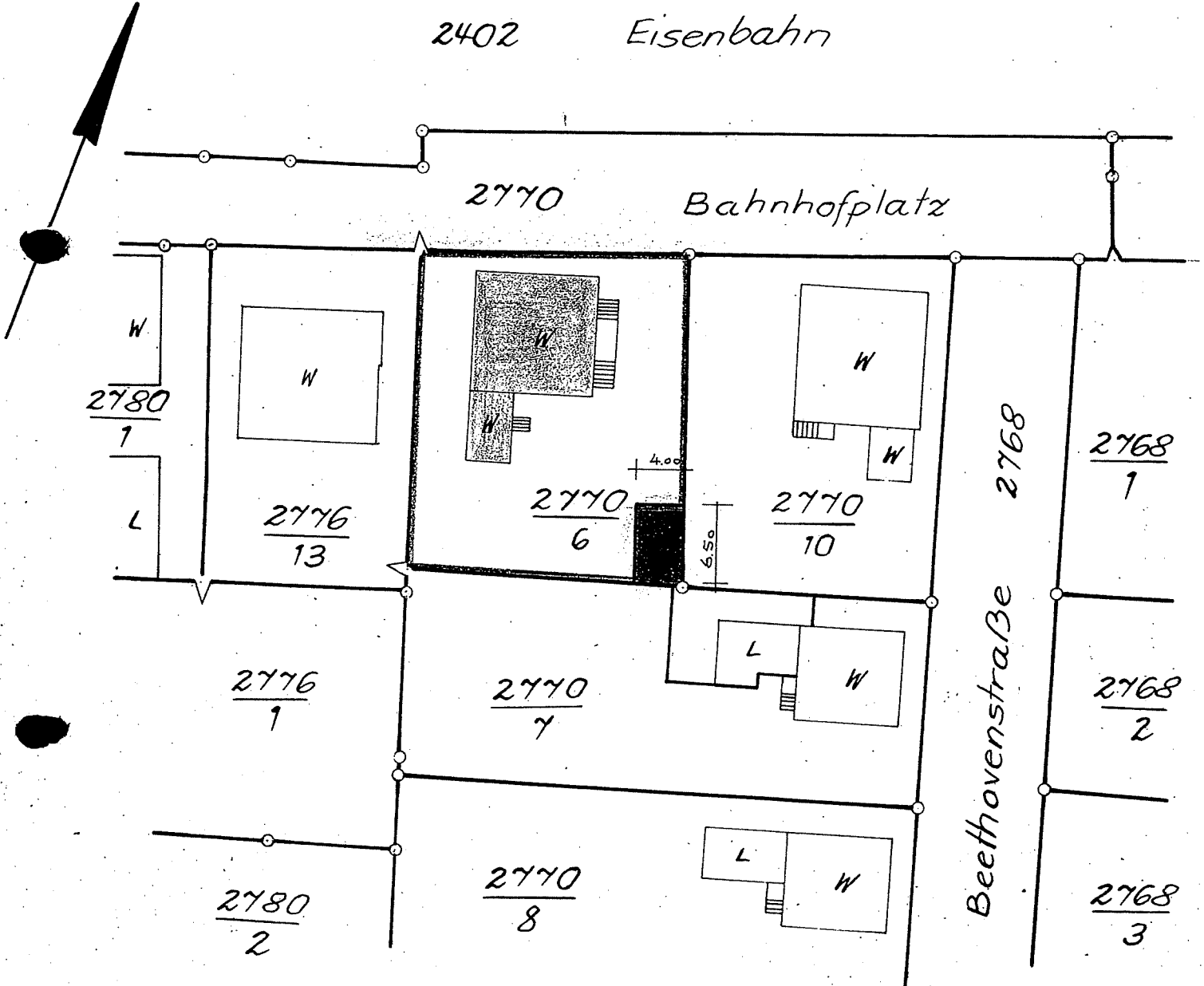
Bauherr: Herr Walter Riedel

Bauvorhaben: Neubau einer PKW-Garage

Zeichenerklärung:

Unverbindl. Auszug aus d. Bauleitplan

**W** = Wohn. G = gewerbl. L = landw. Gebäude



Verweis auf Meßbr./Baulandumlegung-Rechtskraft d. Grenzen s. Grundbuch!

Abzeichnung und Vervielfältigung wird strafrechtl. verfolgt. (Ges. über Urheberrecht) Maßstab: 1: 500/1000/1500

Rastatt, den 8. 12. 1970

Der öffentl. best. Verm.-Ing.  
Dipl. Ing. W. Sand  
Rastatt, Zeppelinstraße 24

Muggensturm den 17. 12. 1970

**MANFRED BACHMEIER**  
BAU Bachmeier (GRAD)  
Der Bauleiter: 7863 MUGGENSTURM  
WOLF-EBERSTEIN-STR. 9 - TEL. 5952

Der Bauherr: M. Bachmeier

Kart.	Vergr.	Abz.	Erg.	Gepr.
		<u>10.</u>		



Schnitt von der Straße

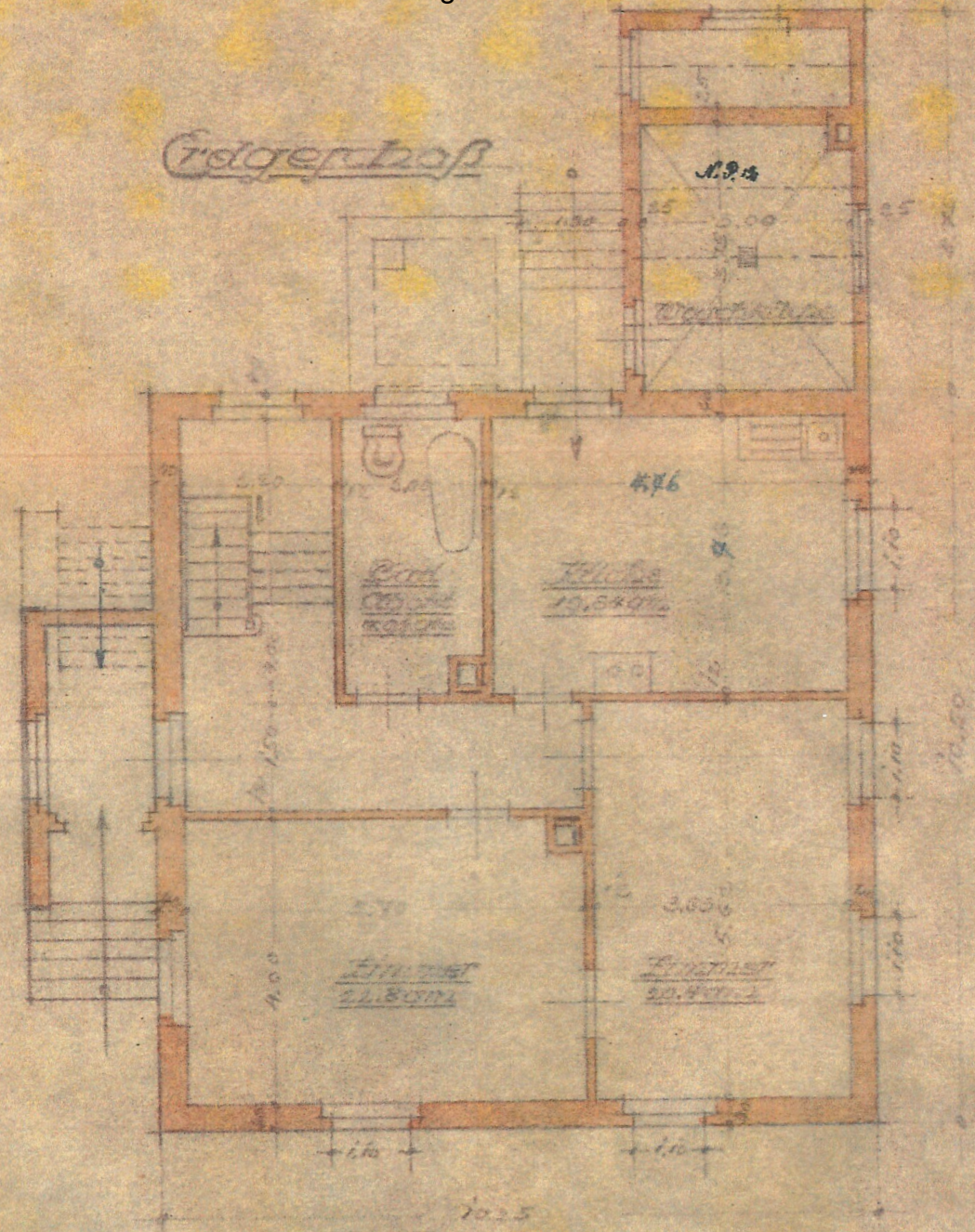
Maßstab

zum Angrenzer Beethovenstraße 47

Erdgeschoss

zum Angrenzer Bahnhofplatz 10

zum Angrenzer Bahnhofplatz 7



zum Bahnhofplatz

Der Bauherr:

Der F.

Adolf Riedel, Geizhofsstr.

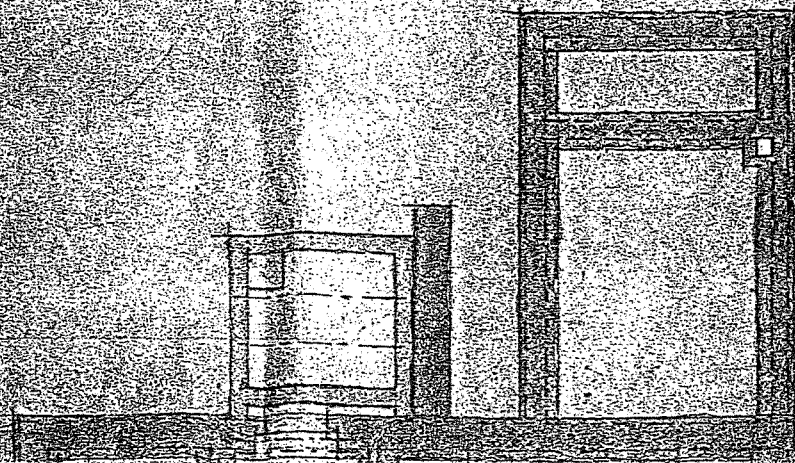
Maggensturm, Aug.



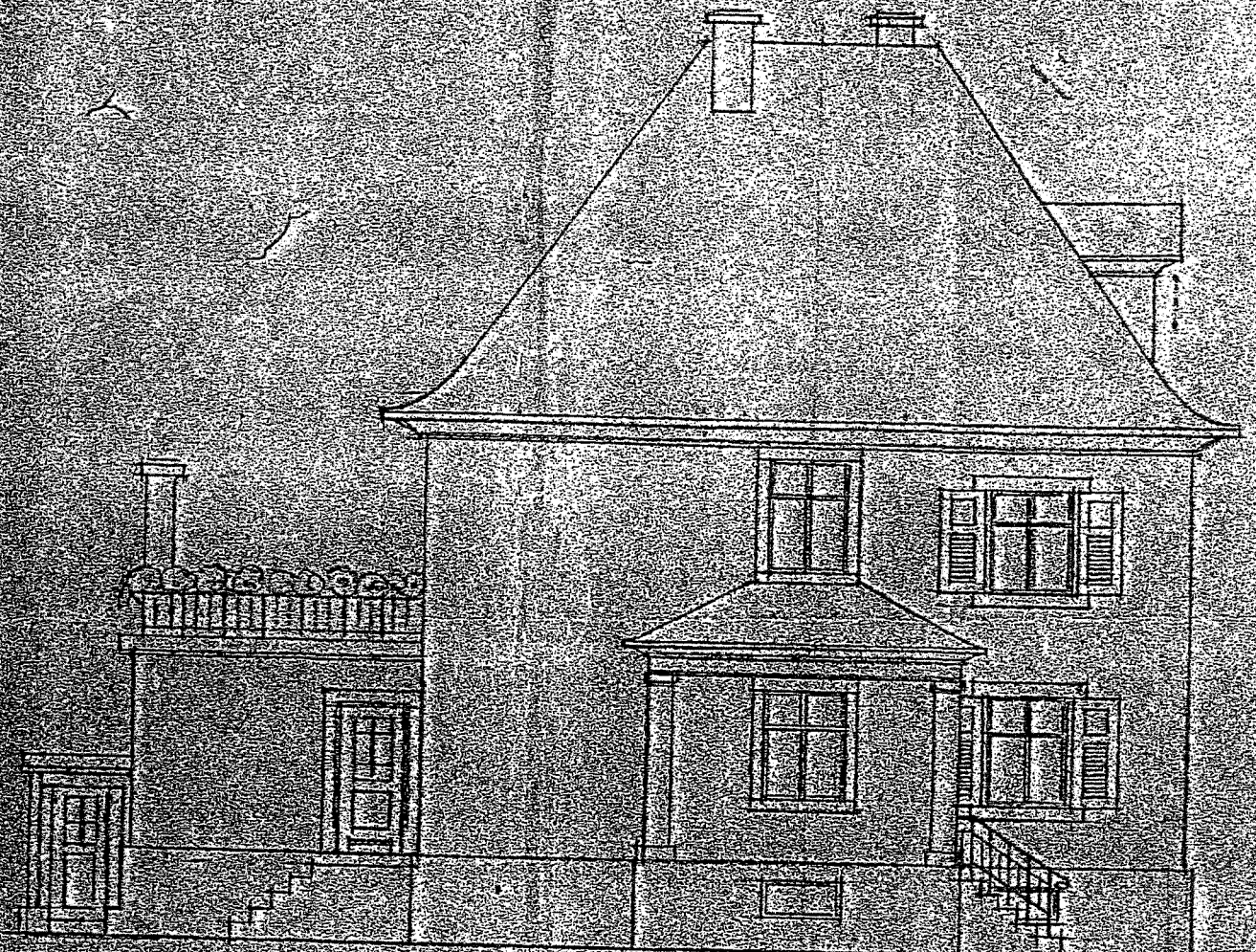
Entwurf führt  
für Herrn H.  
Muggensta.



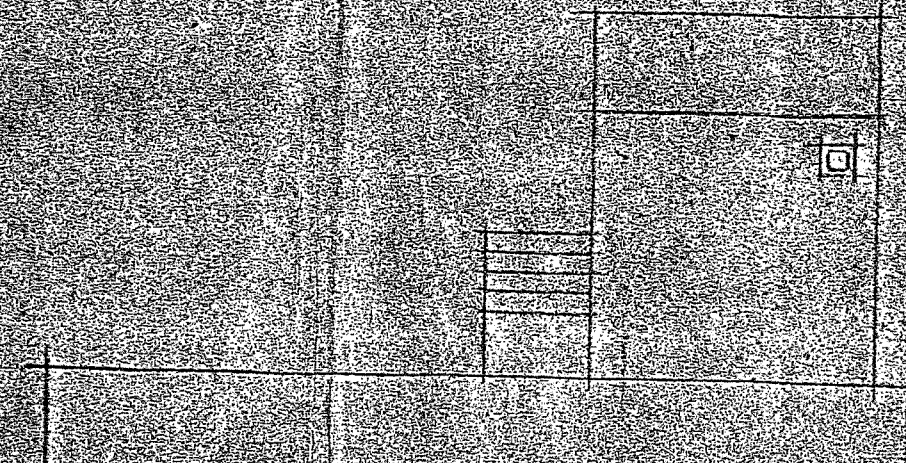
Seitenansicht  
vom Angrener Bahnhofplatz 7



Wohnhausneubau  
lehret Adolf Riedel



Angrengenseite  
vom Angrener Bahnhofplatz 10

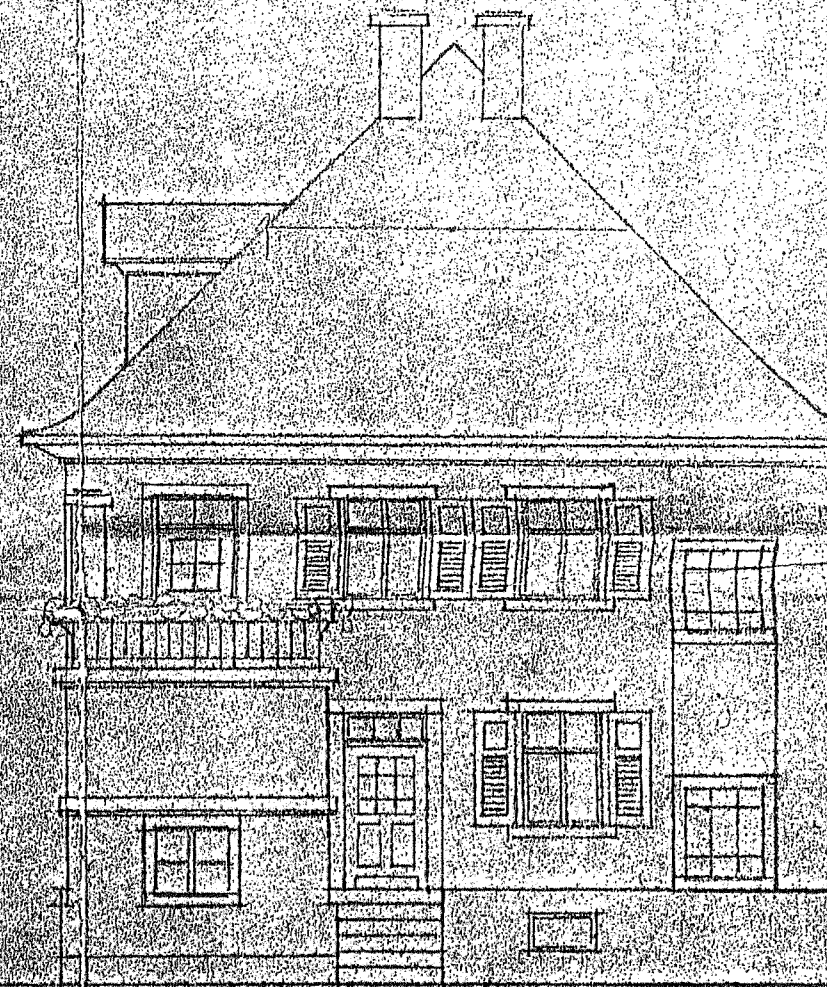




Entwurf für einen Wohnhausneubau  
für Herrn Hauptlehrer Adolf Riedel  
Maggensdorf.



vom Bahnhofplatz



vom Angrenzer Beethovenstraße 47