

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 18.02.2026

**Nutzungsänderung in eine Gewerbeeinheit; Errichtung Stellplätze/Carports, Fl.St.
5149/1, Nelkenstraße 2, Ilsfeld**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
☒	Technischer Ausschuss	am 10.03.2026	☒	Technischer Ausschuss	am 10.03.2026
☐	Verwaltungsausschuss	am	☐	Verwaltungsausschuss	am
☐	Gemeinderat	am	☐	Gemeinderat	am
☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich	☒	öffentlich	☐ nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Nutzungsänderung in eine Gewerbeeinheit im Unter- und Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.St. 5149/1, Nelkenstraße 2 in Ilsfeld wird erteilt.

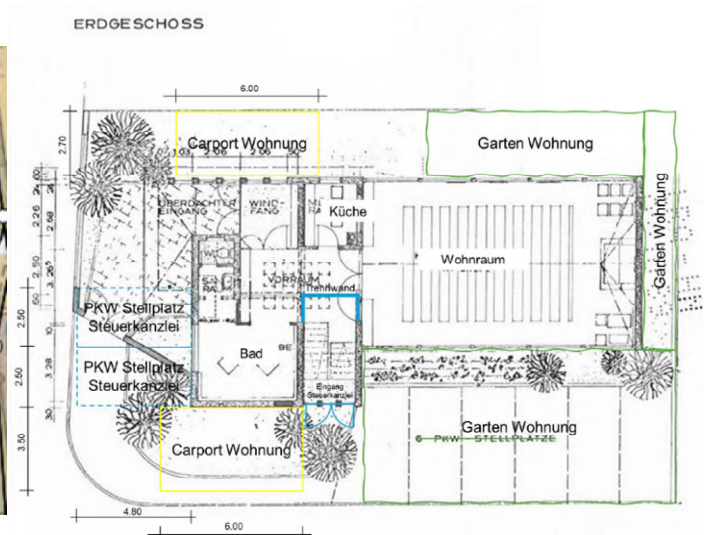
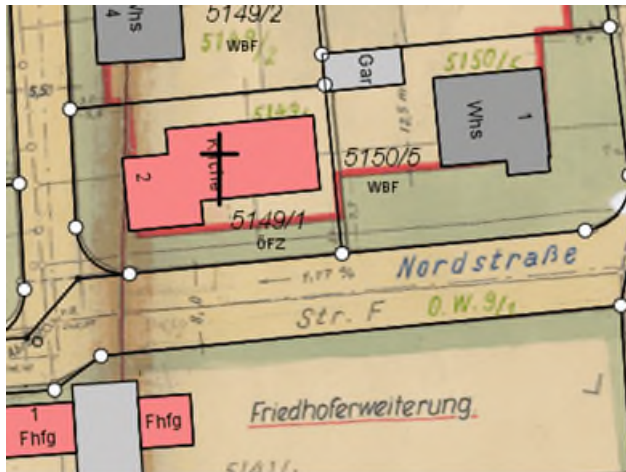
Die Stellplätze an der Westseite und der Carport an der Südseite dürfen den Verkehr auf der Straße und die Verkehrssicht nicht behindern. Seitens der Gemeinde wird eine Umplanung angeregt.

Sachvortrag:

Der Bauherr beabsichtigt die Nutzungsänderung der neuapostolischen Kirche in der Nelkenstraße 2 in Ilsfeld. Das Erdgeschoss soll in eine Wohneinheit umgebaut werden. Im Unter- und Obergeschoss sollen Räumlichkeiten für eine Steuerkanzlei entstehen. Zudem sollen an der Westseite zwei Stellplätze für die Steuerkanzlei errichtet werden. An der Nord- und Südseite sind zwei Carports für die Wohneinheit geplant. Für die rechtsverbindliche Klärung folgender Fragestellungen hat der Bauherr eine **Bauvoranfrage nach § 57 LBO** eingereicht:

1. Ist die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit (Steuerkanzlei) im UG und OG zulässig?
2. Kann die Befreiung für die Errichtung der zwei Stellplätze für die Steuerkanzlei auf der Westseite des Grundstücks, sowie für das Carport auf der Südseite innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in Aussicht gestellt werden? Als Ausgleich sollen die aktuell bestehenden 6 Stellplätze (außerhalb des Baufensters) der Gartennutzung zugeführt werden.

Lageplan



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ aus dem Jahr 1956. In den Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird geregelt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. **Die Erstellung von gewerblichen Betriebsstätten darf gemäß den Bauvorschriften zugelassen werden, wenn sie mit den Bedürfnissen eines Wohngebietes zu vereinbaren sind.** Nach heutiger Rechtslage entspricht das Bebauungsplangebiet einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in einem solchen Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem lässt § 13 BauNVO die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten in reinen sowie allgemeinen Wohngebieten zu. Laut Angaben des Antragstellers besteht die Steuerkanzlei aus dem Inhaber und einer Angestellten, die vollständig im Homeoffice arbeitet. In den nächsten Jahren sollen noch 2-3 Beschäftigte angestellt werden. Nach Ansicht der Verwaltung ist nicht davon auszugehen, dass die Nutzung der Räumlichkeiten als Steuerkanzlei (Büronutzung) für die Bewohner des Gebiets störend ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. **Die ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung kann zugelassen werden.**

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Baulinie und eine Vorgartenfläche fest.

Derzeit befinden sich sechs Stellplätze in der Vorgartenfläche an der Südseite. Diese sollen entfallen und der Bereich als Garten für die Wohneinheit genutzt werden. Im Gegenzug soll zum einen ein Carport an der Nordseite errichtet werden. Dieser befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und hält daher die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Zum anderen ist für die Wohnung ein Carport an der Südseite sowie zwei Stellplätze für die Steuerkanzlei an der Westseite geplant. Diese befinden sich außerhalb der Baulinie in der Vorgartenfläche. **Grundsätzlich hält die Verwaltung die Inanspruchnahme der Vorgartenfläche für die Errichtung des Carports und der Stellplätze für in Ordnung, da der bisherige Eingriff in die Vorgartenfläche (sechs Stellplätze Südseite) entfällt.** Allerdings darf – wie auch § 8 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan regelt – der Verkehr auf der Straße und die Verkehrssicht nicht behindert werden. Die Lage der geplanten Stellplätze/des Carports befindet sich im Kurvenbereich Ecke Nord-/Nelkenstraße. Aufgrund des südlich gelegenen Friedhofs ist an dieser Stelle auch vermehrt mit Fußgängern zu rechnen. Ein Gehweg ist nicht vorhanden. Die Verwaltung ist daher der Ansicht, dass der Standort – insbesondere des Carports – umgeplant werden muss, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die letztendliche Entscheidung trifft die Baurechtsbehörde.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der Nutzungsänderung in eine Gewerbeeinheit im Unter- und Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.St. 5149/1, Nelkenstraße 2 in Ilsfeld wird erteilt.

Die Stellplätze an der Westseite und der Carport an der Südseite dürfen den Verkehr auf der Straße sowie die Verkehrssicht nicht behindern. Seitens der Gemeinde wird eine Umplanung angeregt.