Datum: 28.10.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Geishaldenweg 34, Flst. 1618
- Nutzungsänderung von Wohnung in Büro

Ausschuss für 10.11.2015 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
 Lageplan, M 1:500
 Grundriss DG, M 1:100

Kommunikation:
 Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss in Büroeinheiten im Geishaldenweg 34, Flst.1618.

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des seit 18.12.1959 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ und auf Grund der Tatsache, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB handelt, die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich des Geishaldenwegs und der Lützelbachstraße.

Der Bauherr beabsichtigt die Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes als Büroeinheiten für freiberufliche und selbstständige Tätigkeiten zu nutzen.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig, gem. § 13 BauNVO.

Die vorhandene Bebauung im Geishaldenweg und der Lützelbachstraße ist ausschließlich durch Wohngebäude geprägt. Der Bereich gleicht damit einem reinen Wohngebiet, gem. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind, gem. § 3 Abs.3 BauNVO Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO.

Der Begriff „Freier Beruf“ ist kein eindeutiger Rechtsbegriff. Steuerrechtlich wird er u.a. auch dadurch definiert, dass die Berufsausübung dadurch gekennzeichnet ist, dass

- in unabhängiger Stellung
- Dienstleistungen angeboten werden,
- die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen.

Außerdem wird die Wohnartigkeit der Tätigkeit herausgestellt. Den Berufen ist im Großen und Ganzen nicht nur eigen, dass sie sich innerhalb von Wohnungen ausführen lassen, sondern ferner, dass die Tätigkeit inhaltlich mit den Beschäftigungen vergleichbar ist, die in jeder Wohnung stattfinden können. Diese „Wohnartigkeit“ ist der Grund, dass § 13 BauNVO die freie Berufsausübung grundsätzlich in allen Baugebieten für zulässig erklärt und dabei auch die gegenüber Störungen besonders schutzwürdigen Wohngebiete nicht ausnimmt.

Die Räumlichkeiten sollen von einem Immobilien Büro mit zwei Mitarbeitern, einem Coach und einem Diplom Ingenieur der Freiberufler ist genutzt werden.

Diese freiberuflichen Tätigkeiten sind in den Beispielen der Aufzählung des § 18 EStG aufgeführt oder ähneln ihnen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.