

Datum: 11.08.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Siegenbergstraße 39, Flst.1466
- Nutzungsänderung Wohnung zu Psychologiepraxis**

Ausschuss für Technik und Umwelt 19.09.2023 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. 05.08.2023, M 1:500
Grundriss EG v. 05.08.2023, M 1:100

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

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

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

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.
 3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg I – 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
 4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
 - 4.2 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.3 Öffentliche Flächen (Gehwege, Straßen etc.) dürfen im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Höhenverhältnissen und anderer, aus der vorliegenden Planung heraus entstehender Zwangspunkte, wie z.B. neue Grundstückszugänge, nur in Rücksprache mit dem Ortsbauamt verändert bzw. angepasst werden. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist hierbei auszuschließen. Alle hiermit in Verbindung stehenden Kosten sind vom Antragssteller zu tragen.
 - 4.4 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden.
Werden dagegen bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
 - 4.6 Beschädigungen durch das Vorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.7 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.
- erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Wohneinheit zur Praxis für Kinderpsychologie in der Siegenbergstraße 39, Flurstück 1466.

Das Grundstück Siegenbergstraße 39 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegenberg I – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 15.09.1978 in einem Reinen Wohngebiet, gem. § 3 BauNVO. Die beantragte Nutzungsänderung verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Ausnahmen im Sinne von Abs.3 des § 3 BauNVO (u.a. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im Bebauungsplangebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit Teilen der Fahrrad- und Kfz-Stellplätze.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Geplant ist, die Wohneinheit im Erdgeschoss der Siegenbergstraße 39 als Praxis für Kinderpsychologie mit Einzelsprechstunden nach Terminvereinbarung umzunutzen. Kfz- und Fahrradstellplätze für die Praxis sollen vor der bestehenden Garage und im Vorgartenbereich ausgewiesen werden.

Der maßgebende Bebauungsplan schließt Anlagen für gesundheitliche Zwecke aus. Allerdings lässt § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Baugebieten der §§ 2 – 4 BauNVO zu.

Eine freiberufliche Tätigkeit ist u.a. gekennzeichnet durch:

- besondere berufliche Qualifikation,
- persönliche, eigenverantwortliche, fachlich unabhängige Erbringung von Dienstleistungen höherer Art,
- unabhängige Stellung.

Den freien Berufen ist zu eigen, dass sie sich innerhalb einer Wohnung ausüben lassen und die Tätigkeit inhaltlich mit Beschäftigungen vergleichbar ist, die in jeder Wohnung stattfinden können. Zu den freien Berufen zählen neben Ärzten, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Heilgymnasten auch Diplom-Psychologen.

Durch die Begrenzung der freiberuflichen Tätigkeit in Reinen Wohngebieten auf Räume wird den Anforderungen dieser Gebiete an die Wohnnutzung Rechnung getragen, sodass typischer Weise keine gebietsunverträglichen Störungen durch vorhabenbezogenen Kfz-Verkehr eintreten. Für die Gebietsverträglichkeit ist zu beachten, dass keine Überlagerung des Wohngebäudes/des Wohngebiets durch Anzahl und Umfang der freiberuflichen Tätigkeit stattfindet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde noch keine Befreiung zur Nutzungsänderung für freie Berufe beantragt und erteilt.

Durch die Vergabe von Einzelterminen werden die schützenswerten Belange der Nachbarn und des Reinen Wohngebietes hinsichtlich Ruhe und Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt. Da es sich bei der Nutzungsänderung für gesundheitliche Zwecke lediglich um eine Wohneinheit und keine Anlage handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg I – 1.Änderung“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

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