

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Kreß		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 04.02.2019	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Vorberatung
<b>Betreff</b> Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Egersdorf-Nord, 1. Bauabschnitt" (Verwirklichung einer Physiopraxis im Sondergebiet "Betreutes Wohnen")			
<b>Anlagen:</b> BauantragPhysio BauantragPhysioObergeschoss			

**Sachverhalt:**

Mit Antrag auf veränderte Ausführung hat die Fa. Beil Baugesellschaft im Oktober 2018 die Teilnutzungsänderung von betreutem Wohnen in eine Physiotherapiepraxis auf den Grundstücken Fl. Nr. 1157/174 und 1157/191, Gem. Steinbach beantragt.

Das bereits genehmigte Bauvorhaben „Errichtung betreutes Wohnen mit Pflegestation“ befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 28 „Egersdorf-Nord, 1. Bauabschnitt“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein sogenanntes Sondergebiet „betreutes Wohnen“ gem. § 11 BauNVO fest. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt unter anderem folgende Maßgabe:

**Zulässig sind nur Wohnungen, die durch Personen ab dem 55. Lebensjahr oder schwerbehinderte Personen genutzt werden.**

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Physiotherapiepraxis kann nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 31 Abs. 2 BauGB). Durch die Teilnutzungsänderung von betreutes Wohnen und Physiotherapiepraxis sieht das Landratsamt Fürth durch die o.g. Maßgabe des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt. Eine Genehmigung ist daher nicht möglich.

Mit Schreiben vom 23.01.2019 beantragt die Fa. Beil, Neuendettelsau eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes. Es soll neben der vorgesehenen Wohnnutzung für Menschen ab dem 55. Lebensjahr in Teilbereichen nun auch Flächen für angebotserweiternde Nutzungen in geringem Maße vorgesehen werden. Diese können z.B. gewerbliche Praxisflächen für Physiotherapie, Logopädie oder ähnlichen Nutzungen sein, die vor allem dem Betreuten Wohnen und dem Pflegeheim dienen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zustimmend Kenntnis von dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Egersdorf-Nord, 1. Bauabschnitt“. Bis zur Sitzung des Marktgemeinderates wird die Verwaltung mit der Erstellung eines entsprechenden Beschlussvorschlags, um in Teilbereichen nun auch Flächen für angebotserweiternde Nutzungen in geringem Maße (z.B. gewerbliche Praxisflächen für Physiotherapie, Logopädie oder ähnlichen Nutzungen, die vor allem dem Betreuten Wohnen und dem Pflegeheim dienen), zu ermöglichen, beauftragt.

Eine Planungskostenübernahme ist zu schließen.