

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Marktgemeinderat	Datum 18.02.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Egersdorf-Nord, 1. Bauabschnitt" (Verwirklichung einer Physiopraxis im Sondergebiet "Betreutes Wohnen")			

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat wie folgt beraten:

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.

MGR Strobl führt aus, dass er grundsätzlich nichts gegen die Verwirklichung von gewerblichen Praxisflächen im „Betreuten Wohnen“ in Egersdorf hat. Er hat sogar bei Behandlung des entsprechenden Bauantrages einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Eine Änderung des Bebauungsplanes stellt für ihn einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar. Auch wenn sich der Antragsteller zur Kostenübernahme verpflichtet, bedeutet dies zusätzliche Arbeit bei der Bauverwaltung.

MGRin Krämer ist anderer Auffassung. Sie hält eine Physiopraxis im Anwesen für betreutes Wohnen sehr sinnvoll. Auf der anderen Straßenseite, in einem im Bebauungsplan festgelegten „allgemeinen Wohngebiet“ ist eine Verwirklichung jederzeit möglich.

MGR Dr. Krauß spricht die bereits vorhandene Parkplatzproblematik in diesem Bereich an. Durch eine zusätzliche Praxis würde sich die Situation noch verschärfen.

Der Vorsitzende erklärt, dass seitens des Bauherrn für den neuen Bauabschnitt bereits mehr Stellplätze als erforderlich nachgewiesen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat mit 4 : 4 empfohlen:

Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung nimmt der Bau- und Umweltausschuss 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.

Die Empfehlung ist somit bei Stimmgleichheit abgelehnt.

Ergänzung nach der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses:

Ergänzende Informationen der Fa. Beil:

Praxis Physiotherapie

- 2 Therapeuten, je max. 20 Behandlungen pro Tag
- voraussichtlich zwei Drittel aus der näheren fußläufigen Umgebung, einschl. Pflegeheim und betr. Wohnen
- aufgrund der genannten Annahmen werden pro Stunde im Schnitt 1-2 Autos die Praxis frequentieren
- 4 Stellplätze für die Praxis vorgehalten

Praxis Logopädie

- 1 Therapeutin, max. 9 Behandlungen pro Tag
- Senioren und Kinder, voraussichtlich drei Viertel aus der näheren fußläufigen Umgebung (inkl. Pflegeheim und Betreutes Wohnen, Wohnhäuser des umgebenden Quartiers)
- aufgrund der genannten Annahmen wird 1 Auto pro 3 Stunden erwartet
- 4 Stellplätze für die Praxis vorgehalten

Auf beiliegenden Lageplan hinsichtlich der Stellplätze wird verwiesen. Im Bebauungsplan wurden bisher die Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Bereich SO-1 / Betreutes Wohnen: 58 Stellplätze

Bereich SO-2 / Altenwohn- / Pflegeheim: 18 Stellplätze

Somit insgesamt 76 Stellplätze, errichtet werden 89 Stellplätze.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis von dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Egersdorf-Nord, 1. Bauabschnitt“ 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter 3.1 der Satzung entsprechend zu ergänzen:

„Zulässig sind:

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“

Nach Kostenübernahme ist der Bebauungsplan auszulegen.