

# Beschlussauszug

## Öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 14.05.2024

---

Ö 6 Bauantrag mit Antrag auf Ausnahme von einer Veränderungssperre:  
Nutzungsänderung eines Wohnraumes im OG in eine Praxis für heilkundliche  
Psychotherapie, Luisenstraße 22

---

<b>Status:</b> öffentlich	<b>Beschlussart:</b> ungeändert beschlossen
<b>Zeit:</b> 19:30 - 19:51	<b>Anlass:</b> Sitzung
<b>Raum:</b> Sitzungssaal der Mehrzweckhalle	
<b>Ort:</b> Mehrzweckhalle	
<b>Vorlage:</b> 2024/5793 Bauantrag mit Antrag auf Ausnahme von einer Veränderungssperre: Nutzungsänderung eines Wohnraumes im OG in eine Praxis für heilkundliche Psychotherapie, Luisenstraße 22	

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragstellerin möchte im elterlichen Einfamilienhaus im OG einen Wohnraum mit einer Größe von 16,16 m<sup>2</sup> in einem Praxis für heilkundliche Psychotherapie (Gesprächstherapie, Familienstellen, Yoga, EMDR, Reiki und spezielle Angebote bei Burnout) umnutzen. Bauliche Änderungen werden nicht vorgenommen.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [04.04.2024](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [03.06.2024](#)

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: [17.06.2024](#)

#### III. Nachbarbeteiligung

Es gibt zwei baurechtliche Nachbargrundstücke. Die Nachbarunterschriften sind nicht erbracht.

### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben beurteilt sich momentan noch nach § 34 BauGB als Vorhaben im Innenbereich. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art (zulässige, nicht störende Nutzung im allgemeinen Wohngebiet) und Maß (keine baulichen Änderungen) problemlos in die nähere Umgebung ein. Nach § 13 BauNVO sind 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.

In dem Gebiet, in dem sich das Bauvorhaben liegt, befindet sich momentan allerdings ein noch nicht rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 80 „Nordöstlich der Reifersbrunner Straße“) in Aufstellung. Zur Sicherung der künftigen Planung wurde auch eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen, die aktuell noch Bestand hat. Die Antragstellerin hat mit dem Bauantrag einen schriftlichen Antrag auf Ausnahme von der im Plangebiet gültigen Veränderungssperre eingereicht.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB). Es stehen der Nutzungsänderung keine überwiegend öffentlichen Belange entgegen, das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

Durch den Wegfall eines Wohnraumes reduziert sich die Wohnfläche von 155,32 m<sup>2</sup> auf 139,16 m<sup>2</sup>. Somit sind zwei Stellplätze für die Wohnnutzung nachzuweisen. Die Praxis für Psychotherapie ist als Bestellpraxis i.S.d. der Nr. 2.2 der Stellplatzsatzung einzuordnen. Danach ist ein Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen. Für die Praxis errechnet sich danach ein Stellplatzbedarf von 0,53 = 1 Stellplätzen. Insgesamt stehen 4 Stellplätze (Doppelgarage + 2 Stellplätze im Stauraum vor der Garage) zur Verfügung, der KFZ-Stellplatzbedarf ist damit erbracht bzw. sogar übererfüllt. Ebenfalls ist eine Fläche für Fahrradstellplätze im Vorgartenbereich dargestellt, so dass auch diese Vorgabe der Satzung erfüllt ist.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Einmalig (brutto): €  
Jährlich (brutto): €

#### **Einnahmen:**

Einmalig (brutto): €  
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

---

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Nutzungsänderung, da sich diese nach § 34 BauGB einfügt und nach § 13 BauNVO zulässig ist. Zur Umsetzung des Vorhabens wird nach § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der derzeit gültigen Veränderungssperre im Plangebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Nordöstlich der Reifersbrunner Straße“ erteilt, da das Vorhaben den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes entspricht und darüber hinaus keine überwiegend öffentlichen Belange entgegenstehen.

---

**Abstimmungsergebnis:**

11:1