

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/152/2017

**Nutzungsänderung einer ehemaligen Sparkassenfiliale in eine Tanzschule, befristet bis zum 30.03.2018;
In der Reuth 204; Fl.-Nr. 1639;
Az.: 2017-113-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	04.04.2017	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:
Immissionsschutz

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung werden erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 168

Gebietscharakter: Reines Wohngebiet (WR)

Widerspruch zum Art der Nutzung

Bebauungsplan:

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Im Eingangsbereich zum reinen Wohngebiet „In der Reuth“ sollte ein kleines Stadtteilzentrum mit Läden, Dienstleistungsbetrieben und einer Sparkassenfiliale die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen. In der ehemaligen Sparkassenfiliale wird seit April 2016 eine Ballettschule betrieben. Die Genehmigung für die Nutzungsänderung wurde aufgrund einer Beschwerde aus der Nachbarschaft nachträglich beantragt, befristet für die Dauer des Mietverhältnisses bis zum 30.03.2018.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 können im reinen Wohngebiet neben Wohngebäuden ausnahmsweise Läden oder nichtstörende Handwerksbetriebe zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Eine Ballettschule entspricht keiner der nach dieser Fassung der BauNVO im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten. Den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind erst in der aktuell gültigen Fassung der BauNVO von 1990 vorgesehen, die für das vorliegende Vorhaben jedoch keine Anwendung findet.

Im Hinblick auf diese Änderung der BauNVO und die nur zeitlich befristet beantragte Nutzungsänderung kann eine Befreiung von der Art der Nutzung erteilt werden, ohne dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Befreiung ist für einen Zeitraum von einem Jahr auch städtebaulich vertretbar.

Die Öffnungszeiten der Tanzschule sind Montag bis Freitag von 9:00 bis 21:30 Uhr, samstags bis 15:00 Uhr. Sonntags oder in der Nachtzeit finden keine Kurse statt. Aufgrund dieser Öffnungszeiten und der vorgelegten Betriebsbeschreibung ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach § 2 Nr. 4 18. BImSchV auszugehen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung. Auf der anderen Straßenseite wohnende Nachbarin stimmt nicht zu.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 04.04.2017

Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung werden erteilt.

mit 12 gegen 0 Stimmen

Dr. Marenbach
Vorsitzende

Kirchhöfer
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang