

Datum: 20.02.2025
Vorlagen Nummer: 2025/576
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska
Telefon: 07544500-281
Aktenzeichen: 632.6
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	18.03.2025	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Nutzungsänderung von ehemaligen Büroräumen in (Augenarzt-) Praxisräume auf dem Flst.Nr. 125/4, Am Stadtgraben 25

Planung

Auf ca. 230 m² im 3. Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils
Außenansichten sowie Außenanlagen / Zufahrten bleiben unberührt.

Bebauungsplan

„Am Stadtgraben“ – Neufassung (rechtskräftig: 04.12.2020)

Urbanes Gebiet (MU)

Gemäß Bebauungsplan: Von den Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Stellungnahme

Aus der Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass die genannten Nutzungen nicht geeignet sind, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Arztpraxen sind hier jedoch nicht gemeint, dies wird in der Kommentierung zu § 6a BauNVO explizit beschrieben, die Art der gesundheitlichen Zwecke wird hier genauer definiert: „gemeint sind öffentlich oder privat betriebene Anlagen des Gesundheitswesens, wie Krankenhäuser, (Poli-)Kliniken, Unfallstationen, Kurheime, Sanatorien und andere Rehabilitationseinrichtungen (...). Die Zulässigkeit von Anlagen für die freiberufliche heilkundliche Betätigung (z.B. Arzt- und Heilpraktikerpraxen) beurteilt sich allein nach § 13.“

Diese freien Berufe werden im Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen, sie stellen aus Sicht der Verwaltung keine Nutzungskonflikte dar und lassen sich in die städtebauliche Gesamtsituation integrieren.

Die Verwaltung empfiehlt daher der Nutzungsänderung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Nutzungsänderung zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 BauGB zur Kenntnis.

Am Stadtgraben 25 - TA 18-03-2025