

## Sitzungsvorlage

### Vorlage Nr.: IV/625/2016

Referat:	Baureferat	Datum:	29.06.2016
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	66- und 67/2016
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	07.07.2016	öffentlich

### **Ausbau des Dachgeschosses zu einer Ferienwohnung mit Anbau eines Balkons und Nutzungsänderung eines Schlafzimmers in eine Praxis für Kosmetik- und Fußpflege auf dem Grundstück Fliederstraße 3**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 9, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der westlichen Baugrenze durch den Anbau des Balkons, Ausnahmen für die Errichtung eines Beherbergungs- bzw. eines nicht störenden Gewerbebetriebes

Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in der beantragten Größenordnung bzw. sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe wie z.B. einem Kosmetikstudio kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Ferienwohnung ist nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ein, für das Kosmetikstudio sind grundsätzlich zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Antragsteller können drei Stellplätze nachweisen, wovon ein Stellplatz jedoch auf die bestehende Wohnnutzung anzurechnen ist, so dass für die gewerbliche Nutzung insgesamt nur zwei Stellplätze zur Verfügung stehen.

Für die Einrichtung des Kosmetikstudios wird eine Befreiung vom Nachweis eines Stellplatzes beantragt. Das Studio wird nur an 15 bis 20 Wochenstunden und nur nach Terminvereinbarung betrieben. Wegen der notwendigen Nach- bzw. Vorbereitungszeiten zwischen den einzelnen Terminen kommt es nicht zu Terminüberschneidungen.

Gemäß § 7 der Stellplatzsatzung kann eine Befreiung erteilt werden, wenn die Regelungen der Stellplatzsatzung zu einer unbilligen Härte führen würden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat bereits bei vergleichbaren Fällen wie der Einrichtung einer krankengymnastischen Praxis sowie eines Kosmetikstudios von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und auf den Nachweis des zweiten Stellplatzes verzichtet. Auch im vorliegenden Fall erscheint es aufgrund des geringen Besucherverkehrs auch im Hinblick auf die nachbarlichen Belange ebenfalls vertretbar, auf den Nachweis des zweiten Stellplatzes für das Kosmetikstudio zu verzichten.

Der Betrieb einer Ferienwohnung ist mit einer normalen Wohnnutzung im Dachgeschoss vergleichbar. Durch sie und auch durch den Betrieb des Kosmetikstudios nach Terminvereinbarung sind für die die Nachbarschaft keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu befürchten. Die erforderliche Befreiung für die Errichtung des Balkons im Dachgeschoss ist städtebaulich vertretbar. Die Nachbarn haben den Bauanträgen für beide Vorhaben zugestimmt. Der Bau- und Umweltausschuss sollte einer Befreiung gemäß § 7 der gemeindlichen Stellplatzsatzung hinsichtlich des Nachweises eines Stellplatzes, der Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches für den Anbau des Balkons sowie für die Erteilung von Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 des Baugesetzbuches für die Errichtung der Ferienwohnung als auch der Praxis für Kosmetik und Fußpflege das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung gemäß § 7 der gemeindlichen Stellplatzsatzung hinsichtlich des Nachweises eines Stellplatzes, zu einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches für den Anbau des Balkons sowie für die Erteilung von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 des Baugesetzbuches für die Errichtung der Ferienwohnung als auch der Praxis für Kosmetik und Fußpflege.

**Finanzierung:**

entfällt

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Antragsunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister