

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/815/2018**

|                     |               |        |            |
|---------------------|---------------|--------|------------|
| Referat:            | Baureferat    | Datum: | 05.09.2018 |
| Ansprechpartner:    | Heike Polster | AZ:    | 103/2018   |
| Weitere Beteiligte: |               |        |            |

| Beratungsfolge           | Termin     |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 13.09.2018 | öffentlich |

### Errichtung einer Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Habichtweg 3

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 7, der ein reines Wohngebiet festsetzt.

Die Antragstellerin möchte aus familiären Gründen ihre bislang bei Hausbesuchen ausgeübte physiotherapeutische Tätigkeit in eine Besuchspraxis im Obergeschoss des Hauses umwandeln. Es handelt sich um eine Bestellpraxis, bei der die Termine so gestaltet werden können, dass sich keine zwei Patienten gleichzeitig in der Praxis aufhalten. Es soll nur ein Behandlungsraum eingerichtet werden. Die Errichtung einzelner Räume für eine solche Praxis ist im reinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Räume mit erheblichem Besucherverkehr wie z. B. Arztpraxen mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen. 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.

Die physiotherapeutische Praxis ist vom Umfang her nicht mit einer üblichen Arztpraxis vergleichbar. Die Termine können abgestimmt werden, so dass keine zwei Patienten gleichzeitig in der Praxis anwesend sein müssen. Aus Sicht der Verwaltung erscheint es aufgrund der geringen Besucherfrequenz auch im Hinblick auf die nachbarlichen Interessen vertretbar, lediglich den Nachweis eines Stellplatzes zu verlangen.

Für das Wohnhaus Habichtweg 3 wurde in der Baugenehmigung vom 28.02.1973 der Nachweis eines Stellplatzes gefordert. Die zum Haus gehörende Garage befindet sich im Garagenhof FlNr. 88, Gemarkung Großschwarzenlohe am Sorger Weg an der Einfahrt zum Habichtweg. Die Antragstellerin hat die Verfügungsgewalt über die Garage, in der sie bei Anwesenheit stets ihren Wagen parkt, so dass der Stauraum vor der Garage grundsätzlich als Stellplatz für die Patienten zur Verfügung steht. Zudem würde die Vermieterin die Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Habichtweg 3 gestatten. Die Zufahrt hierzu müsste über den 3 m breiten, öffentlichen Weg erfolgen.

Aufgrund der geringen Breite des Habichtwegs sollte aus Sicht der Verwaltung von einem Nachweis der Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück abgesehen werden. Der benötigte Stellplatz könnte vor der Garage nachgewiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Errichtung einer Praxis für Physiotherapie wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Hinsichtlich des zu erbringenden Stellplatznachweises wird insofern das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Stellplatzsatzung erteilt, als für die Praxis nur ein Stellplatz nachzuweisen ist und dieser im Stauraum vor der zum Anwesen Habichtweg 3 gehörenden Garage FlNr. 88/23, Gemarkung Großschwarzenlohe nachgewiesen werden kann.

**Finanzierung:**

-/-

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

Bauantragsunterlagen

Klaus Vogel  
Zweiter Bürgermeister