



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/334/2019

Tagesordnungspunkt		
<b>Umbau des Ladengeschäftes im Erdgeschoss in ein Fitnessstudio, Flst.Nr. 26, Karlsruher Str. 69, OT Berghausen.</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 06.05.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.06.2019	öffentlich

  

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Der Nutzungsänderung vom Ladengeschäft in ein Fitnessstudio wird zugestimmt.</b>
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

### Sachverhalt:

Nachdem schon im Januar dieses Jahres der Betreiber des bereits im Betrieb befindlichen Fitnessstudios von der Verwaltung darauf hingewiesen wurde, dass vor der Umwandlung des bisherigen Ladengeschäfts zum Fitnessstudio eine baurechtliche Nutzungsänderung erforderlich ist, liegen nunmehr - nach einer weiteren Fristsetzung der Baurechtsbehörde – die Planvorlagen zur Beratung und Beschlussfassung dem Bau- und Wirtschaftsausschuss vor.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Prüfung weist die Verwaltung darauf hin, dass sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des künftigen B-Plan „Westliche Karlsruher Straße“ mit Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2018 befindet. Das vorliegende Planungskonzept sieht als Gebietscharakter entlang der vorderen Bebauung der Karlsruher Straße die Nutzungszulassungen eines besonderen Wohngebietes (WB) nach der Baunutzungsverordnung vor. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Das schon im Betrieb befindliche Fitnessstudio entspricht gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen zu sportliche Zwecken) der Zulässigkeit an dieser Stelle. Was die Ausstattung, Brandschutz und das Thema der fehlenden Barrierefreiheit betrifft, so ist dies die Angelegenheit der Baurechtsbehörde. Zu den erforderlichen Stellplätzen liegt ein Berechnungsnachweis vor. Demnach wären 8 Stellplätze nachzuweisen, abzüglich des ÖPNV-Abzugs auf 60 % verbleiben noch 5 (notwendige) Stellplätze. Hiervon weist die Antragstellerin jedoch nur 4 Stellplätze nach. Für den fehlenden 5. Stellplatz besteht nach § 37 LBO die Möglichkeit der Ablösung, da ein sonstiger Nachweis nach § 37 Abs. 5 LBO in den Planvorlagen fehlt.

Die Prüfung der Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass der bereits bestehende Betrieb (Fitnessstudio) den Anforderungen für den geplanten Gebietscharakter entspricht und hier auch zulässig wäre. Die fehlenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind durch die Baurechtsbehörde zu klären. Zum fehlenden Stellplatz sollte sich das Gremium bereits heute schon erklären, ob eine Ablösevereinbarung zwischen der Gemeinde und der Antragstellerin gewollt ist.



Abschließend möchte die Verwaltung noch darauf hinweisen, dass ein vorgelegter Antrag einer Werbeagentur für eine großflächige Werbeanlage für Fremdwerbung an der westlichen Giebelseite des Hauses bereits mit einer Zurückweisung an die Baurechtsbehörde weitergeleitet wurde. Der vorgenannte Gebietscharakter eines besonderen Wohngebietes lässt grundsätzlich nur Werbung an der Stätte der eigenen Leistung zu. Das Vorhaben ist demnach nicht zulässig.

Für die rund um das Fitnessstudio angebrachte, beleuchtete Außenwerbung besteht ebenfalls noch keine baurechtliche Genehmigung. Auch hierzu hat nun - auf Hinweise der Verwaltung – die Baurechtsbehörde die Antragstellerin aufgefordert, den noch fehlenden Antrag einzureichen. Sobald dieser Antrag vorliegt, ist dieser auf der Grundlage der in der Ausarbeitung befindlichen Werbeanlagensatzung für den Ortsteil Berghausen zu prüfen.

Zusammengefasst stellt sich die Situation nun so dar, dass gegen die Nutzungsänderung selbst keine bauplanungsrechtlichen Vorgaben sprechen. Hierzu sollte das Gremium nach § 36 Abs. 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

Zum noch fehlenden 5. Stellplatz möge das Gremium entscheiden, ob einer evtl. Stellplatzablösung zugestimmt werden kann.

Über die Außenwerbung an der Stätte der Leistung sollte erst entschieden werden, wenn der noch ausstehende Antrag vorliegt.

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planvorlagen