



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/413/2019

| Tagesordnungspunkt                                                     |                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Umbau im Bestand einer Scheune zu privaten Physiotherapieräumen</b> |                                  |                   |
| Fachbereich:                                                           | Fachbereich 4 - Bauen und Planen | Datum: 23.09.2019 |
| Bearbeiter:                                                            | Willi                            | AZ:               |
| Beratungsfolge                                                         | Termin                           | Behandlung        |
| Technik- und Umweltausschuss                                           | 08.10.2019                       | öffentlich        |

|                            |                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorschlag:</b> | <b>Der Umnutzung des Obergeschosses einer Scheune zu einer Physiotherapiepraxis wird unter Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der bestehenden Veränderungssperre zum künftigen B-Plan „Am Bahnhofplatz“ zugestimmt.</b> |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, den oberen Bereich einer bisherigen Scheune auf seinem Anwesen Schulstr. 8 im OT Berghausen in eine Physiotherapiepraxis umzubauen. Nach der beigefügten Betriebsbeschreibung sind zwei Behandlungsräume, eine Empfangs- und Wartezone sowie der Einbau von Toilette, Teeküche und Waschraum vorgesehen. Die Ehefrau des Antragstellers - gelernte Physiotherapeutin – beabsichtigt nach dem Umbau dort einen selbständigen, inhabergeführten Betrieb einzurichten. Die Praxis wird allein von der Ehefrau geführt.

Das Baugrundstück „Schulstr. 8“ befindet sich nach einem Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2018 (veröffentlicht im Gemeindeblatt am 02.08.2018) im Geltungsbereich des künftigen B-Plans „Am Bahnhofplatz“. Zur Sicherung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wurde in der Sitzung des Gemeinderates Pfinztal am 25.06.2019 eine Veränderungssperre beschlossen.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Baugrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind bei diesem Gebietscharakter Wohngebäude sowie u.a. Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Somit wäre die geplante Nutzungsänderung schon vor dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan und der beschlossenen Veränderungssperre zulässig gewesen. Eine Stellungnahme von der Bauleitplanung im Ortsbauamt zum vorliegenden Bauantrag kam zum Ergebnis, dass auch im künftigen B-Plan eine derartige Nutzung erlaubt sein wird. Einer Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre kann somit zugestimmt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, der geplanten Nutzungsänderung - unter Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre - zuzustimmen.

### Anlagen:

Antrag, Lageplan, Betriebsbeschreibung, Planvorlagen.  
Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre