

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog		
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog		
Rat der Gemeinde Spiekeroog		

Betreff:**Nutzungsänderung von Geschäftsräumen (Einzelhandel) in die Zweigstelle einer Zahnarztpraxis****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 28.06.2018 ein.

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung von Geschäftsräumen (Ladenlokal) in die Zweigstelle einer Zahnarztpraxis.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf–Teil A“ im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus Ortsmitte“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind hier neben Wohngebäuden und Gästebeherbergung auch Sonstige Gewerbebetriebe.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Zur gleichen Sachlage wurde am 09.11.17 ein Bauantrag eingereicht.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hatte in seiner Sitzung am 07.12.2017 folgendes beschlossen:

Der Antrag auf Nutzungsänderung wird zurückgestellt.

Der Bauherr soll aufgefordert werden, Pläne vom Gesamthaus mit der derzeitigen Nutzung (derzeit mind. 2 Dauerwohnungen) vorzulegen. Hierin soll detailliert eingezeichnet und mit Maßen versehen werden, welche Räumlichkeiten für die neue Nutzung vorgesehen sind.

Die derzeit vorhandenen Dauerwohnungen sind, wie in den textlichen Festsetzungen des B-Planes Dorf-Teil A festgelegt wurde, genau zu benennen.

Das Haus wurde zwischenzeitlich vom Architekten im Erdgeschoss aufgemessen, da nur dieser Bereich von der Nutzungsänderung betroffen ist.

Im hinteren Teil des Erdgeschosses befindet sich eine Dauerwohnung, welche derzeit vermietet ist.

Bei der Prüfung wurden einige Unstimmigkeiten festgestellt, die durch den Landkreis abgeklärt werden müssen:

- Es ist nur ein WC vorhanden, sowohl für die Zahnarztpraxis einschließlich Patienten, als auch für das Textilgeschäft einschließlich Kunden. Ein barrierefreies WC ist nicht vorhanden.
- Das Röntgengerät grenzt unmittelbar an die dahinter liegende Dauerwohnung. Hier bestehen Bedenken hinsichtlich der baulichen Gegebenheiten und des Strahlenschutzes.
- Das Labor ist im ehemaligen Kühlraum untergebracht. Dieser Raum hat kein Fenster und keine Lüftung, ist das zulässig?

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I und der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog.

Hier wird die Nutzungsänderung eines bestehenden Teils eines Gebäudes beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird nicht erteilt. Folgende Punkte sind zunächst durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen:

1. Ist ein gemeinsames WC nach den Hygienevorschriften zulässig?
2. Ist eine Praxis ohne barrierefreies WC zulässig?
3. Ist der Strahlenschutz auch zum dahinterliegenden Wohnraum gewährleistet?
4. Ist ein Labor ohne Fenster u. Lüftung zulässig?

Spiekeroog, den 10.07.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Plan
- Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung