

Sachgebiet 604 - Bauordnung		Berichterstatter Herr Ruckdeschel	
Beratung Bauausschuss	Datum 17.06.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Nutzungsänderung von zwei Wohnungen im Untergeschoss zu einer Psychotherapiepraxis im Anwesen „Friedrichstraße 25,,			
Anlagen: Pläne Nutzungsänderung von zwei Wohnungen im Untergeschoss zu einer Psychotherapiepraxis im Anwesen „Friedrichstraße 25,,			

VORTRAG:

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung von zwei Wohnungen im Untergeschoss zu einer Psychotherapiepraxis im o.g. Anwesen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 103 „Baulinienfestsetzung Steinbühl“ der Stadt Selb und ist nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Dieser beinhaltet Festsetzungen zur überbaubaren Fläche. Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung im Übrigen nach §34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung der Friedrichstraße 25 entspricht gemäß §4 Baunutzungsverordnung - BauNVO- der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Im WA können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Aus der Betriebsbeschreibung geht hervor, dass die Praxisarbeit lediglich aus Einzelgesprächen mit 5-8 Patienten pro Tag besteht. In der Regel wird eine Person pro Termin erwartet. Die Praxis ist voraussichtlich werktags von 8 – 18 Uhr geöffnet. Es werden daher keine wesentlichen Störungen durch den Betrieb oder dem damit verbundenen Verkehr erwartet.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Nutzung als Psychotherapiepraxis mit der umliegenden Wohnnutzung im Einklang steht. Es wird dem Bauausschuss empfohlen, die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen.

ANTRAG:

Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der Nutzungsänderung von zwei Wohnungen im Untergeschoss zu einer Psychotherapiepraxis wird gewährt.

Der Nutzungsänderung wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.