

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/219
Datum der Freigabe: 30.09.2020

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	30.09.2020
Bearb.:	Annette Kießig	Wiedervorl.	
Berichterst.	Annette Kießig		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	19.10.2020	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	28.10.2020	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Erweiterung der Zahnarztpraxis in der Sylter Str. 19 in Kappeln

Sach- und Rechtslage:

Die Zahnarztpraxis Sylter Str. 19 in Kappeln muss durch einen Anbau erweitert werden. Das Gebäude ist z. T. auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet worden, teilweise grenzt es dort an das errichtete Gebäude Sylter Str. 21.

Eine Erweiterung der Zahnarztpraxis ist aufgrund einer Vielzahl geänderter Anforderungen an den Betrieb einer Zahnarztpraxis zwingend erforderlich. Die neuen Hygienerichtlinien und auch die Erfüllung des Arbeitsschutzrechtes sind in den Bestandsräumen der Praxis nicht umzusetzen. Hierdurch nötige Neuanschaffungen, um richtlinienkonform und zukunftsorientiert arbeiten zu können, machen einen Anbau notwendig.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauungssituation zwischen den Gebäuden, ist eine Erweiterung der Praxisräume bis an die Grundstücksgrenze eine sinnvolle Lösung für den Anbau. Abstandsflächen können in einem Teilbereich jedoch nicht übernommen werden, da diese schon durch das Gebäude Sylter Str. 21 belegt sind.

Da eine Nachbarzustimmung bezüglich der geplanten Baumaßnahme vorliegt und diese auch mit § 3 Abs. 2 LBO vereinbar ist, wird in diesem Fall eine Abweichung beantragt.

Die neue Giebelwand auf der Grenze wird als Brandwand bis in die Dachhaut geführt. Die Giebelwand erhält keine Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen.

Durch die geplante Erweiterung wird außerdem die im B- Plan festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,50 überschritten. Diese beträgt nach der Baumaßnahme 0,587. Der Bauherr führt hierzu an, dass die Einhaltung dieser Vorgaben des B- Plans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und beantragt deshalb eine Befreiung vom B- Plan.

Die Aufrechterhaltung der zahnärztlichen Versorgung an diesem Standort ist nur durch die Erweiterung der Praxis gewährleistet, da sonst die gesetzlichen Anforderungen, z. B. an Hygiene und Arbeitsschutz, nicht erfüllt werden können. Das hätte die Schließung der Praxis zur Folge.

Mit der Erweiterung der Praxis fallen die lt. Baugenehmigung aus 1990 für die Praxis geforderten 3 Stellplätze weg. Gemäß dieses Antrages wären 4 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Diese können nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Deshalb sind diese geldlich abzulösen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt: / Die Stadtvertretung beschließt:

1. Dem Bauantrag zur Erweiterung der Zahnarztpraxis wird zugestimmt.
2. Dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 BauGB in Bezug auf die Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ lt. B- Plan Nr. 1 „Ellenberg“ um 0,087 wird zugestimmt.
3. Dem Antrag auf Abweichung gemäß § 71 LBO i. V. mit § 6 LBO (Abstandsflächenregelung) wird zugestimmt.
4. Die 4 notwendigen Parkplätze sollen geldlich abgelöst werden.

Anlage:

Lageplan Sylter Str. 19