



# Stadt Lörrach

Stadtverwaltung · Luisenstraße 16 · 79539 Lörrach

Tanzschule Neugebauer  
Herrn Hannes Neugebauer  
Wiesentalstraße 75  
79540 Lörrach

Fachbereich **Recht/Stiftungen/Baurecht**

Rückfragen an Frau Bingemer  
Zimmer 14.17  
Telefon +49-(0) 7621-415-325  
Telefax +49-(0) 7621-415-489  
E-mail n.bingemer@loerrach.de  
Unser Zeichen 2140-00470/21  
Lörrach, den 04.10.2021

## Baugenehmigung



Sehr geehrte Damen und Herren,

für folgendes Bauvorhaben wird hiermit gemäß § 58 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) die Baugenehmigung erteilt:

Bauherr: Hannes Neugebauer, Wiesentalstraße 75, 79540 Lörrach.

Bauleiter: ist noch zu benennen

Bauvorhaben und Baugrundstück: Nutzungsänderung von Fachmarkt zu Tanzschule auf dem Grundstück Flst.-Nr. 13024 in Lörrach, Wiesentalstraße 74 b, Gemarkung Lörrach .

## Bestandteile der Baugenehmigung

Allgemeine Bedingungen und Hinweise (siehe Anlage).

Bauvorlagen mit Genehmigungsvermerk.

Die beigefügten Nebenbestimmungen des Landratsamts Lörrach – Fachbereich Baurecht – vom 01.09.2021



Stadtverwaltung  
Luisenstraße 16  
D-79539 Lörrach

Tel. +49-(0) 7621-415-0  
Internet: [www.loerrach.de](http://www.loerrach.de)  
E-mail: [stadt@loerrach.de](mailto:stadt@loerrach.de)

Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag 8 -12 Uhr  
Donnerstag 15 -17.30 Uhr



Rathaus-Tiefgarage  
und Bahnhofsgarage

### **Weitere Anlagen:**

Die Hinweise des Landratsamts Lörrach – Fachbereich Baurecht – vom 01.09.2021.

E-Mail von Herrn Stefan Mattes an Frau Büscher, LRA LÖ, vom 20.08.2021.

Stellungnahme des Fachbereichs Bürgerdienste vom 21.09.2021.

Beigefügter Gebührenbescheid; die Gebühr nach dem Gebührenverzeichnis der Stadt Lörrach hat die Bauherrschaft gem. § 3 der Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen der unteren Baurechts- und Denkmalschutzbehörde zu tragen (§ 4 Gemeindeordnung, §§ 2 und 11 Kommunalabgabengesetz, § 4 Abs. 3 Landesgebührengesetz).

### **Besondere Bedingungen und Auflagen**

1. Die Baugenehmigung berechtigt vorerst noch nicht zur Ausführung von Bauarbeiten.

Mit der Ausführung darf erst nach Aushändigung des Baufreigabebescheins (Roter Punkt) begonnen werden (§ 59 LBO).

Dieser ist gut sichtbar an der Baustelle anzubringen.

#### **2. Voraussetzung für die Aushändigung des Baufreigabebescheins:**

- a. Vorlage der Erklärung zum Standsicherheitsnachweis entsprechend § 10 Abs. 2 der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung.
- b. Vorlage eines Entwässerungsplanes beim Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Lörrach.
- c. Benennung eines örtlichen, verantwortlichen Bauleiters; derselbe hat die Übernahme der Bauleitung entsprechend § 45 Landesbauordnung der Baurechtsbehörde schriftlich zu bestätigen.
- d. Vorlage des Nachweises über den Feuerwiderstand, vgl. Nrn. 5 und 6.
- e. Vorlage des Nachweises zur Schiebetür bzgl. der Einhaltung der Vorgaben der Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen (AutSchR), vgl. Nr. 11.
- f. Vorlage des Funktionsnachweises der Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA), vgl. Nr. 14.

- g. Vorlage des Stellplatznachweises (PKW- und Fahrrad- Stellplätze), vgl. Nrn. 22 und 23.
3. Das Bauvorhaben ist den statischen Erfordernissen entsprechend auszuführen.

Die Forderungen des Schallschutzes nach DIN 4109 sind zu beachten.

4. Die Nutzungsänderung wird in einem Gebäude der Gebäudeklasse 3 vorgenommen. Auf Grund der neuen Nutzung, Größe und der voraussichtlichen Personenbelegung ist das Gebäude als geregelter Sonderbau (Versammlungsstätte) einzustufen und gemäß LBO, LBOAVO und Versammlungsstätten -Verordnung zu beurteilen (§ 2 LBO). Es gelten die Landesbauordnung (LBO), die Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO), die Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) sowie technische Baubestimmung des Landes Baden-Württemberg (TB).
5. Der Feuerwiderstand der tragenden Bauteile, wie Wände, Stützen und Decken im Bestand ist gegenüber der Baurechtsbehörde vor Nutzungsaufnahme nachzuweisen (§ 3 VStättVO, § 66 LBO).
6. Befahrbarere Dächer müssen abweichend von § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LBOAVO hinsichtlich ihres Brandverhaltens den Anforderungen an Decken entsprechen und müssen im vorliegenden Fall mindesten feuerbeständig sein. Der Feuerwiderstand ist gegenüber der Baurechtsbehörde vor Nutzungsaufnahme nachzuweisen (§ 6 Garagenverordnung (GaVO), § 4 VStättVO, § 4, 8 LBOAVO, § 66 LBO).
7. Die Vorgaben der VStättVO an Dämmstoffe, Unterdecken, Bekleidungen und Bodenbeläge in der Nutzungseinheit sind im Rahmen der Ausführung zu berücksichtigen (§ 5 VStättVO).
8. Ausgänge und Rettungswege sind durch Sicherheitszeichen dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen (§ 6 VStättVO).
9. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Gesamtbreite der Notausgänge ist baurechtlich eine Belegung mit max. 900 Personen zugelassen. Es ist mit organisatorischen Maßnahmen sicherzustellen, dass die maximale Personenbelegung nicht überschritten wird (§§ 7, 38 VStättVO).
10. Der 2. Rettungsweg aus dem nicht für den Besucherverkehr zugänglichen Sozialraum im 1. OG soll augenscheinlich über das bestehende Fenster sichergestellt werden. Dieses muss im Lichten mindestens 0,90 m breit, 1,20 m hoch und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante

angeordnet sein. Es muss von Hand, ohne Hilfsmittel öffenbar sein und von außen durch Schilder nach DIN EN ISO 7010 bzw. ASR A1.3 gekennzeichnet werden (§ 15 LBO, § 13 LBOAVO).

11. Grundsätzlich sind in Versammlungsstätten Schiebetüren und -tore in Rettungswegen unzulässig. Dies gilt nicht für automatische Schiebetüren, die die Rettungswege nicht beeinträchtigen. Die vorhandenen Schiebetüren im am Hauptzugang müssen der Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen (AutSchR) in der gültigen Fassung entsprechen. Dies ist gegenüber der Baurechtsbehörde vor Nutzungsaufnahme nachzuweisen (§ 9 VStättVO, AutSchR).
12. Die Nutzungseinheit ist in die übergeordnete Sicherheitsstromversorgung zu integrieren. Sollte diese nicht vorhanden sein, ist die Nutzungseinheit mit einer Sicherheitsstromversorgung auszustatten. Folgende Anlagen und Einrichtungen im Bereich des Mieterausbaus müssen angeschlossen werden:
  - 1) Sicherheitsbeleuchtung,
  - 2) automatische Feuerlöschanlagen u. Druckerhöhungsanlagen für die Löschwasserversorgung,
  - 3) Bestandteile der Rauchabzugsanlage,
  - 4) Bestandteile der Brandmeldeanlage,
  - 5) Alarmierungseinrichtungen.(§ 14 VStättVO)
13. Die Nutzungseinheit ist in die übergeordnete Sicherheitsbeleuchtung zu integrieren. Sollte diese nicht vorhanden sein, ist die Nutzungseinheit mit einer Sicherheitsbeleuchtung auszustatten. Eine Sicherheitsbeleuchtung muss vorhanden sein:
  - 1) in notwendigen Treppenträumen, in Räumen zwischen notwendigen Treppenträumen und Ausgängen ins Freie und in notwendigen Fluren,
  - 2) in Versammlungsräumen sowie in allen übrigen Räumen für Besucher (zum Beispiel Foyers, Garderoben, Toiletten),
  - 3) in den Räumen für Mitwirkende und Beschäftigte mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche, ausgenommen Büroräume,
  - 4) in elektrischen Betriebsräumen,
  - 5) in Räumen für haustechnische Anlagen
  - 6) für Sicherheitszeichen von Ausgängen und Rettungswegen.(§ 15 VStättVO)

14. In Versammlungsräumen mit nicht mehr als 1000 m<sup>2</sup> Grundfläche genügen Rauchableitungsöffnungen mit einer freien Öffnungsfläche von insgesamt 1 % der Grundfläche, Fenster oder Türen mit einer freien Öffnungsfläche von insgesamt 2 % der Grundfläche oder maschinelle Rauchabzugsanlagen mit einem Luftvolumenstrom von 36 m<sup>3</sup>/h je Quadratmeter Grundfläche. Die ausreichende Dimensionierung und die Funktionsfähigkeit der bestehenden Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind gegenüber der Baurechtsbehörde für Nutzungsaufnahme nachzuweisen. Die Vorgaben gemäß § 16 VStättVO sind einzuhalten.
15. Versammlungsräume, Bühnen, Foyers, Werkstätten, Magazine, Lagerräume und notwendige Flure sind mit geeigneten Feuerlöschern in ausreichender Zahl auszustatten. Die Feuerlöscher sind gut sichtbar und leicht zugänglich anzubringen. Die Art des Löschmittels, die Größe der Feuerlöscher und deren Standorte, sind nach ASR A2.2 mit einem Sachkundigen vor Inbetriebnahme der baulichen Anlage festzulegen (§ 15, 38 LBO, § 19 VStättVO).
16. Die vorhandene Brandmeldeanlage (BMA) mit automatischen und nichtautomatischen Brandmeldern ist an das neue Mieterlayout anzupassen. Die Feuerwehrlaufkarten sind nachzuführen (§ 15, 38 LBO, TB, TAB Landkreis Lörrach).
17. Der bestehende Feuerwehrplan des Objektes ist hinsichtlich der neuen Nutzung entsprechend der Ausführungsvorschrift des Landkreises Lörrach fortzuschreiben und der Baurechtsbehörde sowie der Feuerwehr vor Nutzungsaufnahme vorzulegen (§ 42 VStättVO).
18. Der Betreiber oder ein von ihm Beauftragter hat im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle (Baurechtsbehörde und Feuerwehr) eine Brandschutzverordnung aufzustellen und durch Aushang bekannt zu machen. In der Brandschutzordnung sind insbesondere die Erforderlichkeit und die Aufgaben eines Brandschutzbeauftragten und der Selbsthilfekräfte für den Brandschutz sowie die Maßnahmen festzulegen, die zur Rettung behinderter Menschen, insbesondere Rollstuhlbewerber, erforderlich sind (§ 42 VStättVO).
19. Das Betriebspersonal ist bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich zu unterweisen über:
  - 1) die Lage und die Bedienung der Feuerlöscheinrichtungen und -anlagen, Rauchabzugsanlagen, Brandmelde- und Alarmierungsanlagen und der Brandmelder- und Alarmzentrale,

- 2) die Brandschutzordnung, insbesondere über das Verhalten bei einem Brand oder bei einer Panik, und
- 3) die Betriebsvorschriften.

Der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle ist Gelegenheit zu geben, an der Unterweisung teilzunehmen. Über die Unterweisung ist eine Niederschrift zu fertigen, die der Baurechtsbehörde auf Verlangen vorzulegen ist (§ 42 VStättVO).

20. Die Nebenbestimmungen des Landratsamts Lörrach – Fachbereich Baurecht – vom 01.09.2021 sind einzuhalten, die Hinweise werden zur Kenntnis gegeben. Zu Nr. 1 der Hinweise: das Brandschutzgutachten der LSI – Lenz Sachverständige & Ingenieure GmbH vom 08.07.2021 ist nicht Bestandteil der Baugenehmigung, die Maßgaben sind daher nicht umzusetzen.
21. Die E-Mail von Herrn Stefan Mattes an Frau Büscher, LRA LÖ, vom 20.08.2021 wird zur Kenntnis gegeben.
22. Für das Bauvorhaben sind 55 PKW-Stellplätze erforderlich (§ 37 LBO). Diese sind vor Baufreigabe in einem Lageplan zu kennzeichnen und der Baurechtsbehörde vorzulegen.
23. Da nach der Errichtung der baulichen Anlage mit einem Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu rechnen ist, sind aufgrund der Art, Lage und Größe der Anlage Fahrradstellplätze vorzusehen (notwendige Fahrradstellplätze). Für das Bauvorhaben sind insgesamt 55 Fahrradstellplätze herzustellen (§ 37 Abs. 2 LBO). Diese sind vor Baufreigabe darzustellen und der Baurechtsbehörde vorzulegen.
24. Für das geplante Vorhaben gelten die Vorschriften des § 39 LBO, wonach Versammlungsstätten sowie Bildungs- und Ausbildungsstätten aller Art barrierefrei zu gestalten sind. Die Anforderungen der Norm DIN 18 040 Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude, sind zu erfüllen.
25. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Gaststätte mit Ausschank von Alkohol eine Gaststättenerlaubnis nötig ist. Diese ist rechtzeitig beim Fachbereich Bürgerdienste der Stadt Lörrach schriftlich zu beantragen. Die Nutzung der Gaststätten ist erst dann möglich, wenn die schriftliche Gaststättenerlaubnis vorliegt. Die Stellungnahme vom 21.09.2021 des Fachbereichs Bürgerdienste wird zur Kenntnis gegeben.

26. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tanzschule gem. Nr. 2.9 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über die Brandverhütungsschau (VwV-Brandverhütungsschau) brandverhütungsschaupflichtig ist. In den Räumen ist daher regelmäßig die Brandverhütungsschau durchzuführen.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch bei der Stadtverwaltung Lörrach, Luisenstraße 16, 79539 Lörrach erhoben werden.  
Mit freundlichen Grüßen

  
Sessler



### Allgemeine Bedingungen und Hinweise

1. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt (§ 58 Absatz 3 LBO).
2. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 58 Absatz 2 LBO).
3. Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie drei Jahre unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist (§ 62 LBO).
4. Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Planverfasser, Bau-leiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§§ 41- 45 LBO).
5. Am 1. Juli 1998 trat die Baustellenverordnung (BaustellV) in Kraft.

Die BaustellV regelt in Verbindung mit dem Arbeitsschutzgesetz Mindestvorschriften für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz auf Baustellen, bei denen

- a) die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Tage und mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig sind oder
- b) der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet oder
- c) besonders gefährliche Arbeiten durchgeführt werden.

Danach ist der Bauherr, es sei denn, er beauftragt einen Dritten, verpflichtet, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Freiburg zu übermitteln.

Der Bauherr muss einen geeigneten Koordinator bestellen, wenn Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber auf einer Baustelle tätig werden. Der Bauherr kann die Aufgaben des Koordinators auch selbst wahrnehmen, sofern er die für die Erfüllung erforderlichen Kenntnisse besitzt, oder dem bereits bestellten Bauleiter nach LBO übertragen.

Der Koordinator hat eine Unterlage mit den erforderlichen Angaben zur Arbeitssicherheit bei späteren Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zusammenzustellen.

Die Nichtbeachtung kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

6. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nach § 32 Absatz 1 der Straßenverkehrsordnung verboten ist, die öffentlichen Straßen im Rahmen des Baustellenverkehrs zu verunreinigen. Die Verantwortlichen haben dafür Sorge zu tragen, dass etwaige Verschmutzungen unverzüglich beseitigt werden. Verstöße gegen dieses Verbot werden als Ordnungswidrigkeit gemäß § 24 des Straßenverkehrsgesetzes, § 49 Absatz 1 Nr. 27 der Straßenverkehrsordnung verfolgt und geahndet.
7. Vor Beginn der Bauarbeiten ist bei der nachfolgend aufgeführten Stellen anzufragen, ob Fernmeldeanlagen, Starkstromanlagen, Gasleitungen, Kanalisationsanlagen oder öffentliche Wasserleitungen durch die Bauausführung gefährdet sind:



01.09.2021

**Anhang zur Baugenehmigung BT Nr.: 2140-470/21**

**Bauherr:** Hannes Neugebauer, Lörrach  
**Bauort:** Lörrach, Wiesentalstr. 74  
**Flurstück:** 13024  
**Antrag auf:** Nutzungsänderung von Fachmarkt zu Tanzschule



**Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung**

**Gewerbeaufsicht**

1. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der Immissionsbeitrag (Zusatzbelastung) - hervorgerufen durch die Lärmemission aller zum Bauvorhaben gehörenden Anlagen sowie des zuzurechnenden Verkehrs - gemessen 0,5 m vor den geöffneten Fenstern des vom Lärm am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes der Nachbargebäude die folgenden Werte um 6 dB(A) unterschreitet:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

2. Auf Anforderung durch die Genehmigungsbehörde oder das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft durch ein Messgutachten einer amtlich bekannt gegebenen Stelle nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz auf Kosten des Betreibers nachzuweisen. Die Messungen sollen bei Betriebsbedingungen durchgeführt werden, die erfahrungsgemäß zu den höchsten Emissionen führen können. Für den Fall, dass die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, bleibt die Forderung zusätzlicher Maßnahmen vorbehalten. Erforderliche bauliche oder technische Maßnahmen zum Schallschutz sind in Abstimmung mit einem Sachverständigen für Schallschutz festzulegen und durchzuführen.
3. Durch organisatorische Maßnahmen (Kennzeichnung entsprechender Parkflächen) ist sicherzustellen, dass bei Tanzveranstaltungen, die nach 22 Uhr stattfinden, durch die Besucher der Tanzschule nur die Parkplätze entlang der Wiesentalstraße und nicht die Parkplätze auf dem Parkdeck benutzt werden. Dies dient dem Schutz der Nachbarschaft im naheliegenden Wohngebiet gegen unzulässige Lärmeinwirkungen.

nung“ – ASR A1.3“ und „Fluchtwege, Notausgänge, Flucht- und Rettungsplan – ASR A2.3“ gestaltet und gekennzeichnet werden. Fluchtwege und Notausgänge sind ständig freizuhalten.

8. Automatische Türen und Tore sind im Verlauf von Fluchtwegen nur zulässig, wenn sie den diesbezüglichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.



21-15 AW: Nutzungsänderung von Fachmarkt zu Tanzschule, Wiesentalstr. 74,  
LörrachStefan Mattes an 'almut-beate.buescher@loerrach-landkreis.de' 20.08.2021  
17:30  
Kopie "'info@tsnl.de'"

1 Attachment



3556 Tanzschule-2 BS-GA LSI 08072021.pdf

Sehr geehrte Frau Büscher,

wir halten fest:

1. *In der Anlage 8 sind Betriebszeiten von 15 Uhr - 24 Uhr angegeben. Wie oft finden Veranstaltungen nach 22 Uhr statt? Einzelne Kurse dauern bis 22:00, Übungsabende bis max. 24:00. Handelt es sich bei den 14 Beschäftigten überwiegend um Teilzeitkräfte* Überwiegend wird die Tanzschule von 4 Familienmitgliedern geleitet; ferner sind in Teilzeit an Theke und im Büro Teilzeitkräfte beschäftigt. Die genau Verteilung ist in Folge der Pandemierestriktionen derzeit nicht genau zu definieren.

*(Empfang, Theke Büro)?*

*Zum Schutz der Nachbarschaft im benachbarten Wohngebiet gegen unzulässige Lärmeinwirkungen halten wir es für notwendig, dass nach 22 Uhr nicht mehr die Parkplätze auf dem Parkdeck, sondern die Parkplätze entlang der B 317 genutzt werden. Dies bitten wir durch entsprechende organisatorische Maßnahmen zu realisieren.* Es gibt auf der Seite zur Wiesentalstraße genügend Parkplätze; dies wird entsprechend organisiert.

2. *In dem geplanten Vorhaben befindet sich ein Bistro. Wir bitten um ergänzende Angaben, ob es in diesem Bistro warme Speisen gibt oder nur Getränke?* Es werden nur Getränke ausgegeben.

3. *Saal 2 und 3 haben keine Fenster. Wie werden die Räume und die innenliegenden Sanitärräume ausreichend be- und entlüftet?* Es wird die bereits vorhandene Be- und Entlüftungsanlage entsprechend ergänzt, damit ein ausreichender Luftwechsel nach den einschlägigen Vorschriften (Luftmenge und -qualität, Lärm- und Brandschutz) möglich ist.

4. *Zieht die Tanzschule komplett aus den gewerblich genutzten Räumen aus der Wiesentalstr. 75 in die Wiesentalstr. 74 um?* Das ist so!

5. *Wir bitten um Übersendung des Brandschutzgutachtens vom 08.7.2021 per Email.* Siehe Anlage...

Gerne stehen wir bei weiteren Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Mattes  
Dipl.Ing.(FH) Architekt BDB  
Geschäftsführer

**Tanneberg | Haas | Mattes**  
**Architekten - Ingenieure GmbH**

Am Dreispitz 6 (im „reforum“)  
D-79589 Binzen

Telefon: +49 7621 96 94 -24





Stadt Lörrach

Stadtverwaltung □ Luisenstr. 16 □ 79539 Lörrach

Fachbereich **Bürgerdienste**

2140

Recht/Stiftungen/Baurecht

Rückfragen an Frau van der Gabel

Zimmer 03.18

Telefon +49-(0) 7621-415-341

Telefax +49-(0) 7621-415-501

E-Mail [m.vandergabel@loerrach.de](mailto:m.vandergabel@loerrach.de)

Unser Zeichen 1307-vdG

Lörrach, den 21.09.2021

**Tanzschule Neugebauer, Herrn Hannes Neugebauer, Wiesentalstraße 75, 79540  
Lörrach auf dem Grundstück Flst.-Nr. 13024 in Lörrach, Wiesentalstraße 74 b**

Ihr Zeichen: 2140-00470/21

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den vorgelegten Planunterlagen soll im Gebäude ein Fachmarkt zu Tanzschule umgenutzt werden.

Soweit in der Tanzschule Alkohol ausgeschenkt werden soll, handelt es sich um einen erlaubnispflichtigen Betrieb nach den Vorschriften des Gaststättenrechts. Eine solche Erlaubnis ist nach § 4 des Gaststättengesetzes zu versagen, wenn

1. Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt, insbesondere dem Trunke ergeben ist oder befürchten lässt, dass er Unerfahrene, Leichtsinige oder Willensschwache ausbeuten wird oder dem Alkoholmissbrauch, verbotenen Glücksspiel, der Hehlerei oder der Unsittlichkeit Vorschub leisten wird oder die Vorschriften des Gesundheits- oder Lebensmittelrechts, des Arbeits- oder Jugendschutzes nicht einhalten wird,
2. die zum Betrieb des Gewerbes oder zum Aufenthalt der Beschäftigten bestimmten Räume wegen ihrer Lage, Beschaffenheit, Ausstattung oder Einteilung für den Betrieb nicht geeignet sind, insbesondere den notwendigen Anforderungen zum Schutze der Gäste und der Beschäftigten gegen Gefahren für Leben, Gesundheit oder Sittlichkeit oder den sonst zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung notwendigen Anforderungen nicht genügen oder
- 2a. die zum Betrieb des Gewerbes für Gäste bestimmten Räume von behinderten Menschen nicht barrierefrei genutzt werden können, soweit diese Räume in einem Gebäude liegen, für das nach dem 1. November 2002 eine Baugenehmigung für die erstmalige Errichtung, für einen wesentlichen Umbau oder eine wesentliche



Stadtverwaltung  
Luisenstraße 16  
D-79539 Lörrach

Tel. +49-(0) 7621-415-0  
Internet: [www.loerrach.de](http://www.loerrach.de)  
E-mail: [stadt@loerrach.de](mailto:stadt@loerrach.de)

Öffnungszeiten:  
Montag bis Freitag 8 -12 Uhr  
Donnerstag 15 -17.30 Uhr

**P** Rathaus Tiefgarage  
und  
Bahnhofsgarage

Erweiterung erteilt wurde oder das, für den Fall, dass eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, nach dem 1. Mai 2002 fertig gestellt oder wesentlich umgebaut oder erweitert wurde.

3. der Gewerbebetrieb im Hinblick auf seine örtliche Lage oder auf die Verwendung der Räume dem öffentlichen Interesse widerspricht, insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder sonst erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für die Allgemeinheit befürchten lässt.

Die vorgelegten Pläne bezeichnen im EG Saal 1, 2 und 3, den Eingangsbereich, eine Spülküche, Gastrolager und eine Theke, sowie einen Sitzbereich/Bistro. Es ist nicht erkennbar, welche Betriebsart beabsichtigt ist.

Dem Bauantrag sind ausreichend Angaben zu Arbeitsmerräumen (Aufenthalt, Toiletten, Umkleieräume usw.) zu entnehmen. Die Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung sind einzuhalten. Das Landratsamt Lörrach – Gewerbe und Boden – ist zu den Anforderungen nach der Arbeitsstättenverordnung zu hören.

Wir bitten in der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, dass für eine Gaststätte mit Ausschank von Alkohol eine Gaststättenerlaubnis nötig ist. Diese ist rechtzeitig beim Fachbereich Bürgerdienste schriftlich zu beantragen. Die Nutzung der Gaststätten ist erst dann möglich, wenn die schriftliche Gaststättenerlaubnis vorliegt.

Darüber hinaus bestehen gegen die Nutzungsänderung keine Bedenken, wenn folgende Anforderungen und Hinweise beachtet werden:

1. Da die Abgabe von dunsterzeugenden Speisen beabsichtigt ist, ist eine ausreichende Be- und Entlüftung notwendig. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen muss die Entlüftung über Dach geführt werden. Im Übrigen sind die Anforderungen nach dem Bundes Immissionsschutzgesetz und der entsprechenden Technischen Anleitungen (Lärm, Geruch) zu beachten und einzuhalten.
2. Die hygienischen Anforderungen nach der Lebensmittelhygieneverordnung und den übrigen einschlägigen Hygienerichtlinien sind zu beachten und einzuhalten. Es wird empfohlen deswegen rechtzeitig mit dem Landratsamt Lörrach-Lebensmittelüberwachung – Kontakt aufzunehmen.
3. Im Gewerbebetrieb sind die Anforderungen nach der Arbeitsstättenverordnung zu beachten. Wir bitten, zu diesen Anforderungen eine Stellungnahme der Gewerbeaufsicht (LRA Lörrach Gewerbe und Boden) einzuholen.
4. Alle im Fluchtweg liegenden Türen müssen in Fluchtrichtung nach außen aufschlagen.
5. Bei Gaststätten ist darauf zu achten, dass der Aufstellungsplatz von Geldspielgeräten nicht die den Kindern und Jugendlichen verbotene Betätigung des Spielgerätes begünstigt. Der Einblick in diesen zusätzlichen Raum muss möglich sein. Dazu ist es nötig die Zwischenwand bzw. die Tür so zu gestalten (zumindest teilweise durchsichtig

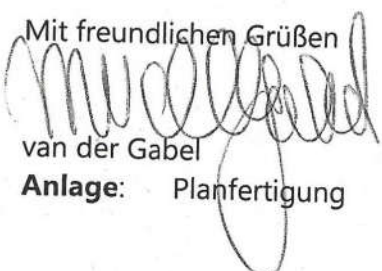
Glas oder ähnliches), dass ein Einblick in den Raum für die Gastwirtin/das Personal möglich ist.

6. Aus diesem Grund bitten wir, in die Baugenehmigung folgenden Hinweis aufzunehmen: „Die Baugenehmigung trifft keine Aussage darüber, ob und in welchem Umfang in den Gaststätten die Aufstellung von Geldspielgeräten zulässig ist. Darüber entscheidet die Gewerbebehörde im Rahmen des Verfahrens auf Erteilung einer Bestätigung über die Geeignetheit des Aufstellungsortes nach § 33 c Abs. 3 der Gewerbeordnung“.
7. Außerdem sind die Vorschriften des Landesnichtraucherschutzgesetzes zu beachten und einzuhalten. Raucherräume sind danach nur als Nebenräume zulässig. Grundsätzlich dürfen auch mehrere Raucherräume betrieben werden. Allerdings muss der Hauptraum als Nichtraucherraum genutzt werden. Die Einteilung von Raucher- und Nichtraucherraum ist mit uns als Gaststättenbehörde abzustimmen.
8. Auch im Küchenbereich ist keine Lüftung eingezeichnet. Die Führung der Lüftung muss über Dach geleitet werden. Hier sind die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzuhalten. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen sind Maßnahmen zu treffen und die Umgebungsbebauung ist zu berücksichtigen.
9. Die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Anwohner weder durch Lärm noch durch Gerüche belästigt werden. Dies ist insbesondere bei der Entlüftungsanlage der Küche zu beachten. Beim Zubereiten von Speisen entstehen grundsätzlich Gerüche. Deswegen sind geeignete Maßnahmen zu treffen um zu verhindern, dass durch die Küchengerüche die Nachbarn belästigt werden. Wir empfehlen zu dieser Frage eine Stellungnahme des Landratsamtes Lörrach – Gewerbeaufsicht – einzuholen.
10. In den Angaben zu gewerblichen Anlagen ist angegeben, dass Betriebszeiten von 15:00 Uhr bis 24:00 Uhr sind. Es ist aus unserer Sicht sinnvoll, diese Betriebszeiten in einer eventuellen Genehmigung festzuschreiben.

**Wir bitten Sie, uns eine Kopie Ihrer Entscheidung und aufgrund der Plangröße mit einer Mehrfertigung des genehmigten Planes zu übersenden.**

Für den Betrieb einer Tanzschule ergeben sich aus den Vorschriften der Gewerbeordnung keine räumlichen Anforderungen.

Mit freundlichen Grüßen

  
van der Gabel

Anlage: Planfertigung