

Vorlagen-Nr.: BV/931/2009	
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 11.06.10
Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt	Ansprechpartner/in: Herr Hagestedt

Beratungsfolge:		
Gremium:	Datum:	Status:

Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr	03.06.2009	Ö
--	------------	---

Verwaltungsausschuss	09.06.2009	N
----------------------	------------	---

Unterschriften:			
Sachbearbeiter/in	Fachdienstleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeisterin

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 22 "Stadtmitte/Prinzenallee";
hier: Antrag auf Erteilung einer Ausnahme bezüglich einer abweichenden Erdgeschossnutzung**

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstückes „Große Burgstraße 15“ beabsichtigt, das bisher gewerblich bzw. für Dienstleistungszwecke genutzte Erdgeschoss des Hauses für Wohnzwecke umzunutzen und entsprechend umzubauen. Das Obergeschoss soll zusammen mit dem Erdgeschoss als Wohnung genutzt werden. Für die Nutzungsänderung der Erdgeschossnutzung beantragt er die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Stadtmitte/Prinzenallee“, der den südlichen Teil der Großen Burgstraße als Kerngebiet festsetzt.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Daher sind dort u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Wohnungen sind dort nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Gerade in der Großen Burgstraße als auch in der Großen Wasserpfortstraße kann man feststellen, dass hier in den Erdgeschossräumen der Häuser durchweg die o.g. Nutzungen

angesiedelt sind, während ab dem 1. Obergeschoss die Wohnnutzung vorherrscht.

Ausnahmen für den Erdgeschossbereich wären nach der Baunutzungsverordnung zulässig. Der Antragsteller macht geltend, dass er über den Zeitraum eines Jahres vergeblich versucht habe, einen Mieter für die gewerbliche Nutzung zu finden. Da er dieses nicht mehr als erfolgsversprechend beurteilt, möchte er das gesamte Haus einer Wohnnutzung zuführen.

In diesem Fall ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück lediglich eine Größe von 66 m² hat und die Räumlichkeiten für eine gewerbliche Nutzung entsprechend beengt sind. Hier kann man von einer besonderen Härte für den Eigentümer sprechen, da eine getrennte Vermietung der gewerblichen Flächen und der Wohnflächen kaum möglich sein dürfte.

Insofern schlägt die Verwaltung vor, dem Ausnahmeantrag des Eigentümers zu folgen.

Beschlussvorschlag:

Für den Antrag des Eigentümers des Hauses „Große Burgstraße 15“ auf die Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Stadtmitte/Prinzenallee“ bezüglich der Wohnnutzung im Erdgeschoss des Hauses wird das Einvernehmen erteilt.