

Stadt Hitzacker (Elbe)

Mitteilungsvorlage (öffentlich) (30/0440/2018)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 26.10.2018
Sachbearbeitung:	Frau Basedow , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Ausschuss für Bau, Planung, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung sowie Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Hitzacker (Elbe)		Kenntnisnahme	

Umnutzung gewerblich genutzter Räume im Bereich der Stadtinsel/Drawehnerstorstraße (Anfrage Rh Zühlke)

Sachverhalt:

Rh Zühlke hat folgende Anfrage gestellt:

Sehr geehrte Herren Bgm Mertins und StD Meyer,

ich beantrage für die nächste Sitzung des Ausschusses für "Planung, Bau...":

1. Welche planerischen Voraussetzungen sind zu erfüllen, um zu Minimierung von Leerständen gewerblich genutzter Räume umzunutzen in Wohnraumnutzung?

2. Erörterung, wie in Zukunft Erschließungskosten finanziert werden sollen.

MfG

Christian Zühlke

Derzeitige Festsetzungen:

Auf der Stadtinsel und im Verlauf der Drawehnerstorstraße liegen die Bebauungspläne Osterberg, Stadtinsel und Drawehnerstorstraße (inkl. Änderungen und Erweiterungen), in denen ganz überwiegend Mischgebiete (MI 1-9) oder Kerngebiet (MK 1-5) festgesetzt sind. Ausnahmen hierzu bilden lediglich die Gemeinbedarfsflächen für den Kindergarten und die St. Johannes Kirche (Gemeinbedarf), sowie die Wohngebiete (WA 1-3) an der alten Jeetzel. Die Zulässigkeiten beurteilen sich gem. 30 BauGB nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Mit Ausnahme der festgesetzten Wohngebiete sind Misch- und Kerngebiete festgesetzt. Hier sind in der Regel folgende Nutzungen zulässig:

Mischgebiet: § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Kerngebiet: § 7 BauNVO

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,**
- 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.**

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen,
- 2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.**

(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

Abweichend davon, sind laut Bebauungsplan in MK 5 Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Im MI 7-8 sind laut Bebauungsplan die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Einige Flächen sind nicht überplant und daher als Innenbereich beurteilt. Die Zulässigkeiten beurteilen sich hier danach, ob sie sich in die Umgebung einfügen (§34 BauGB).

Im Innenbereich sowie den Mischgebieten ist eine Umnutzung zu Wohnzwecken allgemein zulässig. In den Kerngebieten auf der Stadtinsel sind lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, andere Wohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der Erteilung von Ausnahmen darf der Gebietscharakter des Baugebietes nicht verändert werden.

Planerische Möglichkeiten:

Zur Erleichterung der Umnutzung zu Wohnzwecken in Kerngebieten könnten die Bebauungspläne dahingehend geändert werden, dass sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zugelassen werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Gebietscharakter erhalten bleiben muss. Dies führt auch dazu, dass das „allgemeine“ Wohnen ggfs. eine stärkere Belastung hinnehmen muss, als selbst im Mischgebiet.

Ggfs. könnten auch Teile der Kerngebiete in Mischgebiete geändert werden. Hierbei muss darauf geachtet werden, dass bestehende Nutzungen weiterhin zulässig sind, wie zum Beispiel Anlagen für Verwaltungen, die nur im Kerngebiet zulässig sind.

Anlagen:

- Anlage I: Lageplan