

Beschlussvorlage

Nr. 468/2014-2020



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.11.2016	Entscheidung

öffentlich	Berichterstatter: StBR Groppe
-------------------	-------------------------------

Nutzungsänderung von Leerständen im Bereich der Innenstadt

Sachverhalt:

In den letzten Jahren ist auch die Brakeler Innenstadt vermehrt von nachhaltigen Leerständen ehemaliger Geschäfte betroffen; zumeist handelt es sich dabei um kleinere oder größere Ladengeschäfte, teilweise aber auch um größere Verkaufsflächen. Diese befinden sich stets in der klassischen gewerblichen Einzelhandelslage im Erdgeschoss (EG) eines Wohn- oder Wohn- und Geschäftshauses.

Im Fokus stehen die Straßenzüge „Am Markt“, „Hanekamp“ und „Ostheimer Straße“.

Aufgrund diverser Anfragen in den letzten Jahren nach einer Möglichkeit, diese Leerstände per Nutzungsänderung dauerhaft einer Wohnnutzung zuzuführen, möchte die Verwaltung dieses Thema politisch aufgreifen.

Die genannten Straßenzüge befinden sich dabei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sanierungsgebiet Kernstadt Brakel“. Dieser sieht für die betreffenden Lagen sogenannte Kerngebiet „MK“ insbesondere zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur vor.

Im Erdgeschoss sind Wohnungen ausgeschlossen (betrifft: „Am Thy“, Rosenstraße, „Hanekamp“, „Am Markt“, Ostheimer Str. 2-18 u. 1-19). Lediglich im südlichen Teil sind Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig (betrifft: Ostheimer Str. 22-34 u. 21-27, Königstraße 2-18).

Bislang mussten derartige Anfragen ins Leere laufen, was folgenden planungsrechtlichen Hintergrund hat:

Eine Wohnnutzung würde von den einschlägigen Festsetzungen (in den Ausschlusslagen) so deutlich abweichen, dass die Grundzüge der Planung berührt wären. Hierdurch wäre eine Befreiung auch in Einzelfällen nach der Rechtssystematik - auch nach vorsorglicher Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde (Kreis Höxter) - ausgeschlossen. Ein Einvernehmen zu entsprechenden Befreiungen - Zulässigkeit einer Wohnnutzung - könnte dadurch nicht erteilt werden.

Es bleibt zu diskutieren, wie mit dem zukünftig eventuell größeren Nutzungsdruck auf solche Leerstände planerisch umzugehen ist. Dabei ist zu beachten, dass die aus dem damaligen Verfahren resultierenden und abgewogenen Kerngebiete vorwiegend nicht der Unterbringung von „Wohnen“ dienen. Durch eine Veränderung oder gar Aushöhlung der Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes im Wege einer Planänderung würde man ggf. immissionschutzrechtlich unumgängliche Konflikte zwischen (vorhandener) Geschäfts- und (zukünftiger) Wohnnutzung schaffen. Nach möglicher Etablierung eines Wohnens im EG müsste bedacht werden, dass eine Umkehrung zur Geschäftsnutzung in den vielleicht aufgegebenen Lagen planungsrechtlich kaum noch möglich wäre.

Beschlussvorschlag:

wird in der Sitzung formuliert

Brakel, 14.11.2016/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister

Hermann Temme