

Federführung:	Bauamt	Datum:	20.07.2020
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	621.41:Objektsanierung hinter der

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	28.07.2020	öffentlich	Beschluss

### **Gegenstand der Vorlage**

### **Grundsatzbeschluss zum Bebauungsplan "Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern - Wohnen im Erdgeschoss**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 08.01.2019 wurde das Bauvorhaben in der Hauptstr. 12 zur Kenntnis genommen. Die ehemalige Bankfiliale soll (wieder) in eine Wohnung umgewandelt werden. Die Verwaltung ging davon aus, dass die Einrichtung eines Büros zur Straßenseite hin den Festsetzungen des Bebauungsplans gerade noch entsprechen würde. Bezüglich des Allgemeinen Wohngebiets WA<sub>2</sub>, in welchem das Grundstück liegt, ist festgesetzt, dass Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen sind.

Nach Einschätzung der Baurechtsbehörde ist das Büro der Wohnnutzung im Untergeschoss jedoch untergeordnet, das beantragte Wohnen überwiegt deutlich. Zudem kann auch keine einfache Befreiung ausgesprochen werden, da die Grundsätze der Planung betroffen sind.

Der einschlägige Bebauungsplan „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ wurde am 12.10.1979 rechtskräftig. Die letzte Auslegung erfolgte jedoch vom 19.07. bis 20.08.1976. In dieser Zeit galt noch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Nur in dieser BauNVO, die diesbezüglich 1977 bereits wieder geändert wurde, gab es den Absatz 5, der den Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss vorsieht. Diese BauNVO ist trotz des späteren Satzungsbeschlusses zur Beurteilung heranzuziehen.

Dieser Absatz 5 ist gemäß Kommentierung nicht ganz unproblematisch, denn Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 Abs. 1 BauNVO haben vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Bei mehrstöckigen Gebäuden, wie dies im „Wohnpark Schloßgut“ der Fall ist, ist diese Voraussetzung gegeben. Bei zweistöckigen Gebäuden kann diese Voraussetzung bereits nicht erfüllt werden, auch wenn die gewerbliche Nutzfläche im Erdgeschoss in der Hauptstr. 12 etwas kleiner ist, als die Wohnfläche im Obergeschoss. Zwar ist in diesem Bereich eine dreigeschossige Bebauung zulässig, aber auch nicht verpflichtend vorgeschrieben und für bestehende Gebäude besteht generell Bestandsschutz.

Der Bebauungsplan „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ wurde inzwischen zweimal qualifiziert geändert. Betroffen vom Ausschluss der Wohnungen im Erdgeschoss gemäß § 4 Abs. 5 BauNVO 1968 sind somit nur noch sechs Gebäude, die Hauptstr. 8, 10, 12, 12/1, 14 und 16. Alle Gebäude wurden vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet.

Für eines der Gebäude ging vor einigen Monaten bereits eine Anfrage im Ortsbauamt ein, ob eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss zulässig wäre, was verneint werden musste. Für das Gebäude Hauptstr. 12 liegt ein entsprechender Bauantrag vor, der von der Baurechtsbehörde abgewiesen werden müsste.

Für eine Bebauungsplanänderung sprechen mehrere Punkte:

Erstens widerspricht der Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss nach Abs. 5 des § 4 BauNVO 1968 dem Grundgedanken des Abs. 1, nach welchem ein Allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Zwar ermöglicht der Bebauungsplan in den betroffenen Gebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> eine dreigeschossige Bebauung; die vorhandenen und vor Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigten zweigeschossigen Gebäude genießen allerdings Bestandsschutz.

Zweitens ist der Ausschluss von Wohnungen in der Begründung zum Bebauungsplan vom 06.07.1976 zwar genannt, wird aber nicht erläutert. Vielmehr wird selbst in der Begründung darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich noch in der Entwicklung befindet und noch keine endgültige Konzeption vorgelegt werden kann. In diese Zeit fällt auch die Verlegung der Hauptstraße, die nun endgültig südlich der heutigen Ortsbibliothek verläuft. Die geplante Verlängerung der Kronenstraße mit Durchfahrt in die Hauptstraße wurde nicht verwirklicht. Hierdurch ist auch der mögliche Gedanke einer Ladenpassage, vergleichbar der Geschäfte auf der gegenüberliegenden Straßenseite derzeit nur schwer zu realisieren. Der schmale Gehweg lässt eine entsprechende Nutzung, gar eine Sondernutzung nicht zu.

Drittens wächst der Bedarf an Wohnraum in Hemmingen stetig, während der Bedarf an gewerblichen Flächen zumindest in dieser Lage abnimmt. Bei Geschäftsaufgaben ist deshalb mit anhaltendem Leerstand zu rechnen, wenn keine Umnutzung zu Wohnraum zulässig ist. Auch gewerbliche Nutzungserweiterungen sind aufgrund des nicht zu erbringenden Stellplatznachweises geradezu ausgeschlossen.

Viertens erkannte auch der Gesetzgeber, dass diese Regelung des Bauplanungsrechts problematisch ist, weshalb sie, zum 01.01.1969 eingeführt, bereits zum 01.10.1977 wieder ersatzlos gestrichen wurde. Erst zum 01.10.2017 wurde eine vergleichbare Vorschrift mit der Neueinführung des Urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO 2017) geschaffen, jedoch nun mit dem ausdrücklichen Zusatz, dass eine Nutzungsmischung hier nicht gleichgewichtig sein muss.

Insgesamt empfiehlt die Verwaltung deshalb, den folgenden Grundsatzbeschluss zu fassen und das Baurecht mit der nächsten Bebauungsplanänderung anzupassen. Sofern die Baurechtsbehörde den Beschluss als Grundlage für eine Genehmigung von Wohnraum im Erdgeschoss in den Allgemeinen Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> für das Baugesuch Hauptstr. 12 heranzieht, so hätte dies eine **Präzedenzwirkung** für alle folgenden Baugesuche in diesem Gebiet, also auch für die Gebäude Hauptstraße 8 und 16.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, einer Entscheidung der Baurechtsbehörde für die Nutzungsänderung der Hauptstr. 12 sowie für zukünftige Vorhaben im Plangebiet zuzustimmen, die entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan „Objektsanierung in der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ für die Allgemeinen Wohngebiete WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> im Erdgeschoss auch Wohnen zulässt. Die Festsetzung wird bei der nächsten Bebauungsplanänderung (jetzige Gebäude Hauptstr. 8 bis 16) aufgehoben.

### **Finanzierung:**

-

### **Letzte Beratung:**

**Anlagenverzeichnis:**

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ mit aktuellem Katasterauszug, Textteil sowie Begründung vom 6. Juli 1976