



**STADT VISSELHÖVEDE  
DER BÜRGERMEISTER**

**Sitzungsvorlage**

Lfd. Nr.: **061-2022**

Sachbearbeiter/in:

Frau Arps

Az.: 621-53 ar

Datum: 27.04.2022

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Bauausschuss	öffentlich	12.05.2022	7:0:0	Hg
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	19.05.2022	7:0:0	Hg
Rat	öffentlich	14.07.2022	19:0:0	Hg

**Tagesordnungspunkt:**

**Ausnahmeantrag von Festsetzungen des  
Bebauungsplanes Nr. 22 "Goethestraße / Rotenburger  
Straße"**

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung, dass  
„allgemeines Wohnen“ im Erdgeschoss des rückwärtigen  
Bereiches an der Goethestraße nicht zulässig ist, wird  
zugestimmt.**

**Sachverhalt:**

Es liegt folgender Antrag für das Grundstück Goethestraße 18 vor:

**Antrag auf Erteilung einer Ausnahmeregelung zum Wohnhaus gemäß § 7  
Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**

**Sachverhalt**

Im Rahmen des o.g. Bauantrages ist im rückwärtigen Grundstücksteil der Neubau eines Wohnhauses für den Eigentümer der Immobilie, der auch Betreiber der geplanten Eisdielen ist, vorgesehen. Der Neubau ist erforderlich, weil die Wohnflächen im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes nicht ausreichen und der Inhaber des Betriebes auf dem eigenen Grundstück wohnen möchte. Das geplante rückwärtige Gebäude befindet sich innerhalb des überbaubaren Bereichs gemäß Bebauungsplan Nr. 22 von Visselhövede „Goethestraße/Rotenburger Straße Nord“. Die Art der baulichen Nutzung ist MK = Kerngebiet.

**Zur Zulässigkeit von Wohnungen in Kerngebieten**

Neben den im Kerngebiet zulässigen Nutzungen enthält der Bebauungsplan ergänzend die Textliche Festsetzung Nr. 2, wonach „sonstige Wohnungen“ oberhalb des Erdgeschosses grundsätzlich zulässig sind.

Die Bezeichnung „sonstige Wohnungen“ bezieht sich auf den § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wonach gemäß Abs. 2 Nr. 6 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ grundsätzlich zulässig sind. Die TF Nr. 2 entspricht dem Abs. 2 Nr. 7, wonach „sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans“ zulässig sein können.

Außerdem gilt in einem MK-Gebiet grundsätzlich der § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wonach Wohnungen „ausnahmsweise“ auch da zulässig sind, wo dies nicht schon nach den beiden o.g. Regelungen zulässig sind (d.h. z.B. auch im Erdgeschoss eines Gebäudes).

**Zur Zulässigkeit des geplanten Wohnhauses**

Da es sich um eine geplante Wohnnutzung für den Betriebsinhaber handelt, ist diese nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 grundsätzlich zulässig und auch nicht auf Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses begrenzt (diese Regelung gilt nur für „sonstige Wohnungen“ nach Abs. 2 Nr. 7).

Unabhängig davon wäre das Vorhaben auch für Nicht-Betriebsinhaber zulässig, da es die Anforderungen an eine Ausnahmeregelung erfüllt. Es hat keine negativen Auswirkungen auf nachbarliche oder städtebauliche Belange. Ebenso wird die Eigenart des Kerngebiets nicht beeinträchtigt. Dies insb. deswegen, weil es sich im rückwärtigen Bereich befindet und daher auch keine optische Wahrnehmung des Wohnhauses von der Goethestraße aus gegeben ist. Diese (weitergehende) Ausnahmeregelung ist daher hier anzuwenden.

Das Grundstück befindet sich im Bebauungsplangebiet Nr. 22 „Goethestraße / Rotenburger Str. - Nord“. Danach sind u. a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (lt. B.-Plan sind im Kerngebiet (MK) sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses möglich) zulässig. Warum diese Regelung auch für den rückwärtigen Bereich an der Goethestraße gelten soll, geht aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 nicht hervor. Eine evtl. seinerzeit geplante Verdichtung der Verkaufsräume im hinteren Bereich der Goethestraße kann derzeit nicht mehr umgesetzt werden, zumal tlw. Läden direkt an der Straße leer stehen.

Der Antragsteller könnte sein geplantes Bauvorhaben als Betriebsleiterwohnhaus realisieren. Er beantragt für den hinteren Bereich des Grundstückes jedoch allgemeines Wohnen im EG. Dies stellt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar und die Stadt muss dem zustimmen. Der Antrag wird vom Planer wie folgt begründet:

*Der Betriebsleiter möchte nach Betriebsaufgabe später in seinem Wohnhaus bleiben oder ggf. das Wohnhaus vermieten. Es handelt sich um attraktives Wohnen in der Innenstadt, die bereits mit Leerständen zu kämpfen hat.*

Im Auftrag

Böhmer  
stv. Bereichsleiter Bauamt

Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann  
Bürgermeister

Anlage: Lageplan