

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 61/094/2014

Federführung: Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum: 17.10.2014
Verfasser: Matthias Reinkober	AZ: 6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	03.11.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.11.2014	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Änderung von Bebauungsplänen im zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss

Sachverhalt:

In der Stadt Lohne hat sich aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel und der damit verbundenen geringen Nachfrage nach Ladenlokalen die Situation des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) in den letzten 20 Jahren entscheidend verändert. In der Kernstadt (Marktstraße, Keetstraße) aber auch in den Randlagen wie der Lindenstraße, Brinkstraße, Bahnhofstraße etc. sind zunehmend Geschäftslagen im Erdgeschoss von dauerhaftem Leerstand betroffen.

Dieser Effekt trifft selbst auf neue Immobilien zu und scheint mittel- bis langfristig kaum umkehrbar zu sein. Inzwischen liegen der Verwaltung mehrere Anfragen von Investoren und Eigentümern solcher Immobilien bezüglich der Umnutzung dieser Geschäftsräume zu Wohnungen vor. Da im Prinzip die gesamte Innenstadt Lohnes planungsrechtlich als Kerngebiet festgesetzt ist, in dem Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind, ist eine solche Umnutzung ohne weiteres nicht möglich.

Um einen einheitlichen, den Gleichheitsgrundsatz beachtenden Umgang mit diesen Anfragen zu gewährleisten, ist eine städtebauliche Untersuchung im Innenstadtbereich erforderlich. Diese Untersuchung soll ermitteln, in welchen Bebauungsplänen unter welchen Voraussetzungen in der Innenstadt von den bisher festgesetzten ausschließlichen Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss abgewichen werden kann. Dabei ist insbesondere die städtebauliche Situation dieser Umnutzungsobjekte, die Lage zur Innenstadt (Fußgängerzone), vorhandene Emissionsquellen sowie die Option zukünftig ggf. für den Einzelhandel wieder nutzbar zu sein, zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Es ist eine städtebauliche Untersuchung für den zentralen Versorgungsbereich (s. Planausschnitt) der Stadt Lohne anzufertigen, in der ermittelt wird, in welchen Bebauungsplänen, unter welchen Voraussetzungen im zentralen Versorgungsbereich zukünftig Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig sein sollen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Planausschnitt