

*Betreff:***Nutzungsänderung in Beherbergungsbetrieb, Leipziger Straße 203***Organisationseinheit:*

Dezernat III

60 Fachbereich Bauordnung und Zentrale Vergabestelle

Datum:

15.06.2022

Adressat der Mitteilung:

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Braunschweig-Süd (zur Kenntnis)

Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)

Sachverhalt:

Der Stadt Braunschweig liegt für das Grundstück Leipziger Straße 203 ein Bauantrag für die nachträgliche Legalisierung von genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen vor. Beantragt wurde eine Nutzungsänderung von ehemals Bäckerei zum Beherbergungsbetrieb/Boardinghouse. Es wird erwartet, dass überwiegend Arbeiter und Monteure für die Dauer ihrer jeweiligen Tätigkeit dort untergebracht werden. Geplant sind 9 Zimmer im Erdgeschoss (Hinterhaus und vordere Ladenzeile) mit einem gemeinsamen Aufenthaltsraum (vgl. Anlage EG Grundriss).

Das Vorhaben liegt in dem Bereich der alten Ladenzeile im Stöckheimer Zentrum. Es handelt sich hierbei konkret um die südlich gelegene Einheit in dem Gebäude. Es gelten für das Baugrundstück die Bebauungspläne ST 12 und ST 32. Diese enthalten eine Eintragung mit der Bezeichnung „Vorbehaltsfläche für Ladenbauten“.

Nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 galten bei Inkrafttreten des Gesetzes 1960 festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG (Bundesbaugesetz) 1960 bezeichneten Art enthielten. Hiervon ist bei den Bebauungsplänen ST 12 und ST 32 auszugehen.

Nach intensiver Prüfung geht die Verwaltung davon aus, dass es sich bei der „Vorbehaltsfläche für Ladenbauten“ nicht um eine verbindliche Festsetzung der Nutzungsart geht. Die Bezeichnung entspricht nicht den in der BauNVO festgelegten Baugebieten. Allerdings ist die BauNVO erst 1962, also zeitlich nach dem Bebauungsplan von 1954 in Kraft getreten. Vor dieser Zeit finden sich in §§ 20, 21 der Bauverordnung der Stadt Braunschweig vom 29.05.1957 Definitionen für Arten baulicher Nutzung.

Im damaligen Flächennutzungsplan lag eine Kerngebietsausweisung vor. Nach § 21 Abs. 6 der 1957 in Kraft getretenen Braunschweiger Bauverordnung gab es ein Baugebiet „Geschäftsgebiet“, das für alle baulichen Anlagen eines großstädtischen Kerngebiets bestimmt war. Die Bezeichnung „Vorbehaltsfläche für Ladenbauten“ war dagegen nicht vorgesehen und ist daher keine eindeutige Festsetzung einer Nutzungsart.

Es handelt sich demnach nur um einfache Bebauungspläne, mit der Folge, dass sich die Art der zulässigen Nutzung nach § 34 BauGB richtet. Die Ladenzeile Leipziger Straße mit den dahinterliegenden Wohngebäuden wird als Mischgebiet (MI) eingestuft.

Die beantragte Nutzung als Beherbergungsbetrieb fügt sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein und auch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Es handelt sich daher um eine gebundene Entscheidung und nicht um eine Ermessensentscheidung.

Der Bauherr hat deshalb einen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung. Die Verwaltung beabsichtigt, die Baugenehmigung zu erteilen.

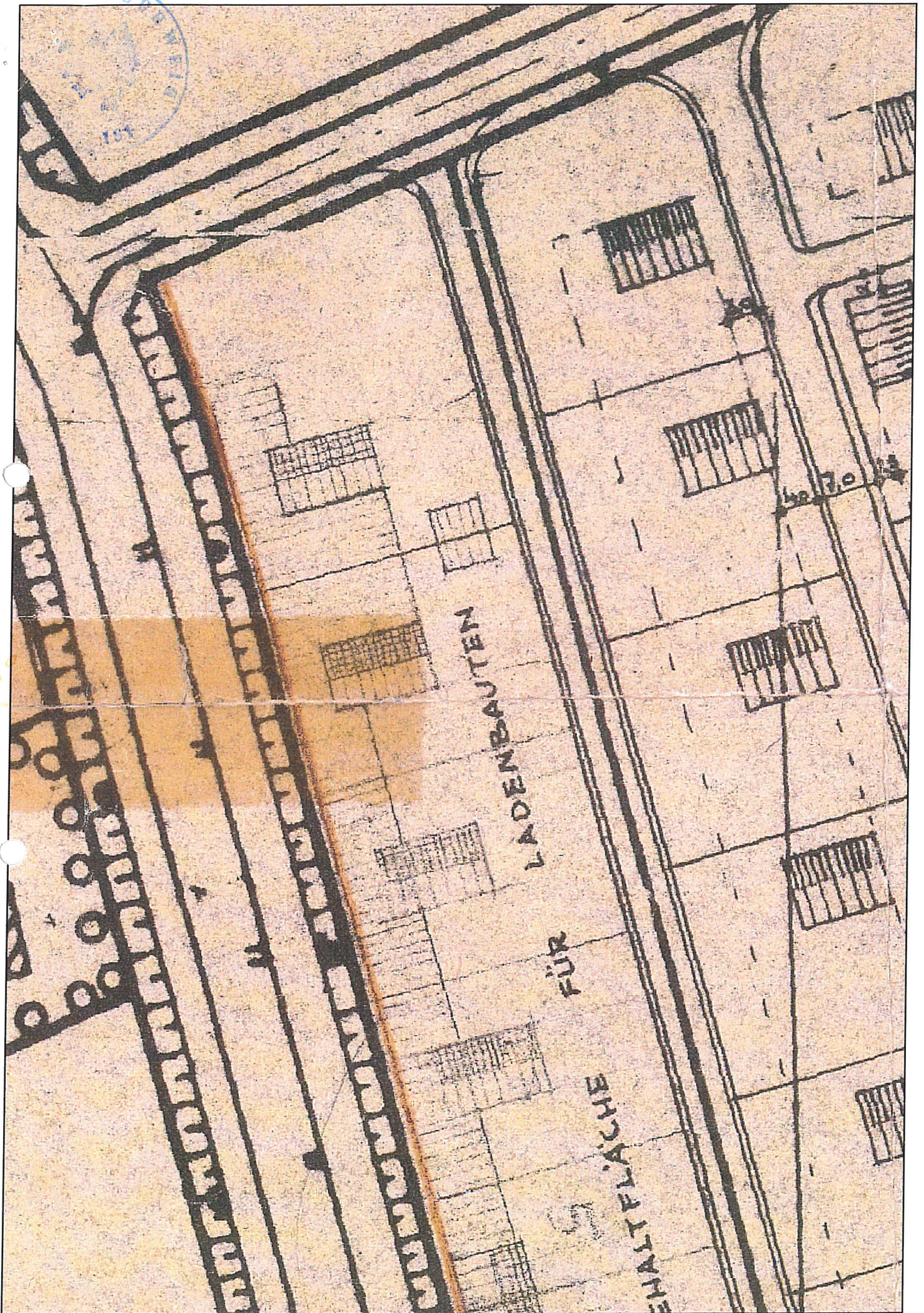
Leuer

Anlage/n:

B-Plan

Lageplan

Grundriss

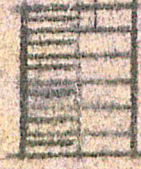




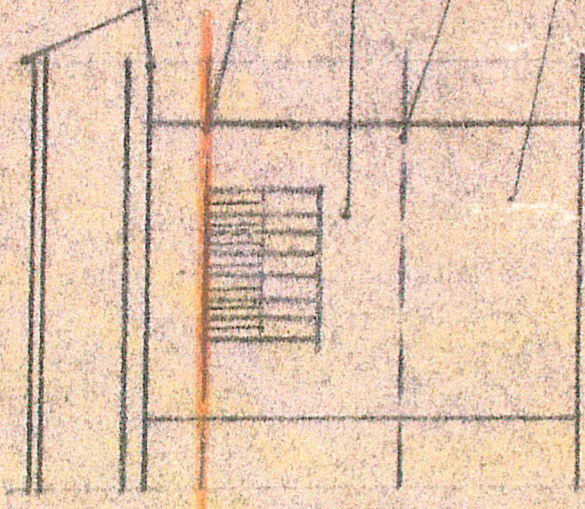
VORHANDENE BEBAUUNG



GEPL. 2 GESCH. BEBAUUNG



GEPL. 1-1½ GESCH. BEBAUUNG



GEPL. STRASSEN - UND FREIFLÄCHEN

ZWINGENDE BAULINIE

„ÜBERBAUBARE FLÄCHE

BAUGRENZE

„NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE



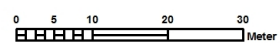
Nur für den
Dienstgebrauch

Ausgabe FRISBI

Angefertigt: 10.05.2022

Maßstab: 1:1 000

Erstellt für Maßstab



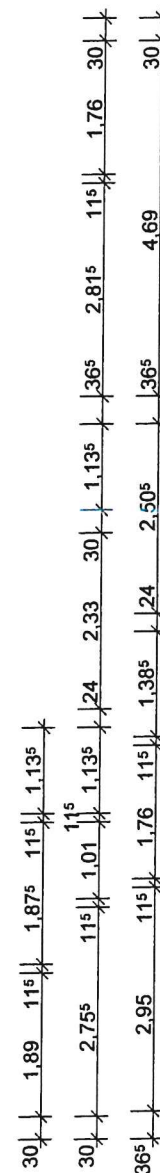
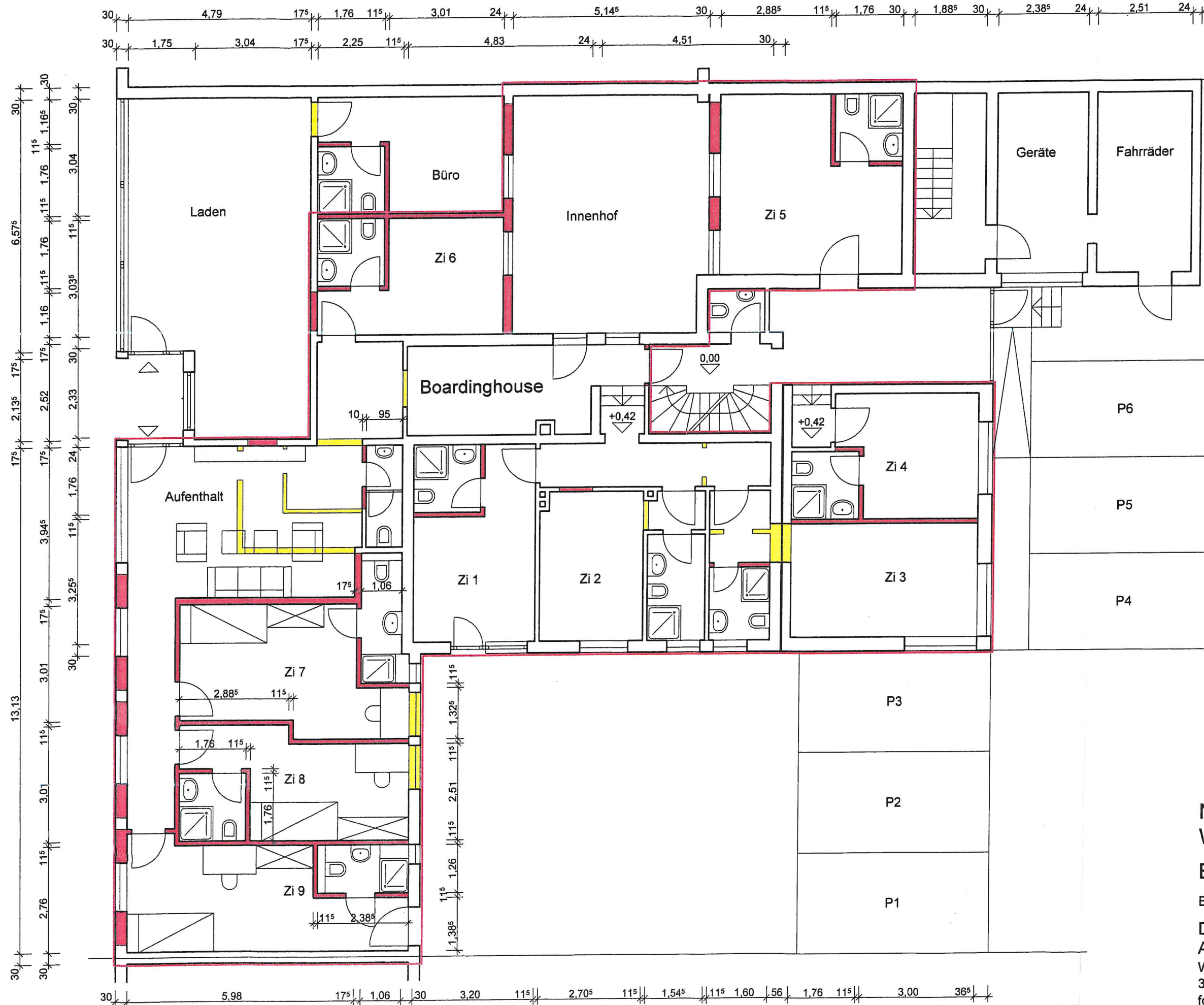
Der angegebene Maßstab ist in der Karte zu prüfen



Stadt



Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung
und Geoinformation,
Abteilung Geoinformation



22. OKT. 2020 Eingang 60.3

Nutzungsänderung
Wohnhaus Leipziger Str. 203

EG

1:100

Braunschweig, Okt. 2020

Dipl.- Ing. Martin Sporrer
Architekt und Stadtplaner

Wachtelstieg 6
38118 Braunschweig
fon. 0531 - 55222
fax. 0531 - 502519