

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Stadtentwicklungsausschuss

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 30.06.2026

Anlass:

Anfrage der GRÜNE Ratsfraktion vom 10.06.2026 (Drucksache 1666/2025-2030) zum Wohnhaus in der Holländischen Straße

Frage:

Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, das Gebäude Holländische Straße 4 einer rechtssicheren Nutzung zuzuführen und dabei insbesondere eine Wohnnutzung im Sinne des ursprünglichen Errichtungszwecks des Gebäudes zu ermöglichen?

Zusatzfragen:

1. Welche planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen oder städtebaulichen Instrumente stehen der Stadt zur Verfügung, um bestehende und neue Wohnnutzungen im Plangebiet mit dem Schutz vorhandener Gewerbebetriebe sowie einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung in Einklang zu bringen und damit parallel einer Zweckentfremdung von Wohnraum bzw. Leerstand entgegenzuwirken?
2. Sind der Verwaltung weitere Fälle im Stadtgebiet bekannt, in denen bestehender Leerstand oder die Reaktivierung von Gebäuden durch planungsrechtliche Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung erschwert wird? Falls ja, um welche Fälle handelt es sich und welche Lösungsansätze verfolgt die Verwaltung hierbei?

Antwort:

Das Baugrundstück Holländische Straße 4 liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.08.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. III/3/42.00 „Heeper Straße - Huberstraße - Ravensberger Straße - Teutoburger Straße“. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet (GE) fest. Für das Erdgeschoss des Gebäudes Holländische Straße 4 wurde ursprünglich eine gewerbliche Nutzung genehmigt.

Obwohl in einem Gewerbegebiet Wohngebäude nicht allgemein zulässig sind, befinden sich sowohl in dem Gebäude Holländische Straße 4 selbst als auch in der näheren Umgebung Wohnnutzungen. Diese Wohnnutzungen genießen allerdings Bestandsschutz, da sie bereits vor dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans errichtet bzw. genehmigt wurden.

Aus Sicht der Verwaltung kann auf dem Grundstück Holländische Straße 4 zurzeit kein reines Wohnhaus zugelassen werde, ohne die berechtigten Interessen benachbarter Gewerbetreibender und damit auch den rechtlich gegebenen Gebietserhaltungsanspruch der Planbetroffenen zu verletzen. Diese „Würdigung nachbarlicher Interessen“ ist Gegenstand des gesetzlich normierten Rücksichtnahmegebots.

Zur Zusatzfrage 1:

Mit dem „Bau-Turbo-Gesetz“ hat der Bundesgesetzgeber den Kommunen mehrere Möglichkeiten an die Hand gegeben, sich bei der Zulassung von Wohnbauvorhaben über geltendes Planungsrecht z. B. in Form von Befreiungen (§ 31 Absatz 3 BauGB) oder Abweichungen (§ 246e BauGB) hinwegzusetzen. In jedem Fall muss dabei das zu beurteilende Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Im vorliegenden Fall kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen zur Anwendung der Erleichterungen nach dem „Bau-Turbo-Gesetz“ nicht vorliegen. Um eine planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung an der Holländischen Straße 4 zu erreichen, müsste somit das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan) geändert werden.

Im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, aufzuheben oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1. Aufhebung des Bebauungsplans

Bei einer Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans wären neue Bauvorhaben auf Grundstücken, für die kein Bebauungsplan mehr gilt, nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Vorhaben wären demnach daraufhin zu prüfen, ob sie sich in die nähere Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist und ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. III/3/42.00 hätte zur Folge, dass ein reines Wohngebäude auf dem Grundstück Holländische Straße 4 grundsätzlich planungsrechtlich zulässig wäre, bestehende Gewerbebetriebe (großflächiger Einzelhandel, metallverarbeitender Betrieb etc.) allerdings ihren Gebietserhaltungsanspruch verlieren würden. Vorhandene Betriebe mit Störwirkung könnten somit auf Grund des Gebotes der Rücksichtnahme insbesondere in Hinblick sensible Wohnnutzungen eingeschränkt werden. Solche Nutzungskonflikte im Gebiet könnten sich durch das ungesteuerte Nebeneinander von Wohnnutzungen und Betrieben, die das Wohnen auf Grund ihrer Immissionen stören, im Zuge weiterer Ansiedlungen verschärfen.

2. Änderung des Bebauungsplans

Eine Änderung des Bebauungsplans wäre grundsätzlich möglich, allerdings besteht bei älteren Bebauungsplänen immer die Gefahr, dass diese im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung (Inzidentkontrolle) für unwirksam erkannt werden und damit auch alle auf ihnen aufbauenden Änderungen unwirksam sind.

3. Neuaufstellung eines Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich des alten Bebauungsplans könnte ein neuer Bebauungsplan mit geänderten Zielen und Zwecken aufgestellt werden. Die Bauleiplanung müsste sich dabei dezidiert mit der Bestandssituation auseinandersetzen, um einen gerechten Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen zu erreichen. Die Überplanung von Bestandssituationen erfordert ein hohes Maß an Planungsgeschick und Transparenz.

Zur Zusatzfrage 2:

Einige leerstehende Gewerbeimmobilien sind der Verwaltung bekannt. Die Nachnutzung von Gewerbeimmobilien als Wohnraum stößt allerdings oftmals an rechtliche Grenzen.

Um den Wohnungsbau zu fördern, schöpft die Verwaltung bereits die Möglichkeiten des „Bau-Turbo-Gesetzes“ weit aus. Gleichwohl versucht die Verwaltung, bestehende Gewerbegebiete zu schützen und die Bestands- und Entwicklungsinteressen bestehender Betriebe zu berücksichtigen. Immissionsschutzrechtliche Vorgaben bleiben auch bei der Anwendung des „Bau-Turbo-Gesetzes“ uneingeschränkt zu beachten. Etwaige Nutzungsänderungen bedürfen somit immer einer individuellen Betrachtung durch die Bauaufsichtsbehörde.