

Frau Carla Fischer

Cottbus,

Einwohneranfrage an die Stadtverordnetenversammlung am 27.02.2019

Geschäftsbereich/Fachbereich
GB IV/FB Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Sehr geehrte Frau Fischer,
sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

Zeichen Ihres Schreibens

die Antwort auf die gestellte Frage „an wie vielen Stellen im Stadtgebiet die Errichtung von nicht störendem Gewerbe, z.B. ein Seniorenheim, baurechtlich zulässig wäre“, kann nur sehr allgemein gegeben werden.

Sprechzeiten
Die 13:00 – 17:00 Uhr
Do 09:00 – 12:00 Uhr
und 13:00 – 18:00 Uhr

Ein Bauvorhaben kann immer dann zugelassen werden, wenn es den geltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Hierfür kommt es auf die Prüfung des konkreten Einzelfalles an.

Ansprechpartner/-in
Frau Dr. Kühne

Abgestellt auf Ihre Frage ist zunächst klarzustellen, um welche bauliche Nutzungsart es sich bei dem beispielhaft genannten Vorhaben „Seniorenheim“ handelt. Grundlage hierfür ist das BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit der BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Zimmer
4.070

Mein Zeichen
61-kü

Telefon
0355/612 4117

Fax

E-Mail

Handelt es sich bei dem Vorhaben der Definition nach um eine Wohnnutzung, dazu zählen auch Anlagen für betreutes Wohnen, altersgerechtes Wohnen u.ä., so können diese Vorhaben planungsrechtlich hinsichtlich der Art der Nutzung in allen Wohngebieten oder Mischgebieten (§ 3 bis § 6 BauNVO) als allgemein zulässig beurteilt werden (§ 34 BauGB).

Für die Genehmigungsfähigkeit eines Wohnbauvorhabens kommt es im Weiteren auf die Einhaltung der geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie Maß der Nutzung, Bauweise, Grundstücksfläche, Nachweis der Erschließung, Brandschutz usw. an.

Folglich sind Gebäude für betreutes Wohnen, auch Seniorenheime, für die das selbst bestimmte Wohnen als Nutzung im Vordergrund steht, immer dann zulassungsfähig, wenn die Umgebung einem Wohn- oder Mischgebiet entspricht,

oder wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) diese Art der baulichen Nutzung als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt wurde.

Sollte Ihre Frage jedoch stärker auf Flächenpotentiale für die Errichtung von Gewerbebetrieben (zu denen Seniorenheime eben nicht zählen) abstellen, so ist folgendes allgemein auszuführen.

Gewerblich genutzte Bauvorhaben sind nach Baunutzungsverordnung vorrangig in Gewerbe- oder Industriegebieten (§§ 8, 9 BauNVO) anzusiedeln.

Nichtstörendes Gewerbe, dazu zählen u.a. auch Büronutzungen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Beherbergungsgewerbe, Handwerksbetriebe usw. können darüber hinaus auch in Mischgebieten oder Kerngebieten (§§ 6, 7 BauNVO) sowie ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) zugelassen werden. Auch hier kommt es jeweils auf die Situation des konkreten Einzelfalles an.

Insoweit verfügt die Stadt Cottbus über umfangreiche Bauflächenpotentiale sowohl für die wohnbauliche als auch gewerbliche Entwicklung. Die Aktivierung der Flächen hängt jedoch immer von den jeweiligen Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen sowie der privaten und allgemeinen marktwirtschaftlichen Interessenlage ab.

Sehr geehrte Frau Fischer, sofern Ihre Fragestellung einen konkreten Hintergrund hat, der für die Beantwortung wichtige Anhaltspunkte enthält, so kann Ihnen der Fachbereich Stadtentwicklung, Frau Dr. Kühne Tel.-Nr. 612 4117, im Rahmen eines Gespräches gern weitergehende Auskunft geben.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Marietta Tzschoppe
Bürgermeisterin