



# Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0350/2025</b>		Datum: 17.06.2025	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00771-25 bie	
<b>Betreff:</b>			
<b>Zulassung einer Ausnahme gem § 31(1) BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17, "Pfulgasse, Löhrstraße, Am Plan, Gördenstraße"</b>			
Gremienweg:			
01.07.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

## Beschlussewurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt folgender Ausnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17, "Pfulgasse, Löhrstraße, Am Plan, Gördenstraße" gem. § 31(1) BauGB zu:

- ausnahmsweise Zulassung von zwei Wohnungen im festgesetzten Kerngebiet gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

<b>Antragseingang</b>	01.04.2025						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Nutzungsänderungen: 1. OG: Büro in Wohnung; DG: Speicher in Wohnung						
<b>Grundstück/Straße</b>	Am Plan 26						
<b>Flur</b>	8						
<b>Flurstück</b>	192/2						

## Begründung:

Geplant ist die Änderung der Nutzung in zwei Geschossen zu Wohnungen (1.OG und DG). Es handelt sich um Dauerwohnungen (keine Ferienwohnungen).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17. Es gilt die BauNVO 1962. Festgesetzt ist ein Kerngebiet (MK). Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung bestimmt sich aufgrund § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nach § 7 BauNVO.

Dort können die geplanten Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 31 Abs. 1 BauGB liegt die Entscheidung über die Ausnahmen im Ermessen der Behörde. Die Schaffung von Wohnraum ist ein städtebauliches Ziel und dient dem öffentlichen Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Ermessensentscheidung wird dem im öffentlichen Interesse liegenden oben genannten städtebaulichen Ziel ein hohes Gewicht beigemessen. Das Regel - Ausnahme -Prinzip

bleibt gewahrt. Es ist kein Grund erkennbar, die Ausnahmen für die beiden Wohnungen nicht zuzulassen. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Ausnahme liegen vor.

Der ausnahmsweisen Zulassung der beiden Wohnungen im Kerngebiet wird zugestimmt.

**Anlage/n:**

Lageplan  
Bebauungsplan  
Grundrisse

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:** keine