


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Luise-Rainer-Straße 6, 8, 10, 12  
 – Nutzungsänderung eines Büros in eine ambulante betreute Demenz-  
 Wohngemeinschaft sowie Erweiterung der vorhandenen außenliegenden Fluchttreppe

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	04.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

Eine Ausnahme ist hinsichtlich der Art der Nutzung erforderlich.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5778/35 aus dem Jahr 1977. Das Vorhaben ist daher gemäß § 30 Absatz 1 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der Nutzung ein Kerngebiet fest. Geplant ist die Nutzungsänderung einer Büro-Etage im 3. Obergeschoss in zwei ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaften. Im Bauteil C1 sollen 12 Bewohner wohnen und in Bauteil C2 ebenfalls 12 Bewohner untergebracht werden. Eine vorhandene, außenliegende Rettungstreppe soll vom Erdgeschoss bis in das 6. Obergeschoss erweitert werden.

Für die Erteilung der Baugenehmigung ist eine Ausnahme hinsichtlich der Art der Nutzung erforderlich. Im Kerngebiet können Wohnnutzungen in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Aufgrund der Grundstücksfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> fällt die Entscheidung über

die Genehmigung des Bauantrags in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

In dem Gebäude Luise-Rainer-Straße 6, 8, 10, 12 befinden sich unterschiedliche medizinische Nutzungen. Auch betreute Wohngemeinschaften sind baurechtlich als Wohnen festzusetzen. Die Nutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die geplante Wohnnutzung integriert sich auch hinsichtlich des sich gegenüber befindlichen Wohngebiets städtebaulich in das bestehende Umfeld.

Die Wohnnutzung dient zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und, vor allem, der Versorgung einer alternden Bevölkerung.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der Baugenehmigung keine Bedenken.

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

### **Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Foto des Gebäudes

Foto der bisher vorhandenen Außentreppe am Gebäude

Übersichtsplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 3. Obergeschoss

Ansicht Süd Fluchttreppe

Ansicht West Bauteil C