


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Birkenstraße 129  
– Nachträgliche Nutzungsänderung für Ladenlokal

### 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 und die Ablösung der Stellplätze.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Stadtbezirk 2 sowie des einfachen Bebauungsplans Nr. 5677/048 „Birkenstraße“. Dieser trifft Festsetzungen zur Art der Nutzung (MI) und zum Lärmschutz. Gleichzeitig befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5677/018, welcher eine straßenseitige Baulinie festsetzt. Das Vorhaben wird daher gemäß § 30 Absatz 3 in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt.

Geplant ist die nachträgliche Nutzungsänderung von einem ehemaligen Ladenlokal in eine Gastronomie mit Wein-Degustation. Für die Nutzungsänderung ist ein Mehrbedarf von zwei Stellplätzen erforderlich. Die Stellplätze können nicht auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Daher ist der Nachweis durch Ablösung der Stellplätze geplant.

Aufgrund der Lage des Vorhabengrundstücks in einer Zone für Anwohnerparken fällt die Genehmigung des Bauantrags und die Ablösung der Stellplätze in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

**Begründung:**

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig. Da keine baulichen Änderungen geplant sind, ist die straßenseitige Fluchtlinie sowie die Erhaltungssatzung nicht tangiert.

Aufgrund der geringen Anzahl an abzulösenden Stellplätzen und der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr bestehen gegen die Ablösung der Stellplätze seitens der Verwaltung keine Bedenken.

**Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Lageplan  
Grundriss, Schnitt  
Ansicht Straße