

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion SPD  
Herr Warnecke  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

**Drucksache 1042/23; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO;  
Umnutzung von Gewerbe- und Wohnraum – Teil 2; öffentlich**

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Warnecke ,

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

**1. Welche Kenntnisse verfügt die Stadtverwaltung über Gewerberäume, die im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt als Wohnräume genutzt werden?**

Es werden durch die Stadtverwaltung hierzu keine gesonderten Daten erhoben, so dass keine belastbaren Angaben mitgeteilt werden können.

**2. Unter welchen Voraussetzungen ist es rechtlich möglich, Ausnahmeregeln, eine Nutzungsänderung der Immobilie oder eine Abweichung von B-Plänen zu ermöglichen?**

Ein im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann erteilt werden, wenn diese nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen ist.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Umnutzung von einer Gewerbe- in eine Wohnnutzung kann in einem Gebiet unzulässig sein, wenn dann Wohnungen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, also der Gebietscharakter sich zu verändern droht. Sie sind auch unzulässig, wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, die für das

*Seite 1 von 2*

**Sie erreichen uns:**  
E-Mail: [oberbuergemeister@erfurt.de](mailto:oberbuergemeister@erfurt.de)  
Internet: [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

Rathaus  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

Stadtbahn 2, 3, 6  
Haltestelle:  
Fischmarkt

Wohnen unzumutbar sind (§ 15 BauNVO).

In einem von der Landesregierung nach § 201a BauGB per Rechtsverordnung bestimmten Gemeindegebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, könnte mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind.

Von dieser Regelung kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 (§ 201a BauGB) im Zuge der Baugenehmigung Gebrauch gemacht werden. Die Befristung bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende die Baugenehmigung erteilt werden würde.

Außerhalb von Bebauungsplangebieten können derartige Nutzungsänderungen ermöglicht werden, wenn diese insbesondere bauplanungsrechtlich zulässig sind.

**3. Wie und mit welchen Mitteln verfolgt die Stadtverwaltung Erfurt die ungenehmigte Umnutzung von Gewerberaum zu Wohnraum im Stadtgebiet und welche rechtlichen Schritte leitet sie deswegen ein?**

Zur Beantwortung dieser Frage wird auf die Ausführungen zu Frage 2 der DS 1041/23 verwiesen. Diese gelten auch für eine Umnutzung von Gewerberaum zu Wohnraum.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein