

Zu Punkt :

Errichtung von 3 Wohngruppen als Kleinstpflegeeinrichtung mit insgesamt 26 Wohneinheiten und Tiefgarage, Burgstraße 36-38

Vorlagen Nr. 1191 UG/2014

Es wird zunächst Bezug auf die Vorlage 1040 UG / 2013 genommen. Das seinerzeit zurückgewiesene Bauvorhaben wurde am 23.06.2014 erneut eingereicht. Der Antragsteller hat dabei auf ein Geschoss verzichtet. Weitere Baumassenverminderungen wurden augenscheinlich nicht vorgenommen (siehe Anlage).

Die Grundstücke gehören zum erweiterten Kernbereich des Alpener Ortskerns. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt dort eine Mischbaufläche dar. Die Errichtung einer Pflegeeinrichtung wäre in einer Mischbaufläche grundsätzlich möglich.

Örtliche Bauvorhaben sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben müsste sich mithin bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

An der grundsätzlichen planungsrechtlichen Einschätzung hat sich nichts trotz Reduzierung der Geschoszahl jedoch nichts geändert. Das beantragte Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, augenscheinlich nicht in das aktuelle Umfeld ein. Die nähere Umgebung ist dabei geprägt durch eine geschlossene, im Wesentlichen zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Satteldachflächen entlang der Burgstraße mit diversen (teilweise ungeordnet anmutenden) Neben- und Hauptanlagen im rückwärtigen Bereich. Insoweit kann das vorliegende Baugesuch nach wie vor nicht über den § 34 BauGB gewährleistet werden, sondern würde bei ansonsten positiver Beurteilung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne allerdings nur dann aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wirtschaftliche Interessen auf eine möglichst großzügige Grundstücksnutzung sind unbeachtlich. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht überdies kein Anspruch.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wären insoweit u. a. folgende Aspekte kritisch zu prüfen:

- Die Beeinträchtigung des Bauvorhabens auf nachbarliche Belange ist derzeit zumindest nicht auszuschließen. Das Plangebiet müsste zunächst sinnvoll abgegrenzt werden. Im Sinne der Gleichbehandlung wäre dabei vermutlich auch eine Überplanung benachbarter Gebäude erforderlich, da sich eine Einzellösung nach Einschätzung der Bauverwaltung städtebaulich wahrscheinlich nicht begründen ließe. Von daher wären die Auswirkungen, die das geplante Gebäude auf seine unmittelbare Nachbarbebauung und die städtebauliche Struktur der Burgstraße entfalten würde, qualifiziert zu untersuchen. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

- Aufgrund der Präzedenzwirkung des Bauvorhabens könnte mittelfristig eine deutliche Veränderung der vorhandenen Baustrukturen im Sinne einer spürbaren Nachverdichtung einhergehen. Es müsste durch den Rat entschieden werden, ob eine derartige Veränderung der örtlichen Dichtewerte überhaupt zu vertreten ist.
- Im Zuge der Bauleitplanung müsste auch die verkehrliche Situation im Einmündungsbereich Haagstraße / Burgstraße in den Fokus genommen werden. Denkbar wäre beispielsweise eine Teilabbindung der Haagstraße für den Autoverkehr und die bauliche Ausbildung einer kleinen Fußgängerzone im Bereich der örtlichen Gaststätte. Dies könnte zu einer Stärkung der Außengastronomie führen und müsste insoweit auch immissionsschutzrechtlich gewürdigt werden.

Die Bauverwaltung geht davon aus, dass die erforderlichen Prüfungen In Anbetracht der Innenbereichslage in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB erfolgen könnten. Ausnahmsweise würde sich in diesem Fall eine zusätzliche Anwohnerversammlung anbieten. Die Kosten, die für die Entwicklung eines entsprechenden Bauleitplanes entstehen, müssten allerdings durch den Investor getragen werden. Hierzu gehört die Erarbeitung einer tragfähigen städtebaulichen Begründung, die Ausarbeitung einer Planurkunde sowie aller eventuell erforderlichen Gutachten. Dies wäre durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben wird in der vorliegenden Form weiterhin kritisch betrachtet. Dem Investor ist nach wie vor anzuraten, eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB anzustreben. Sollte der Bauherr jedoch an seiner Planung festhalten wollen, wäre unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange über die Entwicklung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB im Sinne der Erörterungen zu verhandeln und dem Ausschuss erneut Bericht zu erstatten.

Im Auftrag

(Geilmann)

Zur Sitzung der folgenden Gremien:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 01.07.2014