

Zu Punkt :

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Hotels an der Bönninghardter Straße in eine Tagespflege und Apartments für betreutes Wohnen

Vorlagen Nr. 1512 Sc./2016

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Alpen und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. In den letzten Jahrzehnten hat sich hier eine Gaststätte mit anschließendem Hotelbetrieb entwickelt. Durch den Bau eines angrenzenden Gästehauses wurde auch eine bauliche Erweiterung des örtlichen Beherbergungsbetriebs genehmigt. Diese Nutzung unterliegt dem baulichen Bestandsschutz.

Die nunmehr eingereichte Planung sieht die Nutzungsänderung zu einer privaten Pflegedienstleistung vor. Hierzu soll im Erdgeschoss des Hauptgebäudes eine Tagespflege mit entsprechenden Personal- und Wirtschaftsräumen eingerichtet werden. Die Gästezimmer im Dachgeschoss sollen zu Bewohnerzimmer bzw. Apartments jeweils mit Dusche/WC und Küchenzeile umgebaut werden. Das angrenzende Gästehaus soll ebenfalls zu einzelnen Apartments mit Bad und Kochnische ausgebaut werden. Es ist vorgesehen, beide Gebäude barrierefrei auszugestalten. Diese Apartments sollen dann vermietet werden, d.h., die künftigen Bewohner sollen hier ihren Wohnsitz anmelden können. Auf Wunsch können die Bewohner die Dienstleistungen der Tagespflege hinzubuchen (betreutes Wohnen).

Grundsätzlich sind die beabsichtigten Nutzungsstrukturen zu begrüßen. Allerdings sollte betreutes Wohnen vorrangig in den Bereichen erfolgen, in denen auch eine entsprechende Versorgung der Bewohner gesichert ist (z.B. Apotheken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, aber auch Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder an kulturelle und sportliche Infrastruktur). Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass es bei der freien Vermietung von Apartments zum Effekt eines „Dauerwohnens“ kommt. Die Nutzung ist dann nicht steuerbar, d.h., es könnten auch „Wohnungen“ auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden, was zum Eindruck eines „Mehrfamilienhauses“ führen könnte. Dabei ist Dauerwohnen in mehreren in sich abgeschlossenen Wohneinheiten als nicht außenbereichsverträglich anzusehen und daher klar auszuschließen.

Die Bauaufsicht des Kreises Wesel teilt in dieser Angelegenheit die Auffassung, dass es sich bei der Vermietung von Hotelzimmern schon um eine gewerbliche Nutzung handelt. Diese Nutzung genießt hier Bestandsschutz. Von daher sei nach dortiger Auffassung auch eine entsprechende Vermietung zur Tagespflege bzw. betreutem Wohnen möglich. Allerdings teilt die Bauaufsicht die Bedenken hinsichtlich des Dauerwohnens. Eine Beteiligung der Heimaufsicht des Kreises wurde eingeleitet, eine Stellungnahme liegt jedoch noch nicht vor. Es wird vorgeschlagen, den Standpunkt der Heimaufsicht abzuwarten und die gemeindliche Stellungnahme zur Bauvoranfrage zunächst zurückzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Planung zur Nutzungsänderung eines Hotels in eine Tagespflege und Apartments für betreutes Wohnen auf der Bönninghardter Straße zur Kenntnis. Die gemeindliche Stellungnahme wird zunächst zurückgestellt, bis die fachliche Bewertung der Heimaufsicht des Kreises Wesel vorliegt. Eine Nutzung zum Zwecke des Dauerwohnens ist auszuschließen.

Im Auftrag

Kenntnisnahme

(Schlicht)

(FBL)

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

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 11.08.2016