

Zu Punkt :

Konzeption einer Kleinstpflegeeinrichtung in Alpen, Burgstraße 36-38

hier: Stellungnahme der Verwaltung

Vorlagen Nr. 1040 UG/2013

Am 13.08.2013 wurde der Verwaltung ein Konzept zur Entwicklung einer Kleinstpflegeeinrichtung im Bereich der Grundstücke Burgstraße 36-38 vorgelegt. Die betreffenden Unterlagen liegen bei und sollen in der Sitzung durch die Projektentwicklung weiter erläutert werden.

Die Grundstücke gehören zum erweiterten Kernbereich des Alpener Ortskerns. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt dort eine Mischbaufläche dar. Örtliche Bauvorhaben sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es müsste sich mithin bei gesicherter Erschließung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Überdies darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Das Umfeld des Bauvorhabens ist geprägt durch eine geschlossene, im Wesentlichen zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Burgstraße mit diversen (teilweise ungeordnet anmutenden) Neben- und Hauptanlagen im rückwärtigen Bereich. Zum Teil weisen die Gebäude gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss (u. a. Restaurant, Cafe, Fahrschule und Versammlungsraum) sowie ausgebauten Wohnflächen in den geneigten Satteldachflächen auf.

Die Errichtung einer Pflegeeinrichtung wäre in einer Mischbaufläche grundsätzlich möglich. Das Bauvorhaben fügt sich jedoch nicht in das Umfeld ein. Dabei ist bei einer nahezu vollständig überbauten Grundstücksfläche eine rechnerische Dreigeschossigkeit plus *unechtem* Staffelgeschoß und Tiefgarage geplant. Eine entsprechende Bebauung könnte mithin nicht über den § 34 BauGB gewährleistet werden, sondern würde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne dann aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht allerdings kein Anspruch.

Im vorliegenden Fall kann das wirtschaftliche Interesse des Investors durchaus nachvollzogen werden; auch wird ein grundsätzlicher Bedarf an altengerechten Pflegeplätzen gesehen. Gleichwohl würde das geplante Bauvorhaben in vorliegender Form zu einer örtlich unerwünschten städtebaulichen Dominante führen. Die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ist deshalb nicht zu empfehlen. Dem Investor ist anzuraten, eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB anzustreben oder eine deutlich reduzierte Baukonzeption vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss lehnt das Bauvorhaben in der vorliegenden Form ab. Dem Investor ist anzuraten, eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB anzustreben oder eine deutlich reduzierte Baukonzeption vorzulegen.

Im Auftrag

(Geilmann)

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

Der Bürgermeister

Ahls

Alpen, 27. August 2013