Sitzungsvorlage Nr. V/2012/0476

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige

STADT AHAUS
DER BÜRGERMEISTER

Ahaus, 14.02.2012

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	**29.02.2012**	**TOP: 4**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand

Umnutzung des Jägerhofs in Wüllen in eine Einrichtung zur Tagespflege

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Umnutzung des ehemaligen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs Jägerhof, Marktplatz 14 und 15 in Wüllen in eine Einrichtung zur Tagespflege wird gebilligt.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 25. Juni 2009 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 Teil 2 – Marktsplatz - aufzustellen[1]. Der Aufstellungsbeschluss ist am 3./4. Juli 2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Änderungsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf die Fläche des ehemaligen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs Jägerhof.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses war ein Bauantrag, den Jägerhof zu einer Einrichtung für betreutes Wohnen umzunutzen und - unter Bezugnahme auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung - erheblich zu erweitern. Die Umnutzung, vor allem aber die Erweiterung hätten das Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Der Aufstellungsbeschluss ist Voraussetzung, um einzelne Baugesuche, die erkennbar den städtebaulichen Zielvorstellungen widersprechen, zurückstellen zu können bzw. eine Veränderungssperre zu erlassen (§§ 14 bis 18 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss war erforderlich, da der Antragsteller freiwillig keine Bereitschaft erkennen ließ, sein Vorhaben dem Schutz des Ortsbildes unterzuordnen.

Der in Rede stehende Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 33 Teil 2 – Marktplatz – als Kerngebiet (MK) i. S. der BauNVO 1968 mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf III beschränkt, wobei das oberste Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist. Festsetzungen, die in besonderem Maße dem Schutz des Ortsbildes dienen, sind nicht getroffen.

Ziel des Änderungsverfahrens war es, zum Schutz des Ortsbildes die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung an die Eigenart der näheren Umgebung anzupassen bzw. zu ergänzen. Darüber hinaus sollte das Änderungsverfahren dazu genutzt werden, das MK-Gebiet (MK) in ein Mischgebiet (MI) umzuwandeln.

Die Ausführung des Aufstellungsbeschlusses ist allerdings nicht weiter verfolgt worden, nachdem der Antragsteller den Bauantrag zurück gezogen hatte.

---

[1] siehe Niederschrift zu TOP 3.4 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt am 25.06.2009 (Sitzungsvorlage Nr. V/2009/1035)

Nunmehr liegt ein Antrag auf Umnutzung des Jägerhofs in eine Einrichtung zur Tagespflege mit 20 Tagespflegeplätzen vor. Die geplante Einrichtung entspricht den baulichen Erfordernissen des Landespflegerechts NW. Die notwendigen Wohn- und Aufenthaltsräume befinden sich im Erdgeschoss, die notwendigen Büro- und Sozialräume sind im Dachgeschoss untergebracht. Teile des Erdgeschosses sollen darüber hinaus als Caféteria genutzt werden, die auch Besuchern offen steht. Dem Gebäude vorgelagert ist eine Terrasse, die einem der Wohn- und Aufenthaltsräume unmittelbar zugeordnet ist.

Neben der Einrichtung zur Tagespflege befinden sich im Dachgeschoss eine kleine Mitarbeiterwohnung (ca. 35 m² Wfl.), die unmittelbar mit der Pflegeeinrichtung verbunden ist, sowie eine von der Pflegeeinrichtung unabhängige Wohnung (ca. 112 m² Wfl.), die dem allgemeinen Wohnen dient.

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude bleibt im Wesentlichen unverändert. Einzig die Dachgaube auf dem südlichen Gebäude (Markt 14) wird abgebrochen und durch eine größere Dachgaube ersetzt. Fenster und Türen werden ggf. gegen gleichartige Fenster und Türen ausgetauscht.

Die Einrichtung zur Tagespflege ist als Anlage für gesundheitliche Zwecke in einem MK-Gebiet wie auch in einem MI-Gebiet allgemein zulässig. Städtebauliche Gründe, die einen Ausschluss derartiger Einrichtungen in einem MK- oder MI-Gebiet rechtfertigen, sind nicht erkennbar.

Der Bauantrag ist am 22. November 2011 bei der Stadt Ahaus eingegangen und wird unter dem Aktenzeichen 630 B 0343/11 geführt. Der Bauantrag berechtigt nicht zum Baubeginn. Hierauf ist in der Eingangsbestätigung vom 24. November 2011 ausdrücklich hingewiesen worden. Festgestellte Zuwiderhandlungen sind nach Bekanntwerden unter Androhung einer Geldbuße umgehend untersagt worden. Eine Baugenehmigung ist bislang nicht erteilt worden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Lageplan