

**Ausschussbetreuender Bereich  
BM-13 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

**Drucksachen-Nr.**

**0503/2012**

**öffentlich**

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden  
Sitzung am 14.11.2012**

## **Antrag gem. § 24 GO**

**Antragstellerin / Antragsteller**

**Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekannt gegeben**

**Tagesordnungspunkt A**

**Anregung vom 23.10.2012, für einen Erweiterungsbau des Helmut-Hochstetter-Hauses, An der Jüch 47, die Baugenehmigung zu verweigern**

Die Anregung ist beigelegt.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Seit dem 10.03.2012 liegt der städtischen Bauaufsicht ein Antrag auf Vorbescheid mit dem Inhalt eines Teilabrisses des Helmut-Hochstetter-Hauses, Umnutzung des Bestandes in betreutes Wohnen (30 Plätze) und einem Ersatzbau für den zum Abbruch vorgesehenen Gebäudeteil vor. In diesem soll ein Altenwohnheim mit 80 Plätzen entstehen.

Das Verfahren zu dieser Bauvoranfrage ist auf Grund seiner Komplexität noch nicht abgeschlossen. Mit einer kurzfristigen Beendigung kann auch nicht gerechnet werden, da zum einen Diskrepanzen zwischen den mehrfach nachgereichten Plänen bestehen und zum anderen angeforderte verbindliche Absichtserklärungen zum zeitlichen Ablauf der Umsetzung der Maßnahme noch fehlen.

Das Grundstück An der Jüch 47 - 49 ist planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Die städtebauliche Situation ist in diesem Bereich uneinheitlich. Westlich der Straße An der Jüch ist eine verdichtete Bebauung vorhanden, die aus dem bestehenden Altenwohnheim, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Mehrfamilienwohnhäusern, die teilweise altengerecht ausgestattet sind, besteht und sich deutlich von der

östlichen und südlichen Straßenseite unterscheidet.

Die Evangelische Krankenhaus gGmbH als Bauherrin beabsichtigt, den westlichen Flügel des bestehenden Helmut-Hochstetter-Hauses abzureißen und auf dem bisherigen Parkplatz südlich des Bestandes einen Ersatzbau zu errichten. Dieser wird 80 Pflegeplätze aufnehmen, vier weniger, als bisher. Der verbleibende östliche Teil wird im Anschluss daran zu einem Haus mit betreutem Wohnen umgebaut. Hier sind 30 Plätze vorgesehen.

Die Fläche, die durch den Abbruch entsteht, soll zu einer parkartigen Grünfläche umgestaltet werden. Das Gebäude wird zur öffentlichen Erschließungsstraße mit 3 Vollgeschossen und einem erkennbar zurückgesetzten Staffelgeschoss in Erscheinung treten, wobei die Höhe des Gebäudes deutlich unter der der Nachbarbebauung liegt.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben der gGmbH nach bisheriger Prüfung auf der Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich genehmigungsfähig. Insoweit ist die Erteilung eines positiven Vorbescheides an die Bauherrin hinsichtlich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit möglich. In ihm kann man die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse für eine Baugenehmigung, so auch die Stellplatzfrage, noch ausklammern. Erst in dem sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren muss die Bauherrin dann entsprechend den geltenden Vorschriften die notwendigen Stellplätze nachweisen.

In ihren einleitenden Sätzen befürchtet die Petentin die Verdunkelung ihres Schlafzimmers. Diese Verdunkelung ist nach Ansicht der Bauaufsicht nicht zu erwarten, da das neue Gebäude immerhin noch einen Abstand von 17 m zur betreffenden Außenwand haben soll.

Konkret nennt die Petentin 6 Bedenken:

1. *Durch das enorme Bauvolumen und die Dauer der Bauzeit komme es zu größten Belastungen der Umwelt und an ihrem Grundstück.*

Diese Bedenken werden geteilt. Auch für die Bauaufsicht ist im Moment nicht erkennbar, wie die Baustellenlogistik aussehen kann, da das neue, große Gebäude im Bereich des vorhandenen Parkplatzes liegt und Platz für eine alternative Parkplatzlösung nicht erkennbar ist. Ein Ausweichen in den öffentlichen Bereich scheidet aus, da im Krankenhausumfeld jetzt schon massive Parkprobleme bekannt sind.

Die Bauaufsicht hat die Vertreter des Evangelischen Krankenhauses (EvK) im November zu einem Gespräch eingeladen und wird das Problem der Bauzeit ansprechen. Die Situation stellt sich gegenüber anderen Bauvorhaben deutlich verschärft da, da das Altenpflegeheim nur in geringer Breite an die Straße "An der Juch" angebunden ist, das Grundstück jetzt schon stark genutzt wird, das neue Bauvorhaben nur zulässig ist, wenn ein Teil des Bestandes abgerissen wird (d.h. die Gebäude bestehen erst einmal parallel, der Abriss geschieht erst nach dem Neubau!) und keine Ausweichmöglichkeiten auf umliegende Flächen bestehen, da die an das Grundstück des Altenpflegeheims angrenzenden, noch freien Grundstücke direkt dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Sollte eine vertretbare Lösung gefunden werden, wird die Petentin die angesprochenen "Belastungen" aber auf jeden Fall haben, da die gesamte Baustelle samt Andienung direkt vor ihrer Tür stattfindet.

2. *Der bisherige Zufahrtsweg zum Friedhof neben dem Grundstück der Petentin ist für den Schwerverkehr nicht angelegt. Sie habe jetzt bereits Schäden an der Mauer und am Zaun entlang dieses Weges zu vermelden aufgrund der vorherigen Baumaßnahme.*

Schäden, verursacht durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück, müssen, so sehr die Bauaufsicht sie bedauert, privatrechtlich geregelt werden. Öffentlich-rechtlich kann hier nicht eingewirkt werden.

3. *Durch den permanenten Verkehr auf diesem Weg könne sich die Petentin kaum ungestört in ihrem Garten aufhalten.*

Es scheint tatsächlich so zu sein, dass der Erschließungsverkehr der bestehenden Altenpflegeeinrichtung unmittelbar an der Grenze zum Wohngebäude der Petentin vorbei führt. Ob dies so genehmigt ist, wurde bauaufsichtlich bisher noch nicht geprüft, da eine diesbezügliche Beschwerde zum ersten Mal geäußert wird. Die Bauaufsicht wird auch hierüber mit dem EvK reden. Durch das Neubauvorhaben würde sich diese Situation allerdings zum Positiven ändern. Der Weg entlang der Grenze des Grundstückes der Petentin wird an Bedeutung verlieren.

4. *Permanente Schreie und Rufe der Hausbewohner.*

Die Petentin beklagt zudem die Immissionen durch Lärm, die durch die Patienten hervorgerufen werden und insbesondere in der warmen Jahreszeit durch geöffnete Fenster nach außen dringen. Die Bauherrin teilte der Bauaufsicht auf Nachfrage mit, dass diese Patienten zukünftig in dem Neubau, der dann teilweise von der Straße abgewandt ist, untergebracht werden. Diese Räume würden zudem mit 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet und mit einer Lüftung versehen, die das Öffnen von Fenstern entbehrlich macht.

5. *Es fehlten heute schon Parkplätze für Personal, vor allem für Besucher des Heims. Die Petentin erlaube Freunden, ihre Einfahrt bei kurzfristigen Besuchen des Heims zu nutzen. Das Personal parke viele Plätze in der Nähe des Heims zu. Das betreffe auch die Straßen rund um das evangelische Krankenhaus.*

Die Bauaufsicht beabsichtigt, den beantragten Vorbescheid bzw. eine Baugenehmigung nur zu erteilen, wenn die Stellplatzfrage hinreichend geklärt ist. Derzeit ist dies noch nicht der Fall, so dass dieser Punkt ein ganz wesentlicher im nächsten Gespräch mit dem EvK sein wird.

6. *Durch die Erweiterung des Alten- und Pflegeheims an dem geplanten Ort würden die Belastungen noch erheblich verstärkt und seien damit untragbar.*

Das, was rechtlich zulässig ist, müssen Nachbarn hinnehmen. In jedem Baugenehmigungsverfahren ist aber auch das "Gebot der Rücksichtnahme" zu beachten, d.h., die Belange der Nachbarn fließen in die Prüfung mit ein. Bei der Bauaufsicht wurden bereits mehrere Nachbarbeteiligungen durchgeführt, so dass die verschiedenen Anliegen dort zwischenzeitlich bekannt sind und in die Prüfung mit einbezogen werden. Schon die Verfahrensdauer zeigt, dass im vorliegenden Fall sehr sorgfältig geprüft und nach vertretbaren Lösungen gesucht wird.

Der abschließende Hinweis der Petentin, einen anderen Standort zu wählen, kann von der Bauaufsicht nachvollzogen werden, da das Bauvorhaben an der vorgesehenen Stelle insgesamt problematisch erscheint. Die Bauaufsicht wird auch diesen grundsätzlichen Punkt noch einmal mit dem EvK besprechen.

Aufgrund der Bedeutung des Bauvorhabens ist damit zu rechnen, dass sich das Genehmigungsverfahren noch über einen längeren Zeitraum erstreckt. Wenngleich es sich hier um ein Verfahren nach § 34 des Baugesetzbuches handelt, ist es aufgrund der Bedeutung und seiner städtebaulichen Auswirkungen geeignet, dem Planungsausschuss zur Kenntnis gebracht zu werden. Die Verwaltung hat keine Bedenken, die Anregung nach dort zu überweisen.