

Vorlage-Nr.: **VO21- 068**

Antrag Diplom Psychologe Jens Blome, Dornberger Str. 243, 33619 Bielefeld Vorhaben:

Nutzung des vakanten Grundstücks Willrath-Dreesen-Straße 84 als psychotherapeutisches Versorgungszentrum

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Antrag / Planskizze

Sachverhalt und Begründung:

Mit Eingangsschreiben vom 24.03.2021 reicht Herr Diplom Psychologe Jens Blome ein Konzeptpapier für die zukünftige Nutzung des zur Zwangsversteigerung ausgeschriebenen Grundstücks „Willrath-Dreesen-Straße 84“ ein und bittet dieses dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen. Es handelt sich um das Gebäude unmittelbar vor dem Schießstand in der Willrath-Dreesen-Straße.

Die Eheleute Blome führen eine Gemeinschaftspraxis in Bielefeld und verweisen in ihrem Schreiben darauf, dass sie Psychoanalytiker und Psychotherapeuten mit tiefenpsychologisch fundierter Fachrichtung sind und nahezu das gesamte Spektrum der Lebensphasen abdecken, in denen sich psychische Erkrankung entwickeln kann und einer Behandlung bedarf.

In diesem Zusammenhang stehen Überlegungen an, dass Gebäude an der Willrath-Dreesen-Straße 84 zu ersteigern und an gleicher Stelle ein neues Wohn-/Ferienhaus zu erstellen. An der Stelle des verfallenen Schuppens könne ein Nebengebäude erstellt werden, welches – das Interesse des Gemeinderates und die Verabschiedung eines Bebauungsplanes des Grundstückes vorausgesetzt – als psychotherapeutisches Versorgungszentrum für die nächsten Jahre Teil der Gesundheitsversorgung der Insel dienen kann. Quasi als Zweitpraxis zur bestehenden Praxis in Bielefeld. Das Hauptgebäude könne in Form eines Friesen- oder Kapitänshaus erstellt werden, um dem gesamtbaulichen Charakter und Charm der Insel Rechnung zu tragen.

Sachstand Zwangsversteigerung

Die Liegenschaft „Willrath-Dreesen-Straße 84“ in Besitz von Herrn Rainer Peterson steht zur Zwangsversteigerung beim Amtsgericht Wittmund am 28.05.2021. Als Verkehrswert wurde € 430.000,00 festgesetzt.

Baulicher Zustand des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus mit Veranda, ursprünglich lt. Katasterbehörde aus dem Jahr 1956, letzte bauliche Änderung ist der Anbau der Veranda in 1999. Das Gebäude weist insgesamt einen sehr schlechten Zustand auf und ist seit längerer Zeit nicht bewohnt. Viele Schäden wurden in der Vergangenheit nicht oder nur notdürftig repariert. Der Schuppen, nicht vom Straßenraum einsehbar, ist nicht mehr nutzbar. Die Dachhaut, die Fassade und die Veranda des Haupthauses ist abgängig, die Fenster fehlen teilweise und es befinden sich Risse im Sockelbereich. Insgesamt wird der Zustand als überwiegend abgängig eingestuft.

Bewertung des Gebäudes durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Wittmund

Die vorhandene bauliche Anlage wird von Seiten des Landkreises Wittmund als Ruine eingestuft. Ein baurechtlicher Bestandsschutz existiert nicht mehr, so dass auch eine Wieder-Instandsetzung vom Landkreis nicht geduldet wird. Im Ergebnis wäre ein solches Vorgehen als baugenehmigungspflichtiger Neubau zu bewerten.

Zukünftige Nutzung des Grundstückes

Da eine Sanierung bzw. ein Neubau nach der Feststellung des Landkreises Wittmund nicht mehr zulässig sind, müsste ein Abriss der baulichen Anlage erfolgen und das Grundstück wäre auch nicht mehr als Bauland zu bewerten, da eine Bebauung nicht mehr zulässig wäre.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich darum nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. § 35 BauGB lässt eine Bebauung von Dauerwohnungen/Ferienwohnungen nicht zu.

Beurteilung des Antrages des Herrn Blome

Der Antrag des Herrn Blome zielt auf eine Bebauung als Wohn-/Ferienhaus und Nebengebäude als Psychotherapeutisches Versorgungszentrum ab. Da diese Art der Nutzung im Außenbereich nicht zulässig ist, kann das beantragte Vorhaben nur mit Bauleitplanung, also der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück der Willrath-Dreesen-Straße 84 bauplanungsrechtlich realisiert werden.

Sicherlich kann eine psychotherapeutische Einrichtung ein interessanter Ansatzpunkt sein, um die Versorgungsstruktur auf die Insel auch in dieser Hinsicht zu stärken. Andererseits muss geprüft werden, ob dieses im Zusammenhang mit dem Bau einer Wohn-/Ferienhausnutzung stehen muss, zudem hier dann Bauleitplanung im Außenbereich erfolgen muss.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Außenbereich nach § 35 für ein Wohn-/Ferienwohnhaus weckt sicherlich Begehrlichkeiten anderer Bauwilliger im Außenbereich. Die Erteilung einer Baugenehmigung für die Eheleute Blome mit dem vorgelegten Konzept kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass andere Bauwillige gleichlautende Anträge für den Außenbereich stellen. Diese könnten im Hinblick auf den Artikel 3 des Grundgesetzes normierten Gleichheitsgrundsatz kaum versagt werden. Zumindest aber sind mit der Schaffung dieses Präzedenzfalles Folgeanträge nicht ausgeschlossen.

Eine Zusage zugunsten des Herrn Blome für die Ausweisung von Bauland bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt wäre für die Gemeinde verpflichtend, sofern Herr Blome das Anwesen ersteigert.

In Abwägung aller Belange kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass das angedachte Konzept des Herrn Diplom Psychologen Jens Blome sicherlich ein interessanter Ansatzpunkt für Langeoog sein kann, die bauleitplanerischen Unwegsamkeiten in Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes einhergehend mit der Ausweisung von Bauland für Wohn-/Ferienzwecke im Außenbereich überwiegen hier jedoch. In der Gesamtbetrachtung ist der Antrag deshalb aus Sicht der Verwaltung abzulehnen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt
der VA empfiehlt.
der Rat beschließt

den Antrag des Herrn Diplom Psychologen Jens Blome auf Ausweisung von Bauland auf dem Grundstück der „Willrath-Dreesen-Straße 84“ abzulehnen.



Heike Horn

Diplom Psychologe Jens Blome
Psychologischer Psychotherapeut
Psychoanalytiker (DGPT)
Sexualtherapeut (DGfS)
Supervisor (DGfS)

Dornberger Straße 243
33619 Bielefeld
Tel.: 0521 4177 4885
Email: Dipl-Psych-J.Blome@gmx.de

Inselgemeinde Langeoog
z.H. Frau Sara Heinbockel
Hauptstraße 28
26465 Langeoog



KONZEPTPAPIER ZUR ZUKÜNFTIGEN NUTZUNG DES VAKANTEN GRUNDSTÜCKS WILLRATH-DREESSEN-STRASSE 84, LANGEOOG, ALS PSYCHOTHERAPEUTISCHES VERSORGUNGSZENTRUM

Sehr geehrte Frau Heinbockel,
bezugnehmend auf unser freundliches Telefonat vom 22.03.2021 lasse ich Ihnen zur Vorlage für den Gemeinderat ein Konzeptpapier für die zukünftige Nutzung des zur Zwangsversteigerung am Amtsgericht Wittmund zum 28.Mai 2021 ausgeschriebenen Grundstücks Willrath-Dreesen-Straße 84 zukommen.

Vorweg ein paar biografische Details zu meiner Person und meiner Beziehung zu Langeoog:

Meine Großmutter und Mutter waren bereits in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts regelmäßige Gäste im Hause Dr. Irmer aus Recklinghausen (Haus Am Wall 13, bis zum Tod der Ehefrau 1990 in Besitz der Familie). Während dieser Aufenthalte hat meine Mutter so eine starke Bindung zur Insel entwickelt, dass sie nicht nur Anfang der 70er Jahre 2 Jahre als Hauswirtschaftshilfe in der Mutter-Kind-Klinik ihren Lebensmittelpunkt auf die Insel verlegte, sondern später nach meiner Geburt, ein Jahrzehnt darauf, regelmäßig mit mir Am Wall 13 (und nach dessen Verkauf in anderen Ferienwohnungen) zu Gast war.

Die Kindheitserinnerungen meiner Mutter vom Urlaub auf Langeoog setzten sich also in der nächsten Generation fort. Nach einem Jahrzehnt, in denen ich meine Ferien als junger Mann in anderen Teilen der Welt verlebte, kehrte ich erstmal 2010 zurück.

Und nun, nachdem meine beiden Söhne geboren sind (*2015 & *2018) setzt sich der alljährliche Aufenthalt auf Ihrer wunderschönen Insel fort. Juist, Spiekeroog, Amrum- alle bereits 'ausprobiert', es zieht insbesondere mich, zunehmend aber auch meine Frau, die aus dem Schwarzwald stammt, immer wieder nach Langeoog zurück.

Zu meiner beruflichen Vita:

2001 bis 2006 Studium der Psychologie an der Universität Bielefeld

2006 bis 2014 Ausbildung zum Psychoanalytiker am Institut für Psychoanalyse und Psychotherapie Ostwestfalen, ein Lehrinstitut der Deutschen Gesellschaft für Psychoanalyse (DPG)

2006 bis 2010 Verantwortlicher Psychologe im Versorgungszentrum für Kinder- und Jugendpsychiatrie N. Christmann -Gütersloh (langjährige Erfahrung in der Diagnostik und Behandlung seelischer Erkrankungen von Kindern und Jugendlichen)

2010 bis 2014 Angestellter Psychologe in der Sucht- und Depressionsklinik Oberbergklinik Weserbergland (Erwerb von spezialisierten Kenntnissen der Behandlung von Abhängigkeitserkrankungen)

2014 Erlangungen der Approbation (Fachkunden in analytischer sowie in tiefenpsychologisch fundierter Psychotherapie) und gleichzeitig Niederlassung als Psychologischer Psychotherapeut mit hälftigem Versorgungsauftrag in eigener Praxis in Bielefeld

2015 bis 2017 Fortbildung in systemischer Sexual- und Paartherapie bei Professor Ulrich Clement, Heidelberg

2017 bis 2019 Fortbildung in analytischer und tiefenpsychologischer Gruppentherapie (Erwerb der beiden Fachkunden)

Wie bereits in unserem Telefonat angesprochen, ist auch meine Frau niedergelassene Psychoanalytikerin und Psychotherapeutin tiefenpsychologisch fundierter Fachrichtung. Wir arbeiten in Bielefeld in Praxisgemeinschaft. Meine Frau hat nach der Erlangung der Approbation (2009) in der beruflichen Spezialisierung einen Schwerpunkt auf prä- und perinataler Psychotherapie gelegt, sowie die Weiterbildung in Emotioneller Erster Hilfe (EEH) bei Thomas Harms in Bremen (<https://www.emotionelle-erste-hilfe.org/>).

In unserer Praxis in Bielefeld finden somit, neben Paar- und Gruppentherapien, auch Behandlungen früher Interaktionsstörungen zwischen Mutter (Vater) und Säugling statt.

Wenn Sie so wollen, decken wir beide zusammen also nahezu das gesamte Spektrum der Lebensphasen sprichwörtlich von der Wiege bis zur Bahre ab, in denen sich psychische Erkrankung entwickeln kann und einer Behandlung bedarf.

Im Zusammenhang mit der Erlöschung des Bestandsschutzes des Außenbereich-Grundstücks Willrath-Dreesen-Straße 84 haben wir die Überlegung angestellt, ein neues Wohn-/Ferienhaus (Friesen- oder Kapitänshaus, um dem von uns so geschätzten gesamtbaulichen Charakter und Charm der Insel Rechnung zu tragen) in den ehemaligen Gemarkungen der Bauruine zu errichten, sowie an der Stelle des verfallenen Schuppens ein Nebengebäude zu bauen, dass – Ihr Interesse als Gemeinderat und die Verabschiedung eines Bebauungsplans für das besagte Grundstück vorausgesetzt - als Psychotherapeutisches Versorgungszentrum für die nächsten Jahre Teil der Gesundheitsversorgung der Insel dienen kann.

Dies würde sich ohne größere rechtliche Schwierigkeiten im Rahmen einer – von den Kassenärztlichen Vereinigungen so genannten - ‘Zweitpraxis’ realisieren lassen. Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Werder vom Zulassungsausschuss Sektion Aurich der Kassenärztlichen Vereinigung Niedersachsen, gibt es bereits solche bewährten Zweitpraxen von am Festland (auch in einem anderen Bundesland) niedergelassenen Psychotherapeuten z.B. auf Juist und Baltrum und damit bezüglich einer angedachten Realisierung keine Bedenken. Ich habe, ganz im Gegenteil, sogar den Eindruck gewonnen, dass man von Seiten des Zulassungsausschusses eher erfreut darüber wäre, wenn die zum Teil der schwierige, psychotherapeutische Versorgungsstruktur auf den Inseln gestärkt würde.

Da wir als normal arbeitende Familieneitern in unseren finanziellen Mitteln nicht mit denen von großen Immobilieninvestoren und dem leider oftmals daraus resultierenden abenteuerlichen Spekulationsverhalten mithalten können (abgesehen davon, es auch gar nicht wollen), erfolgt eine Kreditzusage unserer Bank für die angedachte Ersteigerung des Grundstückes und die nachfolgende Bebauung nur, wenn die rechtliche Lage als ausgeschriebenes Bauland im Vorfeld geklärt werden konnte.

Vor diesem Hintergrund wenden wir uns an den Gemeinderat, um unser angedachtes Konzept für eine etwaige Neubebauung- und zukünftige Nutzung des Grundstücks Willrath-Dreesen-Straße 84 vertrauensvoll Ihrer freundlichen Kenntnisnahme und nachfolgenden Beurteilung zu überantworten.

Über eine Rückmeldung bis zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung würden wir uns sehr freuen und stehen selbstverständlich für weitergehende Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

JENS BLOME

ANGELA BLOME

Bemerkungen der Bauaufsichtsbehörde

Bauaufsichtlich geprüft

Wittmund, den

Landkreis Wittmund
- 63 - Bauordnungsamt
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage

Genehmigt

Anlage zum Bauschein Nr.:.....

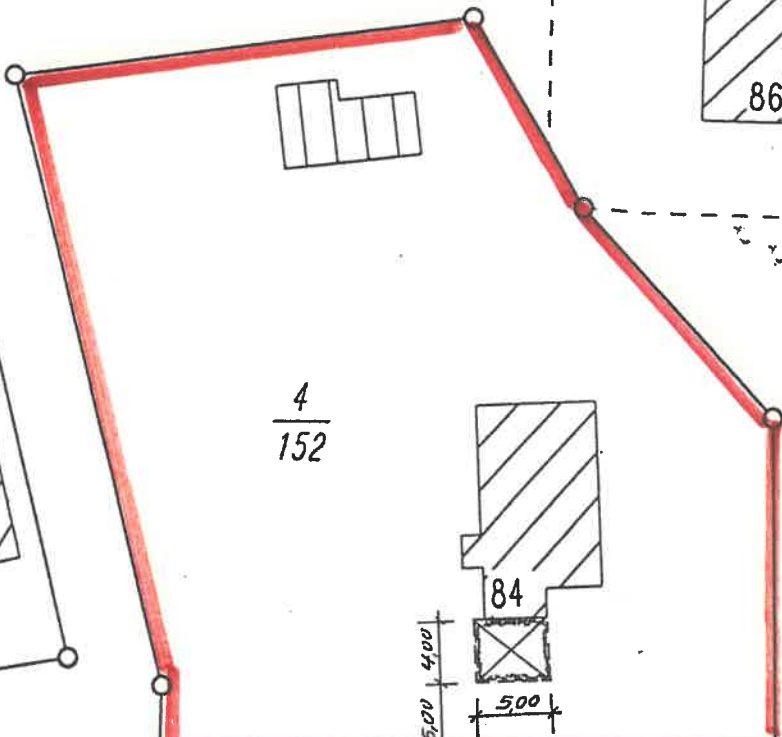
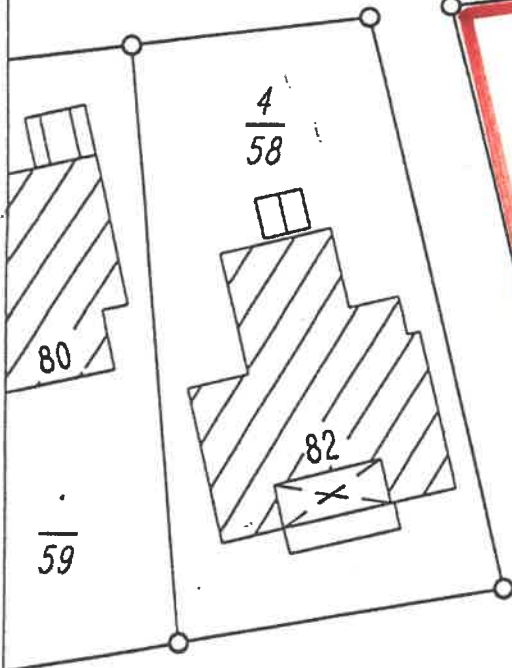
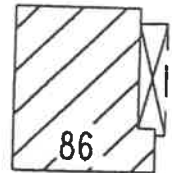
Bescheinigung gem. § 79 (3) ja
Nds. Bauordnung

nein



$\frac{4}{153}$

Schießstand



Willrath - Dreesen - Straße

$\frac{7}{129}$

$\frac{5}{1}$

03/2018

