

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

Berichtersteller: 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 Kapitänshauses 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