

Landeshauptstadt



Hannover



An den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	15-1369/2018 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	5.4.1.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage Bauvorhaben "Wilkening" in Waldheim Sitzung des Stadtbezirksrates Döhren-Wülfel am 14.06.2018 TOP 5.4.1.

Das „Dr. med. E.-A. Wilkening Pflegeheim“ in Waldheim mit 239 Pflege- und Betreuungsplätzen beabsichtigt einen Erweiterungsbau mit zusätzlichen 60 Betten. Hierzu wurde bereits eine Bauvoranfrage positiv beschieden und ein entsprechender Bauantrag ist gestellt. Auf dem überplanten Grundstück wurde bereits ein Einfamilienhaus abgerissen und der Baumbestand gefällt. Am 17. April fand für die Bewohner des Stadtteils Waldheim eine erste Vorstellung des geplanten Projektes statt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wird nach den eingereichten Plänen der gültige Bebauungsplan umfänglich und ohne Ausnahmen eingehalten (Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, offene Bauweise) und werden auch die für diesen Erweiterungsbau erforderlichen Parkplätze (37) geplant und deren Realisierung dann auch vor Ort überprüft?
2. Steht die Erweiterung der Tagespflegeeinrichtung und des Pflegeheims auf ca. 300 Betten im Einklang mit dem Charakter des sich unmittelbar anschließenden reinen Wohngebietes, da u.a. mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Beschäftigte, Besucher, tägliche Lieferverkehre)?
3. Wird nach § 68 „Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit“ der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die betroffene Nachbarschaft über das Bauvorhaben planungsbegleitend informiert und wird ihr Gelegenheit zur Stellungnahme und zum Widerspruch gewährt?

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

zu 1. Ja! Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitgehend eingehalten. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 537, 1.Änd. (BauNVO 1968). Im Rahmen des Bauantrages wurden vom Bauherrn in Bezug auf den vorgenannten B-Plan einzelne Anträge auf geringfügige Befreiung nach §31 BauGB gestellt (Überschreitung der Baugrenze, der Grundflächenzahl(GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Bauweise (>50m)). Der Bauantrag sieht die erforderlichen 7 zusätzlichen Stellplätze für die Erweiterung des Pflegeheims vor. Insgesamt sind dann 37 Stellplätze

auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Eine Überprüfung durch die Untere Bauaufsicht ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und findet demnach nicht statt. Die Umsetzung der Baugenehmigung und die Einhaltung des öffentlichen Baurechts obliegt der Eigenverantwortung des Bauherrn.

- zu 2. Diese Frage kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden. Der Bauantrag befindet sich noch in der Bearbeitung. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Möglicherweise sind zur abschließenden Beurteilung weitere Bauvorlagen/ Nachweise erforderlich. Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan für das Baugrundstück als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Demnach sind Pflegeheime als Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO im WA allgemein zulässig. Es ist jedoch zu bewerten, ob im Einzelfall auch allgemein zulässige Nutzungen unzulässig sein können, wenn aufgrund der Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie können unzulässig sein, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (§15 BauNVO). Ob und inwieweit dies gegeben ist, wird derzeit noch durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft. Im angrenzenden Reinen Wohngebiet (WR) wäre die Art der Nutzung in der Fassung der BauNVO 1968 unzulässig. In der aktuellen Fassung der BauNVO (1990) wäre die Art der Nutzung dort ausnahmsweise zulässig (§3 Abs.3 Nr.2 BauNVO).

- Zu 3. Das Vorhaben entspricht voraussichtlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Antragssteller hat daher ein einklagbares Recht auf dessen Genehmigung. Eine Beteiligung kommt regelhaft aus rechtlichen Gründen nicht in Frage. Bauvoranfragen und Bauanträge werden von der städtischen Bauordnung im sog. übertragenen Wirkungskreis strikt im rechtlich vorgesehenen Rahmen geprüft. Darüber hinaus besteht grundsätzlich immer die Möglichkeit gegen einen Verwaltungsakt seitens des Bauherrn oder der Nachbarn Widerspruch einzulegen und ggf. auch Klage zu erheben.

18.63.08
Hannover / 14.06.2018