

Information zum Sachstand der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen"

Organisationseinheit: Bauleitplanung	Datum 23.08.2024
Bearbeitung: Birgit Riedel	

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	Vorberatung

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen hat am 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss Nr. 004.07.098/22 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ gefasst (Anlage 1). Planungsziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch den Anbau des bereits abgebrochen Südflügels. Für das denkmalgeschützte noch stehende Ensemble wurde im Januar 2024 eine Baugenehmigung für einen Ausbau mit Wohnungen zum Dauerwohnen erteilt.

Für den Anbau ist eine Bauleitplanung erforderlich. Im Aufstellungsbeschluss heißt es:

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- *Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch Anbau des bereits abgerissenen Südflügels. Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Multifunktionsraum, CoWorkingSpaces sowie ein großzügiges Foyer für das gesamte Ensemble mit integriertem Regionalladen beherbergen. Im Obergeschoss sollen voraussichtlich 1-2 Ferienwohnungen mit Mietbetten und Gemeinschaftsküche für die CoWorking-Spaces sowie eine noch unbestimmte Anzahl an Mitarbeiterunterkünfte als Dauerwohnungen entstehen. Im Dachgeschoss bzw. auf dem Dach des Obergeschosses sind aktuell maisonettartige Wohnungen bzw. in Teilen zweigeschossige Tiny Houses mit privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Außenbereichen geplant. Ferienwohnungen sollen durch Eigennutzung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen und eine Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes des Erholungsortes Altenkirchen darstellen. Eine Beherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis ist nicht vorgesehen.*

Zwischenzeitlich wurde durch das von der Gemeinde 2022 beauftragte Planungsbüro Mill ein Vorentwurf erarbeitet, der aber noch nicht von der Gemeindevertretung durch Beschluss autorisiert wurde, weil die Baugenehmigung für den bestehenden Rügenspeicher aufgrund raumordnerischer Belange abgewartet werden sollte. Diese Baugenehmigung liegt nunmehr vor. Somit kann das Planverfahren fortgeführt werden.

Bei einer Terminanfrage der Vorhabenträger für den 24.09.2024 wurde durch die Vorhabenträger die Möglichkeit der Errichtung von Ferienwohnungen angefragt. Mit der Neufassung

der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 2017 werden durch den neu eingeführten § 13a Gebäude mit einer gegenüber den vorhandenen weiteren Nutzungen baulich gleichwertigen oder überwiegenden Ferienwohnnutzung bzw. mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ zugeordnet (siehe Zitat). Diese „nicht (wesentlich) störenden Gewerbebetriebe“ sind in den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Punkt 1.1 als zulässige Nutzungsart aufgeführt (Vorentwurf in der Anlage 2 und Auszug textliche Festsetzungen in Anlage 3). Demnach wäre grundsätzlich die Errichtung eines Gebäudes mit einer gegenüber den vorhandenen weiteren Nutzungen baulich gleichwertigen oder überwiegenden Ferienwohnnutzung bzw. ggf. auch ein Gebäude mit ausschließlicher Ferienwohnnutzung zulässig.

Zitat: „§ 13 a BauNVO: Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören“.

Die Gemeinde sollte darüber beraten, ob diese im Vorentwurf getätigte Festsetzung bezüglich der Möglichkeit des Entstehens von Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis Planungsziel der Gemeinde ist. Wenn weiterhin keine Ferienwohnungen gemeindlich gewollt sind, sollte die Festsetzung umformuliert werden. Z.B.: „Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO.“

Außerdem soll auf Folgendes hingewiesen werden: Auf dem südlich belegenen Flurstück 43 mit den Baufeldern 2 und 3 befindet sich derzeit teilweise Acker (siehe Vorentwurf und Luftbild in Anlage 6). Im Vorentwurf ist das Flurstück in Gänze beplant, das bedeutet, dass die Ackernutzung bei Inkrafttreten des B-Planes entfallen würde.

Baufeld 1 ist der Anbau an den Speicher, im Baufeld 2 und 3 sollen Technikgebäude mit Werkstatt und Energieversorgung mit Solardach sowie mit barrierefreiem Sanitärbereich mit Sauna entstehen. (Vorentwurf Begründung in Anlage 5)

Anlage/n

1	Aufstellungsbeschluss ausgefertigt
2	Planzeichnung_2023-07-14
3	Anlage_2-VEP_Gestaltungsplan
5	Textliche Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Anbau
6	Begründung_2023-07-14
4	Geltungsbereich auf Luftbild