

Helmut von Bohler
Stadt Lünen
- Bauordnung -
Willy-Brandt-Platz 5

44530 Lünen

29.08.2018

**Änderungsvertrag vom 14.12.2015 zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 215 Stadtquartier am Park V vom 28.01.2013**

Sehr geehrter Herr Schlüchtermann,
ich bin Eigentümer der Fläche im EG im Haupthaus, die sich zur Zeit noch im Rohbauzustand befindet.

Ich beabsichtige diese Fläche zeitnah an die Gesellschaft Vitatis zu veräußern. Die Vitatis ist bereits Eigentümerin der dort angrenzenden Bürofläche. Außerdem ist sie Mieterin des Gebäudes Villa 4 im gleichen Bauprojekt Stadtquartier am Park, welche dem Bauverein zu Lünen gehört.

Die Vitatis beabsichtigt auf der von mir zu erwerbenden Fläche die Einrichtung einer Tagespflege für ältere Menschen.

Soweit ich informiert bin, hat die Vitatis von allen betroffenen zuständigen Stellen hierfür die Zustimmung erhalten. Das bedeutet, dass sowohl die Heimaufsicht des Kreises Unna als auch andere Stellen sich positiv geäußert haben sollen, zumal der Bedarf für Tagespflegeplätze in Lünen noch besteht.

Zur Projektdurchführung gibt es aber wohl noch das Problem, dass der Durchführungsvertrag vom 28.01.2013 dieser Nutzung bzw. der Baugenehmigung im Wege stehen soll.

Sollte dies der Fall so sein, so beantrage ich als Eigentümer die entsprechende Änderung des Vertrages analog zur Änderung für die Villa 4 vom 14.12.2015.

Der städtebauliche Vertrag wurde bereits im Jahr 2015 zugunsten der Nutzungsänderung der Villa 4 expliziter verfasst und dadurch genauer spezifiziert. Hierbei ist zu beachten, dass die Villa 4 laut Bebauungsplan Lünen Nr. 71 zu einer von den 4 **ausschließlich zu Wohnzwecken** vorgesehenen genutzten Gebäuden des Bauprojekts gehört.

Der städtebauliche Vertrag wurde durch einen extra geschaffenen Punkt zugunsten der Nutzung der Villa 4 wie folgt geändert:

„ In Haus 4, Dortmund Str. 8f, sind ausnahmsweise Pflegewohngemeinschaften, Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen, im Sinne des §24 WTG in Verbindung mit §3 Absatz 4 BauNVO zulässig.“

Meine Fläche befindet sich im Haus 5, dem laut oben benannten Bebauungsplan geplanten Wohn- und Geschäftshaus und explizit sogar im dort für gewerbliche Flächen benannten Erdgeschoss.

Die Villa 4 ist max. 30 m entfernt.

Ich gehe davon aus, dass die Änderung aus 2015 insoweit auch für meine Fläche und die geplante Nutzung derselben Betreiber gelten wird. Allerdings müsste diese Fläche analog zur Nennung der Villa nunmehr wohl auch explizit im Vertrag bezeichnet werden.

Ich beantrage die analoge Änderung für meine Fläche, soweit dies überhaupt für die Baugenehmigung und Nutzung der Vitatis für eine Tagespflege erforderlich ist.

Die geplante Tagespflege würde nach heutiger Feststellung von einigen schon jetzt ansässigen Bewohnern der Villa 4 genutzt und hätte mit ihren wenigen möglichen Plätzen ohnehin keinen sehr großen Stellenwert im Gesamtgebäude.

Soweit ich weiß, ordnen Sie die geplante Nutzung als soziale Anlage für gesundheitliche Zwecke ein und erklären, dass diese nicht zur festgelegten Nutzung im städtebaulichen Vertrag passt.

Abgesehen von der bereits erfolgten Befreiung für die Villa 4 gibt es aber weitere Gründe, das anders zu sehen:

Die Verwaltungsvorlage zu diesem Vertrag vom 31.02.2012 hat für dieses größere Wohn- und Geschäftshaus eindeutig in den ersten beiden Etagen eine Nutzung für Ladenlokale und Dienstleistungen gefordert, analog zur Bestandsbebauung der Dortmunder Str..

Schaut man sich die Nutzung der anderen Teile der nachbarschaftlichen Dortmunder Str, an, gäbe es keine Hindernisse für eine sogar sichtbare Tagespflege.

Eine Tagespflege hat den Vorteil, dass sie noch nicht einmal den Parksuchverkehr und die Laufkundschaft einer Arztpraxis hat. Damit wäre die Situation im Haupthaus sogar für die anderen Nutzer weit aus angenehmer.

Zusätzlich ist anzumerken, dass bereits schon die Eigentümer des Haupthauses über die geplante Nutzung informiert wurden und keine Probleme sehen.

Warum soll eine Beaufsichtigung für ruhige ältere Menschen aber gegen den städtebaulichen Vertrag verstoßen?

Einzelhandel oder eine weitere aussichtslose (es sind kaum Fenster vorhanden) und laute Gastronomie ist aber von der Stadt laut Vertrag dort gewünscht?

Gerne bin ich bereit, zu einem persönlichen Gespräch zu kommen um Ihre Fragen zu beantworten oder die Situation eingehend zu erörtern.

Sollten Sie meinen Antrag für aussichtslos erachten und ohne Gesprächstermin ablehnen, so bitte ich um eine rechtsfähige Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen