

INSELGEMEINDE LANGEBOOG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 18.02.2020

Zur Sitzung des BA
VA
RAT

Vorlage-Nr.: VO20-038

Antrag der Eigentümergemeinschaft Göthel, Fuchsbergstraße 14, 86938 Schondorf
Antrag auf Änderung der Widmung, hilfsweise auf Errichtung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes G für das Grundstück Mittelstraße 11 – Haus Seilschipper –

Anlage: Lageplan / Auszug Bebauungsplan G/ Antragschreiben

Berichtersteller: Bürgermeisterin Heike Horn

Sachverhalt und Begründung:

Die Eigentümergemeinschaft Göthel beantragt mit beigefügtem Schreiben die Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring“ bzw. die hilfsweise Errichtung eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ hinsichtlich der Nutzungskategorie für das Grundstück „Mittelstraße 11“.

Der Bebauungsplan G setzt für das Grundstück „Mittelstraße 11“ als Art der baulichen Nutzung derzeit ein **SO III** **„Sondergebiet für Familienerholung“** fest.

Die Festsetzung lautet:

„Das Sondergebiet für Familienerholung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke (insbesondere Familienerholungszwecke)“.

Zulässig sind:

- **Familienerholungsstätten als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke**
- **Kinder- und Jugendheime als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke**
- **Wohnung für Pflege-, Betreuungs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter** (Anmerkung: in Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke)

Die EG Göthel beantragt mit erneutem Schreiben, den Bebauungsplan G dahingehend zu ändern, dass auf dem Grundstück „Mittelstraße 11“ die Art der baulichen Nutzung derart geändert wird, dass auch eine Vermietung an Feriengäste möglich ist. Insofern handelt es sich bei der beantragten Bebauungsplanänderung um eine gewünschte künftige Ausweisung als **SO I** **„Sondergebiet für Fremdenbeherbergung“**.

Zur Historie ist auszuführen, dass sich in Bahnhofsnähe auf dem Grundstück **Hauptstraße 9** ein Erholungsheim, das Bodelschwingh-Haus des Vereins zur Unterhaltung eines Diakonissenmutterhauses befand, welches im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines **SO III** „Sondergebiet für Familienerholung“ gesichert wurde.

Das Diakonissenmutterhaus war ebenfalls Eigentümer des Grundstücks **„Mittelstraße 11“**, welches sich nun in Besitz der EG Göthel befindet sowie das Grundstück **„Mittelstraße 10“**, heute Logierhus Langeoog GmbH.

Mit Aufgabe und Veräußerung der vom Diakonissenhaus betriebenen Kur- und Freizeitheime wurde auf Antrag des Herrn Bierbach für das Gebäude „**Hauptstraße 9**“ (ehemals Haus Bodelschwingh) bereits eine Bebauungsplanänderung gemäß Ratsbeschluss vom 31.08.2011 durchgeführt und das Sondergebiet III durch ein **Sondergebiet I** ersetzt. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist aufgeführt, dass die Voraussetzungen zum Schutz dieser einstigen sozialen Einrichtungen nicht mehr vorlagen, zumal die Einrichtungen von der Diakonie nicht an einen gemeinnützigen Träger, sondern an einen privaten Bewerber zu einem vorteilhafteren Preis veräußert wurde. Zudem wurde von der Diakonie seinerzeit bestritten, dass es sich bei dem Begriff „Familienerholungsstätte“ um eine Einrichtung handelt, die sozialen Zwecken dient. Vielmehr wurde seitens der Eigentümer die Auffassung vertreten, eine Familienerholungsstätte könne auch ein Hotel sein, in dem auch Familien untergebracht würden. Um hier eine Klarstellung zu erreichen, leitete die Inselgemeinde im Jahre 2001 Änderungsverfahren für die Bebauungspläne ein, in denen SO III festgesetzt sind bzw. waren. Durch diese Änderungen wurde definiert, dass Familienerholungsstätten Einrichtungen sind, die sozialen Zwecken dienen.

Für das ebenfalls ursprünglich in Besitz des Diakonissenwohnhauses befindliche Grundstück „**Mittelstraße 10**“ wurde mit Ratsbeschluss vom 15.10.2009 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und das Sondergebiet III ebenfalls durch ein **Sondergebiet I** ersetzt, der das Logierhus Langeoog GmbH ermöglichte.

Von den ehemaligen Liegenschaften des Diakoniemutterhauses ist lediglich das Gebäude in der **Mittelstraße 11** in Besitz der EG Göthel mit der Festsetzung eines SO III-Gebietes verblieben. Auch hier wurde die soziale Nutzung bereits vor Jahren aufgegeben. Ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes G für dieses Gebäude wurde vom Rat am 25.09.2006 abgelehnt, da „*zunächst die Entwicklung in der Angelegenheit „Mittelstraße 10“ abgewartet werden sollte*“. Weitere Anträge auf Bebauungsplanänderung für dieses Grundstück hat der Rat in seinen Sitzungen am 09.07.2015 und am 16.10.2018 abgelehnt.

Mit beigefügtem Schreiben wird erneut die Bebauungsplanänderung bzw. hilfsweise die Errichtung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück „**Mittelstraße 11**“ beantragt. Die Eigentümergemeinschaft Göthel weist darauf hin, dass eine Nutzung als Familienerholung praktisch fast nicht mehr möglich ist und es entsprechende konzipierte Gebäude der Arbeiterwohlfahrt, der Caritas und des Kloster Loccum mit dem Nutzungskonzept „Familienerholung“ gibt. Die Einrichtung einer Gemeinschaftsküche und eines Speisesaals für maximal 16 Personen sei wirtschaftlich nicht sinnvoll. Ein entsprechender Nachweis ist allerdings bisher nicht erbracht worden.

Vom Landkreis Wittmund wurde ein bauordnungsrechtliches Verfahren hinsichtlich der Nutzung eingeleitet. Gegen diese Verfügung hat die Eigentümergemeinschaft Göthel Klage beim Verwaltungsgericht Oldenburg eingereicht. Eine Entscheidung steht noch aus.

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Auf das Aufstellen von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

in Vertretung:


Ralf Heimes

Eigentümergeinschaft Göthel, Fuchsbergstraße 14, 86938 Schondorf

Gemeinde Langeoog
vertreten durch den Bürgermeister
Hauptstraße 28
26465 Langeoog

**Grundstück Langeoog, Mittelstraße 11
Antrag auf Änderung der Widmung, hilfsweise auf Errichtung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich Mittelstraße 11 bzw. Antrag
auf Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring“ für
das Grundstück Mittelstraße 11**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Horn,

wir sind Eigentümer des Grundstücks Mittelweg 11 in Langeoog. Dieses Grundstück liegt im Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“. Das Grundstück ist gemäß Bebauungsplan G „Friesenstraße/Süderdünenring“ als Sondergebiet SO III Familienerholung ausgewiesen.

Bereits in der Vergangenheit stellten wir den Antrag, das Grundstück zu entwidmen bzw. den Bebauungsplan dementsprechend abzuändern.

Unser letzter Antrag wurde leider abgelehnt. Als Begründung wurden „moralische Bedenken“ angebracht und grundsätzlich sei das Thema Bebauungspläne noch zu behandeln. Dass alle anderen Grundstücke mit der gleichen Zweckbindung (wohl 4 Grundstücke) ohne große Probleme in der Nutzung geändert wurden, spielte keine Rolle. Entsprechend sind schon einige Grundstücke wie z.B. die Grundstücke Hauptstraße 9 sowie Mittelstraße 10 aus dem Bebauungsplan herausgenommen und sind einer geänderten Nutzung zugefügt worden. Bezüglich dieses Grundstückes „Mittelstraße 10“ ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß den §§ 12,13, 13a BauGB aufgestellt worden und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Sondergebiet für Fremdenbeherbergung für das Grundstück Mittelweg 10 festgesetzt. Auch das Grundstück Hauptstraße 9 ist aus dem Bebauungsplan herausgenommen und dort das Galerie Hotel genehmigt worden.

Für das Grundstück Mittelstraße 11 bietet sich ebenso eine Entwidmung oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an, da auf diesem Wege auch die Interessen der Gemeinde Langeoog mitberücksichtigt werden können.

Wir möchten auch darauf hinweisen, dass es sich bei den Ferienwohnungen des „Seilshipper“ um relativ kostengünstige Wohnungen handelt, insbesondere im Vergleich zu den in letzter Zeit erbauten neuen Wohnungen, aber auch im Vergleich zu vielen Älteren.

Es liegt sicherlich nicht im Interesse der Gemeinde, dass die Insel nur noch Urlaubsziel von Besserverdienenden ist, die sich die teuren Wohnungen leisten können und wollen. Das Gästeklientel auf Langeoog entspricht nicht demjenigen von Sylt, so dass auch die niedrigeren Preissegmente bedient werden sollten.

Eine Nutzung des Gebäudes Mittelweg 11 als Familienerholung ist praktisch fast nicht mehr möglich und auch wirtschaftlich nicht sinnvoll. Unseres Erachtens ist für die Familienerholung durch hierfür geplante und entsprechend konzipierte Gebäude der Arbeiterwohlfahrt, der Caritas und des Kloster Loccum ausreichend gesorgt.

Das Gebäude auf dem Grundstück Mittelweg 11 eignet sich unseres Erachtens auch gar nicht mehr dafür, ein in der heutigen Zeit erwartete Familienerholung zu bieten. Hierfür sind die Räumlichkeiten nicht geeignet. Es müsste eine Gemeinschaftsküche und ein Schlafsaal eingebaut werden, verbleiben würden dann noch ca. acht Schlafzimmer. Die Einrichtung einer Gemeinschaftsküche und eines Speisesaals für maximal 16 Personen ist weder wirtschaftlich sinnvoll noch von den Feriengästen erwünscht.

Tatsächlich wird das Haus auch seit wohl über 20 Jahre für die Vermietung als reine Ferienwohnung hergenommen. Bereits die Voreigentümer hatten es auch als FeWo vermietet und auch als Fewo an uns weiterverkauft.

Da eine Nutzung als Familienerholung somit faktisch ausscheidet, wäre die Folge bei Nichtänderung des Bebauungsplanes, dass das Gebäude leer stehen würde und dem Verfall ausgesetzt wäre, was sicherlich auch dem Ortsbild nicht zuträglich wäre.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Struktur in der Umgebung des Grundstückes Mittelweg 11 bietet sich gerade die Nutzung als Ferienwohnungen an. Diese Nutzung passt sich auch der Umgebung an, so dass störende Effekte hiervon nicht zu erwarten sind. Die vorhandene Infrastruktur und die Erschließung ist vorhanden, so dass hier von Seiten der Gemeinde nichts unternommen werden müsste und somit der Gemeinde Langeoog keine Kosten entstehen würden.

Insofern stellen wir nochmals den Antrag, die Widmung des Grundstückes aufzuheben und eine Nutzung als Ferienwohnung zu genehmigen.
Hilfsweise beantragen wir eine Änderung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen,



Wolfgang Göthel

Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Gemeinde Langeoog die folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G beschlossen:

§ 1

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G besteht aus dieser Satzung.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G.

§ 3

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2 „Sondergebiet für Familienerholung“ im Bebauungsplan Nr. G wird durch folgende Regelung ersetzt:

„Das Sondergebiet für Familienerholung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke (insbesondere Familienerholungsstätten).“

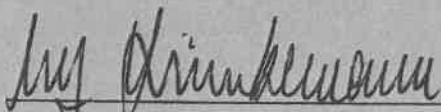
Im Sondergebiet für Familienerholung sind zulässig:

- Familienerholungsstätten als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Kinder- und Jugendheime als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Wohnungen für Pflege-, Betreuungs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter.“

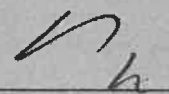
§ 4

Diese Satzung tritt am Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Langeoog, den 10. Sep. 2001


Ratsvorsitzender




Gemeindedirektor

SOIII
 03
 (0.6)
 II
 O  E
 TF: 2/6/81/83/85
 86/87/91

SOI
 03
 (0.5)
 II
 O  E
 TF: 1/4/6/8.1/8.3
 85/8.6/8.7/9.2/11

