

INSELGEMEINDE LANGEOOG
Der Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 17.02.2020

Zur Sitzung des BA
VA
RAT

Vorlage-Nr.: VO20-039

**Antrag der Ev.-luth. Kirchengemeinde Langeoog, Hauptstraße 13, 26465 Langeoog
auf Änderung des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“
Nutzungsänderung des Gebäudes „Vangerowpad 2“**

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlagen: Planzeichnung / Lageplan / Antragsschreiben Ev.-luth. Pfarramt

Sachverhalt und Begründung:

Der Kirchenvorstand der ev.-luth. Kirchengemeinde Langeoog hat mit Schreiben vom 15.05.2019 einen Antrag auf Bauvorbescheid für die Nutzungsänderung des alten Gemeindefaehouses im Vangerowpad 2 gestellt. Nachdem festgestellt wurde, dass die zukünftig geplante Nutzung nicht über eine Ausnahme bzw. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D möglich war, wurde der Antrag auf Bauvorbescheid am 31.07.2019 von der Kirchengemeinde zurückgezogen. Die Überlegungen der ev.-luth. Kirchengemeinde für eine Nutzungsänderung des Gebäudes gehen bis in das Jahr 2006 zurück.

Aktuell sind im Gebäude der „Eine-Welt-Laden“ der Kirchengemeinde, der Waschmaschinenraum, ein Druckerraum und einige Lagerräume untergebracht. Der Kirchenvorstand beabsichtigt, dass Gebäude teilweise umzunutzen und die freiwerdenden Räumlichkeiten gewerblich zu vermieten.

Konzeptionell strebt der Kirchenvorstand ein „**ökofaires Nachhaltigkeitszentrum**“ an, in dem der „Eine-Welt Laden“ und ein Bio-unverpackt-Laden, möglicherweise noch ein anderer Anbieter untergebracht werden sollen. Es sollen demnach im Erdgeschoss Räumlichkeiten gewerblich vermietet werden. Auf das Flachdachgebäude soll ein weiteres Geschoss mit Satteldach aufgesetzt werden, in dem dauerhaft Insulaner oder auf der Insel Beschäftigte untergebracht werden (voraussichtlich 2 Wohnungen).

Mit der Bezeichnung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienend“ im Bebauungsplan D ist der Erklärungswille der Gemeinde bestimmt. Unter dem Begriff „kirchliche Zwecke“ fallen insbesondere die baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften, die den Gottesdienst und der umfassend zu verstehenden Seelsorge gewidmet sind.

Schaffung von gewerblichen Räumen sowie das Dauerwohnen, um Einnahmen zu generieren, dienen nicht kirchlichen Zwecken und stellen somit eine Abweichung zur planerischen Willenserklärung der Gemeinde dar.

Das Vorhaben ist nur über eine Bebauungsplanänderung zulässig. Ein entsprechender Antrag der ev.-luth. Kirchengemeinde vom 06.01.2020 ist dieser Anlage beigelegt.

Sofern der Antrag der ev.-luth. Kirchengemeinde auf Bebauungsplanänderung vom Rat genehmigt wird, können die Voraussetzungen für die Realisierung der Nutzungsänderung mit der Festsetzung eines „Mischgebietes“ nach § 6 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt
der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

- dem Antrag der ev.-luth. Kirchengemeinde Langeoog auf Bebauungsplanänderung zuzustimmen
- das Planungsbüro Thalen mit der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung für das Gebäude „Vangerowpad 2“ zu beauftragen und
- der ev.-luth. Kirchengemeinde alle mit der Planung verbundenen Kosten aufzuerlegen.

in Vertretung:


Ralf Heimes



Eintrag Bauamt
03.02.2020

Ev.-luth. Kirchengemeinde Langeoog
Pastor Christian Neumann
Hauptstraße 13 – 26465 Langeoog
Tel.: 04972-9 22 44 9
E-Mail: kg.langeoog@evlka.de

Ev.-luth. Pfarramt • Hauptstraße 13 • 26465 Langeoog

Inselgemeinde Langeoog
Frau Bürgermeisterin Horn
Hauptstraße 28
26465 Langeoog

Bilke R. mit
HW + RH

Langeoog, den 6. Januar 2020

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“ für das Flurstück 76/1 (Flur 9)

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Horn,

sehr geehrte Dame, sehr geehrte Herren des Rates,

die Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Langeoog beabsichtigt auf gemeindeeigenen Flächen östlich der Kirche, Vangerowpad Nr. 2, das sich derzeit dort befindliche Gebäude der Kirchengemeinde mit einem „Eine-Welt-Laden“, einem Waschmaschinenraum, einem Druckerraum und einigen Lagerräumen auszubauen. Dabei ist keine Vergrößerung der Grundfläche geplant, sondern vor allem die Möglichkeit der Umnutzung der Flächen im Erdgeschoss. Konzeptionell strebt der Kirchenvorstand im Erdgeschoss ein „ökofaires Nachhaltigkeitszentrum“ (Arbeitstitel) an, in dem der bestehende „Eine-Welt-Laden“ durch weitere Einzelhandelseinrichtungen wie z. B. einen Bio-unverpackt-Laden und einen anderen Anbieter ergänzt werden können. Die gemeindefremden, gewerblich genutzten Räume sollen vermietet werden.

Das jahrelange Engagement der Kirchengemeinde im Bereich FairTrade und Nachhaltigkeit („Grüner Hahn“ – Umweltmanagement der Landeskirche) sind für das Konzept und die angestrebte Nutzung leitend. Auf das Flachdachgebäude soll ein weiteres Geschoss mit Satteldach aufgesetzt werden, in dem dauerhaft Insulaner oder auf der Insel Beschäftigte untergebracht werden können (vorauss. 2 Wohnungen). Mietraum zum Dauerwohnen ist auf der Insel bekanntermaßen sehr rar, was nicht selten zu Notlagen führt. Zudem könnte der Mietzins zur Finanzierung des Gebäudes beitragen.

Derzeit wird der gewünschte Änderungsbereich mit 0,05 ha als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke im rechtsverbindlichen Bebauungsplan D „Ortsmitte“ festgesetzt. Für die oben beschriebenen Nutzungsänderungen wurde gemäß gestellter Bauvoranfrage keine Befreiung erteilt, weshalb der Bebauungsplan geändert werden muss. Beabsichtigt wird

die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO ohne die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten).

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung bedarf es keiner Änderungen, da bereits im Bestand alles vorhanden ist und übernommen werden kann (weiterhin gilt das Versickerungsgebot).

Wir schlagen eine Änderung nach § 13 a BauGB vor. Im Anhang dieses Antrages finden Sie dazu eine Prüfung. Wir bitten Sie, die Verfahrensart im Aufstellungsbeschluss zu berücksichtigen, falls Sie unserem Vorschlag zustimmen.

Die Grundstücke im Planbereich sind in unserem Eigentum.

Gerne sind wir bereit, Ihnen und den politischen Gremien die bisherigen Planungen im Einzelnen vorzustellen.

Wir erklären, dass wir die mit der Planung verbundenen Kosten übernehmen werden.

Bitte lassen Sie uns wissen, welche Verträge und Vereinbarungen für welche Regelungsinhalte aus Ihrer Sicht noch abzuschließen sein werden.

Wir bitten Sie, diesen Antrag den zuständigen Gremien zuzuleiten und diese um die Durchführung eines entsprechenden Änderungsverfahrens zu bitten. Falls in diesem Antrag noch Angaben fehlen oder Korrekturen vorzunehmen sind, bitten wir Sie, uns zu benachrichtigen, damit wir Ihnen einen entsprechend geänderten Antrag zukommen lassen können.

Mit freundlichem Gruß,



Christian Neumann
Pastor, KV-Vorsitzender

E 399965 m

N 5956388 m



N 5956288 m

© 2016 – Alle Rechte vorbehalten

1:385

