INSELGEMEINDE LANGEOOG
Die Bürgermeisterin
Az: mw

Langeoog, den 20.05.2021

Zur Sitzung des BA
VA
Rat

Vorlage-Nr.: **VO21-125**

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring" für das Grundstück Mittelstraße 27, 26465 Langeoog, Flur 4, Flurstück 79/5
Antragsteller:
Haus Dünenlust, Norda Westerkamp & Frank Niemeier GbR

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlagen:

Sachverhalt und Begründung:

Frau Westerkamp hat mit Erreichen des Ruhestandsalters beschlossen, den Betrieb mit 17 kleinen Ferienwohnungen im Haus Dünenlust aufzugeben. Frau Westerkamp und Herr Niemeier planen eine Neukonzeption des Grundstückes. Es ist geplant, auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes ein Gebäude mit einer größeren Wohneinheit zur Eigennutzung und 2 kleinen Ferienwohnungen zu bauen. Zur Finanzierung sieht das Konzept ein weiteres Gebäude auf dem vorderen Grundstücksteil mit 6 Ferienwohnungen für den Verkauf vor.
Das jetzige Bestandsgebäude wird vollständig zurückgebaut.

Das Elternhaus der Familie Westerkamp (Mittelstraße 27a) bleibt von dem Antrag unberührt und im Bestand bestehen.

Mit Schreiben vom 10.05.2021 **(Anlage 1)** beantragen sie die Änderung des Bebauungsplanes G für das Grundstück Mittelstraße 27.

Derzeitiger Gebäudebestand
Der Bauteppich wurde 1988 entsprechend den Abmessungen des Bestandsgebäudes festgelegt **(Anlage 3)**. Der Bauteppich überschreitet die Bauflucht straßenseitig um ca. 2 m und schert damit deutlich aus der Bauflucht der Nachbarbebauung aus. Der jetzige Bauteppich überschreitet die Grenzabstände zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Der Bauteppich hat die Form eines mehr als 90° geöffneten „L"s. Die Traufhöhen des derzeitigen Gebäudes mit ca. 5,60 m überschreiten deutlich die gemäß Bebauungsplan zulässigen Traufhöhen von 3,50 m.

Der Bauteppich hat derzeit eine Fläche zur Größe von 436 qm **(Anlage 4)**

Geplante Bebauung
Es sind folgende Ersatzbauten geplant:

- 1 Gebäude straßenseitig auf einem Bauteppich zur Größe von 260 qm (**Anlage 5**) (6 Ferienwohnungen / **Anlage 6)**

- 1 Gebäude rückwärtig auf einem Bauteppich zur Größe von 176 qm (**Anlage 5**) (1 Dauerwohnung und 2 Ferienwohnungen / **Anlage 7**).
- siehe auch Lageplan / **Anlage 8**

Für eine Neubebauung müsste der jetzige Bauteppich geteilt und entsprechend der geplanten Grundflächen angeordnet werden. Die Gesamtfläche der beiden beantragten Bauteppiche ist identisch mit der derzeit gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche. Der Bauteppich an der Straße ist mit einer Breite von 16,96 m beantragt. Vergleichsweise wird hier auf das neu erstellte Gebäude der Familie Nawroth in der Mittelstraße 23 (rechts neben der Zahnarztpraxis Dr. Hübener) verwiesen. Dieses Gebäude hat eine Breite von 15,80 m.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Bauvorhaben aus ortsbildgerechter Sicht
Die vorhandene Bebauung würde heute aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr genehmigt. Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes würden die überbaubaren Grundstücksflächen sicherlich anders angeordnet.

Der geplante neue Gebäudetyp an der Straße **(Anlage 6)** weist eine ausgeprägte Architektursprache aus und kann sich aus Sicht der Verwaltung im Gegensatz zum vorhandenen Gebäude durchaus positiv auf das Ortsbild der Mittelstraße auswirken. Dieses ist auch ein Kriterium für die Änderung eines Bebauungsplanes. Die zukünftige Nutzung des Grundstückes soll eine aufgelockerte Nutzung darstellen, wobei gleichzeitig eine bessere Einfügung in die umgebende Bebauung erreicht werden soll.

Bauleitplanerische Voraussetzung für die Neubebauung
Die Neuanordnung bzw. Neuausweisung der Bauteppiche erfordert eine Bebauungsplanänderung, da Grundzüge der Planung berührt werden. Alle weiteren Maße der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl, der Trauf- und Firsthöhe des Bebauungsplan G bleiben bestehen.

Im vorliegenden Fall empfiehlt die Verwaltung, zwischen den beiden neuen Gebäuden eine Nutzungsgrenze zu ziehen, um für das rückwärtige Gebäude einen 60%igen Anteil der dauerwohnlichen Eigennutzung nach den melderechtlichen Bestimmungen bauleitplanerisch festzulegen und dauerhaft zu sichern. Damit kann ausgeschlossen werden, dass der als Dauerwohnraum ausgewiesene Teil des rückliegenden Hauses zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls zu einer Ferienwohnung umgenutzt und veräußert wird.

Gesamtabwägung
Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Der geplante Abriss des Gebäudes „Mittelstraße 27“ hätte zur Folge, dass mit der Neubebauung die Zielsetzungen des derzeit bestehenden Bebauungsplanes erfüllt werden, also eine kleinteiligere Baustruktur auf dem Grundstück erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes G entfalten ihre Wirkung also mit der Neubebauung des Grundstückes. Zudem werden zukünftig alle Grundstücksgrenzen- und abstände eingehalten. Dies ist positiv zu bewerten.

Auf der anderen Seite ist anzumerken, dass im neuen vorderen Wohnhaus 6 Wohnungen zur Finanzierung der Bauvorhaben veräußert werden.

Fazit:
Sofern dem Antrag der Frau Westerkamp entsprochen werden soll, ist folgende Beschluss zu fassen:

- der Rat der Inselgemeinde Langeoog beschließt die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring" (Aufstellungsbeschluss)

- mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ingenieurbüro Thalen aus Neuenburg beauftragt. Die Kosten für die Bauleitplanung trägt die Antragstellerin

- im hinteren Grundstücksbereich ist ein Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Langeoog haben, zulässig. Es sind mindestens 60 % der Geschossfläche zum Dauerwohnen bauleitplanerisch abzusichern.

- alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes G bleiben bestehen

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt
er Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat beschließt

a) dem Antrag der Frau Westerkamp und Herrn Niemeier auf Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring" unter den v. g Voraussetzungen zuzustimmen
b) den Antrag der Frau Westerkamp und Herrn Niemeier auf Änderung des Bebauungsplanes G „Friesenstraße/Süderdünenring" abzulehnen

Heike Horn