

Vorlage-Nr.: VO22-138

Betreff: **Antrag Rüdiger Schmidt, Ratsgruppe Langeoogers
Umsetzung Erschließung neues Gewerbegebiet Melkerpad**

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann
Anlagen: Auszug Bebauungsplan L „Erweiterung des Gewerbegebietes am
Schniederdamm“

Sachverhalt und Begründung:

Ratsherr Schmidt beantragt mit Schreiben vom 10.03.2022 im Namen von der Ratsgruppe „Langeoogers“ die

- Feststellung der Erschließungskosten für das neue Gewerbegebiet in Verlängerung des Melkerpads
- die Prüfung der möglichen Bebauung unter dem Aspekt der maximalen Schaffung von Lager und Dauermietwohnungsraum auf den Grundstücken mit möglicher Änderung des Bebauungsplanes und
- die Vorbereitung einer Ausschreibung für mögliche Interessenten

Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung, den Antrag aufgrund fehlender personeller Ressourcen, der ohnehin gegebenen Einschränkungen gemäß Bebauungsplan und der zu erwartenden hohen Investitionskosten zunächst zurückzustellen, wurde vom Rat nicht gefolgt.

Der Antrag wurde zur weiteren Beratung an den Bauausschuss verwiesen. Insbesondere soll auch für dieses Plangebiet die mögliche Schaffung von Dauermietwohnraum thematisiert werden, da nach wie vor großer Bedarf an erschwinglichem Wohnraum für auf der Insel Beschäftigte besteht. Derzeit ist eine Wohnnutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes L nicht zulässig, da es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung handelt und eine ausnahmsweise zulässige Nutzung für Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes seinerzeit ausgeschlossen wurde, da nie ein ganz störungsfreies Wohnen in einem Gewerbegebiet möglich ist und hier Konfliktsituationen entstehen können. Zudem müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner in einem Gewerbegebiet gewährleistet sein. Dennoch kann planungsrechtlich eine Kombination von untergeordnetem Wohnen in einem Gewerbegebiet festgelegt werden.

Es ist festzulegen, ob eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Betriebsangehörige von Betrieben **im räumlichen Geltungsbereich** des Bebauungsplanes L zulässig sein soll oder auch von Betriebsangehörigen auf Langeoog, die sich **nicht** im räumlichen Geltungsbereich befinden. Hiernach richtet sich dann, auf welcher gesetzlichen Grundlage eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen ist.

Folglich kommen zwei Varianten für eine mögliche Wohnnutzung in Betracht:

- a) Es verbleibt bei einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit dem Zusatz der textlichen Festsetzung um **die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**
- b) **Es wird ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Betriebsangehörige von Betrieben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes L als auch von Betrieben auf Langeoog, die sich nicht im räumlichen Geltungsbereich befinden, zulässt. Die Wohnungen müssen der gewerblichen Hauptnutzung gegenüber untergeordnet sein.**

Im Weiteren ist die Verwaltung nach wie vor der Auffassung, dass es zunächst gilt, die angeschobenen Projekte der Inselgemeinde Langeoog bzw. deren Eigenbetriebe zu beginnen bzw. zum Abschluss zu bringen, bevor eine Erschließung des neuen Gewerbegebietes umgesetzt werden kann.

Das Ing.-büro Thalen hat bereits den Bebauungsplan L aufgestellt. Aus Kostengründen wird daher empfohlen, das Büro Thalen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu beauftragen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der VA empfiehlt
der Rat beschließt

die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplan L „Erweiterung des Gewerbegebietes am Schniederdamm“ wie folgt:

- a) Es verbleibt bei einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit dem Zusatz der textlichen Festsetzung um **die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**
- b) **Es wird ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter, Betriebsinhaber und Betriebsangehörige von Betrieben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes L als auch von Betrieben auf Langeoog, die sich nicht im räumlichen Geltungsbereich befinden, zulässt. Die Wohnungen müssen der gewerblichen Hauptnutzung gegenüber untergeordnet sein.**
- c) im Falle einer Beschlussfassung zur Bebauungsplanänderung nach a) oder b) das Ing.-büro Thalen aus Neuenburg mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes L zu beauftragen.
- d) den Antrag der Ratsgruppe Langeoogers zunächst zurückzustellen
- e) den Antrag der Ratsgruppe Langeoogers abzulehnen.

In Vertretung:


Ralf Heimes

