

## **Vorlage-Nr.: VO23-014**

**Bauvoranfrage**  
**NORMAE Immobilien GmbH & Co.KG**  
Umbau „Strandhalle, Kavalierpad /

**Verfasser der Vorlage:** Martin Wirdemann

**Anlagen:** Lageplan / Ansicht und Grundriss

### **Sachverhalt und Begründung:**

Die NORMAE Immobilien GmbH & Co.KG hat mit Posteingang vom 15.12.2022 eine Bauvoranfrage für den Umbau der Strandhalle am Kavalierpad gestellt.

Mit der Bauvoranfrage wird die grundsätzliche Zulässigkeit für den An- und Umbau auf dem Grundstück erfragt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes A „Kurgebiet“ der Gemeinde Langeoog. Dieser enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Im Erdgeschoss ist der Einbau eines Aufzuges geplant. In den Obergeschossen 1-3 sind nach den eingereichten Plänen 16 Wohnungen geplant. Zudem sind im 4. Obergeschoss weitere 3 Wohnungen und ein Restaurant von 159 qm mit 116 Sitzplätzen geplant. Das Dachgeschoss erhält eine Außenterasse und eine Sternenuhr unter einer Glaskuppel. Die Bauvoranfrage beinhaltet die Frage, ob die Größe und Höhe des Gebäudes im Rahmen des Möglichen sind.

Im Vorfeld wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche und die Gebäudehöhen der zur Meerseite vorgelagerten Gebäude in dem seinerzeit erstellten Bebauungsplan bewusst eng begrenzt auf das im Bestand erreichte Maß zugeschnitten wurde, da die lockere kleinteilige Bebauung sich in das Landschaftsbild im Dünenbereich optimal einfügt. Zugleich handelt es sich hierbei um einen hoch sensiblen Dünenbereich, in dem bauliche Erweiterungen auch zu entsprechend hohem Ausgleichsbedarf führen würde-

Der Bebauungsplan A „Kurgebiet“ weist für das Grundstück der Strandhalle 2 Vollgeschosse als Höchstmaß vor. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern **über NN** (Normal-Null) beträgt 23,50 m. Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird die Oberkante des Dachfirstes bzw. des obersten Punktes des Daches als oberster Bezugspunkt definiert. Der NN-Punkt befindet sich auf Straßenniveau des Kavalierpads. Für die Strandhalle ergibt sich hieraus ab der derzeitigen Gelände- bzw. Wegeoberkante eine bauliche Ausnutzbarkeit von ca. 8,50 m. Das geplante Bauvorhaben weist vom EG-Fertigfußboden bis zum Dachfirst bereits über 13 m aus. Dies entspricht einer 4-geschossigen Bauweise.

Das vorgegebene Maß des Bebauungsplanes A „Kurgebiet“ wird damit deutlich überschritten. Da es sich bei der im Bebauungsplan vorgegebenen höchstzulässigen Geschosshöhe um einen Grundzug der Planung handelt, kann der Bauvoranfrage nicht zugestimmt werden.

Unabhängig davon sind im Bebauungsplan A „Kurgebiet“ lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Frage, welcher Nutzungsart die 19 Wohnungen zugeführt werden sollen, ist nicht mehr relevant, da die Bauvoranfrage bereits aus Gründen der Überschreitung der Vollgeschosse und der Firsthöhe abgelehnt werden muss.

Insgesamt gesehen kann dem beantragten Bauvorhaben aus bauleitplanerischer Sicht keine Zustimmung erteilt werden.

Eine Realisierung ist nur im Rahmen einer Bebauungsplanänderung möglich.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt,  
der VA empfiehlt  
der Rat beschließt

das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 73 der Niedersächsische Bauordnung zu versagen.

In Vertretung:



Heimes