

Vorlage-Nr.: **VO23-182**

Umbau und Sanierung des Seekrugs & Neuerrichtung von Nebenanlagen

Verfasser der Vorlage: Martin Wirdemann

Anlagen: Endzustand Ansichten und Grundrisse
Auszug Betriebsbeschreibung
Angabe über Mitarbeiterwohnungen

Sachverhalt und Begründung:

Die Langeoog Düne Besitzgesellschaft mbH & Co.KG aus Oldenburg stellt einen Bauantrag für den Umbau und die Sanierung des Seekrugs mit Neuerrichtung von Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan A der Inselgemeinde Langeoog setzt in diesem Teil keine Grund- und Geschossflächenzahlen fest, jedoch eine zulässige Grundfläche von 550 m². Von dem genehmigten Bestand wird dieser Wert bereits überschritten. Gleiches gilt für die festgesetzte Begrenzung auf ein Vollgeschoss. Die vorhandenen und genehmigten Vollgeschosse überschreiten bereits die im Bebauungsplan A zulässige Anzahl. Vor diesem Hintergrund dürfen Veränderung nur im vorhandenen Bestand vorgenommen werden.

Mit den eingereichten Bauunterlagen wird im Bestand geplant. Änderungen einzelner Gebäudeteile führen nicht zum Bestandsverlust. Der Bestandsschutz erlischt regelmäßig dann, wenn bei Reparaturen oder Baumaßnahmen die Identität mit dem ursprünglichen Bauwerk nicht gewahrt bleibt. Eingriffe in die Statik dürfen nicht vorgenommen werden.

Die Netto-Raumfläche zur Größe von 1.566,50 m² soll künftig wie folgt genutzt werden:

Im 1. Obergeschoss ist ein Gastronomiebetrieb/Restaurant mit Terrassenbereich, Treppenhause und Lüftung/Technik zur Größe von 547,24 m² geplant. Im Erdgeschoss ist eine Musikkneipe/Bistro mit sämtlichen Zubehörräumen zur Größe von 173,94 m² geplant. Auf die technischen Funktions- und Verkehrsflächen im Inneren des Gebäudes entfallen 255,37 m².

Im 1. und 2. Untergeschoss sowie teilweise im Erdgeschoss befinden sich für ca. 20 Mitarbeiter insgesamt 13 Wohnungen bzw. Appartements zur Größe zwischen 25,66 m² und 72,41 m². Der Flächenanteil der Wohnungen von insgesamt 589,95 m² beträgt im Verhältnis zur gesamten Netto-Raumfläche 37,66 %.

Der Bauherr hat im Bauantrag explizit von **Mitarbeiterwohnungen** gesprochen. Nach dem Bebauungsplan sind auch nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Verwaltung wird den Landkreis Wittmund auffordern, einen entsprechenden Vermerk über die Unzulässigkeit der Vermietung an Feriengäste in der zu erwartenden Baugenehmigung aufzunehmen.

Folgende baulichen Maßnahmen sind geplant:

- allgemeine Umbauarbeiten im Inneren des Gebäudes
- teilweise umlaufende Pergolakonstruktion auf der Dachterrasse des Restaurants für die spätere Ausführung eines horizontalen Sonnenschutzes
- energetische Sanierung der vorhandenen Außenwand mit Dämmschicht und Vorhangfassade aus Holz
- neuer Dachaufbau mit Dämmung auf der vorhandenen Konstruktion
- Neubau einer Nebenanlage anstelle der bestehenden (abgängigen) Gebäude für
 - ✓ Fahrräder der Bewohner 28,66 m²
 - ✓ Abstellbereich für Wohnungen 35,37 m²
 - ✓ Abfallbehälter Gastro/Wohnungen 14,88 m²

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund prüft alles Weitere im beantragten Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Umbau und die Sanierung des Seekrugs & Neuerrichtung von Nebenanlagen zur Kenntnis.

In Vertretung:



Heimes