

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Spiekeroog		
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog		
Rat der Gemeinde Spiekeroog		

Betreff:

**Umbau u. Umnutzung von Gewerbeflächen in einem Wohn- u. Geschäftshaus
in Wohneinheiten u. gewerbliche Nutzung eines Nebengebäudes**

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist am 02.12.2016 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 09.12.2016.

Der Bauherr beantragt den Umbau und die Umnutzung von Gewerbeflächen in einem Wohn- u. Geschäftshaus zu Dauerwohnraum und die gewerbliche Nutzung eines Nebengebäudes.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Achter d' Diek“, im SO 1, Sonstiges Sondergebiet „Allgemein“. Dort sind u. a. Wohnungen für Dauerwohnzwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan Gewerbegebiet „Achter d' Diek“	Antrag Nutzungsänderung
Grundstücksgröße nicht festgeschrieben	insgesamt 898 m ²
Größe je Einzelhaus max. 150 m ²	135,72 m ²
Nebengebäude 20 m ²	9 m ²
Vollgeschosse I im SO 1	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt
Gesamtbebauung	144,72 m ²

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein „Erbbaugrundstück“. Grundlage des Erbbaurechtsvertrages ist, dass ein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geschaffen wird. Das Erbbaurecht ist grundbuchlich gesichert und endet nach Ablauf von 40 Jahren.

Der Käufer übernimmt dieses grundbuchlich gesicherte Erbbaurecht bis zum Vertragsende. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im November 2003 abgeschlossen, der Betrieb eines Gewerbebetriebes ist hier daher bis November 2043 verpflichtend.

Der neue Eigentümer möchte einen Hausmeisterdienst im Nebengebäude unterbringen. Dieser wird als nicht störender Gewerbebetrieb eingestuft und ist somit zulässig.

Das Einfamilienhaus und das vorhandene Nebengebäude sind Bestandsgebäude, für beide wurde vom LK Wittmund 2004 die Baugenehmigung erteilt.

Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert, Anbauten sind nicht geplant. Es werden lediglich einzelne innere Wände gezogen, um das Gebäude für Dauerwohnzwecke besser nutzen zu können.

Hier wird die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Es liegen keine Versagungsgründe vor.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 07.01.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Lageplan
Pläne