

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/033/2017**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.05.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.05.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	01.06.2017	

Betreff:

Umnutzung und Umbau von Gewerbeflächen im Erdgeschoss in einem Wohn- und Geschäftshaus zu Wohneinheiten und Errichtung eines Nebengebäudes

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund am 02.05.2017 eingegangen.

Zum gleichen Grundstück wurde bereits am 02.12.2016 der Antrag auf Umbau und Umnutzung von Gewerbeflächen in einem Wohn- u. Geschäftshaus zu Dauerwohnraum und die gewerbliche Nutzung eines Nebengebäudes gestellt.

Der Bauherr hat nun geänderte Planunterlagen eingereicht und beantragt im Nachgang die Umnutzung und den Umbau von Gewerbeflächen im Erdgeschoss in einem Wohn- und Geschäftshaus zu Wohneinheiten und die Errichtung eines Nebengebäudes.

Im Nebengebäude sind für alle drei Wohnungen separate Abstellräume und Fahrradabstellflächen vorgesehen.

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 Ab 800 m ² weitere Nebenanlage mit 15m ² = 35 m ²	26,39 m ²

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein „Erbbaugrundstück“. Grundvoraussetzung des Erbbaurechtsvertrages ist die Unterhaltung eines Gewerbebetriebes auf dem Grundstück. Das Erbbaurecht ist grundbuchlich gesichert und endet nach Ablauf von 40 Jahren, d.h. der Betrieb eines Gewerbebetriebes ist hier bis November 2043 verpflichtend.

Im ersten eingereichten Bauantrag vom 02.12.2016 sollte die Ausübung des Gewerbebetriebes (angedacht war hier ein Hausmeisterdienst) im Nebengebäude stattfinden.

In den nun geänderten Planunterlagen sind im Nebengebäude Abstellräume und Fahrradabstellflächen eingeplant, eine Räumlichkeit für den Gewerbebetrieb ist nicht ersichtlich.

Die Ausübung eines Gewerbebetriebes ist hier jedoch verpflichtend vorgeschrieben und war Voraussetzung für die Zustimmung des Gemeinderates beim o.g. ersten Bauantrag.

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.

Beschlussvorschlag:

Der Tagesordnungspunkt wird vorerst zurückgestellt.

Der Bauherr wird aufgefordert bis zu einer der nächsten Sitzungen des Bau- u. Umweltausschusses detailliert darzustellen, welche Räumlichkeit für seinen Gewerbebetrieb genutzt werden soll.

Spiekeroog, den 09.05.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Baupläne
- Nicht öffentlich - Lageplan mit Einzeichnung