

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.02.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	05.03.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	14.03.2019	

Betreff:**Bauvoranfrage: Erweiterung eines Gebäudes um drei Nutzungseinheiten (Wohnraum für Mitarbeiter)****hier: Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dorf-Teil A, Gestaltungssatzung I § 2 + 3****Sachverhalt:**

Der erneute Antrag auf Bauvorbescheid, hier **Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dorf-Teil A, Gestaltungssatzung I § 2 + 3** ging hier zusammen mit der Anforderung einer Stellungnahme durch den Landkreis am 16.01.2019 ein.

Die Antragsteller beantragten erstmals am 18.07.18 die Erweiterung eines Hauses um 3 Nutzungseinheiten (Wohnraum für Mitarbeiter).

In der Sitzung des Bauausschusses am 23.08.18 und des Rates am 06.09.18 wurde das Einvernehmen zur Bauvoranfrage nicht erteilt:

- da die Wohnungen über keine eigene Küche verfügten
- und die Traufhöhe und Dachform nicht zulässig war.

Daher wurde nun ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dorf-Teil A, Gestaltungssatzung I § 2 + 3 gestellt.

Aufgrund des dringenden Mehrbedarfs von drei Nutzungseinheiten soll ca. ein Drittel des vorhandenen Flachdachanbaus aufgestockt werden. Die Erweiterung erhält ein Flachdach, welches in der Straßenfront nur ca. ein Viertel der Fassadenlänge einnimmt. Dadurch bleibt sie kleinstmöglich, konkurriert nicht mit dem Hauptgebäude und ändert an der Ablesbarkeit der inseltypischen Bebauung im Vergleich zum Bestand nichts.

Weiterhin bildet dies die einzige Möglichkeit das vorhandene Gebäude zu erweitern.

Die detaillierte Beschreibung des Architekten nebst Begründung für die Abweichung liegt als Anlage bei.

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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf–Teil A“ im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienheim/Erholungsheim“. Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Planes sind hier Ferienheime/Erholungsheime und auch Wohngebäude mit mind. einer Dauerwohnung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan Dorf – Teil A	Bauantrag
Baugrundstück über 800 m ² = Grundfläche von max. 210m ² pro bauliche Anlage	Baugrundstück 1.982,80 m ² Bestandsgebäude <u>NGF Bestand:</u> KG - 2. OG = 1.434,20 m ² <u>NGF – Neubau</u> = 83,03 m² ➤ hier nur 1. OG <u>NGF Gesamt</u> = 1.517,23 m ²
Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse vor Umbau: Vollgeschosse III, Bestand Zahl der Vollgeschosse nach Umbau Vollgeschosse III = unverändert
Firsthöhe max. 8,50 m	Bestand
Traufhöhe 2,20 – 3,50 m	Bestand Traufhöhe bisher auf diesem Teil des Gebäudes = 3,65 m Traufhöhe neu = 6,88 m

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Flachdach

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude (Sonderbau Beherbergungsstätte), welches im 1. Obergeschoss für drei Personalwohnungen erweitert werden soll.

Da das vorhandene Gebäude nur auf einem Teilbereich aufgestockt werden soll, erfolgt keine Vergrößerung der Grundfläche und keine Überschreitung der erforderlichen Grenzabstände.

Bei einer Aufstockung mit Satteldach und festgesetzter Traufhöhe würde der Anbau in Ausmaßen und Höhe weit über der vorliegenden Planung liegen und damit laut Architekt die Symmetrie des Hauses zerstören.

Die soziale Einrichtung steht auch Familien mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Der ersten o.g. Bauvoranfrage wurde dieser u.a. deshalb nicht zugestimmt, da die Wohnungen über keine eigene Küche verfügen und damit nicht als eigenständig galten.

Auch im überarbeiteten Entwurf wurde in allen drei Personalwohnungen keine Küche eingeplant. Dies ist jedoch in vielen Mitarbeiterwohnungen der Ferien-, Erholungsheime der Fall, da die Mitarbeiter dort ihre Mahlzeiten einnehmen können.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Alle weiteren Details werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des § 2 und 3 der Gestaltungssatzung ! wird unter folgender Begründung zugestimmt:

1. Die Personalwohnungen müssen eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und Bestandteile der Baugenehmigungen werden.
2. Der Aufstockung mittels Flachdach wird zugestimmt, da der Anbau nur ein Viertel der Fassadenlänge einnimmt, die Aufstockung damit nicht dominant ist und sich dadurch die Ablesbarkeit der inseltypischen Bebauung im Vergleich zum Bestand nicht ändert.
3. Die Planung ist städtebaulich vertretbar und widerspricht der grundlegenden Aussage des Bebauungsplanes nicht.
4. Die soziale Einrichtung steht auch Familien mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Die Hinweise werden in die Stellungnahme an den Landkreis aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Befreiung von § 2 und 3 der Gestaltungssatzung I wird erteilt.

Spiekeroog, den 06.02.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Ansicht
- Nicht öffentlich - Antrag und Begründung Befreiung
- Nicht öffentlich - Grundriss 1. OG
- Nicht öffentlich - Grundriss 2. OG
- Nicht öffentlich - Lageplan