

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.05.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.05.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.06.2019	

Betreff:**Umbau eines Künstlerhauses****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 04.04.19 ein.

Die Antragsteller beantragen den „Umbau eines Künstlerhauses“.

Die vorherige Nutzung des Hauses soll durch die Nutzung mit Dauer- u. Ferienwohnungen geändert werden.

Das Grundstück lag bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Achter d' Diek“ im Sondergebiet 3 „Künstlerhaus“. Die zulässige Nutzung war hier: 9 Künstlerwohnungen, Künstlerateliers, Kunstgalerien, Seminar- u. Veranstaltungsräume, 1 Wohnung für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber/Betriebsleiter.

Aufgrund des großen Mangels an Dauerwohnraum hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ beschlossen.

Mit dem Eigentümer wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, indem klarstellend festgesetzt wurde, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Hierbei geht es explizit um die räumlich konkrete Festsetzung der Dauerwohnungen.

Das ehemalige Künstlerhaus wird vom Vorhabenträger dergestalt umgebaut, dass insgesamt 15 Dauerwohnungen zur Verfügung stehen. Für diese Wohnungen wird der Gemeinde Spiekeroog ein Belegungsrecht für die Dauer von 10 Jahren eingeräumt, d. h. dass diese der Gemeinde bevorzugt zur Belegung zur Verfügung gestellt werden.

Um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtprojektes zu gewährleisten, sollen auch Ferienwohnungen zugelassen werden.

Aufgrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ wurde der rechtswirksame Bebauungsplan Achter d' Diek in einem Teilbereich überplant und das o.g. Grundstück liegt jetzt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“

Gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes dient dieses Gebiet der Unterbringung von Wohnungen, Ferienwohnungen und sonstigen Räumen.

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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“	Bauantrag
Größe Baugrundstück	1.681 m ²
Zulässig sind: -Dauerwohnungen -Ferienwohnungen -Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter -Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO -das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	15 Dauerwohnungen 9 Ferienwohnungen
mind. 900 m ² Geschossfläche für Dauerwohnen	BGF Untergeschoss = 302,52 m ² BGF Erdgeschoss = 381,59 m ² BGF Dachgeschoss = 347,64 m ² BGF Gesamt = 1.031,75 m²
Höhe u. Höhenlage baulicher Anlagen: Traufhöhe max. 4,50 m Gebäudehöhe max. 9,50 m, ausnahmsweise Überschreitung um 1,00 m über einer Fläche von max. 110 m ² , die im Vorhaben- u. Erschließungsplan festgesetzt ist.	erfüllt erfüllt
Anrechnung Aufenthaltsräume laut Festsetzungen	erfüllt

Die geplanten Dauerwohnungen sind im Bauantrag sowohl im Untergeschoss, als auch im Erd- u. Dachgeschoss eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet (rot schraffierte Fläche) und sind damit:

- verpflichtender Bestandteil des Durchführungsvertrages
- verpflichtender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen im ehemaligen Künstlerhaus“ und
- verpflichtender Bestandteil der Baugenehmigung.

Das Grundstück liegt außerhalb der Geltungsbereiche der Baugestaltungssatzungen I und II.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur) der Gemeinde Spiekeroog. Gemäß § 3 der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB).

Die Genehmigung nach § 2 dieser Satzung ist durch die Gemeinde zu erteilen, die baurechtliche Genehmigung ist durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf den Umbau eines Künstlerhauses beantragt. Durch den Umbau und die Nutzungsänderung mit Dauer- u. Ferienwohnungen bleibt die vorhandene Bevölkerungsstruktur erhalten.

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 03.05.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Zeichnungen