

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	15.06.2020	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.06.2020	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	02.07.2020	

Betreff:**7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan -
Strandversorgung-
Sachverhalt:**

Die Aufstellungsbeschlüsse für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan „Strandversorgung“ der Gemeinde Spiekeroog für rund 0,81 ha an der Gemeindestraße „Slurpad“, etwa 900 m nördlich der Alten Inselkirche und etwa 130 m südlich des Badestrandes, sind zu fassen.

Im abgegrenzten Plangebiet befinden sich die Strandimmobilien:

- Strandhalle,
- Strandsporthalle,
- Strandkorbhalle.

Die Sicherung und Weiterentwicklung der Strandversorgung ist ein sehr wichtiger Standortfaktor im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus auf Spiekeroog im Verhältnis zu den benachbarten Inseln. Vor diesem Hintergrund wurde die Bestandssituation vom beauftragten Architekturbüro grundlegend analysiert. Die Strandhalle, in der seit ihrer Errichtung im Jahr 1976 gastronomische Nutzungen untergebracht sind, zeigt sich als abweisendes Gebäude ohne jeglichen Bezug zur umgebenen Landschaft. Das Interieur ist neben seinem fortgeschrittenen Alter durch seine Gestaltung wenig ansprechend. Bestimmte Gebäudeteile (z. B. Duschen und Sanitärbereiche, Lagerräume) sind gegenwärtig überhaupt nicht mehr nutzbar. Es sind infolge mangelnder Instandhaltung z. T. gravierende Bauschäden erkennbar. Unter diesen Bedingungen ist ein Ganzjahresbetrieb nicht möglich.

Der Standort der Strandhalle soll unbedingt beibehalten werden. Hier ist zu bedenken, dass einerseits Spiekeroog als einzige der ostfriesischen keine Bebauung am Strand aufweist, was als Alleinstellungsmerkmal gilt. Andererseits kann keine andere Immobilie die gastronomische Versorgung der Gäste im Bereich des Hauptbadestrandes erfüllen. Insofern kommt ein Neubau an anderer Stelle nicht infrage. Stattdessen sollen am gegebenen Standort eine Attraktivierung und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten mit dem Ziel eines möglichst ganzjährigen Betriebs zur Bereicherung der Spiekerooger Gastronomielandschaft erfolgen. Hierzu gehört u. a. auch eine Aufstockung der Strandhalle, die Panoramablicke über Meer und Dünen ermöglichen soll. Aufgrund der angespannten Wohnungssituation auf Spiekeroog in Bezug auf Dauerwohnungen insbesondere für Erwerbstätige in der Gastronomie soll im Zuge der vorliegenden Planung auch die Schaffung von Wohnraum vor

Ort vorbereitet werden. Es ist daher beabsichtigt, die bestehende Strandsporthalle aufzugeben und ihren Standort v. a. für die Einrichtung von Dauerwohnungen für Betriebsinhaber, -leiter und Personal des Gastronomiegewerbes zu nutzen. Ergänzend dazu sollen in der (ehemaligen) Strandsporthalle und der Strandhalle strandnahe Unterkünfte für Rettungsschwimmer und Bereitschaftspersonen des Rettungsdienstes geschaffen werden. Das gegenwärtig wenig ansprechende, inhomogene Gesamtbild der Bebauung soll durch die vorgesehenen Umbaumaßnahmen aufgewertet werden. Dies gilt auch und gerade für die Außenanlagen.

Die Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden hat ergeben, dass dieses Vorhaben nur dann genehmigungsfähig sein kann, wenn zuvor entsprechendes Recht mittels Durchführung der hierfür notwendigen Bauleitplanverfahren geschaffen wird. Da weder eine passende Darstellung des Flächennutzungsplans noch ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegen, sollen die jeweiligen Aufstellungsverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

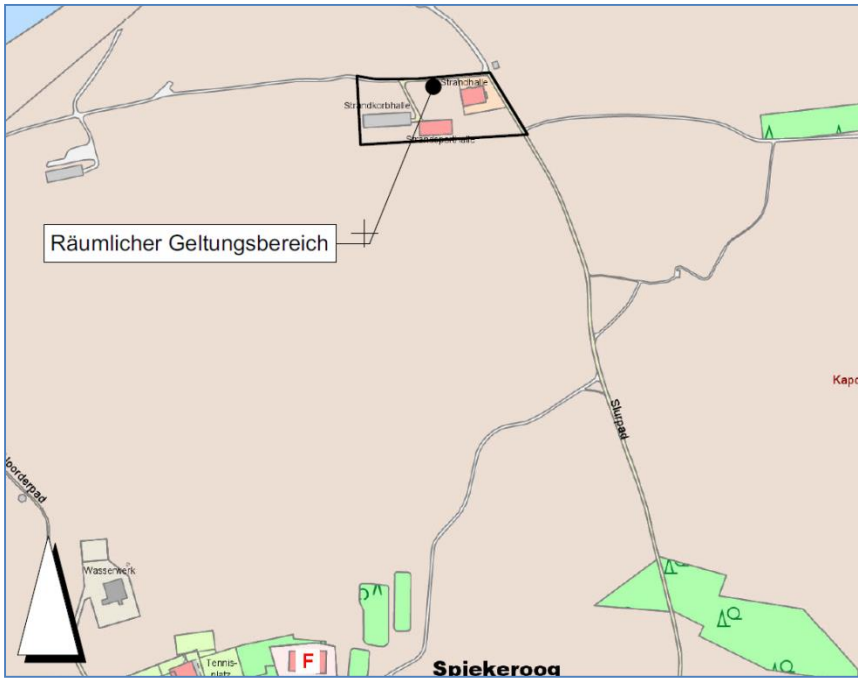
Der Bebauungsplan wird in seinen textlichen Festsetzungen voraussichtlich folgende Zulässigkeiten umfassen:

- Strandhalle
Gaststätten und Restaurantbetriebe mit Außengastronomie; Läden und Kioske; Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb; Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke; Unterkünfte für Rettungsschwimmer und Bereitschaftspersonen des Rettungsdienstes; eine Dauerwohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die im Gastronomie- und Restaurantgewerbe innerhalb des Sondergebietes tätig sind
- Bisherige Strandsporthalle
Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke; Dauerwohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Personen, die im Gastronomie- und Restaurantgewerbe innerhalb des Sondergebietes tätig sind; Unterkünfte für Rettungsschwimmer und Bereitschaftspersonen des Rettungsdienstes
- Bisherige Strandkorbhalle
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Garagen für Fahrzeuge der Strandbewirtschaftung; Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst einen Teil des Flurstücks 53/140 in der Flur 1 der Gemarkung Spiekeroog.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Plangebiets wird wie im Bestand über die Gemeindestraße „Slurpad“ erfolgen.

Die Strandhalle und die Strandkorbhalle stehen komplett im Bereich der gewidmeten Schutzdüne, die Strandsporthalle teilweise. Die Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden hat ergeben, dass dies dem Vorhaben nicht entgegensteht. Ein Antrag auf Vorbescheid zur Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Benutzung einer Schutzdüne nach § 14 in Verbindung mit § 20a Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) wurde vom beauftragten Architekturbüro bereits per 06.06.2019 gestellt. Ein positiver Bescheid hierüber vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) als Träger der Deicherhaltung und der Schutzdünensicherheit wurde von der Direktion in Oldenburg per 13.08.2019 ausgestellt. Weitere deichrechtliche Genehmigungen, z. B. für Leitungsverlegungen, das Befahren von Straßen im Bereich der gewidmeten Schutzdüne oder des Deiches mit Kraftfahrzeugen werden nötigenfalls im Laufe der Aufstellungsverfahren beantragt.



Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans „Strandversorgung“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Die Beschlüsse sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB orts-üblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung der Gemeinde Spiekeroog wird beauftragt, für die Bauleitplanung, sobald aussagekräftige Vorentwurfsfassungen vorliegen, die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und danach die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Änderungsbereich der xx. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. xx „Strandversorgung“ sind identisch. Die Abgrenzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichts-plan zu entnehmen.

Spiekeroog, den 04.06.2020	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Koffinke, Björn)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: