

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.11.2024	

Betreff:**60.1-01516-24-01 | Anbau einer überdachten Anlieferung und Umnutzung eines Nebengebäudes in ein Lager****Sachverhalt:**

Mit Datum vom 14.10.2024 hat das Bauordnungsamt vom Landkreis Wittmund die Gemeinde um Stellungnahme zum Vorhaben „Anbau einer überdachten Anlieferung und Umnutzung eines Nebengebäudes in ein Lager“ gebeten. Die Antragsunterlagen sind der Anlage beigelegt.

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt in der zentralen Ortsmitte, die Immobilie wurde 2023 veräußert und der Lebensmittelmarkt im Zuge eines Betreiberwechsels baulich ertüchtigt. Für das Gesamtobjekt, welches Teil eines Denkmalensembles ist und zudem auch ein Einzel-Baudenkmal gehört, gibt es noch kein abschließendes Nutzungs- bzw. Sanierungskonzept. Das Gebäudeensemble ist in den letzten Jahrzehnten fortlaufend erweitert worden, es besteht ein augenscheinlicher Sanierungsstau, Defizite in der Nutzung (Leerstand), weiterhin entsprechen Gebäudeensemble und Außenbereiche nicht den optischen Anspruchs- und Erwartungshaltung an ein „idyllisches Inseldorf“.

Die Gemeinde hat die Bauvorlage am 15.10. an den Landkreis zurückgewiesen. Sie war unvollständig und in dieser Form weder beratungs- noch genehmigungsfähig. Die Zurückweisung erfolgte mit dem positiven Hinweis, dass die Verwaltung das Begehren des Vorhabenträgers sehr wohl nachvollziehen kann und begrüßt. Es besteht im Interesse der Gemeinde, dass der Lebensmittelmarkt dauerhaft gesichert ist und funktioniert, dazu gehört zweifelsfrei auch eine vernünftige Anliefer- und Lagersituation. Dies gilt auch für die Zeit nach Umbau- und Erweiterung des „Frischemarktes“, denn die Grundversorgung sollte dauerhaft und redundant abgesichert sein.

In einem gemeinsamen Termin zwischen Vorhabenträger und Bauordnungsamt (LK Wittmund) wurde die Genehmigungsfähigkeit erörtert, über eine befristete Baugenehmigung kann eine Genehmigung grundsätzlich erteilt werden. Die Abweichungen und Befreiungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht wären dann vertretbar. Ein Gesprächsvermerk sowie die Aufstellung der nachgeforderten Unterlagen ist als Anlage beigelegt.

Eine dauerhafte Genehmigung setzt jedoch voraus, dass diese (und ggfs. weitere) Erweiterungs- und Nutzungsmöglichkeiten über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert sind. Kommt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zustande, muss ein Rückbau erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben „Anbau einer überdachten Anlieferung und Umnutzung eines Nebengebäudes in ein Lager“ wird grundsätzlich begrüßt und aus funktionaler wie städtebaulicher Sicht positiv beurteilt. Die abschließende Genehmigungsfähigkeit ist durch das Bauordnungsamt des LK Wittmunds zu prüfen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauvorhaben im weiteren Verfahren zu begleiten, eine enge Abstimmung mit dem Landkreis sicherzustellen und sofern vertretbar, eine entsprechende positive Stellungnahme abzugeben. Über den weiteren Fortgang ist zu berichten.

Das Begehren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nehmen die Mitglieder des Bauausschusses zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Termin mit Gemeinderat und Vorhabenträger zu vereinbaren, in welchem die Pläne und Vorstellungen zur Entwicklung des Grundstücks vorgestellt und beraten werden können.

Spiekeroog, den 20.11.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01_Antrag_Befreiung_20241008_V1
 01_Antrag_Befreiung_Anlage_Begründung_20241008_V1
 02_amtliche_Karte_5000_20241009_V1
 02_BA01_Lageplan_20241008_V1
 02_einfacher_Lageplan_20241009_V1
 03_BA02_Grundriss_EG_20241008_V1
 03_BA03_Grundriss_Dachaufsicht_20241008_V1
 03_BA04_Schnitte_Ansichten_20241008_V1
 04_Baubeschreibung_20241008_V1
 04_Betriebsbeschreibung_20241008_V1
 05_Berechnung_BGF_20241008_V1
 05_Berechnung_BRI_20241008_V1
 05_Berechnung_Einstellplaetze_20241011_V1
 05_Berechnung_Geb_Klasse_Herstellungswert_20241011_V1
 05_Berechnung_GRZ_20241008_V1
 05_Berechnung_NGF_20241008_V1
 08_Statistischer_Erhebungsbogen_20241008_V1
 08_Statistischer_Erhebungsbogen_Erläuterungen_20241008_V1
 11_Anforderung_fehlender_Bauvorlagen_beim_EV
 AS_600233-4exeFRYm
 Gesprächsnotiz_LK_18112024