



Beratungsvorlage Nr.: 2019/064

Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Am:

09.05.2019
15.05.2019
23.05.2019

Status:

öffentlich
nicht öffentlich
öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

**Antrag auf Nutzungsänderung: Wilhelmstraße 8, Umnutzung einer
Gewerbereinheit zu Wohnraum**

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des vorliegenden Antrages zur Nutzungsänderung von einer
Gewerbereinheit zu Wohnraum wird folgendes beschlossen:

- Das Einvernehmen der Inselgemeinde gem. § 36 wird nicht erteilt.

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

In dem vorliegenden Antrag handelt es sich um das Gebäude an der Wilhelmstraße 8, Ecke Friesenstraße (siehe auch Lageplan im Anhang). Dort befindet sich eine Gewerbereinheit mit Verkaufsraum welcher nun als Wohnraum genutzt werden soll. Im Antrag wird „Wohnen“ nicht eindeutig als Ferienwohnung oder Dauerwohnung bezeichnet.

Bei der Wilhelmstraße 8 sowie bei der Friesenstraße handelt es sich um den Ortskern der Inselgemeinde. In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kurgebiet Ortskern“ ist für das SO1 Gebiet (in dem sich das oben genannte Objekt befindet) in der textlichen Festsetzung § 3 beschrieben bzw. festgesetzt, dass in der Erdgeschosszone der straßenzugewandten Seite „Wohnen“ (Ferienwohnungen, Räume des Beherbergungsgewerbes sowie Dauerwohnraum) nur zulässig sind sofern sie insgesamt pro Baugrundstück eine Breite von 5,00 m der straßenzugewandten Gebäudeseite, inklusive Erschließung, nicht überschreiten.

In der Begründung zu BP 1 (Seite 38) wird erläutert: „(...) um langfristig die Ansiedlung gewerblicher Angebote zu sichern, sind gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB Wohnnutzungen und Ferienwohnnutzungen in den Erdgeschossen des Kernbereichs (SO1 : Strandstraße, Strandpromenade, Wilhelmstraße und Teilbereiche der Friesenstraße) bis zu einer Tiefe von 5,0 m zur Straßenseite, maximal in einer Breite von 5,0 m zulässig. Neben der Erschließung sind somit auch Teilräume einer Wohnung im Erdgeschoss straßenseitig des So1-Bereiches möglich. Im rückwärtigen Bereich sind Wohnnutzungen nicht eingeschränkt (...)“.

Um den beabsichtigten Planungswillen des neuen Bebauungsplanes Rechnung zu tragen, schlägt die Verwaltung vor das Einvernehmen der Inselgemeinde gem. § 36 zur Nutzungsänderung nicht zu erteilen. Und in einem gesonderten Termin mit dem Antragsteller eine Lösung zu erarbeiten, wie Beispielhaft im Anhang vorgeschlagen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ Euro	Jährliche Folgekosten: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein _____ Euro
Finanzierung: Eigenanteil der Gemeinde (inkl. Kredite): _____ Euro	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge): _____ Euro
Veranschlagung: Gemeinde: <input type="checkbox"/> ErgebnisHH (lfd. Kosten) <input type="checkbox"/> FinanzHH (Investitionen)	<input type="checkbox"/> BAD <input type="checkbox"/> Wirtschaftsbetriebe <input type="checkbox"/> Erfolgsplan <input type="checkbox"/> Vermögensplan

Im Auftrage

(Engel)

Im Auftrage

(Jansen)

Anlagen:

Grundriss_EG_DG

Lageplan

Lösungsvorschlag