



## Beratungsvorlage Nr.: 2016/051

### Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss  
Verwaltungsausschuss  
Gemeinderat

### Am:

**12.05.2016**  
**17.05.2016**  
**19.05.2016**

### Status:

öffentlich  
nicht öffentlich  
öffentlich

### Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

**Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, 1. Änderung  
Antrag der Firma Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG vom 03.05.2016**

### Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, 1. Änderung wird abgelehnt. Die im Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung festgesetzten Baufelder sind aus städtebaulichen Gründen unverändert beizubehalten.

### Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, die u. a. das betroffene Baufeld festsetzt, wurde am 16.12.2009 als Satzung beschlossen. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages am 05.11.2009 zwischen der Inselgemeinde und der Firma Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH & Co. KG für das betroffene Baugrundstück und weitere Flächen war der Planinhalt des jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplans dem Antragsteller bekannt und mit ihm abgestimmt. Die Ausführung der baulichen Anlagen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ist zudem Gegenstand des o. g. Kaufvertrages.

Die damalige Planung stellte einen Kompromiss zwischen den städtebaulichen Vorstellungen der Inselgemeinde und den Interessen des Investors dar (vgl. BV 2009/096). Der Versatz der beiden östlichen Baufelder in Nord-Süd-Richtung bewirkt einerseits eine aufgelockerte Bebauung zur Flugplatzstraße hin sowie andererseits - vom Flugplatz kommend aus gesehen - eine gestaffelte Bebauung, die die Riegelwirkung des querstehenden, über 44 m langen Baukörpers abmildert.

Der nun beabsichtigte Versatz des Baufeldes an die Flugplatzstraße läuft den oben geschilderten städtebaulichen Überlegungen zuwider. Diese bereits 2009 vom Antragsteller vorgeschlagene Variante wurde von Rat und Verwaltung schon damals aus diesem Grund für ungeeignet befunden, den städtebaulich sensiblen Eingangsbereich des Ortes auszubilden. Bei den folgenden zahlreichen Vorstößen

des Antragstellers, den damals gefundenen und als Satzung beschlossenen Kompromiss zu seinen Gunsten abzuändern, wurde ihm dieser Umstand seitens der Verwaltung immer wieder deutlich gemacht.

Die vorgetragene Argumentation des Antragstellers, den Käufern der Appartements des Querriegels eine unverbaute Aussicht auf den Deich und damit eine Nichtbebauung des aus städtebaulicher Sicht wichtigen Baufeldes zugesagt zu haben, erscheint als Verkaufsargument im Sinne einer Gewinnmaximierung nachvollziehbar - sie konterkariert jedoch im hohen Maße das Planungsziel der Gemeinde.

Seitens der Verwaltung wird daher dem Gemeinderat ausdrücklich eine Ablehnung des obigen Antrages empfohlen. Zudem sollte der Antragsteller zur Bebauung des vorgesehenen Baufeldes aufgefordert werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ Euro	Jährliche Folgekosten: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein _____ Euro
<b>Finanzierung:</b> Eigenanteil der Gemeinde (inkl. Kredite): _____ Euro	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge): _____ Euro
<b>Veranschlagung:</b> 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:

(Weers)

Im Auftrage:

(Lin)

**Anlagen:**

Antragsschreiben\_Firma\_Kuhlmann  
beantragte\_Baufeldverschiebung  
Beratungsvorlage\_2009\_096  
Planzeichnung\_rechtsverbindlicher\_BPlan\_14\_1.Aenderung

