

Landkreis Friesland

Jever, den 08.05.2008
Herr Meinerts
Tel.: 04461/919-2460

Vermerk

Aktenzeichen 50036/08
Antragsteller Landkreis Friesland FB 01 z.H. Frau Abbas
Lindenallee 1, 26441 Jever
Baugrundstück Wangerooge, Straße zum Westen 20
Gemarkung: Wangerooge, Flur: 2, Flurstücke 42/9
Vorhaben Künftige Nutzung des Grundstückes

Frau Abbas vom Fachbereich 01 teilte mir mit, dass das Oldenburgische Jugenderholungswerk e. V. das ehemalige Kinderheim "Straße zum Westen 20" in Wangerooge verkaufen möchte. Das Gebäude ist auch schon zum Kauf angeboten worden.

Frau Abbas möchte nunmehr wissen, unter welchen Voraussetzungen das Grundstück verkauft werden kann.

Das Grundstück "Straße zum Westen 20" liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 "Freizeitanlagen", 2. Änderung, der Gemeinde Wangerooge; das Grundstück ist nach der Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Kinderheim)" mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Nach dieser Festsetzung ist somit lediglich ein Kinderheim zulässig. Andere Nutzungen (z. B. Wohnungen, Ferienwohnungen, Hotel usw.) wären daher nach der Vorschrift des § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Sobald feststeht, welche Nutzungen auf diesem Grundstück beabsichtigt sind, sind folgende Regelungen denkbar:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, 2. Änderung oder
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Ich halte eine Befreiung nach der Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB grundsätzlich für möglich, dabei ist aber die künftige Nutzung genauer zu untersuchen. Die Gemeinde Wangerooge hat auf dem Nachbargrundstück eine Kinderspielhalle errichtet. Bei der künftigen Nutzung ist daher zu prüfen, ob von dieser Kinderspielhalle Emissionen auf

das benachbarte Grundstück "Straße zum Westen 20" ausgehen. Hier ist eine genauere Untersuchung erforderlich.

Hinzuweisen ist aber noch, dass bei einer Befreiung das Einvernehmen der Gemeinde Wangerooge erforderlich ist. Üblicherweise verhält sich die Gemeinde Wangerooge sehr restriktiv bei Befreiungen, so dass hier Vorabgespräche mit der Gemeinde erforderlich sind.

Hinweisen möchte ich noch darauf, dass der künftige Erwerber das jetzige Anwesen auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beseitigen könnte und bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Grundstücksgröße von 1.945 m² ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 780 m² errichten könnte. Da hier die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt wurde, müsste sich das künftige Gebäude dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hierbei spielt die vorhandene Bebauung bei der Tennishalle und bei der Kinderspielhalle eine entscheidende Rolle. Bei der Kinderspielhalle wurde im Bebauungsplan eine Geschosshöhe von 11,00 m über N.N. festgesetzt. Berücksichtigt man dieses Maß, so könnte zumindest ein zweigeschossiges Gebäude auf dem Grundstück Straße zum Westen errichtet werden. Dieses hat meines Erachtens für den Kaufpreis eine entscheidende Bedeutung.

Abschließen möchte ich noch darauf hinweisen, dass nach der Bodenrichtwertkarte 2007 das entsprechende Grundstück keine Bodenrichtwertzone für Bauland dargestellt ist, so dass von hier aus keine Angaben über den Grundstückspreis gemacht werden können. Als Anhalt kann m. E. die Bebauung entlang der Charlottenstraße/Anton-Günther-Straße gewählt werden. Hier ist ein Bodenrichtwert von 300,00 € für ein Mischgebiet in offener Bauweise bei einer dreigeschossigen Bebauung festgesetzt worden. Dieser Preis bezieht sich auf ein erschlossenes Grundstück. Das trifft m. E. für das Grundstück "Straße zum Westen 20" zu, da dieser Bereich bis zum dem Grundstück lückenlos bebaut ist.

gez.

Meinerts

2. FB 01
Z.H.Frau Abbas

z. K. unter Bezugnahme auf die Unterredung vom 06. Mail 2008

Meinerts

3. Herr Dr. Dehrendorf/K.