

# Freie Wählergemeinschaft Norderney (FWN)

Oderstr. 29. 26548 Norderney. Tel.: 04932/81129.  
eMail: [info@fw-norderney.net](mailto:info@fw-norderney.net)

Herr Bürgermeister  
Ludwig Salverius  
Am Kurplatz 3  
26548 Norderney

14. Juli 2009

**Bauausschussitzung am 14.07.09, TOP 16 und 15**  
**- B-Plan – An der Mühle – Norderney u. a.**  
**- Eckdaten textlicher Festsetzungen als Diskussionsgrundlage -**

---

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in vorbezeichneter Angelegenheit nimmt die FWN-Fraktion Bezug auf die Bauausschussitzung vom 19.05.09, wo zu den TOP 8 und 18 beschlossen wurde, daß die Befürworter für die Aufstellung eines B-Planes für das Plangebiet „An der Mühle“ und das Plangebiet Luciusstraße, Jann-Berghaus- Straße, Wiedaschstraße und Maybachstraße klare Nutzungsfestschreibungen formulieren und dem Ausschuss vortragen sollen. Das spezifische Ziel dieser Nutzungsfestschreibung sollte dabei eine weitere Verhinderung von der Errichtung von Zweit- und Ferienwohnung auf Norderney mit den bekannten fatalen Folgen für die Wohn- und Sozialstruktur der einheimischen Bevölkerung und eines weiteren Ausverkaufs unserer Insel sein.

Nachfolgend unterbreiten wir unseren Vorschlag als Diskussionsgrundlage, der letztendlich in allen Bebauungsplänen für Gebiete mit und für eine Wohnungsnutzung übernommen und in einer den jeweiligen Baugebieten im Sinne des § 1 BauNVO angepaßten Form zur Verhinderung von Wohnungen mit einer privaten Zweit- und Ferienwohnungsnutzung übernommen werden könnte.

Die Regelung dazu als Bestandteil der nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB erforderlichen Festlegung über die Art der baulichen Nutzung von Wohngebäuden zum privaten Wohnen in den jeweiligen Baugebieten des § 1 Abs. 2 BauNVO könnte dabei wie folgt lauten:

„Eine Nutzung der Wohngebäude ist nur mit einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit und Haushaltsführung und möglichst mit einem ersten Hauptwohnsitz und dem Lebensmittel unkt auf Norderney als Inbegriffs des Wohnens zulässig. Entsprechend untersagt ist eine Nutzung von Wohnraum als Zweit- und /oder Freizeit- und Ferienwohnung mit der Möglichkeit einer Vermietung oder Überlassung an einen ständig wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt. Zur Sicherstellung der Dauerwohn- nutzung der Wohngebäude/ Gebäudewohnungen unter Ausschluß einer Wohnungs- nutzung zum vorübergehenden Aufenthalt hat der Grundstückseigentümer / Miteigen- tümer / Bauherr eine entsprechende Erklärung einer Baulast gegenüber der





Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung einer Baugenehmigung abzugeben, die im Baulastverzeichnis einzutragen ist.

Alternativ dazu kann der Grundstückseigentümer / Miteigentümer / Bauherr gegenüber der Stadt Norderney das Wohngebäudegrundstück auch mit einer entsprechenden persönlichen Dienstbarkeit über eine Dauerwohnnutzung des Wohngebäudes mit allen Wohnungen unter Ausschluß einer Nutzung zum vorübergehenden Aufenthalt belasten“.

Dazu haben wird für das Plangebiet „An der Mühle“ auch die weiteren maßgeblichen Eckdaten für einen B-Plan zusammengestellt (siehe Anhang), um dieses erhaltungswürdige, städtebauliche Bau- denkmals vor weiteren „Bausünden“ zu schützen. Die jeweiligen Planungspunkte lassen sich schematisch dabei auch analog auf eine Erstellung eines B-Planes für den Planbereich Luciusstraße, Jann-Berghaus- Straße, Wiedaschstraße und Maybachstraße unter Anpassung auf den dortigen Siedlungscharakter als Allgemeines Wohngebiet (WA) übertragen, wie auch auf andere Ortsbereiche.

Analog dieses Regelungsmodells über die bauplanungsrechtliche Festlegung einer Nutzung von Wohnraum als nur Dauerwohnraumnutzung zur Verhinderung einer Nutzung von Zweitwohnungen als Freizeit- oder Ferienwohnung mit einer unkontrollierten Untermietung an Urlaubs- und Feriengäste zum Schutz der vorhandenen Wohn- und Sozialstruktur der Norderneyer Bevölkerung und auch des örtlichen Gewerbesteuer zahlenden Beherbergungsgewerbes kann auch ein entsprechendes Modell für eine Kontrolle der bis dato unkontrollierten, privat und „schwarz“ vorgenommenen, zweitwohnungsteuer- und gewerbesteuerfreien Vermietung von Zweitwohnungen als Ferien- wohnungen an Urlaubs- und Feriengäste durchgeführt werden. Für die Stadt Norderney lassen sich dadurch die bisher über Jahrzehnte tatenlos hingenommenen Verluste von Steuereinnahmen in Millionenbeträgen nicht nur endlich einen Riegel verschieben, sondern auch höhere Gewerbesteuer- einnahmen erzielen, weil dadurch wünschenswerte, zusätzlich registrierte, neue Gewerbebetriebe auf Norderney entstehen. Für das auf Norderney vorhandene offizielle Berherbergungsgewerbe tritt dadurch auch wieder eine größere steuerliche Wettbewerbsgerechtigkeit gegenüber diesem bislang auf Norderney durchgeführte „schwarze“ und gewerbesteuerfreie, private Berherbergungsgewerbe von Nutzungen von Zweitwohnungen in ungeteilten Grundstücksbruchteilsgemeinschaften ein.

Das Stichwort der Lösung zu diesem Problem dazu lautet: Eine neu errichtete Ferieneigentums- wohnung oder Ferienwohnungsanlage oder eine in eine Ferienwohnung umgewandelte Dauerwohnung oder ein in eine Ferienwohnungsanlage umgewandelter Gewerbebetrieb, auch Hotelbetrieb, darf zu- künftig nur noch als eine Einrichtung für eine Wohnungsnutzung allein zu gewerblichen Vermietungs- und Beherbergungszwecken zulässig sein, sofern natürlich eine derartige gewerbliche Vermietungs- und Beherbergungsnutzung eines Gebäudes überhaupt im Einklang mit der von der BauNVO voraus- gesetzten typischen Funktion dieses Orts- und Baugebiets von Norderney steht.

Eine derartige Regelung für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan über die Art der baulichen Nutzung könnte dabei lauten:

„Eine Nutzung einer Räumlichkeit als Ferienwohnung oder eines Gebäudes als Ferien- wohnungsanlage ist nur zu gewerblichen Vermietungs- und Beherbergungszwecken zu- lässig. Entsprechend untersagt ist eine Nutzung von jeweiligen Räumlichkeiten und Ge- bäude zu privaten Wohnzwecken oder als Zweitwohnraum. Zur Sicherstellung der gewerblichen Nutzung der gewerblichen Miet- und Beherbergungsgewerbe und - räumlichkeiten hat der Grundstückseigentümer / Miteigentümer / Bauherr eine ent-





sprechende Erklärung einer Baulast gegenüber der Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung einer Baugenehmigung abzugeben, die im Baulastverzeichnis einzutragen ist.

Alternativ dazu kann der Grundstückseigentümer / Miteigentümer / Bauherr gegenüber der Stadt Norderney das Gebäudegrundstück auch mit einer entsprechenden persönlichen Dienstbarkeit über eine gewerbliche Vermiet- und Beherbergungsnutzung des Gebäudes und / oder deren Räumlichkeiten unter Ausschluß einer Nutzung zu privaten (Wohnungs)-Zwecken belasten“.

Realisieren könnte dann jeder Bauherr eine derartige gewerbliche Ferienwohnanlage oder auch Hotelapartmentanlage durch die Bildung von veräußerbaren Teileigentum im Sinne des § 1 Abs.3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit der in dieser Vorschrift geregelten gesetzlichen alleinigen Zweckbestimmung einer Nutzung des Teileigentums oder Sondereigentum an einer Räumlichkeit allein zu gewerblichen und nicht zu privaten Wohnzwecken. Im jeweiligen zu bildenden Teileigentumsgrundbuch würde dann eine derartige ausschließliche Nutzung der Räumlichkeit zu gewerblichen Beherbergungs- und Vermietungszwecken durch eine entsprechende Eintragung abgesichert sein. Über die dann per se gegebene Gewerbesteuerpflicht jeden Teileigentümers einer Räumlichkeit eines derartigen Gewerbeobjektes würde die Stadt und auch das Finanzamt dann auch jederzeit eine Kontrolle über die tatsächliche Nutzung, auch mißbräuchliche Nutzung, erhalten und ggfls. strafbewehrt auch korrigieren.

Darüber hinaus kann auch dieses Teileigentumsmodells im Sinne des § 1 Abs. 3 WEG ein Finanzierungsmodell für die allseits gewünschten neuen Hotels für Norderney, auch im 5-Sterne-Hotelsegment sein. Denn angesichts der Finanz- und Wirtschaftskrise sind gegenwärtig und auch in mittelfristiger Zukunft keine Hoteneubauten mehr mit fremden Bankkapital oder über Immobilienfonds zu realisieren, weil kein Kapital dort dazu vorhanden ist. Das Finanzierungsmodell des einmal auf dem seit 4 Jahren existierenden Trümmerplatz des ehemaligen Kurmittelhaus vorgesehene 5-Sterne-Hotel kann daher auch insoweit als komplett erledigt betrachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

FWN/Budde

Hayo F. Moroni



## **B-Plan – An der Mühle - Norderney:**

### **Eckdaten textlicher Festsetzungen als Diskussionsgrundlage**

#### **1. Plangebietsbegrenzung:**

im Norden durch die Jann-Berghaus-Straße /Südstraße....

im Osten durch die westliche Grenze des B-Planes Nr. 5

im Süden durch die nördliche Grenze des Sportplatzes nebst Anlagen zwischen Mühlenstraße und alten Deich

im Westen durch die Mühlenstraße

#### **2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney vom 26.06.1975 ist der Geltungsbereich des B-Planes als Flächen des Gemeinbedarfs im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Das Plangebiet wurde vornehmlich in den Jahren 1930 bis 1940 bebaut. Es handelte sich dabei um ehemalige Wehrmachtsfunktions- und -unterkunftsbauten. Durch die zusammenhängende Bebauung und von der einheitlichen architektonischen Gestaltung her wirken die Anlagen in sich geschlossen und prägen das Umfeld. Aufgrund dieser Sachlage hat die Stadt Norderney dieses Gebiet in der Erhaltungssatzung Nr. 9 vom 25.03.1985 nach § 172 BauGB als ein Ortsbereich von besonderer, städtebaulicher, geschichtlicher und architektonischer Bedeutung herausgestellt, d. h. quasi als als erhaltungswürdiges städtebauliches Baudenkmal. Die Art der baulichen Nutzung dieses Gebietes ist gegenwärtig durch soziale, schulische, wissenschaftliche Einrichtungen (Schule, Forschungseinrichtung, Jugendbegegnungsstätten, Schullandheim, Jugendherberge, Bolzplatz, etc) einerseits geprägt und andererseits auch durch reines Wohnen im Sinne des § 3 BauNVO durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit als Inbegriff des Wohnens. In einem gesonderten Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan entsprechend diesen tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt werden.

#### **4 Anlaß und Planungsziele**

Der Plan dient der städtebaulichen Ordnung. Er soll die Erhaltung der Eigenart des historischen Erscheinungsbildes und Bausubstanz dieses Ortsbereichs als ein städtebauliches Baudenkmal von Norderney unter Beibehaltung der vorhandenen Baudichten und gewachsenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen sichern und schützen sowie auch durch Planungen und Realisation fördern und fortentwickeln. Die bisher im Geltungsbereich durchgeführten Vorhaben wurden nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt mit der Folge von negativen Hinterlassenschaften verschiedener, architektonischer Bausünden. Der § 34 BauGB ist daher kein ausreichender Planersatz für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit der Möglichkeit von architektonischen Gestaltungsfestlegungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO. Ein Ziel ist es daher die Gebäudestruktur und Gebäudegestaltung in diesem Gebiet nach den historischen und gebietstypischen, architektonischen Vorgaben zu erhalten und auszurichten, z. B. hinsichtlich Fassaden und Baumaterialien, Dachformen, Dachneigungen, Eindeckungen, Fenster etc., Geschoß-, Grundflächen- und Geschoßflächenzahl.



Desweiteren soll mit dem B-Plan den Zielen der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes sowie auch der für das Plangebiet vorhandenen Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney zusätzlich Rechnung getragen werden, um weiteren städtebaulichen Fehlentwicklungen dort zu vermeiden. Insbesondere ist zu verhindern, daß die in diesem Gebiet vorhandene Bau-, Wohn- und Sozial- und Gemeinbedarfsstruktur wie in anderen Ortsbereichen der Insel auch eine Umstrukturierung zu einem Ferien-/ Zweitwohnungsgebiet unter Verdrängung der ansässigen, einheimischen Wohnbevölkerung und Gemeinbedarfseinrichtungen und zum Schaden der einheimischer Beherbergungsbetriebe erfährt aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nach Zweitwohnungen mit einer Freizeit- und Ferienwohnungsnutzung und einer möglichen Vermietung an Ferien- und Urlaubsgäste. Dieses soll dabei alles durch geeignete textliche Festsetzungen geschehen.

## **5. Planungsinhalt**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

( § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

**5.1.1** Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen im Bereich der Kooperativen Gesamtschule (KGS), dem Haus der Begegnung und dem Grundstück der Forschungsstelle des NLWKN als Gebiet für Gemeinbedarfsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen mit möglichen, zugehörigen Bedienstetenwohnraum.

Im übrigen wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur Wohngebäude nach § 3 Abs. 2 BauNVO. Eine Nutzung der Wohngebäude ist dabei nur mit einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit und Haushaltsführung und möglichst mit einem ersten Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt auf Norderney als Inbegriff des Wohnens zulässig. Entsprechend untersagt ist eine Nutzung von Wohnraum als Zweit- und /oder Freizeit- und Ferienwohnung mit der Möglichkeit einer Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt. Zur Sicherstellung der Dauerwohnutzung der Wohngebäude/ Gebäudewohnungen unter Ausschluß einer Freizeit- und Ferienwohnungsnutzung zum vorübergehenden Aufenthalt hat der Grundstückseigentümer / Miteigentümer / Bauherr eine entsprechende Erklärung einer Baulast gegenüber der Bauaufsichtsbehörde für die Erteilung einer Baugenehmigung abzugeben, die im Baulastverzeichnis einzutragen ist.

Alternativ dazu kann der Grundstückseigentümer / Miteigentümer / Bauherr gegenüber der Stadt Norderney das Wohngebäudegrundstück auch mit einer entsprechenden persönlichen Dienstbarkeit belasten.

Zulässig ist auch eine Wohnnutzung für soziale Zwecke, wie z. B. als Jugend- und Schullandheime, Jugendherberge (§ 3 Abs.3 Nr. 2 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO).



**5.1.2** In dem reinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als X Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. (*Anm.: die Zahl der Wohnungseinheiten sind nach dem Bestand in den jeweiligen vorhandenen Wohngebäuden im Plangebiet zu ermitteln.*)

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

**6.2.1** Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird entsprechend des § 19 Abs. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 3, BauNVO ermittelt. Eine Überschreitung der GRZ ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 0,1 möglich.

**6.2.2** Die Bebauung ist für die Bereiche A, B... als maximale 3, 5 geschossige, für die Bereiche C, D als maximal 2,5 geschossige Bauweise festgesetzt.

**6.2.3** Die Geschosflächenzahl (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 20 Abs. 2 bis Abs. 4 BauNVO) ist nach dem gegenwärtigen Gebäudebestand zu ermitteln und beträgt für die Bereiche (A, B, C ...,) x,0 ,für die Bereiche D, F ...y,0.

**6.2.4** Festsetzungen der First und Traufhöhen gemäß § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO

für den Bereich A	Traufhöhe bei geneigten Dach	max. X- Meter
	Firsthöhe bei geneigten Dach ( $x - y^\circ$ )	max. Y-Meter
für den Bereich B	Traufhöhe bei geneigten Dach	max. Z- Meter
	Firsthöhe bei geneigten Dach ( $x - y^\circ$ )	max. ZX-Meter

**6.2.5** Verkehrsflächen, Grünflächen usw.

## **7. Bauweise**

( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist offen und Reihen und Doppelhäuser

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO**

**8.1** Hauptfirstrichtung orientiert am Gebäudebestand. Abweichungen von  $X^\circ$  sind möglich.

**8.2.** Einfriedungen zur öffentlichen Erschließungsstraße und Wendepplatz (?)

**8.3** Meßpunkte für die Firsthöhe und Traufhöhe (?)

**8.4** Dachformen (Satteldach, Walmdach)

**8.5** Dachneigungen (orientiert am Bestand)  $x - y^\circ$

**8.6** Dachgauben (orientiert am Bestand)

**8.7** Baumaterialien und Farbgebung

**8.7.1** für die Gebäude Verklinkerung, orientiert am Bestand im roten Farbton.

**8.7.2** für die Dacheindeckung Ziegel, orientiert am Bestand im roten Farbton

usw. Garagen (?), Gestaltung / Bepflanzung unbebauter Flächen –Vorgärten - (?),

### **9. Verstöße gegen den B-Plan**

Verstöße gegen die Festsetzungen im B-Plan als örtliche Bauvorschrift werden entsprechend § 91 Abs. 3 NBauO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

**Anmerkung:** - *Weitere ökologische und sonstige Anforderungen können noch hinzugefügt werden, falls politisch gewollt.*

gez. RA Moroni