

## öffentliche Sitzung des Bauausschusses

|                |                                            |                                        |
|----------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| Sitzungsort:   | Rathaus, Sitzungsraum 1. OG, Am Kurplatz 3 |                                        |
| Sitzungsdatum: | Mittwoch, den 01.07.2026                   | Niederschrift gefertigt am: 27.07.2026 |
|                | Beginn: 18:15 Uhr                          | Ende: 20:37 Uhr                        |

**Anwesend:**

Vorsitzender

2.stv. BM Jann Ennen

CDU

### Mitglieder

BG Rolf Harms

SPD

(Vertretung für 1.stv. BM Stange)

RM Thomas Blömer

SPD

RV Silvia Selinger-Hugen

CDU

(Vertretung für RM Köhn)

RM Hayo F. Moroni

FWN

RM Stefan Wehlage

B90/Die Grünen

RM Gerd Kleemann

FDP

von der Verwaltung

BM Frank Ulrichs

AV Holger Reising

FBL Claudia Veronika Ziehm

Dipl.-Ing. Frank Meemken

*Protokollführerin*

B.Sc. Scherin Slimani

(Protokoll wurde KI-unterstützt erstellt)

Zuhörer

RM Bernd Geissmann (B90/Grüne)

BG Manfred Hahnen (FDP)

## **Tagesordnung:**

- TOP 7** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
- TOP 8** Bauantrag der Stadt Norderney zur Sanierung und zum Umbau der Mühle „Selden Rüst“, Marienstraße 24
- TOP 9** Bebauungsplan Nr. 47 C „Hafen – Bereich Schwerlastrampe“, Beschluss zur Beendigung des Aufstellungsverfahrens  
Vorlage: 01/SV/510/2026
- TOP 10** Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich - Gewerbeflächen“, Neuaufstellung – Beschluss über die erneute Auslegung  
Vorlage: 01/SV/511/2026
- TOP 11** Bauantrag Franz-Josef Hennecke zum Neubau eines Einfamilienhauses, Mittelstraße 7 (Anwendung „Bau-Turbo“)  
Vorlage: 01/SV/513/2026
- TOP 12** Bauvoranfrage Jagardis GmbH zum Neubau von fünf Reihenhäusern, Gorch-Fock-Weg 18a (Anwendung „Bau-Turbo“)  
Vorlage: 01/SV/512/2026
- TOP 13** Bauvoranfrage Gabriele Pohlmann zur Aufstockung des „Boarding-Hotels“ Damenpfad 21 mit einer Dauerwohnung für die Betriebsleitung (Anwendung „Bau-Turbo“)  
Vorlage: 01/SV/514/2026
- TOP 14** Mitteilungen der Verwaltung
- TOP 15** Anfragen und Anregungen
- TOP 16** EinwohnerInnenfragestunde

## Protokoll

### zu TOP 7      **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnungspunkte fest. Weiter führt er aus, dass keine Änderungen der Tagesordnung vorgesehen seien.

### zu TOP 8      **Bauantrag der Stadt Norderney zur Sanierung und zum Umbau der Mühle „Selden Rüst“, Marienstraße 24**

Die Verwaltung beginnt mit der Vorstellung des Bauantrags zur Sanierung und zum Umbau der Mühle von 1982, die als stadtbildprägendes Wahrzeichen mit historischer Bedeutung gilt. Die Stadt Norderney habe das Objekt mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung erworben, um eine nachhaltige Belegung des Standorts zu erreichen und eine tragfähige gastronomische Nutzung zu ermöglichen.

Die Verwaltung erläutert anhand einer Grundrissdarstellung die bauliche Ausgangslage. Der achteckige Mühlenkörper selbst stamme aus dem Jahr 1862, die Anbauten aus verschiedenen Bauphasen bis zuletzt 2014. Nach Auskunft der Landesdenkmalbehörde habe lediglich der eigentliche Mühlenkörper Denkmalwert.

Die Umplanung des Bestands werde durch unterschiedliche Dach- und Fußbodenhöhen, zahlreiche Versprünge und Treppen erschwert. Weiterhin bestehe eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Baustoffen. Aufgrund dessen habe man sich für einen Teilabbruch und den Neubau eines Anbaus entschieden.

Der Fußabdruck des Neubaus werde rückwärtig an den historischen achtkantigen Bau anschließen. Geplant sei eine Grenzbebauung zum ehemaligen „Müllerhaus“. Hierzu seien nach Auskunft der Verwaltung positive Gespräche mit der Eigentümerin des Nachbargrundstücks geführt worden, die diese Entwicklung unterstütze.

Die Verwaltung erklärt, im Rahmen der Projektentwicklung sei eine intensive Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt. Der aktuelle Bauantrag sieht u. a. einen Gastraum (117 m<sup>2</sup>, ca. 70 Plätze), ein Foyer (38 m<sup>2</sup>), eine Terrasse (140 m<sup>2</sup>, ca. 100–120 Plätze), Funktionsräume (97 m<sup>2</sup>), WC-Anlagen (32 m<sup>2</sup>) und Technikflächen (22 m<sup>2</sup>) vor.

Die Verwaltung betont den planerisch behutsamen Umgang mit dem Kulturdenkmal. Trotz des bislang intensiven Bearbeitungsaufwands unterliege das Projekt aktuell einem Planungsstopp.

Die Stadt habe mehrere öffentliche Betreiberausschreibungen durchgeführt, die jedoch zu keinem Erfolg geführt hätten, so dass derzeit kein Pächter zur Verfügung stünde. Gleichzeitig seien die ermittelten Kosten im Zuge der Projektbearbeitung durch das mit den Leistungsphasen 1–4 beauftragte Architekturbüro Ulpts und die weiteren Fachplaner gestiegen, so dass Verwaltungsausschuss im April 2026 einen Planungsstopp beschlossen habe.

Die Verwaltung führt aus, dass der Bauantrag heute öffentlich vorgestellt werde, obwohl derzeit keine Umsetzung beabsichtigt sei und keine Haushaltsmittel für die weitere Bearbeitung bereitstünden. Ziel sei vielmehr, die Baugenehmigung zu erlangen, um das Projekt gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt unter veränderten Rahmenbedingungen oder bei Vorliegen geeigneter Fördermöglichkeiten erneut aufzugreifen.

Zwischenzeitlich fänden gastronomische Zwischennutzungen statt; aktuell als „Sommergarten“ auf dem Vorplatz der Mühle. Die Verwaltung hebt hervor, dass der Vorplatz der Mühle durch die bisherige Zwischennutzung deutlich belebt worden sei und bereits positive Erfahrungswerte zum gastronomischen Standort vorlägen.

RM Moroni fragt zunächst, ob der geplante Neubau mit dem Denkmalschutz abgestimmt worden sei. Er äußert Zweifel daran, dass ein moderner Baukörper mit Flachdach in dieser Form mit dem historischen Charakter der Mühle vereinbar sei. Er führt aus, es gebe bei anderen ostfriesischen Mühlen Gestaltungsbeispiele, die die historische Gebäudestruktur stärker aufnahmen. Der vorgelegte Entwurf entspreche aus seiner Sicht einem modernen „Baukastenstil“ und werde von seiner Fraktion aus architektonischen Gründen abgelehnt.

Die Verwaltung erwidert, dass in kaum einem anderen Projekt der jüngeren Vergangenheit so eng mit der Denkmalpflege zusammengearbeitet worden sei. Aufgrund der Einzigartigkeit des Gebäudes, als einzige Mühle auf einer ostfriesischen Insel, sei das Verfahren sowohl von der zuständigen unteren Denkmalbehörde als auch von der Landesbehörde umfassend begleitet worden.

RM Wehlage erklärt, er finde die architektonische Verbindung von Bestand und Neubau gut gelungen. Er erachte die Freistellung des Mühlenkörpers für das Projekt positiv. Er erinnert daran, dass es in der heutigen Beratung nicht um eine Umsetzungsentscheidung gehe. Er verweist auf die unzureichenden Bewerbungen und betont die Notwendigkeit einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung - vor allem wegen der schwierigen Lage im Gastronomiebereich auf der Insel.

Die Verwaltung ergänzt, die Kosten für bisher erarbeitete Planungsleistung seien aufgrund des bestehenden Planungsvertrages über die Leistungsphasen 1-4 ohnehin zu zahlen gewesen. Es sei aus ihrer Sicht nicht vertretbar gewesen, die Planung zu vergüten, ohne zugleich die Baugenehmigung anzustreben. Sie verweist erneut darauf, dass für das Projekt derzeit ein Planungsstopp gelte. Es seien keine weiteren Haushaltsmittel eingestellt und es gebe keine Umsetzungsdirektive. Gleichwohl werde sich die Stadt Norderney weiterhin um das Objekt kümmern müssen, da eine dauerhafte Fortsetzung bloßer Zwischennutzungen über mehrere Jahre kein tragfähiges Konzept sei.

RV Selinger-Hugen erkundigt sich, ob bei einer späteren Fortführung des Projekts die grenzüberschreitende Bebauung abgesichert sei.

Die Verwaltung erklärt, dass mit dem Landkreis Aurich abgestimmt sei, dass für Grenzbebauung lediglich eine Nachbarzustimmung erforderlich sei. Dies sei mit der Eigentümerin des Mülnerhauses abgestimmt.

RM Moroni führt aus, er halte die Vertragsgestaltung mit den Planern für fehlerhaft. Üblicherweise werde zunächst nur bis zur Entwurfsplanung beauftragt und erst anschließend über die Genehmigungsplanung entschieden. Da der Entwurf aus seiner Sicht nicht tragbar sei, erfolge die Fortführung des Projekts allein wegen der bestehenden Vertragslage. Unabhängig davon bleibe für ihn die architektonische Ablehnung des Entwurfs bestehen.

Die Verwaltung widerspricht dieser Bewertung und erklärt, dass die Vertragsgestaltung bewusst zurückhaltend gewählt worden sei. Die stufenweise Beauftragung sei in enger Abstimmung und nach Beschluss des Verwaltungsausschusses erfolgt. Auch die Entwicklung des Entwurfs sei verwaltungsintern und politisch eng begleitet worden. Vertraglich seien die Leistungsphasen 1 bis 4 beauftragt worden, und die Planer hätten Anspruch auf Vergütung.

RM Moroni fragt weiter, weshalb der Bauausschuss umgangen worden sei.

BM Ulrichs korrigiert diese Behauptung und stellt ausdrücklich klar, dass die Sachlage allen Beteiligten bekannt gewesen sei und jeder Schritt im Verwaltungsausschuss einvernehmlich beraten worden sei. Der aktuelle Sachstand sei transparent dargestellt worden.

1.stv. BM Stange weist darauf hin, da es sich um einen Bauantrag der Stadt Norderney handle, sei festgelegt worden, diesen im öffentlichen Bauausschuss vorzustellen. Es gehe letztlich allein darum, die Baugenehmigung des Landkreises zu erlangen und diese zunächst für drei Jahre zu sichern. Im Übrigen gehe er davon aus, dass die Planung in der jetzigen Form ohnehin nicht unverändert umgesetzt werde, falls zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich ein Betreiber gefunden werde - dann seien wahrscheinlich Anpassungen und Änderungen ohnehin erforderlich.

### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag mit 5 Ja-Stimmen bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

|             |   |
|-------------|---|
| Ja:         | 5 |
| Nein:       | 1 |
| Enthaltung: | 1 |

### **zu TOP 9      Bebauungsplan Nr. 47 C „Hafen – Bereich Schwerlastrampe“, Beschluss zur Beendigung des Aufstellungsverfahrens Vorlage: 01/SV/510/2026**

Die Verwaltung erläutert den Verfahrensstand des Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Schwerlastrampe durch die Reederei Meine Fähre GmbH.

Aufgrund der Lage im Außenbereich sei die Aufnahme der Personenbeförderung über die Schwerlastrampe planungsrechtlich unzulässig gewesen. Aufgrund dessen sei Mitte 2023 der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst worden. Später sei das Verfahren auf einen Angebotsbebauungsplan mit einem begleitenden städtebaulichen Vertrag umgestellt worden. Grund hierfür sei gewesen, dass die Meine Fähre GmbH die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhabenträgerschaft nicht erfüllen konnte.

Die Verwaltung erklärt, dass der Abschluss des städtebaulichen Vertrages aufgrund rechtlicher Bedenken zu verschiedensten Vertragsinhalten der Meine Fähre GmbH bislang nicht erfolgt sei. Aufgrund dessen habe die Stadt gemäß Abstimmung im Bauausschuss noch keinen förmlichen Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die Verwaltung erläutert, die Stadt habe die Planung unter Beteiligung der Zuständigen Behörden und unter Einschaltung entsprechender Planungsbüros unter Berücksichtigung verkehrlicher und deichrechtlicher Anforderungen fortentwickelt. Die Stadt habe der Meine Fähre GmbH mehrfach das Angebot gemacht, das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dies sei aber an der Weigerung zur Vertragsunterzeichnung durch die Reederei gescheitert.

Die Verwaltung schließt damit ab, dass aber nicht der weiterhin ungeschlossene Städtebauliche Vertrag Anlass für die vorgeschlagene Einstellung des Verfahrens sei. Ausschlaggebend seien vielmehr die bekannt gewordene Insolvenz der Meine Fähre GmbH und die damit verbundene Betriebseinstellung gewesen. Es bestehe nunmehr keine Erforderlichkeit mehr, einen Bebauungsplan aufzustellen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Aurich sei ein formeller Beschluss zur Beendigung des Bauleitplanverfahrens notwendig.

RM Moroni erklärt, die Fraktion FWN habe die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans von Beginn an abgelehnt. Nach seiner Auffassung sei die vorhandene Straße lediglich geringfügig ertüchtigt worden, sodass ein solcher nicht erforderlich gewesen sei. Zudem habe die Meine Fähre GmbH lediglich über einen auf fünf Jahre befristeten Gestattungsvertrag verfügt. Vor diesem Hintergrund habe auch kein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden müssen. Die durch das Bauleitplanverfahren entstandenen Kosten bewertet er als unverhältnismäßig; diese seien letztlich vom Steuerzahler zu tragen gewesen.

Die Verwaltung weist den Vorwurf zurück, die Planung habe den Steuerzahler belastet oder die Meine Fähre GmbH in Richtung Insolvenz bewegt. Der fälschlichen Darstellung wird in zweifacher Hinsicht widersprochen: Zum Einen seien keine städtischen Planungskosten verblieben, da das Verfahren von der Meine Fähre GmbH übernommen worden sei; Haushaltsmittel seien nicht aufgewendet worden. Zum Anderen halte sie an der planungsrechtlichen Erforderlichkeit fest. Für die Nutzung der Schwerlastrampe zur Personenbeförderung eine Baugenehmigung erforderlich gewesen. Mit der Meine Fähre GmbH sei ein neuer Akteur im Bereich der Schwerlastrampe hinzugetreten. Aus der Aufnahme der Personenbeförderung und die damit verbundene Intensivierung der Nutzung hätten sich zusätzliche betriebliche und verkehrliche Anforderungen ergeben, die bauleitplanerisch begleitet werden mussten. Zudem sei anfangs nicht absehbar gewesen, ob weitere Schiffe oder bauliche Anlagen für die Abfertigung erforderlich würden. Der Bebauungsplan habe auch Entwicklungsmöglichkeiten wie Diese berücksichtigen sollen.

RM Wehlage fragt nach den tatsächlich bei der Stadt verbliebenen Kosten. Er verweist auf seine diesbezügliche Frage in der letzten Bauausschusssitzung, auf die die Verwaltung erklärt habe, dass die Stadt infolge der Insolvenz der Meine Fähre GmbH einen Teil der entstandenen Kosten zu tragen hätte.

Die Verwaltung erklärt, die Stadt habe die entsprechenden Kosten zunächst verauslagt – wie auch bei anderen vorgezogenen Bebauungsplänen - und anschließend an die Reederei weiterberechnet. Die Forderungen seien im Wesentlichen beglichen worden. Offen seien lediglich Forderungen in Höhe von ca. 2.000 bis max. 4.000 Euro, die von der Stadt Norderney als Gläubiger im Insolvenzverfahren angemeldet worden seien. Sämtliche früheren Rechnungen des Planungsbüros DMP seien beglichen worden.

### **Beschlussfassung:**

Der Einstellung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 C „Hafen – Bereich Schwerlastrampe“ mangels der Erforderlichkeit wird mit 5 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung und einer Gegenstimme zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

|             |   |
|-------------|---|
| Ja:         | 5 |
| Nein:       | 1 |
| Enthaltung: | 1 |

### **zu TOP 10      **Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich - Gewerbeflächen“, Neuaufstellung – Beschluss über die erneute Auslegung**** **Vorlage: 01/SV/511/2026**

Der Vorsitzende leitet den Tagesordnungspunkt ein und verweist auf die nichtöffentliche Vorberatung des Bauausschusses im Juni 2026. Der geänderte Planentwurf des Büro DMP (Fassung vom 21.01.2026) solle zur erneuten Auslegung gebracht werden.

Die Verwaltung erläutert, dass es sich um ein bereits seit längerer Zeit betriebenes und in den Bauausschüssen vielfach behandeltes Planverfahren handle. Gegenstand sei die teilweise Überführung der Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 B in einen neuen Bebauungsplan Nr. 47 D für die Gewerbeflächen im hinteren Hafenbereich. Ziel der Planung sei insbesondere die inhaltlichen Mängel des rechtskräftigen geltenden Bebauungsplans zu beheben, die Erschließung neu zu ordnen und die Vermarktung der letzten freien Gewerbeflächen durch N-Ports in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die Verwaltung führt aus, der Geltungsbereich sei gegenüber den früheren Planungen verkleinert worden. Bereiche des Sporthafens sowie angrenzende Flächen bis zum „Spülfeld“ seien deshalb aus dem jetzigen Verfahren herausgenommen worden, um Verzögerungen durch aufwendigere Abstimmungen mit den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange zu vermeiden. Für diesen Bereich sei bislang kein weiteres Verfahren eingeleitet worden. Es sei aber beabsichtigt, auch diesen Teil langfristig neu zu überplanen.

Die Verwaltung führt aus, dass ein zentrales Problem des bisherigen Bebauungsplans die Erschließung betreffe. Die vorgesehene Planstraße sei nur teilweise hergestellt worden; der weitere Ausbau sei unterblieben und inzwischen aufgrund von Verpachtungsverhältnissen nicht mehr möglich.

Daher sei eine alternative Trassenführung geprüft worden. Das beauftragte Verkehrsplanungsbüro BSW habe hierfür eine neue Erschließungsvariante erarbeitet, die jedoch noch mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden müsse. Die Verwaltung hofft, bis zum nächsten Verwaltungsausschuss eine tragfähige Lösung vorschlagen zu können.

Die Verwaltung stellt den Verfahrensstand dar. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung habe der Landkreis Aurich im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf die Gefahr einer Einzelhandelsagglomeration hingewiesen. Daraufhin habe die Verwaltung den selbstständigen Einzelhandel aus dem Zulässigkeitskatalog der textlichen Festsetzungen gestrichen und Einzelhandel nur noch in engem funktionalem Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb zugelassen. Das entsprechend angepasste Abwägungskonzept sei dem Bauausschuss vorgelegt und die erneute Auslegung beschlossen worden.

Im Verwaltungsausschuss seien anschließend alternative Festsetzungsvorschläge der Fraktion FWN sowie gleichzeitig die Frage nach der Erforderlichkeit des Bebauungsplans diskutiert worden.

Aus Sicht der Verwaltung sei die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich, um die rechtlichen Mängel des geltenden Plans zu beheben und die langfristige Funktionsfähigkeit des Hafenbereichs zu sichern. Die Verwaltung habe sich vor diesem Hintergrund eingehend mit der Örtlichkeit beschäftigt. So sei das Planungsgebiet umfassend in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse, die Genehmigungssituation und die Genehmigungsfähigkeit der ausgeübten Nutzungen analysiert worden - dabei habe sie festgestellt, dass die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans teilweise nicht mehr den aktuellen Nutzungen und städtebaulichen Zielen entsprächen. Eine weitgehende Zulassung sämtlicher Nutzungen, wie von der Fraktion FWN vorgeschlagen, sehe sie aus rechtlichen Gründen kritisch, da dies zu einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung führen würde.

Die Verwaltung erläutert, der Entwurf sehe mehrere Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „hafengebundenes Gewerbe“ vor. Zulässig seien insbesondere hafengebundene Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie hafengebundene Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. Unter Berücksichtigung der Belange des Landkreises Aurich und dem rechtskräftigem Regionalen Raumordnungsprogramm sei ausdrücklich festgesetzt worden, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig seien. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan seien insbesondere die Erschließung angepasst, die Objektschutzdarstellungen korrigiert und nicht weiter verfolgte Teilbereiche aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden.

RM Moroni nimmt Bezug auf den Antrag der Fraktion FWN vom 26.01.2026 und kritisiert insbesondere die vorgesehene Zweckbestimmung „hafengebundenen Gewerbe“. Diese sei nach seiner Auffassung zu eng gefasst und entspreche nicht den tatsächlichen Bestandsnutzungen, da zahlreiche Betriebe nicht hafengebunden seien. Ohne entsprechende Baugenehmigungen drohen diesen bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nutzungsbeschränkungen. Er spricht sich daher für eine stärker bestandsorientierte Planung aus und regt an, eine Festsetzung als Gewerbegebiet zu prüfen. Zudem äußert er rechtliche Bedenken gegen den Planentwurf. Die Zweckbestimmung „hafengebunden“ stehe seiner Ansicht nach im Widerspruch zur ausnahmsweisen Zulässigkeit weiterer Gewerbebetriebe. Der Plan sei nach seiner Auffassung unzureichend bestimmt, weil Art und Umfang gesetzlich näher festgelegt werden müssen; demnach fordert er eine erneute Überprüfung.

Die Verwaltung entgegnet, diese Punkte seien bereits in der vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung ausführlich erörtert worden. Ein unmittelbarer Umschlag- oder Schiffsbetrieb sei für die Zulässigkeit nicht erforderlich; entscheidend sei vielmehr ein funktionaler Bezug zum Hafen. Ziel der Festsetzungen sei es, die Ansiedlung nicht hafenbezogener Gewerbebetriebe zu verhindern und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe gelte nur für einen Teil der Sondergebiete und wahre nach Auffassung der Verwaltung das erforderliche Ausnahmeverhältnis. Einwände des Landkreises Aurich oder anderer Fachbehörden habe es hierzu nicht gegeben.

RM Kleemann erklärt, juristische Detailfragen könnten unterschiedlich bewertet werden. Entscheidend sei jedoch, dass insbesondere bei den im Plangebiet ansässigen Norderneyer Betrieben Unruhe entstanden sei. Er rege daher an, vor dem Beschluss über die erneute Auslegung weitere Gespräche mit den Planungsbeteiligten zu führen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte ordnungsgemäß durchgeführt worden seien und bereits vor Einleitung des Verfahrens Gespräche mit N-Ports stattgefunden hätten. Etwaige Kommunikationsdefizite mit einzelnen Pächtern oder Nutzern seien daher nicht dem Bebauungsplanverfahren anzulasten. Zudem handle es sich nicht um einen unbeplanten Bereich, sondern um ein Gebiet mit einem bereits geltenden Bebauungsplan. Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen könnten ohne die erforderlichen Genehmigungen nicht als Maßstab für die künftige Planung herangezogen werden.

RM Blömer erklärt, er könne die Verunsicherung der im Hafengebiet ansässigen Betriebe nicht nachvollziehen. Für die meisten Betriebe gelte bereits der Bebauungsplan Nr. 47 B mit weitgehend identischen Festsetzungen. Lediglich für einige Betriebe im östlichen Bereich seien künftig ausnahmsweise auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig. An der Rechtslage ändere sich daher für die meisten Betriebe nichts Wesentliches.

RM Moroni hält dem entgegen, dass für den Fall, dass durch die Neuplanung bisherige Nutzungen unzulässig würden, ein tragfähiges Konzept zur Erreichung der Planungsziele erforderlich sei. Ein solches Konzept sehe er nicht. Zudem verweist er auf die rechtlichen Anforderungen an hafenbezogene Nutzungen, wonach die Hafenlage und Hafeninfrastruktur die Betriebsabläufe prägen müssten. Diese Voraussetzungen seien seiner Auffassung nach im Plangebiet weitgehend nicht erfüllt.

RM Wehlage erinnert daran, dass das Verfahren bereits zum Jahreswechsel 2025/26 habe fortgeführt werden sollen, durch den Antrag der Fraktion FWN Ende Januar 2026 jedoch verzögert worden sei. Am 03.06.2026 habe man sich erneut darauf verständigt, das Verfahren weiterzuführen und öffentlich vorzustellen. Er kritisiert, dass nun erneut Einwendungen erhoben würden, anstatt das Verfahren abzuschließen. Vergleichbare Diskussionen gebe es derzeit auch bei anderen Planungsthemen. Es sei aus seiner Sicht nicht überzeugend, nun insbesondere diejenigen schützen zu wollen, die sich trotz entgegenstehender Festsetzungen im Plangebiet angesiedelt hätten.

RM Kleemann stellt klar, der Vorschlag der FWNziele nicht darauf ab, die Planung grundsätzlich infrage zu stellen. Vielmehr gehe es ihm darum, durch weitere Gespräche mit den Betroffenen – insbesondere vor dem Hintergrund der Diskussion um die Straßenführung und die Pachtverhältnisse – mehr Akzeptanz für das Verfahren zu schaffen und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Verwaltung antwortet, gerade die erneute öffentliche Auslegung diene der Öffentlichkeitsbeteiligung. Weitere Gespräche vor der Auslegung seien daher aus ihrer Sicht nicht erforderlich, da die Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung bereits zum zweiten Mal Gelegenheit erhalte, Stellung zu nehmen.

1 stv. BM Stange führt aus, dass Gegenstand der Beratung einzig der Beschluss über die erneute Auslegung sei. Aus seiner Sicht könne hierüber abgestimmt werden, sofern der politische Wille festgehalten werde, die Verschwenkung der Planstraße zugunsten des Unternehmens Onnen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Die Verwaltung erläutert, eine verbindliche Zusage zur geänderten Straßenführung könne gegenwärtig noch nicht gemacht werden. Vor der erneuten Auslegung müsse zunächst die Position des NLWKN geklärt werden. Es sei nicht sinnvoll, in die Auslegung zu gehen, wenn bereits bekannt sei, dass die vorgesehene Lösung scheitern könnte - man werde dies kurzfristig klären. Das politische Votum zur gewünschten Berücksichtigung der Belange der Fa. Onnen könne gleichwohl mitgenommen werden.

### **Beschlussfassung:**

Der Vorsitzende schlägt vor, den Beschlussvorschlag um die Formulierung „mit der Änderung der Erschließung der Straße“ zu ergänzen. Der Bauausschuss lehnt den ergänzten Beschlussvorschlag mit 4 Nein-Stimmen und 3 Ja-Stimmen ab.

### **Abstimmungsergebnis:**

|             |   |
|-------------|---|
| Ja:         | 3 |
| Nein:       | 4 |
| Enthaltung: | 0 |

### **zu TOP 11     Bauantrag Franz-Josef Hennecke zum Neubau eines Einfamilienhauses, Mittelstraße 7 (Anwendung „Bau-Turbo“) Vorlage: 01/SV/513/2026**

Die Verwaltung erläutert, dass der Bauantrag den Abriss des bestehenden Hinterhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Mittelstraße 7 zum Gegenstand habe. Das Baugrundstück sei das Hinterhaus zum Gebäude Wilhelmstraße 7. Das Grundstück sei allerdings geteilt worden, so dass das Baugrundstück ein eigenständiges Grundstück sei. Die Bebauung in der Mittelstraße sei durch unterschiedliche Baufluchten und Gebäudehöhen geprägt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass der beantragte Rückbau des Hinterhauses Auswirkungen auf das Baudenkmal Wilhelmstraße 7 habe. Der geplante Neubau wirke im Vergleich zum Bestandsbau deutlich massiver.

Die Verwaltung erklärt, dass das Vorhaben die Nutzung als Dauerwohnung zum Gegenstand habe und daher im Zusammenhang mit dem „Bau-Turbo“ zu sehen sei. Die Möglichkeit einer Abweichung vom Einfügensgebot nach § 34 BauGB sei zu prüfen.

Die bestehende Dauerwohnfläche solle von 50 m<sup>2</sup> auf 123 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Das Gebäude halte zum Baudenkmal und zum südlichen Nachbarn Grenzabstände ein. Zum nördlichen Nachbarn sei eine „Lohne“ geplant.

Die Verwaltung beschreibt, dass sich der neue Baukörper stärker vom Gebäude Wilhelmstraße 7 lösen und unmittelbar an die Mittelstraße heranrücken solle. Während das bestehende Hinterhaus eingeschossig mit Satteldach ausgeführt sei, werde nun ein zweigeschossiger Bau mit Flachdach beantragt.

Zur denkmalrechtlichen Situation führt die Verwaltung aus, die Denkmalpflege des Landkreises Aurich sowie die Verwaltung hielten den geplanten Baukörper in der vorliegenden Form für nicht verträglich. Die Fassadenansicht zur Mittelstraße müsse reduziert werden, um die Wirkung des Baudenkmals und das Ortsbild zu wahren; andernfalls bestehe die Gefahr einer geschlossenen Straßenwand.

Die Verwaltung veranschaulicht anhand einer Skizze des Neubaus im Straßenraum, dass dieser das Ortsbild neu prägen würde, was aus Sicht der Verwaltung der Mittelstraße nicht zuträglich sei.

Die Verwaltung weist ergänzend auf die Analyse zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Innenstadt West“ hin. Daraus ergebe sich, dass in dem Quartier unterschiedliche Geschossigkeiten vorhanden seien und eine Zweigeschossigkeit nach § 34 BauGB grundsätzlich nicht ausgeschlossen sei. In diesem Fall sei jedoch die konkrete Anordnung und das massive Bauvolumen des Bauvorhabens kritisch zu sehen. Die Verwaltung schlägt vor, für das Vorhaben die Rückstellung nach § 15 BauGB zu beantragen und gemeinsam mit dem Bauherrn, dem Architekten, der Denkmalpflege eine Bauberatung durchzuführen, um eine den städtebaulichen und denkmalrechtlichen Belangen entsprechende Lösung zu erarbeiten.

RM Moroni fragt, inwieweit das Flachdach des geplanten Baukörpers mit der Gestaltungssatzung vereinbar sei. Er weist darauf hin, dass dort seines Wissens eher Satteldächer vorgesehen seien und nicht ausschließlich kubische Bauformen.

Die Verwaltung erklärt, die Gestaltungssatzung fordere keine explizite Dachform; im Gebiet gebe es sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer. Festsetzungen zur Dachform würden in der Regel durch die jeweiligen Bebauungspläne getroffen. Ob die Forderung eines geneigten Daches für den Geltungsbereich „Innenstadt West“ gestellt werden könne, sei in Prüfung. Vielmehr stehe hier aber die städtebauliche Figur des Baukörpers im Vordergrund.

RM Blömer merkt an, dass der Bau bereits jetzt weit in den Straßenraum hineinrage. Aus seiner Sicht solle die Bauverwaltung deshalb gemeinsam mit den Bauherren in eine Bauberatung gehen.

RM Kleemann betont, es gehe nicht darum, die Schaffung von Dauerwohnungen grundsätzlich in Frage zu stellen; der „Bau-Turbo“ solle vor allem für Zwecke des Dauerwohnraums genutzt werden. Zugleich müsse aber berücksichtigt werden, dass von einem solchen Vorhaben Präzedenzwirkungen ausgehen könnten, weil sich Nachbarn auf vergleichbare Entwicklungen berufen könnten. Er spricht sich ebenfalls für eine Bauberatung unter Beteiligung der Stadt, des Landkreises Aurich und der Denkmalpflege aus.

1. stv. BM Stange erklärt, die Schaffung von Dauerwohnungen werde unterstützt, im konkreten Fall solle jedoch die bauliche Ausführung kritisch betrachtet werden. Der Baukörper passe aus seiner Sicht nicht in die Mittelstraße, deshalb plädiere auch er für eine Bauberatung unter Beteiligung von Landkreis, Stadt und Denkmalschutz.

2. stv. BM Ennen vertritt die entgegengesetzte Auffassung, das Vorhaben füge sich in die Umgebung ein. Die denkmalrechtlichen Bedenken könne er angesichts der bestehenden baulichen

Veränderungen und der örtlichen Situation nicht nachvollziehen. Zudem werde die Fläche derzeit überwiegend als Parkplatz genutzt.

RM Wehlage entgegnet, gerade weil die heutige Situation unbefriedigend und nicht denkmalgerecht sei, müsse das aktuelle Verfahren dazu genutzt werden, eine Verbesserung herbeizuführen. Wenn eine Genehmigung für einen Neubau erteilt werde, solle sich dadurch die Situation insgesamt verbessern; dies sei ein nachvollziehbares Ziel für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### **Beschlussfassung:**

Der Vorsitzende erläutert, dass das Vorhaben – entgegen dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage - nicht abgelehnt, sondern zurückgestellt und einer Bauberatung zugeführt werden solle.

Der Bauausschuss stimmt der Beantragung der Rückstellung des Bauantrags mit 6 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

|             |   |
|-------------|---|
| Ja:         | 6 |
| Nein:       | 1 |
| Enthaltung: | 0 |

## **zu TOP 12    Bauvoranfrage Jagardis GmbH zum Neubau von fünf Reihenhäusern, Gorch-Fock-Weg 18a (Anwendung „Bau-Turbo“) Vorlage: 01/SV/512/2026**

Die Verwaltung hebt einleitend hervor, dass bereits in der Diskussion zum vorherigen TOP deutlich geworden sei, dass Einigkeit darüber bestehe, die Entwicklung von Dauerwohnraum zu unterstützen. Gleichwohl müsse trotz der grundsätzlichen Befürwortung immer auch geprüft werden, ob die Rahmenbedingungen für Wohnen in der konkreten Situation geeignet seien oder ob durch die Schaffung von Wohnraum andere unerwünschte städtebauliche Folgewirkungen ausgelöst würden.

Die Bauverwaltung informiert über das geplante Bauvorhaben einer Reihenhausbauung, das im Rahmen des sogenannten „Bau-Turbos“ geprüft werden solle.

Die Verwaltung stellt anhand eines Lageplans stellt die Gebäudegruppe mit den Gebäuden Gorch-Fock-Weg Nr. 18 a (ehemalige „Wilbers-Baracke“) und Nr. 18 (ehemaliges Bürogebäude der Firma Wilbers) vor. Beide Gebäude würden inzwischen zu Wohnzwecken genutzt. Die geplanten Reihenhäuser sollen in zweiter Reihe, hinter dem ehemaligen Bürogebäude liegend entstehen. Eigentumsrechtlich sei das Areal im rückwärtigen Bereich einem einzigen Eigentümer zugeordnet, während das ehemalige Bürogebäude einer Eigentümergemeinschaft gehöre. Die Erschließung des Gebäudes Gorch-Fock-Weg 18 erfolge über einen schmalen Grundstücksstreifen. Die Reihenhausbauung soll über eine neue Zufahrt westlich des ehemaligen Bürogebäudes erfolgen.

Für das Vorhaben gelte der Bebauungsplan Nr. 32 „Am Hafen“, der zwar Bauflächen für die ehemalige „Baracke“ und das ehemalige Bürogebäude vorsehe, nicht jedoch für die beantragten Reihenhäuser. Entsprechend sei von den Antragsstellern die Änderung des Bebauungsplanes beantragt gewesen. Vor dem Hintergrund des „Bau-Turbos“ käme eine Genehmigung

jedoch bereits aufgrund der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB in Betracht.

Die Verwaltung erinnert daran, dass sich der Bauausschuss bereits zuvor mit einer Anfrage zur Nachverdichtung auf dem Grundstück Gorch-Fock-Weg 18 a befasst habe. Der Bauherr habe ursprünglich auch die Möglichkeit von Ferienwohnungen in Betracht gezogen, was der Bauausschuss im Jahr 2022 abgelehnt habe. Im vorliegenden Verfahren würden daher ausschließlich potenziell entstehende Dauerwohnungen betrachtet.

Die Verwaltung macht auf planungsrechtliche Aspekte aufmerksam: Die örtliche Situation sei insbesondere aufgrund der vorgesehenen Erschließung an dem ehemaligen Bürogebäude vorbei sowie der Nähe zum rückwärtig angrenzenden Lagerplatz des NLWKN problematisch. Ferner solle eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen. Dies würde aus städtebaulicher Sicht kritisch bewertet, da hierdurch die zuletzt vom Bauausschuss und der Verwaltung beschlossenen Richtlinien zur Anwendung des Bau-Turbo berührt würden.

Weiter führt die Verwaltung aus, dass auch die Glaubwürdigkeit der angegebenen Nutzung als Dauerwohnen zu hinterfragen sei. Das Nachbargebäude 18 a, welches sich ebenfalls im Eigentum der Antragssteller befinde, sei zwar als Wohngebäude genehmigt, werde nach ihrer Kenntnis jedoch teilweise als Ferienwohnung beworben und betrieben.

RM Moroni weist darauf hin, dass Dauerwohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig sei. Er fragt, wie sichergestellt würde, dass im Rahmen des Bau-Turbo-Verfahrens tatsächlich ausschließlich Dauerwohnraum geschaffen werde.

RM Kleemann bewertet das Vorhaben als einen geeigneten Anwendungsfall des „Bau-Turbos“ und spricht sich für eine Zustimmung aus. Er führt aus, dass nach den Ausführungen der Verwaltung lediglich die WGN einen vergleichbaren Fall konstruieren und damit von der mit diesem Vorhaben ausgelösten Entwicklung profitieren könne. Er zieht dabei einen Vergleich der aus seiner Sicht ähnlichen Wohnbebauung der Reederei Norden-Frisia An der Mühle.

RM Wehlage gibt zu bedenken, aus seiner Sicht die Lage der geplanten Bebauung in zweiter Reihe für die Bewertung maßgeblich sei. Aufgrund der beschlossenen Leitlinien sei die Bauvoranfrage abzulehnen. Er mahnt an, der frühere politische Beschluss zu Anwendung des Bau-Turbo auch anzuwenden sei.

2. stv. BM Ennen entgegnet, der „Bau-Turbo“ schließe eine Bebauung in zweiter Reihe nicht grundsätzlich aus. Er verweist auf vergleichbare Beispiele im Bereich der „Gartenstadt“, des „Nordhelm-Eck“ oder des „Norder Hook“. Er betont, dass nicht der Eindruck entstehen dürfe, die Schaffung von Dauerwohnraum sei politisch nicht gewollt.

RM Moroni legt dar, dass die Erschließung nicht zwingend über das vordere Grundstück erfolgen müsse, sondern auch eine seitliche Erschließung möglich sei. Zudem betont er, dass in jedem Fall eine frühe Beteiligung der Nachbarschaft erforderlich sei, um mögliche Beeinträchtigungen zu prüfen.

Die Verwaltung greift die Beispiele „Norder Hook“ und „Nordhelm-Eck“ auf und verweist auf den grundlegenden Unterschied, dass die dort geschaffenen Baufelder über öffentlich ausgebaute Erschließungen verfügt hätten. Außerdem seien diese Bebauungen auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens entwickelt worden, sodass eine Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit entsprechendem Abwägungsprozess stattgefunden hätten.

Gerade weil der Bau-Turbo es ermögliche, von einem regulären Verfahren abzuweichen, müsse bei konfliktträchtigen Vorhaben mit potenziellen Nachbarschafts- und Immissionskonflikten besonders sorgfältig abgewogen werden. Falls das Vorhaben weiterverfolgt werden solle, sollte dies nur über den Weg einer regulären Bebauungsplanänderung erfolgen.

### **Beschlussfassung:**

Der Beschlussvorschlag zur Ablehnung der Anwendung des „Bau-Turbos“ findet im Bauausschuss mit 3 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung keine Mehrheit. Der Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage somit zu.

Die Verwaltung erinnert daran, dass der Bauausschuss lediglich eine Vorberatung des TOP durchführe und erklärt, dass die Entscheidung hierzu im folgenden Verwaltungsausschuss beraten und beschlossen werde.

### **Abstimmungsergebnis:**

|             |   |
|-------------|---|
| Ja:         | 3 |
| Nein:       | 3 |
| Enthaltung: | 1 |

#### **zu TOP 13    Bauvoranfrage Gabriele Pohlmann zur Aufstockung des „Boarding-Hotels“ Damenpfad 21 mit einer Dauerwohnung für die Betriebsleitung (Anwendung „Bau-Turbo“) Vorlage: 01/SV/514/2026**

Die Verwaltung erläutert die Bauvoranfrage für das Gebäude Damenpfad 21. Im Zuge einer Aufstockung solle eine Betriebsleiterwohnung als Dauerwohnung geschaffen werden. Für das Vorhaben sei explizit die Frage nach Anwendung des „Bau-Turbo“ gestellt. Das Vorhaben liege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42, der einer Aufstockung aufgrund der dortigen Höhenfestsetzung entgegensteht.

Die Verwaltung stellt dar, dass im Bestand bereits der Treppenraum sowie die Aufzugsüberfahrt die festgesetzte Höhe überschreiten würden. Diese seien seinerzeit als technisch notwendige Aufbauten bewertet und genehmigt worden seien. Der nun beantragte Aufbau solle gegenüber der Fassadenebene des 2. und 3. OG zurückgesetzt und über eine größere Breite ausgebildet werden. Das in der Gebäudeansicht dargestellte Staffelgeschoss des linken Nachbarn sei tatsächlich nicht vorhanden. Die Darstellung stamme aus einer früheren Bauvoranfrage.

Die Verwaltung beschreibt, dass der Bereich des Damenpfads städtebaulich in weiten Teilen durch eine homogene Traufhöhe geprägt sei. Zwar bestünden im Blockinnenbereich Abweichungen, entlang der straßenseitigen Bauflucht sei jedoch eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung erkennbar.

Für das betroffene Gebäude gelte der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42, für die südlich angrenzenden Flächen der Bebauungsplan Nr. 17; die nördlich angrenzenden Bereiche seien nach § 34 BauGB zu bewerten. Die Verwaltung führe aus, dass sowohl der Bebauungsplan Nr. 42 als auch Nr. 17 die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13 m beinhalte, die nur durch technisch notwendige Aufbauten überschritten werden dürfe.

Weiterhin verweise die Verwaltung auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 A „Innenstadt, West“ und den hierzu vorliegenden Analyseplan. Dieser zeige im betroffenen Bereich überwiegend viergeschossige Gebäude. Einige wenige Gebäude seien zwar nur dreigeschossig, diese entsprächen aber aufgrund der hohen Geschosshöhe in der absoluten Höhe

dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß. In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden nördlichen Bereichen bestünden heute teilweise geringere Gebäudehöhen. Wenn nunmehr eine weitergehende Höhenentwicklung zugelassen werde, bewirke dies nach Auffassung der Verwaltung sowohl in den Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 als auch in den nach § 34 BauGB zu beurteilende angrenzende Bereiche hinein eine Veränderung des Maßstabes. Weiterhin könne das Vorhaben zudem Ausstrahlung auf die Bebauung der Seitenstraßen und der Luisenstraße entfalten.

Die Verwaltung erklärt, sie habe die Bauvoranfragen unter dem Gesichtspunkt der Anwendung des „Bau-Turbos“ geprüft. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung seien grundsätzlich gegeben und die gemeindlichen Leitplanken würden nicht unmittelbar berührt. Problematisch sei jedoch die weitere städtebauliche Entwicklung, die mit einer Zustimmung zu dem Vorhaben ausgelöst würde, da damit die bisherige Höhenbegrenzung von 13 m in diesem Abschnitt des Damenpfads faktisch entwertet würde. Die Verwaltung erinnert daran, dass sich der Bauausschuss bereits früher mit einer vergleichbaren Fragestellung befasst und sich mehrheitlich dafür ausgesprochen habe, die künftige Höhenentwicklung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu regeln. Daraus ergebe sich der Beschlussvorschlag, die Voraussetzungen für eine Anwendung des Bauturbos hier nicht zuzulassen.

Die Verwaltung ergänzt, dass die Antragstellerin nach ihrer Kenntnis nicht mehr Eigentümerin antragsgegenständlichen Dachfläche sei. Die Option zur Aufstockung sei bereits vor einigen Jahren verkauft worden. Insofern sei fraglich, ob dort tatsächlich eine Betriebsleiterwohnung entstehen könne. Die Verwaltung gibt weiter zu Bedenken, ob die Schaffung einer Betriebsleiterwohnung tatsächlich eine Bereicherung für den insularen Wohnungsmarkt darstelle.

2. stv. BM Ennen führt aus, dass bereits heute eine fünfgeschossige Bebauung denkbar sei, diese jedoch aufgrund der derzeit zulässigen Gebäudehöhe nicht realisiert werden könne. Er verweist darauf, dass erneut über die Schaffung von Dauerwohnraum mit besonderen Qualitäten gesprochen werde, vergleichbare Vorhaben an anderer Stelle jedoch keine Zustimmung gefunden hätten - vor diesem Hintergrund könne er der vorgeschlagenen Ablehnung nicht zustimmen.

RM Wehlage widerspricht, dass nicht jede Bebauung mit dem Hinweis auf Dauerwohnraum gerechtfertigt werden könne - eine ablehnende Haltung im Einzelfall als grundsätzliche Ablehnung von Dauerwohnraum zu bewerten sei unzutreffend. Er sei aufgrund der derzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans der Auffassung, dass eine vorweggenommene Aussage über die gewünschte Höhenentwicklung problematisch sei.

Zudem merkt er an, dass die gemeindlichen Leitplanken ausdrücklich Dauerwohnraum vorsähen - vorliegend gehe es jedoch um die Weiterentwicklung des Hotels. Zweifel bestehen darin, ob damit tatsächlich der politisch gewünschte Dauerwohnraum geschaffen werde und erklärt, dass die Antragsteller auf Norderney bereits über Möglichkeiten zur Unterbringung eines Betriebsleiters verfüge. Abschließend fragt er, ob bei einer späteren Aufgabe der Wohnnutzung eine Umnutzung des Dauerwohnraums zu Hotelzwecken möglich wäre.

Die Verwaltung antwortet, dass eine Umnutzung zu Hotelzwecken nur möglich wäre, wenn ein künftiger Bebauungsplan eine entsprechende Nutzung zulasse. Ohne eine Änderung des Bebauungsplans sei dies nicht möglich, da hierfür erneut die Regelungen des „Bau-Turbos“ herangezogen werden müssten, die jedoch nicht für Hotelnutzungen oder vergleichbare Nutzungen gälten.

Die Verwaltung weist zudem darauf hin, dass die nun zu treffende Entscheidung erhebliche Auswirkungen auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan habe. Würde das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits jetzt faktisch erhöht, sei es künftig nur schwer möglich, erneut eine Gebäudehöhe von 13 m festzusetzen.

RM Moroni weist darauf hin, dass die Gebäudehöhe bereits heute im Bereich des Aufzugs die 13 m überschreite. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage der Gleichbehandlung, wenn künftig für die benachbarten Gebäude eine vergleichbare Gebäudehöhe festgesetzt werde. Zudem sei aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Bereiche eine Ausstrahlungswirkung nicht zwingend anzunehmen. Da der Baukörper in seiner Höhe bereits vorhanden sei, ändere sich im Wesentlichen lediglich die Nutzung. Abschließend hebt er die Bedeutung der Betriebswohnung als Dauerwohnraum hervor.

Die Verwaltung widerspricht dieser Darstellung und verweist auf den vorgelegten Grundriss. Danach bilde der vorhandene Gebäudeteil lediglich einen weit von der Traufe zurückgesetzten technischen Aufbau ab. Die beantragte Aufstockung erstrecke sich hingegen über die gesamte Gebäudebreite, sei mehr als doppelt so breit wie der bestehende Aufbau und rücke etwa 3 Meter näher an die Traufe heran. Dadurch verändere sich die städtebauliche Wirkung erheblich, da das zusätzliche Geschoss künftig sowohl seeseitig vom Deich als auch im Straßenraum deutlich stärker in Erscheinung trete.

RM Wehlage erinnert an die Vorgeschichte des Gebäudes. Das Haus sei ursprünglich bereits mit einer zusätzlichen Etage beantragt worden. Der Bauausschuss habe sich damals gegen diese Höhenentwicklung ausgesprochen und an der Viergeschossigkeit festgehalten. Die heute vorhandenen Räume auf dem Dach seien damals als technisch notwendige Räume dargestellt worden, wobei im Ausschuss bereits seinerzeit große Unzufriedenheit über deren Umfang bestanden habe; städtebaulich sei dies als unglückliche Entwicklung empfunden worden. In der Folge sei für das links angrenzende Nebengebäude ebenfalls ein Antrag auf Aufstockung gestellt worden, dem der Bauausschuss zunächst zugestimmt habe, obwohl ein vergleichbares Geschoss auf der rechten Seite zuvor abgelehnt worden sei. Erst nach Intervention des Landkreises, der auf die Widersprüchlichkeit hingewiesen habe, sei diese Entwicklung auf der linken Seite zurückgenommen worden. RM Wehlage folgert hieraus, dass eine Zustimmung zur vorliegenden Bauvoranfrage die gemeindliche Steuerung der Höhenentwicklung weitgehend unterlaufen würde. Er stellt die Frage, wozu Bauleitplanverfahren durchgeführt würden, wenn in einem solchen Einzelfall die künftige Höhenentwicklung faktisch vorweggenommen werde. Im Übrigen bezweifelt er weiterhin, dass es sich um ein genuines Wohnvorhaben handle.

1. st. BM Stange erklärt für die SPD-Fraktion, dass diese der Bauvoranfrage nicht zustimmen werde. Zwar setze sich die Fraktion grundsätzlich für Dauerwohnraum ein, jedoch nicht an dieser Stelle und nicht in der beantragten Höhe. Mit Blick auf die bereits vorhandene Entwicklung, unter anderem beim heutigen Hotel am Damenpfad (Villa Breeksee) sehe die SPD-Fraktion bei einer Zustimmung die Gefahr einer weiteren Höhenentwicklung in diesem Bereich. Zudem äußert

1. St. BM Stange Zweifel daran, dass die zusätzliche Fläche auf Dauer tatsächlich Wohnnutzung bleiben werde. Aus seiner Sicht wäre die Lage im obersten Bereich mit dem besonderen Ausblick vielmehr prädestiniert für Hotelnutzung; Dauerwohnraum könne eher in unteren Geschossen vorgesehen werden. Auch deshalb lehne die SPD-Fraktion die Bauvoranfrage ab.

### **Beschlussfassung:**

Der Bauausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zur Ablehnung der Anwendung des „Bau-Turbo“ für das beantragte Vorhaben mit 3 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen zu. Die Bauvoranfrage wird damit abgelehnt.

Die zukünftige Höhenentwicklung des Damenpfads soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Ausstellung des Bebauungsplans Nr. 1 A „Innenstadt West“ festgelegt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

|             |   |
|-------------|---|
| Ja:         | 3 |
| Nein:       | 2 |
| Enthaltung: | 2 |

#### **zu TOP 14 Mitteilung der Verwaltung**

Die Verwaltung erklärt, dass keine Mitteilungen vorlägen.

#### **zu TOP 15 Anfragen und Anregungen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

#### **zu TOP 14 EinwohnerInnenfragestunde**

Ein Bürger wirft der Verwaltung vor, seine Bauvoranfrage für den Gorch-Fock-Weg 18 a falsch vorgestellt zu haben.

Auf Nachfrage erklärt der Bürger es seien keine Ferienwohnungen geplant, sondern ausschließlich Dauerwohnungen. Die Verwaltung erwidert, dass im Begleitschreiben zur Bauvoranfrage zum Ausdruck gebracht wird, dass die Schaffung eines Anteils von Ferienwohnungen gewünscht sei. Unabhängig davon habe die Verwaltung die Bauvoranfrage explizit und der Prämisse der Schaffung von Dauerwohnraum vorgestellt.

Der Bürger erklärt, nach seinem Verständnis sei das Vorhaben nicht als Bebauung in zweiter Reihe zu verstehen. Die Verwaltung erläutert, dass hiermit Vorhaben charakterisiert würden, die nicht unmittelbar von der Erschließungsstraße aus zugänglich seien, sondern hinter einem bestehenden Gebäude errichtet würden. Die Verwaltung erläutert weiter, die hiermit einhergehenden städtebaulichen Probleme.

Im Hinblick auf die von der Verwaltung beschriebene ungenehmigte Ferienvermietung innerhalb des Nachbargebäudes Gorch-Fock-Weg 18a erklärt der Bürger es handele sich um unterschiedliche Eigentümer. Der Bürger kritisiert, die Vorstellung der Verwaltung sei irreführend.

#### **Ergänzender Hinweis:**

*Antragsteller der Bauvoranfrage ist die Jagardis GmbH. Eigentümer der Grundstücksflächen - sowohl für das Vorhabengrundstück als auch für das Gebäude Gorch-Fock-Weg 18a - ist die Jagardis GbR.*

Der Bürger erklärt, die Antragsteller würden rd. 80 Dauerwohnungen auf Norderney betreiben. Damit kämen die Antragsteller dem Bedürfnis nach Schaffung von insularem Wohnraum nach. Er könne nicht verstehen, warum die Bauvoranfrage negativ vorgestellt worden sei. Die Verwaltung erklärt, dass neben dem Belang der Schaffung von Wohnraum städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen seien. In der Abwägung hätten die nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens den Ausschlag für die Vorbewertung durch die Verwaltung gegeben.

Ein anderer Bürger fragt, ob die Stadt sich beim Kauf der Mühle bereits ein Vorkaufsrecht für das Müllerhaus gesichert hätte bzw. ob das Müllerhaus bereits ebenfalls im Eigentum der Stadt sei.

Der Vorsitzende Ennen weist auf das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stadt hin.  
Die Verwaltung erklärt, das Müllerhaus sei nicht im Eigentum der Stadt.

Der Bürger fragt weiter, ob im Zuge der Umbauarbeiten ein Zugang zur Galerie geschaffen werde. Damit könne die Galerie z.B. am Mühltage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die Verwaltung verneint. Vor allem sicherheits- und technische Aspekte würden die Nutzung der Galerie verhindern. Das Betreten der Galerie aus Gründen des Unfallschutzes nicht ohne weiteres möglich. Weiterhin sei die Schaffung eines Zuganges wirtschaftlich nicht möglich.

Der Bürger fragt weiter, ob Haushaltsmittel für Unterhaltungsmaßnahmen eingeplant seien. Die Verwaltung erklärt, dass jährlich Mittel eingestellt würden. Die Höhe der Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung lägen in der Regel deutlich unter 10.000 EUR.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung.

Jann Ennen  
Vorsitzender

Frank Ulrichs  
Bürgermeister

Scherin Slimani  
Protokollführerin