



## Sitzungsniederschrift

### Nichtöffentliche/öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsort:	Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1	
Sitzungsdatum:	Dienstag, den 17.09.2024	Niederschrift gefertigt am: 22.01.2025
Beginn:	17:30 Uhr	Ende: 22:10 Uhr

#### **Anwesend:**

##### Vorsitzender

2.stv. BM Jann Ennen CDU

##### Mitglieder

RM Andreas Köhn CDU  
BG Rolf Harms SPD  
RM Hayo F. Moroni FWN  
RM Stefan Wehlage B90/Die Grünen  
RM Gerd Kleemann FDP  
1.stv. BM Axel Stange SPD

##### von der Verwaltung

BM Frank Ulrichs  
AV Holger Reising  
Dip.-Ing. Frank Meemken  
M.A. Claudia Ziehm

##### Protokollführerin

B.A. Anika Stute

#### **Abwesend:**

Thomas Blömer SPD

#### **Zuschauer:**

Bernd Geismann B90/Die Grünen  
Vera Heckelmann SPD

## Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil

- 8 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung (öffentlicher Teil)
- 9 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 66 C und D "Strände" - Sachstandsmitteilung  
Vorlage: 01/SV/345/2024
- 10 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Innenstadt Süd) - Beschluss über die Auslegung  
Vorlage: 01/SV/340/2024
- 11 Bebauungspläne Nr. 03 A und B "Innenstadt Süd, Teile A und B", Neuaufstellung, Beschluss über die Auslegung  
Vorlage: 01/SV/341/2024
- 12 Erhaltungssatzungen Nr. 2-11, 1. Änderung, Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/SV/346/2024
- 13 Neufassung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Norderney, Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/SV/347/2024
- 14 Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", 1.Änderung
  - a) Beschluss über die Abwägung
  - b) SatzungsbeschlussVorlage: 01/SV/344/2024
- 15 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE "Hotel LUV Norderney", Neuaufstellung
  - a) Beschluss über die Abwägung
  - b) SatzungsbeschlussVorlage: 01/SV/342/2024
- 16 Hotel LUV Norderney Projekt GmbH: Bauantrag zum Neubau Hotel "LUV Norderney", Weststrandstraße 2 (Eingang 15.01.2024)  
Vorlage: 01/SV/343/2024
- 17 Bauvoranfrage der Staatsbad Norderney GmbH zur Aufstellung von mobilen Infrastrukturen am Strand des Westbades (Eingang 28.06.2024)
- 18 Anfrage der Staatsbad Norderney GmbH zur Aufstellung von mobilen Tiny-Workspaces
- 19 Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen
- 20 Anfragen und Anregungen
- 21 Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

## Protokoll

### Öffentlicher Teil

#### **zu TOP 8 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung (öffentlicher Teil)**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder und die Vertreter der Verwaltung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest. Vors. Ennen teilt mit, dass aufgrund der langen Tagesordnung nach TOP 13 eine Einwohnerfragestunde vorgesehen sei.

RM Kleemann beantragt, den Antrag der FDP vor dem Beschluss zum TOP 13 zu behandeln.

RM Wehlage hinterfragt, ob die sowieso schon lange Tagesordnung, um die Anträge ergänzt nicht zu lang werden würde und beantragt, die Anträge im nächsten öffentlichen Ausschuss zu behandeln.

RM Moroni merkt an, dass Anträge der Politik, die zehn Tage vor der Sitzung eingegangen seien, verpflichtend gemäß der Geschäftsordnung als Tagesordnungspunkt aufzunehmen seien.

Die Verwaltung erläutert, dass zunächst die Partei ihren jeweiligen Antrag vorstellen solle. Daraufhin erfolge die Behandlung des Tagesordnungspunktes von der Verwaltung und im Nachgang solle der entsprechende Beschluss sowohl zum Antrag als auch zum Tagesordnungspunkt gefasst werden.

#### **Beschluss:**

Die Tagesordnung wird einstimmig von allen Ausschussmitgliedern beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

#### **zu TOP 9 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 66 C und D "Strände" - Sachstandsmitteilung Vorlage: 01/SV/345/2024**

Die Verwaltung teilt mit, dass mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Flächen aller vier konzessionierten Badestrände die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden solle, auf veränderte Situationen oder Bedarfe flexibel reagieren zu können. Für die Bebauungspläne Nr. 66 C „Ostbadestrand“ und Nr. 66 D „FKK-Badestrand“ haben im Dezember 2023 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren stattgefunden. Im Zuge dessen habe der Landkreis Aurich den Hinweis gegeben, dass die Pläne nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt seien. Vor diesem Hintergrund sei die Einleitung eines Verfahrens zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen worden. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren ende am 13.09.2024, während das formelle Beteiligungsverfahren zur Neuaufstellung der Bebauungspläne bereits abgeschlossen sei.

Da beabsichtigt sei, die Bebauungspläne für die beiden Strände im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen, bestehe der Vorschlag, den Auslegungsbeschluss zur

16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verwaltungsausschuss Mitte September zu fassen. Die Information der Öffentlichkeit sei durch die heutige Sachstandmitteilung hergestellt. Somit könne im Oktober 2024 das förmliche Beteiligungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden und in der Folge alle drei Bauleitplanverfahren (16. Änderung FNP, BPlan Nr. 66 C und BPlan Nr. 66 D) noch im Dezember 2024 zum Abschluss gebracht werden.

**zu TOP 10 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Innenstadt Süd) - Beschluss über die Auslegung  
Vorlage: 01/SV/340/2024**

Die Verwaltung teilt mit, dass im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu den Bebauungsplänen Nr. 3 A und B „Innenstadt Süd“ vom ursprünglichen Plankonzept zur Ausweisung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO abgewichen worden sei. Anders als bei den bisherigen Innenstadtplänen solle hier ein normierter Gebietstyp gem. § 2-9 BauNVO ausgewiesen werden. Der Ausschluss von Zweitwohnungen bzw. die Zulässigkeit von Ferienwohnungen solle über die Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5-9 BauNVO geregelt werden. Im Vorgriff auf die Überplanung der gesamten Innenstadt sei im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der gesamte Innenstadtbereich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt worden. Diese Darstellung sei vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebotes für den Bereich der Bebauungspläne Nr. 3 A und B entsprechend anzupassen. Nachdem im Frühjahr 2024 das frühzeitige Beteiligungsverfahren stattgefunden habe, stehe nunmehr die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange an.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 6 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme für den Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage 01/SV/340/2024.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	0

**zu TOP 11 Bebauungspläne Nr. 3 A und B "Innenstadt Süd, Teile A und B", Neuaufstellung, Beschluss über die Auslegung  
Vorlage: 01/SV/341/2024**

RM Moroni erläutert den Antrag der FWN zum Bebauungsplan Nr. 3 A und B zum Vertrauensschutz und materiell-legalen Bestandsschutz von Ferienwohnungen und zum Ausschluss von Zweit- sowie Nebenwohnungen im WR- bzw. WA-Gebiet.

Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg genieße eine Ferienwohnung als eine Unterform des Wohnens einen Bestandsschutz, der bis 2014 auch von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Landkreis angewendet worden sei. Ab 2014 stelle die Ferienwohnung eine eigenständige Nutzungsart dar.

Die Verwaltung erläutert, das Urteil des OVG spiegele die ständige Rechtsprechung zur Unterscheidung des Begriffs Wohnen und Ferienwohnen wider. Der von RM Moroni wiedergegebene Passus gebe lediglich wieder, dass das OVG bestätige, dass Baubehörden eine andere Genehmigungspraxis haben können. Dabei sei vom OVG bewusst offengelassen worden, was aus dieser Tatsache resultiere, sodass die von RM Moroni angenommene Rechtsfolge lediglich auf seinen eigenen Annahmen beruhe.

Der Antrag der FWN fordere daher durch die Festsetzungen des B-Plans die nachträgliche Legalisierung von Ferienwohnungen. Dafür fehle es allerdings an einer Rechtsgrundlage. Auch die Festsetzung sei nicht ausreichend bestimmt und stehe im Widerspruch mit dem BauGB sowie der Gefahrenabwehr. Außerdem mache sich die Stadtverwaltung, aber auch der Landkreis angreifbar in Verwaltungsrechtsverfahren. Nichtsdestotrotz habe man sich als Verwaltung, u.a. in Absprache mit dem Landkreis, der Forderung angenommen und eine alternative Festsetzungssystematik ausgearbeitet.

Die Verwaltung stellt zudem fest, dass weder vom Landkreis Aurich als Bauaufsichtsbehörde noch von der Stadtverwaltung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes straßenzugweise ein Vollzug von Bauordnungswidrigkeiten vorgenommen werde.

BG Harms teilt mit, dass die SPD zwar Ferienwohnungen behalten wolle, aber ein Ausgleich zu den fehlenden Dauerwohnungen verfolgt werde. Durch die Ferienwohnungen solle eine Möglichkeit zur Finanzierung geschaffen werden. Primär gelte es aber, Dauerwohnraum zu schaffen. Man müsse den Zensus beachten, den demografischen Wandel und die Unterbringung von Personal zur Sicherung des Tourismus. Lösungsansätze dafür fehlten bisher, stattdessen werde nunmehr eine Generalamnesie vorgeschlagen.

RM Wehlage stellt fest, dass diese Diskussion bereits länger geführt werde und man sich geeinigt habe, dass die Verwaltung zur Erhaltung der bestehenden Ferienwohnungen, aber auch zur Sicherung des Dauerwohnraums die Insel flächendeckend mit B-Plänen überziehe, die letztlich dem Schutz der Norderneyer dienen.

RM Köhn teilt mit, dass auch die CDU keine bauordnungswidrigen Zustände legalisieren, sondern für die Norderneyer eine Lösung finden möchte, die seit jeher oder aus früheren Pensionsbetrieben nunmehr Ferienwohnungen ohne die entsprechende baurechtliche Genehmigung betreiben. Daher gehe die Festsetzungen lediglich für genehmigte Ferienwohnungen in den B-Plänen nicht weit genug.

Die Verwaltung erläutert, dass für die Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 3 A und B am 05.09.2019 die Beschlüsse zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst worden seien. Die Aufstellung der B-Pläne sei Teil der städtischen Strategie zur bauleitplanerischen Beordnung der Innenstadtbereiche der Insel Norderney. Ziel der Planung sei die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen. Über die Ausweisung von unterschiedlichen Baugebieten seien differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen und zur Ausprägung von Beherbergungsbetrieben getroffen worden. Im Hinblick auf die Ziele des Lebensraumkonzeptes solle der Zuwachs von Beherbergungsstrukturen – insbesondere von Ferienwohnungen oder vergleichbaren Beherbergungsformen – restriktiv gesteuert werden. Mit der Planaufstellung verfolge man zudem das Ziel, die Attraktivität des zentralen Innenstadtbereichs durch die Sicherung und den Ausbau der gastronomischen Infrastruktur zu bewahren. Weiterhin sollen die bestehenden Versorgungsstrukturen sowie die gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen auf der Insel gesichert werden.

Bezüglich des Maßes der Nutzung solle die geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen, im Wesentlichen homogenen, Baustruktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die B-Pläne sollen der ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Nachdem im 2. Quartal 2023 die frühzeitige Beteiligung stattgefunden habe, solle nunmehr die förmliche Beteiligung durchgeführt werden. Im Nachgang zur öffentlichen Bauausschusssitzung vom 13.06.2024 mit dem Absetzen des Tagesordnungspunktes zum Auslegungsbeschluss habe eine intensive politische Beratung zu den Planinhalten stattgefunden. Als Ergebnis der Beratung seien die Planentwürfe um eine bestandsschützende Festsetzung ergänzt worden, die die nachträgliche Legalisierung bisher ungenehmigter Ferienwohnungen erleichtern solle.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 3 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen gegen den Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage 01/SV/341/2024.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	3
Nein:	4
Enthaltung:	0

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen für den Antrag der FWN.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	4
Nein:	3
Enthaltung:	0

**zu TOP 12    Erhaltungssatzungen Nr. 2-11, 1. Änderung, Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/SV/346/2024**

RM Köhn trägt den Antrag der CDU vor, wonach die Möglichkeit geschaffen werden solle, genehmigte Ferienwohnungen jederzeit zu Dauerwohnungen umnutzen zu können, und unabhängig von der Dauer der Nutzung die Dauerwohnung jederzeit wieder zu Ferienwohnungs Zwecken nutzen zu können.

Die Verwaltung erläutert, dass der Antrag eine Thematik aufgreife, die sich sowohl aus der Erhaltungs- als auch der Zweckentfremdungssatzung ergebe. Eine ähnliche Anfrage sei bereits 2015 im Ausschuss politisch kontrovers diskutiert worden – ohne abschließenden Beschluss. Eine befristete Nutzungsänderung, die der Antrag schließlich beinhalte, könne durch einen Bauantrag erreicht werden.

1.stv. BM Stange hinterfragt den Antrag der CDU kritisch. Sofern eine Vermietung durch Nutzungsänderung in eine Dauerwohnung möglich sei, bestehe keine Sicherheit für den Mieter, da nicht feststehe, wann die Nutzungsänderung in Ferienwohnung wieder erfolge. Überlege man, die Vermietung auf drei bis fünf Jahre festzulegen, stelle sich die Frage der Umsetzbarkeit. Weiter sei anzuzweifeln, dass sich Eigentümer für eine dreijährige Nutzungsänderung eine Genehmigung einholen, die wiederum auch mit Kosten verbunden sei.

BM Ulrichs merkt an, dass der Antrag mit dem Mietrecht kollidiere und noch viele Fragestellungen vor der Beschlussentscheidung zu klären seien.

RM Kleemann stellt den Antrag der FDP vor, der zu 1. die Unterlassung von Zwangsmaßnahmen bzgl. des Verbots von Ferienwohnungen verlange und zu 2. die Beauftragung einer externen Studie über die Zahl von Wohnungen und Gästebetten vorsehe.

Die Verwaltung erläutert, dass der Antrag zu 1. vorsehe, dass die Stadtverwaltung Baurechtsverstöße unbeachtet lasse. Zuständig dafür sei als Bauaufsichtsbehörde allerdings der Landkreis Aurich. Zudem versuche man bereits, auf die Problematik durch die Anpassung von Festsetzungen in B-Plänen oder durch Härtefallregelungen einzugehen oder individuelle Lösungen mit Antragstellern zu finden. In der Vergangenheit sei man entgegen diesem Antrag außerdem mehrfach aufgefordert worden, gegen illegale Ferienwohnungen vorzugehen.

BG Harms stellt fest, dass der Tenor des Antrags ausschließlich den Erhalt von Ferienwohnungen, nicht aber von Dauerwohnungen beinhalte. Der Landkreis wolle zudem eine Entscheidung seitens der Politik und keine Gespräche mit der Politik führen.

RM Wehlage teilt mit, dass Norderney wirtschaftlich nicht nur von den Ferienwohnungen abhängt. Der Antrag zu 1. komme zudem einem Rechtsbruch gleich. Auch die Umsetzung des Antrags zu 2. sei kritisch zu hinterfragen.

RM Kleemann erläutert ergänzend zum Antrag, dass auf Sylt und Borkum Regelungen gefunden worden seien, sodass es auf Norderney auch eine entsprechende Möglichkeit geben müsse. Den Bürgern solle Zeit zur Bereinigung ihrer Verhältnisse gegeben werden, und daher solle kein proaktives Handeln stattfinden.

Die Verwaltung erläutert, in dem Beherbergungskonzept von Sylt gehe es u.a. darum gegen illegale Ferienwohnungen vorzugehen. Der Landkreis Friesland gehe wesentlich restriktiver damit um als der Landkreis Aurich.

BM Ulrichs ergänzt, dass eine Orientierung an Sylt als ein Negativbeispiel nicht zielführend sei, da diese Insel dahingehend bereits viel weiter entwickelt sei. Um gerade nicht an diesen Punkt zu kommen, versuche die Verwaltung mit verschiedenen bauleitplanerischen Instrumenten seit Jahren dagegen zu steuern.

Der Antrag der FDP löse zudem Verwunderung aus. Einerseits lehne die FDP das Vorgehen der Verwaltung bzgl. der Regelungen zur Illegalität von Ferienwohnungen ab. Andererseits solle gemeinsam mit dem Landkreis Aurich eine Lösung gefunden werden, das soziale und wirtschaftliche Gefüge nicht zu zerstören. Diesbezüglich sei eine konstruktive Mitarbeit der Politik zwingend notwendig, die bis dato fehle.

Im Zensus 2022 sei außerdem eine Übersicht über Gebäude, Wohngebäude, Wohnungen in Eigennutzung und Ferienwohnungen vorzufinden. Lediglich Gästebetten seien nicht mitaufgezählt, die wie bereits mitgeteilt nicht festzustellen seien. Der Ansatz zu 2. sei gut, die Umsetzung aber nicht möglich, da Betroffene oft keine Auskunft geben.

M.A. Ziehm erläutert, dass zur Anwendung der Erhaltungssatzung und der B-Pläne politische Beschlüsse vorliegen und diese nicht einfach ausgehebelt werden können, um weiter darüber zu diskutieren. Auch der Antrag zu 2. sei mit der Erfassung, der Dauer, dem Aufwand und der Kosten mit einer so hohen Hürde verbunden, dass es an der Umsetzung scheitere. Außerdem sei fraglich, was schlussendlich mit den Zahlen gemacht werde, und welches Ziel solch eine Untersuchung hätte. Auch die Nachhaltung der Erfassung sei mit viel zu großem Aufwand verbunden.

Die Verwaltung erläutert, dass die Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB einen weitreichenden Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde zur Erhaltung von städtebaulich oder künstlerisch bedeutenden Gebäuden begründen. Zudem werde ein Genehmigungsvorbehalt zur Bewahrung der Bevölkerungsstruktur (Milieuschutz) begründet. Mit Neufassung der Satzungen in den Jahren 2013 und 2014 werde geprüft, ob Dauerwohnraum im Zuge von Ersatzbauten oder Nutzungsänderung erhalten bleibe. Gemäß der Kommentierung zu den erhaltungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) sei die Gemeinde gehalten, turnusmäßig zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung noch bestehen. Im vergangenen Jahr habe die Bauverwaltung daher die entsprechende Prüfung vorgenommen und in die 1. Änderung der bestehenden Erhaltungssatzungen Nr. 2 bis 11 einfließen lassen. Die Satzungstexte seien gemäß dem gerichtlichen Hinweis im damaligen Normenkontrollverfahren zur Erhaltungssatzung Nr. 11 konsequenter an der gesetzlichen Vorgabe ausgerichtet worden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 6 Ja-Stimmen und einer Enthaltung für den Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage 01/SV/346/2024.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	1

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 4 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen für den Antrag der CDU.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	4
Nein:	0
Enthaltung:	3

RM Kleemann stellt den Antrag seiner Fraktion nochmals vor.

BG Harms stellt fest, dass die Unterlassung von Zwangsmaßnahmen eine Rechtsbeugung darstelle. Die Politik könne Maßnahmen zudem gegenüber einer Bauaufsichtsbehörde nicht verweigern.

BM Ulrichs bestätigt, dass es sich bei dem Antrag um eine Aufforderung zur Rechtsbeugung handele und seinerseits Einspruch gegen einen solchen Beschluss eingelegt werden müsse. Seit einiger Zeit versuche man, das Thema zu sensibilisieren und in der Anwendung der Zweckentfremdungssatzung der letzten zwei Jahre habe man festgestellt, wie viele unterschiedliche heterogene rechtliche Sachverhalte aus verschiedenen Epochen der Genehmigungsgeschichte es gebe. Dafür versuche die Verwaltung mit Instrumenten wie der Härtefallregelung einen Umgang zu finden. Er plädiere an die FDP, ihren Antrag nochmals zu überdenken.

RM Kleemann hält weiter daran fest, dass Zwangsmaßnahmen für die Dauer eines Jahres auszusetzen seien und mit dem Landkreis Aurich verhandelt werden solle.

Die Verwaltung stellt fest, dass mit dem Landkreis als Bauaufsichtsbehörde keine Verhandlungen geführt werden können.

RM Kleemann stellt den Antrag der FDP erneut in geänderter Form vor, der beinhalte, Zwangsmaßnahmen für den Zeitraum von einem Jahr bzgl. des Verbots von Ferienwohnungen, die schon vor 2017 als Ferienwohnung genutzt wurden, zu unterlassen, um Lösungsvorschläge erarbeiten zu können. Zudem solle die Stadt nicht proaktiv handeln und das Anzeigeverfahren an den Landkreis Aurich ausgesetzt werden.

1.stv. BM Stange hält fest, dass es bereits einen Beschluss dazu gebe, dass die Stadtverwaltung nicht proaktive vorgehe.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 3 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung gegen den ersten Teil des Antrags der FDP.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	3
Nein:	3
Enthaltung:	1

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 3 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung gegen den zweiten Teil des Antrags der FDP.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	3
Nein:	3
Enthaltung:	1

**zu TOP 13 Neufassung der Zweckentfremdungssatzung der Stadt Norderney, Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/SV/347/2024**

RM Moroni erläutert den Antrag der FWN.

RM Wehlage beantragt, aufgrund der fortgeschrittenen Uhrzeit die Sitzung nach diesem Tagesordnungspunkt zu beenden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit einer Ja-Stimme und 6 Nein-Stimmen gegen die Beendigung der Sitzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	1
Nein:	6
Enthaltung:	0

Die Verwaltung erläutert, dass der Landesgesetzgeber im März 2019 das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG) beschlossen habe, dass die Kommunen zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ermächtigt. Die Zweckentfremdung von Wohnraum, d.h. die Zuführung von Wohnraum zu anderen Zwecken als dem Wohnen stehe somit unter dem Genehmigungsvorbehalt der Stadt Norderney. Aufgrund der weitgehenden gemeindlichen Befugnisse und der direkten Zuständigkeit stelle die Satzung eine wichtige Ergänzung der bestehenden bauleitplanerischen Instrumente dar. Entsprechend habe sich der Rat der Stadt Norderney zuletzt 2019 mit deutlicher Mehrheit für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ausgesprochen. Gemäß der gesetzlichen Grundlage sei die Satzung auf fünf Jahre befristet und laufe nunmehr aus. Da die Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nach wie vor unverändert vorliegen, empfehle die Verwaltung, die Satzung erneut für die Dauer von fünf Jahren neuzufassen. Zum besseren Verständnis und der Nachvollziehbarkeit der Anwendung der Satzung habe die Verwaltung die Satzung im Zuge der Neufassung um eine Begründung ergänzt.

Im Nachgang der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 13.06.2024, in welcher der Tagesordnungspunkt zum Auslegungsbeschluss von der Tagesordnung abgesetzt worden sei, habe eine intensive politische Beratung zu den Satzungsinhalten stattgefunden. Als Ergebnis der Beratung habe die Verwaltung, die in der Begründung der Satzung dargestellten bestandsschützenden Regelungen nochmals modifiziert.

RM Wehlage weist darauf hin, dass im Fall eines unterbleibenden Beschlusses für die Satzung die Zuschüsse des Landes gefährdet seien, da nicht alle Mittel der Wohnraumförderung seitens der Stadtverwaltung ausgenutzt seien.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 3 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen gegen den Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage 01/SV/347/2024.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	3
Nein:	4
Enthaltung:	0

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen für den Antrag der FWN.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	4
Nein:	3
Enthaltung:	0

BM Ulrichs teilt mit, dass wir mit diesem Beschluss eine Satzung auf den Weg bringen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit einen rechtswidrigen Bestandteil enthalte und somit letztlich unwirksam bzw. angreifbar sei.

## **Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde**

Ein Bürger erkundigt sich, ob es sich bei den heutigen Beschlüssen des Bauausschusses um Empfehlungsbeschlüsse für den Verwaltungsausschuss handele, sodass der Beschluss zum TOP 13 bzgl. der Zweckentfremdungssatzung im morgigen Verwaltungsausschuss aufgrund der unterschiedlichen Zusammensetzung wieder ganz anders ausfallen könne.

BM Ulrichs teilt mit, dass es sich z.T. um Empfehlungsbeschlüsse für den Verwaltungsausschuss aber auch den Rat handele. Der Beschluss zum TOP 13 erhalte wie in der heutigen Sitzung im morgigen Verwaltungsausschuss einen Empfehlungsbeschluss, letztlich werde darüber im Rat am 12.11.2025 abgestimmt.

Ein Bürger erkundigt sich über die Unterscheidung und Miteinbeziehung von Haupt-, Neben- und Zweitwohnungen in die Erhaltungssatzung und die Ermittlung der Ferienwohnungen, die nachrichtlich angegeben werden.

Die Verwaltung teilt mit, dass der Wohnungsbegriff in der Begründung zur Satzung ausführlich erläutert worden sei. Die Erhaltungssatzungen schützen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, d.h. neben den Hauptwohnungen auch die Neben- und Zweitwohnungen. Die Anzahl von Ferienwohnungen in den jeweiligen Geltungsbereichen sei ebenfalls ermittelt worden, um darzustellen, wohin der Dauerwohnraum verdrängt worden sei – daher auch die nachrichtliche Angabe in der Anlage zur Begründung der Satzung. Die Ermittlung habe über Internetrecherchen und die Genehmigungsunterlagen stattgefunden.

Ein Bürger erkundigt sich, warum im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 B im Bereich der Gartenstadt nichts in den Zeichnungen hinterlegt sei und auf der verbleibenden Fläche eine Grünfläche eingezeichnet sei, die sich zudem nicht im Flächennutzungsplan wiederfinde.

Die Verwaltung erläutert, dass es für den Bereich der Gartenstadt einen vorhabenbezogenen B-Plan gebe. Da über den B-Plan Nr. 3 bereits seit mehreren Jahren diskutiert werde, handele es

sich um eine ältere Katastergrundlage, die vor Bekanntmachung entsprechend aktualisiert werde. Der Flächennutzungsplan stelle lediglich eine übergeordnete Zuordnung der verschiedenen Stadtbereiche zu bestimmten Nutzungsgebieten dar. Eine Ausweisung von einzelnen kleineren Grünflächen finde darin keine Berücksichtigung.

Ein weiterer Bürger teilt mit, dass er für eine Nutzungsänderung seines 1992 erbauten Hauses, in dem er seit jeher zwei Ferienwohnungen betreibe, nunmehr Verfahrenskosten von bis zu 14.000 € zahlen müsse.

Die Verwaltung teilt mit, dass eine entsprechende Beratung mit dem Landkreis aber auch dem Architekten gesucht werden solle, da die Verfahrenskosten einer Nutzungsänderung nicht so hoch sein dürften. Zudem bestehe durch die neue NBauO die Möglichkeit, eine Nutzungsänderung im Anzeigeverfahren durchzuführen, sodass gar kein Entwurfsverfasser notwendig sei.

Ein Bürger möchte festhalten, dass der Bauausschuss mit seinem heutigen Beschluss zur Zweckentfremdungssatzung mit einer Mehrheit gegen den Erhalt von Wohnraum sei, denn das beinhalte diese Satzung. Zudem spreche die FDP davon, mit ihrem Antrag den Druck von den Bürgern nehmen zu wollen. Da stelle sich allerdings die Frage, welchen Druck die Bürger haben. Nämlich diesen, dass sie keinen Wohnraum finden und dass Handwerksfirmen keine Mitarbeiter einstellen können, weil sie keine Personalunterkünfte anbieten können. Dauerwohnraum und nicht Ferienwohnraum müsse daher geschaffen und erhalten werden.

RM Moroni spricht sich für den Erhalt von Wohnraum aus und kommt auf seine Ausführungen zu seinem Antrag zu TOP 13 zurück.

Ein Bürger teilt seine eigenen Erfahrungen am Wohnungsmarkt mit und fragt sich, wo der Antrag der CDU gewesen sei, als es so weit habe kommen müssen, dass eine Kita-Gruppe geschlossen werden musste und keine Kinderbetreuung mehr gewährleistet werden konnte. Es gehe in allen Anträgen und Diskussionen lediglich um den Erhalt der Ferienwohnungen, dabei seien die Norderneyer als Einwohner immer zwingender auf Wohnraum angewiesen – auf bezahlbaren Wohnraum. Im Mietrecht bestehe zudem ein Verbot von Zeitmietverträgen.

Ein Bürger teilt mit, dass es sicherlich für den Tourismus auch wichtig sei, Ferienwohnungen zu erhalten, aber noch wichtiger sei es, den Dauerwohnraum zu erhalten, um die Touristen überhaupt betreuen zu können. In Gesprächen mit vielen anderen Norderneyern sei aufgefallen, dass entgegen der Meinung des RM Moroni keine kalte Enteignung stattfinde, sondern man sich auf Kosten der Allgemeinheit bereichere.

RM Geismann möchte in dieser Diskussion auch die Ferienwohnungsbetreiber unterstützen, die seit Jahren eine Ferienwohnung betreiben. Sei den Ausschussmitgliedern bereits 2019 bei Erlass der Satzung bewusst gewesen, dass diese rückwirkend gelte, wäre der Beschluss genau wie heute ausgefallen und man hätte sich dagegen entschieden.

**zu TOP 14    Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", 1.Änderung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: 01/SV/344/2024**

RM Wehlage beantragt erneut, aufgrund der fortgeschrittenen Uhrzeit die Sitzung nach diesem Tagesordnungspunkt zu beenden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 2 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen gegen die Beendigung der Sitzung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	2
Nein:	5
Enthaltung:	0

Die Verwaltung teilt mit, der mit der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 61 eingeleitete Umbau des Quartiers An der Mühle schreite voran. Neben den drei Neubauten der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH (WGN) prägten auch die Neubauten der AG Reederei Frisia das neue Bild des ehemaligen Kasernenareals. Nunmehr habe sich die WGN in einem Ausschreibungsverfahren des Landes Niedersachsen zu der Liegenschaft An der Mühle 11 durchsetzen können. Es sei geplant, auf dem Grundstück – in Verbindung mit dem freien Nachbargrundstück, das bereits seit längerem im Eigentum der WGN sei – zwei neue Wohngebäude zu errichten. Parallel projektiere die Stadt Norderney den Neubau eines Wohngebäudes nördlich des bestehenden Gebäudes An der Mühle 3. Für diese kommunalen Wohnungsbauprojekte müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Entsprechend sei im Juni 2024 der Einleitungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 61 „An der Mühle“ gefasst worden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 6 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme für die Abwägung zum B-Plan Nr. 61 „An der Mühle“ gemäß der Sitzungsvorlage 01/SV/344/2024.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	0

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 6 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme für den Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 61 „An der Mühle“ gemäß der Sitzungsvorlage 01/SV/344/2024.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	0

### **zu TOP 15 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE "Hotel LUV Norderney", Neuaufstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss Vorlage: 01/SV/342/2024**

Die Verwaltung stellt nochmals den B-Plan Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ vor, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projektes schaffen solle. Die Vorhabenträger haben gem. § 12 Abs. 2 BauGB hierzu mit Schreiben vom 07.11.2022 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt. Der Rat der Stadt Norderney habe über den begleitenden städtebaulichen Vertrag bereits am 09.11.2022 beraten und diesem zugestimmt. Nachdem Anfang dieses Jahres die frühzeitige Beteiligung stattgefunden habe, sei im Juni/Juli 2024 die förmliche Beteiligung durchgeführt worden. Aus den vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Planung erforderlich machen.

RM Wehlage hinterfragt, ob ein Mobilitätskonzept vorliege. Gemäß § 47 NBauO seien 62 Einstellplätze für ein Hotel der beabsichtigten Größe vorzuhalten und nicht lediglich die in den vorliegenden Unterlagen vorgesehenen 26 Einstellplätze. Es sei fraglich, inwiefern der Verkehr so reduziert werden solle, dass die Anzahl von 26 Stellplätzen ausreiche.

Die Verwaltung erläutert, dass die Richtzahlen, auf die sich die NBauO berufe, bundesweit gelten, sodass aufgrund der Verkehrslage auf der Insel eine Abweichung entsprechend nachvollziehbar sei. Gemeinsam mit dem Vorhabenträger habe die Verwaltung zudem ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet, das in den Abwägungsunterlagen beschrieben sei. Außerdem stehe seit längerem eine Anpassung der Stellplatzsatzung aus.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 5 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen für die Abwägung zum B-Plan Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ gemäß der Sitzungsvorlage 01/SV/342/2024.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	2
Enthaltung:	0

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt mit 5 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen für den Satzungsbeschluss zu dem B-Plan Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ gemäß der Sitzungsvorlage 01/SV/342/2024.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	2
Enthaltung:	0

**zu TOP 16 Hotel LUV Norderney Projekt GmbH: Bauantrag zum Neubau Hotel "LUV Norderney", Weststrandstraße 2 (Eingang 15.01.2024)  
Vorlage: 01/SV/343/2024**

Die Verwaltung stellt den Bauantrag der Hotel LUV Norderney Projekt GmbH zum Neubau des Hotel LUVs vor.

RM Wehlage erkundigt sich, warum im städtebaulichen Vertrag 32 Personalwohnungen vorgesehen seien, in den vorliegenden Antragsunterlagen aber lediglich 13 Wohnungen abgebildet seien.

Die Verwaltung erläutert, dass im städtebaulichen Vertrag festgehalten worden sei, dass „bis zu“ 32 Wohnungen vorgesehen seien. Da nunmehr 13 Wohnungen abgebildet seien, habe der Bauherr bzw. Vorhabenträger die Schaffung weiterer externer Wohnungen zugesichert.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag mit 5 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	2
Enthaltung:	0

#### **zu TOP 17 Bauvoranfrage der Staatsbad Norderney GmbH zur Aufstellung von mobilen Infrastrukturen am Strand des Westbades (Eingang 28.06.2024)**

Die Verwaltung stellt die Bauvoranfrage im Zusammenhang mit dem Bauantrag zur Nutzungsänderung der Badehalle zu einem Restaurant vor, der im letzten öffentlichen Bauausschuss vom 13.06.2024 vorgestellt und beschlossen worden sei. Im Zuge dessen entfallen die in dem Gebäude u.a. vorgehaltenen Räumlichkeiten zur Strandkorbvermietung, der Rettungsaufsicht und der Sanitätsraum, die nunmehr in mobilen Infrastrukturen am Strand des Westbades untergebracht werden sollen.

#### **zu TOP 18 Anfrage der Staatsbad Norderney GmbH zur Aufstellung von mobilen Tiny-Workspaces**

Die Verwaltung stellt die Anfrage zur Aufstellung von mobilen Tiny-Workspaces auf Grundlage eines Förderantrages des Staatsbades Norderney vor. Die autarken Workspaces stehen sowohl Gästen als auch Norderneyer Unternehmen zur Verfügung. Dabei handele es um Häuser mit einer Länge von ca. 6m, einer Breite von ca. 2,5m und einer Höhe von fast 4m, die auf einem Gestell eines Anhängers befestigt seien. Die Aufstellorte seien für die Sommer Saison vom 15.04. bis 15.09. auf der Eventfläche am Nordstrand und für die Herbst bzw. Winter Saison am Kurplatz vorgesehen.

#### **zu TOP 19 Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen**

/

#### **zu TOP 20 Anfragen und Anregungen**

RM Wehlage gibt zur Kenntnis, dass die Zusammensetzung des Ausschusses durch den Sitz der FDP nicht dem Stimmenverhältnis des Rates entspreche und viele Beschlüsse daher bereits im Verwaltungsausschuss wieder anders ausfallen, sodass die Zusammensetzung des Bauausschusses nochmal überdacht werden sollte.

#### **zu TOP 21 Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde**

Ein Bürger erkundigt sich, inwiefern RM Moroni sich für den Erhalt der Dauerwohnungen ausspreche, aber gegen TOP 14 stimme.

RM Moroni erläutert, dass er gegen die Änderung des B-Planes gestimmt habe, da durch den Neubau der Wohnhäuser eine zu große Verdichtung stattfinde und die Wohnqualität dadurch zu sehr leide.

Ein weiterer Bürger erkundigt sich, wie viele Stellplätze für die Vorhaben im Bereich An der Mühle vorgesehen seien.

Die Verwaltung erläutert, dass lediglich zwei Behindertenstellplätze gemäß den Richtzahlen der NBauO vorgesehen seien.

Ein Bürger erkundigt sich, inwiefern vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung eine Abweichung für die Anzahl der Einstellplätze für einen Hotelbetrieb gelte, aber nicht für Privatpersonen.

Die Verwaltung erläutert, dass gemäß NBauO für Wohnungen keine Einstellplätze mehr vorzuhalten bzw. abzulösen seien. Zudem sei bereits seit längerem die Anpassung der Stellplatzsatzung vorgesehen.

Jann Ennen  
Vorsitzender

Frank Ulrichs  
Bürgermeister

Anika Stute  
Protokollführerin