



|                                                  |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt | Datum: 10.06.2026  |
| Bearbeitung: Frank Meemken                       | AZ: 671.25.044:18a |

| Beratungsfolge       | Termin     |  |
|----------------------|------------|--|
| Bauausschuss         | 01.07.2026 |  |
| Verwaltungsausschuss | 08.07.2026 |  |

## **Gegenstand der Vorlage:**

Bauvoranfrage Jagardis GmbH zum Neubau von fünf Reihenhäusern, Gorch-Fock-Weg 18a (Anwendung "Bau-Turbo")

## **Sachverhalt:**

Mit der Bauvoranfrage vom 30.04.2026 (Eingang bei Stadt Norderney 02.06.2026, vorab per Mail am 22.05.2026) stellt die Jagardis GmbH die Frage, ob für das beantragte Vorhaben zum Neubau von fünf Reihenhäusern im Bereich rückwärtig des Gebäudes Gorch-Fock-Weg Nr. 18 (ehemaliges Wilbers-Gebäude) der Änderung des hier maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Hafen“ zugestimmt wird. Die Planänderung ist nach Auffassung der Antragsteller erforderlich, da der Bebauungsplan an dieser Stelle keine Baufläche ausweist, das Vorhaben somit derzeit unzulässig ist.

Weiter wird die Frage gestellt, ob für ein solches Vorhaben die Gestaltungssatzung anzuwenden ist.

Ebenfalls wird die – vom Landkreis Aurich zu beantwortende Frage - gestellt, ob die notwendigen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände zu den vorhandenen grenzständigen Garagen auf dem Nachbargrundstück, Gorch-Fock-Weg 18, eingehalten werden müssen.

Aus den Antragsunterlagen geht die beabsichtigte Nutzung nicht eindeutig hervor. Offen bleibt, ob es sich um Dauer-, Zweit- oder Ferienwohnungen handeln soll.

Da der Bauausschuss sich bereits früher zu dieser Frage bereits positioniert hat (Bauausschuss vom 03.07.2024, TOP 11), unterstellt die Verwaltung, dass ohnehin nur eine dauerwohnliche Nutzung zur Diskussion steht.

Vor diesem Hintergrund kommt die Anwendung des sog. „Bau-Turbos“ in Betracht, der die Erteilung einer entsprechenden Befreiung (§ 31 Abs. 3 BauGB) von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht.

Gemäß der im Verwaltungsausschuss vom 15.04.2026 beschlossenen Regelungen in Bezug auf die Anwendung des „Bau-Turbos“ sind entsprechende Anträge mehrstufig zu prüfen:

- Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des „Bau-Turbo“ sind gegeben. Das Vorhaben begründet keine Änderung des Gebietscharakters. Nachbarrechte sind nicht betroffen. Bzgl. der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bestehen ebenfalls keine Bedenken. Aus den vorliegenden Unterlagen ist weiterhin kein Verstoß gegen übergeordnete Fachgesetzgebung erkenntlich.
- Die Prognose der Auswirkung des Vorhabens ergibt nur wenige potentielle Nachahmer. Nach Einschätzung der Verwaltung könnte allenfalls die WGN mit einer Bebauung rückwärtig der Gebäude Gorch-Fock-Weg 4-16 eine vergleichbare Fallkonstellation konstruieren.

- Unter Berücksichtigung der als Selbstverpflichtung beschlossenen Leitplanken stellt sich das Vorhaben dennoch als nicht zustimmungsfähig heraus:
  1. Zwar ist die Erschließung vom Gorch-Fock-Weg aus baurechtlich gesichert. Die interne Erschließung über das Vorhabengrundstück ist jedoch erkennbar nur schwierig möglich und wird absehbar Konflikte auslösen.
  2. Weiter begründet das Vorhaben eine unerwünschte Bebauung „in zweiter Reihe“.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Bauvoranfrage nicht zuzustimmen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

|                             |          |   |                                          |
|-----------------------------|----------|---|------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ja | einmalig | € | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
|                             | jährlich | € |                                          |
| Gesamtkosten der Maßnahmen  |          | € |                                          |

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

#### **Beschlussvorschlag:**

Empfehlungsbeschluss ☒ Ja (Bauausschuss)  
☒ Nein (Verwaltungsausschuss)

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ in Bezug auf die Bauvoranfrage der Jagardis GmbH zum Neubau von fünf Reihenhäusern auf dem Grundstück Gorch-Fock-Weg 18a wird ebenso abgelehnt wie die Durchführung eines entsprechenden Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Hafen“.

In Bezug auf die Anwendung der Gestaltungssatzung wird auf die in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzungen (maßgeblich hier: Allgemeine Satzung und Satzung 3) verwiesen.

Der Bürgermeister  
in Vertretung

Holger Reising

#### **Anlage(n):**

- Bauvoranfrage Jagardis GmbH zum Neubau von 5 Reihenhäusern, Gorch-Fock-Weg 18a (nichtöffentlich)