



Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 10.06.2026
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 671.25.070:07

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	01.07.2026	
Verwaltungsausschuss	08.07.2026	

Gegenstand der Vorlage:

Bauantrag Franz-Josef Hennecke zum Neubau eines Einfamilienhauses, Mittelstraße 7 (Anwendung Bau-Turbo)

Sachverhalt:

Mit o.g. Bauantrag (Eingang Stadt Norderney 26.05.2026) wird der Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Mittelstraße 7 beantragt.

Das abzubrechende Gebäude zeigt sich im Lageplan als „Hinterhaus“ zum denkmalgeschützten Gebäude Wilhelmstraße 7. Während das bestehende Gebäude seitliche Grenzabstände einhält, berücksichtigt der Neubau die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände nur teilweise. Weiter ist festzustellen, dass die Mittelstraße überwiegend von einer kleinteiligen, eingeschossigen Hinterhausbebauung geprägt ist. Der unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze geplante Neubau gibt hier einen neuen Maßstab vor.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit gem. § 34 BauGB. Für diesen Stadtbereich ist weiterhin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 B „Innenstadt Mitte, Teil B“ beschlossen, so dass grundsätzlich auch die Beantragung einer Rückstellung gem. § 15 BauGB möglich ist.

Vor dem Hintergrund der beantragten dauerwohnlischen Nutzung kommt die Anwendung des sog. „Bau-Turbos“ in Betracht, der ein Abweichen vom Einfügensgebot (§ 34 Abs. 3a BauGB) zulässt.

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 nach Auffassung der Verwaltung nicht gegeben: Das Vorhaben hält die Grenzabstände zu den Nachbarn Wilhelmstraße 7 und 8 nicht ein. Insofern sind Drittrechte betroffen. Das Vorhaben ist damit bauordnungsrechtlich unzulässig. Weiter kann eine Beeinträchtigung der Denkmalumgebung nicht ausgeschlossen werden.
- Die Prognose der Auswirkung des Vorhabens zeigt, dass praktisch alle Baugrundstücke der Mittelstraße von dem neuen Bebauungsmaßstab profitieren können. Die städtebaulichen Folgen, die sich aus der Umsetzung des Vorhabens ergäben, sind nicht absehbar.
- Unter Berücksichtigung der als Selbstverpflichtung beschlossenen „Leitplanken“ käme die Anwendung des „Bau-Turbo“ ansonsten grundsätzlich in Betracht.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Bauantrag nicht zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja	einmalig	€	☒ Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss

☒ Ja (Bauausschuss)
☒ Nein (Verwaltungsausschuss)

Der Bauantrag von Franz-Josef Hennecke zum Neubau eines Einfamilienhauses in der Mittelstraße wird abgelehnt.

Sollte sich die Genehmigungsbehörde der Auffassung der Verwaltung bzgl. der Missachtung der Grenzabstände nicht anschließen oder sieht die Genehmigungsbehörde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aufgrund von § 34 BauGB, soll die Rückstellung gem. § 15 BauGB beantragt werden.

Der Bürgermeister
in Vertretung

Holger Reising

Anlage(n):

- Bauantrag Franz-Josef Hennecke zum Neubau eines Einfamilienhauses, Mittelstraße 7 (nichtöffentlich)