



Federführung:	Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum:	10.06.2026
Bearbeitung:	Frank Meemken	AZ:	671.25.023:21

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	01.07.2026	
Verwaltungsausschuss	08.07.2026	

Gegenstand der Vorlage:

Bauvoranfrage Gabriele Pohlmann zur Aufstockung des "Boarding-Hotels" Damenpfad 21 mit einer Dauerwohnung für die Betriebsleitung (Anwendung "Bau-Turbo")

Sachverhalt:

Mit Mailschreiben vom 18.05.2026 erreicht die Bauverwaltung der Stadt Norderney die o.g. Bauvoranfrage, die gezielt auf die Anwendung des sog. „Bau-Turbo“ abstellt.

Beantragt ist die Aufstockung des Gebäudes Damenpfad 21. Anstelle der genehmigten Dachterrasse soll eine Betriebsleiterwohnung entstehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Luisenstraße“ aus dem Jahr 1998. Für den Damenpfad ist weiter die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01 A „Innenstadt West, Teil A“ beschlossen.

Mit der Aufstockung wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von 13 m überschritten. Die beantragte Traufhöhe der Aufstockung soll rd. 15 m betragen. Das bereits existierende Treppenhaus mit dem Aufzugskern wurde seinerzeit als ausnahmsweise zulässige Höhenüberschreitung für technisch notwendige Dachaufbauten genehmigt.

(Ein ähnlich lautender Bauantrag wurde bereits 2017 gestellt: Damals sollte die Dachaufstockung zu Beherbergungszwecken genutzt werden. Das Genehmigungsverfahren wurde auf Antrag des Bauherrn ruhend gestellt, da der Bauherr sich eine Änderung des Bebauungsplanes zu seinen Gunsten erhoffte. Der Bauausschuss hatte seinerzeit bewusst darauf verzichtet, mit der Zustimmung zu diesem und einem parallelen Antrag des Nachbarn der förmlichen Bebauungsplanänderung vorzugreifen.)

Vor dem Hintergrund der beantragten dauerwohnlischen Nutzung und der expliziten Fragestellung der Bauvoranfrage, muss die Anwendung des sog. „Bau-Turbos“ geprüft werden, der die Erteilung einer entsprechenden Befreiung (§ 31 Abs. 3 BauGB) von der Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes erlaubt.

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.

- Unter Berücksichtigung der als Selbstverpflichtung beschlossenen „Leitplanken“ kommt die Anwendung des sog. „Bau-Turbo“ ebenfalls grundsätzlich in Betracht. Das Vorhaben begründet keine Veränderung des Gebietstyps, greift nicht in den Außenbereich ein, die Erschließung ist gesichert und es entsteht keine Bebauung in zweiter Reihe. Darüber, ob die Bauvoranfrage tatsächlich andere Ziele als die Schaffung von Wohnraum verfolgt, kann nur spekuliert werden.
- Unstrittig problematisch stellt sich jedoch die Prognose der Auswirkung des Vorhabens dar: Mit der Erteilung einer Befreiung von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes werden zwangsläufig Nachahmer auf den Plan treten. Nach Auffassung der Verwaltung wird sich nicht nur die Höhenentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 verändern. Die dortige Entwicklung strahlt auch in die angrenzende nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete aus und verändert dort den Bewertungsmaßstab für die zulässige Höhenentwicklung. Vor dem Hintergrund der unabsehbaren Folgen wird seitens der Verwaltung von der Anwendung des „Bau-Turbos“ abgeraten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Bauvoranfrage nicht zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja	einmalig	€	☒ 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 von Gabriele Pohlmann zur Aufstockung des „Boarding-Hotels“ Damenpfad 21 mit einer Betriebsleiterwohnung als Dauerwohnung wird abgelehnt.

Die zukünftige Höhenentwicklung des Damenpfades soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01 A „Innenstadt West, Teil A“ festgelegt werden.

Der Bürgermeister
in Vertretung

Holger Reising

Anlage(n):

- Bauvoranfrage Gabriele Pohlmann zur Aufstockung des „Boarding-Hotels“ Damenpfad 21 mit einer Betriebsleiterwohnung als Dauerwohnung (nichtöffentlich)