



# Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen Erhaltungssatzung Nr. 11 - Nordhelmsiedlung

## Präambel

Die in der Nordhelmsiedlung vorhandene Bevölkerungsstruktur ist weitgehend geprägt durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort. Die Zusammensetzung dieser Bevölkerungsstruktur ist für die Erhaltung der Wohnfunktion zwingend erforderlich und aufgrund der gewachsenen nachbarlichen Beziehungen wünschenswert. Zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur sowie zur Wahrung von für das Erscheinungsbild des Nordseebades Norderney stadtgeschichtlich bedeutsamer Gebäude, Gebäudeensembles und Quartiersstrukturen beschließt der Rat der Stadt Norderney aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) - alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung - folgende Erhaltungssatzung:

## § 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Stadt Norderney gemäß anliegendem Lageplan.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden	durch die	Emsstraße
im Osten	durch die	östliche Bebauung der Lippestraße
im Süden	durch die	Kiefernwäldchen, Ruppertsburger Wäldchen, südliche Bebauung Oderstraße
im Westen	durch die	Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße

Der anliegende Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 - Genehmigungsvorbehalt

- 1) In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart) und Nr. 2 BauGB (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung) bedürfen die Nutzungsänderung, die bauliche Änderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen der Genehmigung.
- 2) In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart) bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

## § 3 - Erhaltungsgründe

Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

- a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
- c) um im Geltungsbereich der Satzung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Die Erhaltungsgründe zu a) und b) gelten sinngemäß für den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 2 Abs. 2 dieser Satzung.

#### § 4 – Zuständigkeit / Verfahren

- 1) Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung aufgrund dieser Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.
- 2) Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich, wird die aufgrund dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die Gemeinde erteilt.
- 3) Der Abbruch einer baulichen Anlage bedarf einer gesonderten Genehmigung. Voraussetzung zur Erlangung einer Abbruchgenehmigung ist eine baurechtliche Genehmigung nach § 70 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46) bzw. der Bestätigung nach § 62 NBauO (alle Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung). Abbruchgenehmigungen werden durch die Gemeinde erteilt.

#### § 5 - Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

#### § 6 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft.

Die Neufassung dieser Erhaltungssatzung Nr. 11 ersetzt die bestehende Erhaltungssatzung Nr. 11 vom 25.03.1985 nach § 39h Bundesbaugesetz (BBauG), überführt nach § 172 BauGB durch Ratsbeschluss vom 07.07.1987.

#### Hinweis

Die Erhaltungssatzung Nr. 1 vom 16.07.1980 nach § 39h BBauG beschreibt einen Genehmigungsvorbehalt für den ursprünglichen Siedlungskern im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes. Die Erhaltungssatzung Nr.1 trifft keine weitergehenden Regelungen als die vorliegende Satzung. Aufgrund der Verknüpfung mit dem Bebauungsplan Nr. 25 B „Nordhelm–Mitte“ wird die Erhaltungssatzung Nr. 1 aus deklaratorischen Gründen aufrechterhalten.

Norderney, den 08.08.2013



Bürgermeister

- Ulrichs -



### Lageplan Geltungsbereich



## Anlage – Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

### Untersuchung Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Aufgrund der Untersuchung der Stadt Norderney vom Februar 2012 wird die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich dieser Satzung wie folgt festgestellt:

502 Hauptwohnungen	76,1%
65 Nebenwohnungen	9,8%
93 Zweitwohnungen	14,1%
<b>660 Gesamt</b>	<b>100,0%</b>

Nachrichtlich: Weiterhin wird im Geltungsbereich der Satzung eine Anzahl von ca. 254 Ferienappartements zu Zwecken der gewerblichen Beherbergung festgestellt.

### Anforderungen Milieuschutz

Im Falle der baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage wird das Erhaltungsziel „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ in der Regel als berücksichtigt betrachtet, wenn bei der Schaffung oder Änderung von Wohnungen

- mindestens die gleiche Anzahl und Fläche dauergenutzter Wohnungen entstehen, wie zum Zeitpunkt der oben dargestellten Untersuchung auf dem Baugrundstück vorhanden waren (Im Falle eines Leerstandes zu o.g. Zeitpunkt wird die letztmalige Nutzung betrachtet), und
- die nachfolgend dargestellte Anzahl Dauerwohnungen je Gesamtanzahl der geplanten Wohnungen geschaffen wird:

Wohnungen - Gesamt	Dauerwohnungen
1	1
2	2
3	3
4	4
5	4
6	5
7	6
8	7
9	7
10	8

Aufgrund der statistisch ermittelten, durchschnittlichen Haushaltsgröße vom **2 Personen je Wohnung** im Geltungsbereich der Satzung wird unter Bezugnahme auf die Richtlinie für die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderungsbestimmungen WFB) eine Mindestwohnungsgröße von **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche (WoFIV)** gefordert.

**Die Festlegung der Dauerwohnnutzung ist als Nutzungsbeschränkung grundbuchamtlich zugunsten der Stadt Norderney einzutragen.**

Norderney, den 08.08.0213



Bürgermeister

- Ulrichs -