



## **Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen Erhaltungssatzung Nr. 5 (Südwesthorn, Marienstraße)**

### **Präambel**

Die vorhandene Bevölkerungsstruktur im Geltungsbereich dieser Satzung ist überwiegend geprägt durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort. Die Zusammensetzung dieser Bevölkerungsstruktur ist für die Erhaltung der Wohnfunktion auf der Insel zwingend erforderlich und aufgrund der gewachsenen nachbarlichen Beziehungen wünschenswert.

Der Geltungsbereich der Satzung ist daneben auch geprägt von Fremdenbeherbergungsstrukturen und als Personalwohnungen konzipierten Gebäudestrukturen. In einem bereits mehrere Jahrzehnte andauernden Prozess wird die ortsansässige Bevölkerung zunehmend verdrängt. Durch die Nutzung des Wohnungsbestandes lediglich als Zweitwohnung drohen gesamte Straßenzüge zu veröden.

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	Rosenweg, Parkanlage Napoleonschanze, südliche Bebauung der Weststrandstraße,
im Osten	durch die	Mühlenstraße
im Süden	durch die	südliche Bebauung Südwesthorn, Hafestraße
im Westen	durch die	Janusstraße, westliche Bebauung Südwesthorn

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 Erhaltensgründe 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. 5 ersetzt die bestehende Erhaltungssatzung Nr. 5 vom 25.03.1985 nach § 39 h Bundesbaugesetz (BBauG) - überführt nach § 172 BauGB durch Ratsbeschluss vom 07.07.1987.

#### **§ 7 – Außerkrafttreten**

Die bestehenden Erhaltungssatzungen Nr. 8 und 10 vom 25.03.1985 nach § 39 h BBauG (überführt nach § 172 BauGB durch Ratsbeschluss vom 07.07.1987) werden durch die Neufassung dieser Satzung berührt und daher aufgehoben.

Norderney, den 08.08.2013



Bürgermeister

- Ulrichs -



## Anlage – Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

### Untersuchung Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Aufgrund der Untersuchung der Stadt Norderney vom Januar 2013 wird die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich dieser Satzung wie folgt festgestellt:

81 Hauptwohnungen	43,1%
51 Nebenwohnungen	27,1%
56 Zweitwohnungen	29,8%
<b>188 Gesamt</b>	<b>100,0%</b>

Nachrichtlich: Weiterhin wird im Geltungsbereich der Satzung eine Anzahl von ca. 141 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	1
3	2
4	2
5	3
6	3
7	4
8	4
9	4
10	5

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, 08.08.2013



Bürgermeister

- Ulrichs -