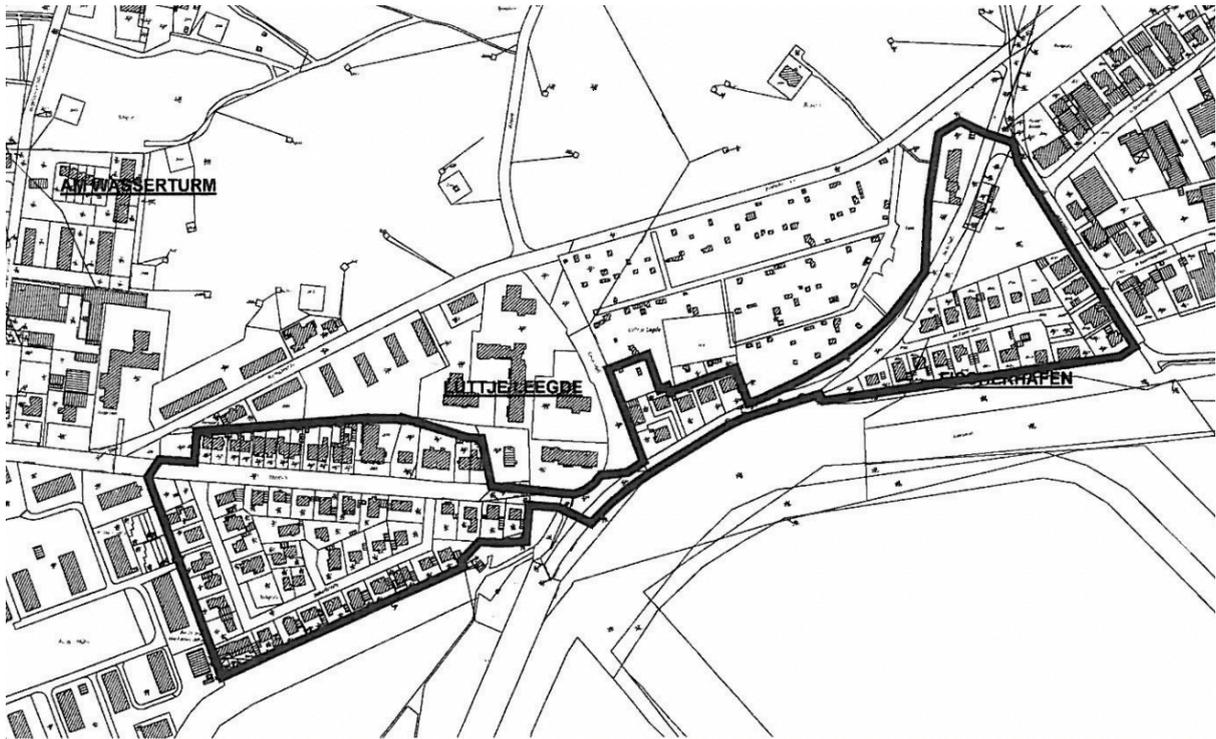


Negativbeispiel Erhaltungssatzung Nummer 8 von 2012

Erhaltungssatzung Nr. 8 der Stadt Norderney – Am Fischerhafen, Deich-, Süd-, Südhoffstraße

Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen Erhaltungssatzung Nr. 8 (Am Fischerhafen, Deich-, Süd- und Südhoffstraße)

Präambel



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:

110 Hauptwohnungen	79,1%
17 Nebenwohnungen	12,2%
12 Zweitwohnungen	8,6%
139 Gesamt	100,0%

Nachrichtlich: Weiterhin wird im Geltungsbereich der Satzung eine Anzahl von ca. 23 Ferienapartements zu Zwecken der gewerblichen Beherbergung festgestellt.

Nachweislich betrug im Februar 2012 in diesem Gebiet die Zahl der Ferienwohnungen deutlich mehr als 23! Es geht auch nicht um Erstwohnungen, Zweit- und Nebenwohnungen, sondern um Ferienwohnungen!

Auszug Gastgeberverzeichnis 2012:

Am Fischerhafen 1 Haus Schnieder Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 3 Haus Seerose Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 7 Ferienhaus Kluin Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 8 Huus Korbennüst Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 9 Haus Marianne Fischer Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 10 Haus Daeglau Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 13 Haus Editha Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 16 Haus Beyer Ferienwohnungen
Deichstr. 3 Haus Seeteufel Ferienwohnungen
Deichstr. 4 Haus am Deich Ferienwohnungen
Südhoffstr. 1 Haus Extra Ferienwohnungen
Südhoffstr. 5 Ferienhaus Mien Huske Ferienwohnungen
Südhoffstr. 7 Ferienhaus Flechtner Ferienwohnungen
Südhoffstr. 8 Haus Moni Ferienwohnungen
Südhoffstr. 27 Haus Forner Ferienwohnungen
Südhoffstr. 28 Haus Fröhlich Ferienwohnungen
Südstr. 1 a Südloft Ferienwohnungen
Südstr. 11 Haus Rike Ferienhäuser
Südstr. 19 Haus Freese Ferienwohnungen

Hinzu kommt noch ein beträchtlicher Anteil von Ferienwohnungen, die nicht über das stadteigene Portal der Kurverwaltung vermietet werden.

Dieses Beispiel zeigt die Belastbarkeit der Zahlen des Bauamtes von Norderney und macht die Plausibilität der anderen Erhaltungssatzungen sehr fragwürdig.

Das Bauamt Norderney hat für die Satzungen lediglich die gewerblichen Ferienwohnungen herangezogen. Die zu diesem Zeitpunkt als privat definierten Ferienwohnungen wurden nicht beachtet (der Großteil der Wohnungen). Trotzdem wurde mit diesen Zahlen aber auch die Erstellung bzw. die Weiterbetriebe privater Ferienwohnungen verhindert. Allein diese Tatsache rechtfertigt ein Aussetzen aller Erhaltungssatzungen.

Zudem ist seit 2017 jegliche Vermietung von Ferienwohnungen als gewerbliche Ferienwohnungsvermietung definiert, was ein komplett neuer Aspekt ist, der in den Satzungen keine Beachtung findet.

*§ 13a BauNVO führt darüber hinaus aus, dass Ferienwohnungen in der Regel als Gewerbebetriebe anzusehen und als solche in reinen Wohngebieten unzulässig. In allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulassungsfähig sowie in besonderen

Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten allgemein zulässig, soweit in Bebauungsplänen keine abweichenden Regelungen hierzu getroffen werden.