



Sozialdemokratische Partei Deutschlands SPD-Fraktion im Rat der Stadt Norden

SPD-Fraktion – Burggraben 46 - 26506 Norden

Stellv. Fraktionsvorsitzende:

Dorothea van Gerpen
Norddeicher Str. 105
26506 Norden

Herrn
Bürgermeister Schmelzle
Am Markt
26506 Norden

Eingang am
30.05.2017
Anl.: 4

privat: 0 49 31 / 3311
E-Mail: dorothea.van.gerpen@ewetel.net

Bo.
dienstlich: 0 49 41 / 16- 8050
E-Mail: dvgerpen@
landkreis-aurich.de

1) den an W / 1.2
2) FD 3.1

Norden, 14. Juni 2017
Zur Prüfung / Folgebetrachtung und Weiter-
leitung der politischen Beratung.

Antrag auf Erlass einer Milieuschutzsatzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schmelzle,

die SPD-Ratsfraktion beantragt den Erlass einer Milieuschutzsatzung für den Kernstadt-
bereich der Stadt Norden.

Begründung:

Nachdem für den Kurort Norddeich durch Überarbeitung der Bausatzungen eine unkon-
trollierte Bebauung mit Ferienwohnungen nicht mehr stattfinden kann, hat sich das Prob-
lem auf die Kernstadt der Stadt Norden verlagert.
Hier wird für Altbauten mit Grundstücksgrößen von 1000 und mehr m² oftmals der dreifa-
che Preis bezahlt um hier vier und sechs Wohneinheiten bauen zu können. Grundsätz-
lich wäre dies kein Problem, sofern hier nicht Ferienwohnungen entstehen würden.

Die SPD-Ratsfraktion beantragt daher den Erlass einer Milieuschutzsatzung um die ge-
wachsene Wohnbevölkerung vor dem Aussterben ihres Wohnumfeldes durch Ferien-
wohnungen zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothea van Gerpen

-van Gerpen-
Stellv. Fraktionsvorsitzende

Erhaltungssatzung der Stadt Norden

Präambel

Auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und der §§ 10 und 58 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226) hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Grundstücke im Kernbereich der Stadt Norden, ausgenommen die Gebiete der gültigen Sanierungssatzungen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ziel der Satzung

Die Satzung verfolgt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB das Ziel zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung.

§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

3.1

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB einer besonderen Genehmigung.

3.2

Eine Genehmigung ist auch bei nach NBauO verfahrensfreien und bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erforderlich.

3.3

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

3.4

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

§ 4 Verfahren der Zuständigkeit

4.1

Die Genehmigung wird durch die Stadt Norden erteilt.

4.2

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, ist die Genehmigung Teil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

4.3

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Abs. 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

§ 5 Verhältnis zu sonstigen Rechtsvorschriften

Diese Satzung gilt unbeschadet anderer anzuwendender Rechtsvorschriften, wie z.B. bestehender Bebauungspläne oder Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder der Genehmigungs- und Anzeigepflicht baulicher Anlagen oder Satzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 6 Ausnahmen

Gemäß § 174 Abs. 1 BauGB ist die Satzung nicht auf die in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke (Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes sowie Grundstücke von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge) und nicht auf die in § 26 Abs. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke (Grundstücke auf denen bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden oder öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen errichtet und betrieben werden) anzuwenden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

7.1

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert.

7.2

Gemäß § 213 Abs. 2 BauGB kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

