Rat und Verwaltung

Rat und Verwaltung: Wie weit sind die Anderen mit den Änderungen der Bebauungspläne?

Beigetragen von JNN am 29. Mai 2013 - 11:35 Uhr

Mehrere Kommentare auf JNN, ein gemeinsames Mitgliedertreffen von Pro Juist, Grünen und SPD, viele Anrufe und Gespräche, das Thema Veränderungen der Bebauungspläne schlägt hohe Wellen auf Juist. "Wie weit sind die anderen Inseln und Orte", war eine mehrfach gestellte Frage auf der Bauausschusssitzung. In der Ausgabe vom 29. Mai berichtet der "Norderneyer Morgen" über die Situation auf Norderney und die Erfahrungen der Stadt Norden (Norddeich) mit dem Verfahren. Wir freuen uns, den Beitrag vom NOMO auch hier als Info übernehmen zu dürfen.

PULVER NICHT UNNÖTIG VERSCHIESSEN
Artikel vom "Norderneyer Morgen" vom 29. Mai 2013
zu der aktuellen Thematik auf Juist

(bad) - In Norddeich hält der Immobilienmarkt die Luft an, seit der Norder Stadtrat im Dezember des vergangenen Jahres Veränderungsbeschlüsse zu sämtlichen Norddeicher Bebauungsplänen gefasst hat. Alle Bauanträge würden seit der Entscheidung zurückgestellt, berichtet der Norder Bauamtsleiter Johann Memmen auf Nachfrage. Das Baurecht gebe es her, dass Bauanträge für die Zeit von einem Jahr zurückgestellt werden können.

Bisher habe man durch diese Maßnahme "fast komplette Ruhe". Bauanträge nach der Maßgabe "Alt abreißen und Neu bauen" gebe es derzeit kaum, so Memmen. Bisher arbeite man mit Zurückstellungen. Wenn das Jahr vorbei ist, dann würden rechtzeitig vor Ablauf der Frist Veränderungssperren beschlossen, sagt der Bauamtsleiter. Bis dahin wolle man aber das "Pulver nicht unnötig verschießen". Alle, die mit Immobilien zu tun hätten, warteten jetzt ab, wie die zukünftigen Bebauungspläne aussehen werden. Die Kriterien würden derzeit erarbeitet. Die Maßnahme sollte vor allem dazu dienen, Immobilienhändler zu stoppen, die es gezielt auf Häuser aus den 80er Jahren abgesehen hatten, so Johann Memmen im Dezember 2012. Zwar versuchten Immobilienhändler gegen die Entscheidung Stimmung zu machen, aber ohne Erfolg (siehe Nomo vom 14.12.2012).

DIE REISSLEINE GEZOGEN
Artikel vom "Norderneyer Morgen" vom 14. Dezember 2012
zu der aktuellen Thematik auf Juist

(der) - Das Thema "Ausverkauf der Insel" beschäftigt Norderney über den Wahlkampf hinaus. In diesem Winter ist wieder zu beobachten, wo die Spitzhacke zugeschlagen hat. Und in den überwiegenden Fällen sind es reine Ferienwohnungs-Anlagen, die entstehen. An einigen Stellen hat der Norderneyer Stadtrat nun Veränderungssperren erlassen. Unter anderem in der Nordhelmsiedlung wird über die Neufassung von Bebauungsplänen gebrütet.

Das Problem ist nicht auf Norderney begrenzt. An attraktiven Standorten im ganzen Land wird über ähnliche Entwicklungen geklagt. Der Begriff "Sylter Verhältnisse" hat sich verselbstständigt. Doch auch nicht so luxuriöse Orte sind mittlerweile betroffen. Johann Memmen, der Leiter des Bauamtes der Stadt Norden berichtet, dass in Norddeich, das zur Stadt Norden gehört, seit etwa zwei Jahren eine deutliche Zunahme von Neubauten zu verzeichnen sei. Ein- oder Zweifamilienhäuser älteren Datums, vor allem aus den 80er Jahren, würden abgerissen. Diese Häuser hätten sich Immobilienhändler "vorgeknöpft", so Memmen. Über die Architektur und die Qualität könne man streiten.

Ihm seien Fälle begegnet, bei denen Käufer von Eigentumswohnungen selbst keine Zeichnung hatten und im Bauamt nachfragten, ob es dort eine Zeichnung gäbe. Verkäufe und Umbauten habe es immer gegeben, so Memmen. Doch jetzt gehe es Schlag auf Schlag. Anfangs sei diese Entwicklung "ehrlich unterschätzt worden," sagt der Norder Bauamtschef. Man habe dies für eine vorübergehende Erscheinug gehalten. Dann sei die Erkenntnis gereift, dass die Reißleine gezogen werden müsse, wenn städtebauliche Strukturen nicht ganz zerstört werden sollen.

Zudem seien die Einwohner langsam auf die Barrikaden gegangen. Seitens des Bauamtes und der Politik habe man "diskret angefangen", so Johann Memmen. Ohne große Ankündigungen seien im Bauausschuss und später im Stadtrat die nötigen Beschlüsse gefasst worden, sodass kaum Handlungsspielraum für Gegner da war. Vor der entscheidenen Ratssitzung seien Flugblätter von Investoren verteilt worden. Diese hätten "vom Ratsvorsitzenden einen zwischen die Hörner bekommen". Sie hätten sich hingestellt "wie die barmherzigen Samariter", die den alten Leuten ordentlich die Rente sichern, berichtet der Bauamtsleiter.

Die Grundstückspreise in Norddeich seien in den vergangenen zwei Jahren in guter Lage von 200 auf 500 Euro pro

Quadratmeter geklettert. Für Einheimische werde es immer schwieriger zu kaufen. Und es werde immer attraktiver zu verkaufen. "Da muss keiner reden", sagt Memmem.

Mit 33 Ja-Stimmen bei zwei Enthaltungen wurde beschlossen, dass alle Bebauungspläne geändert werden. In Bereichen, in denen es bislang keine Bebauungspläne gibt, sollen zudem welche aufgestellt werden. Plan für Plan werden nun durchgesehen. Es werde Festsetzungen geben, in denen Traufenhöhen, Dachformen, Gebäudelängen und Firsthöhen festgesetzt werden, sodass auf einem Grundstück nicht mehr so viel gebaut werden könne. Alles werde geprüft. Die Neuplanungen würden etwa mit 150.000 Euro im Haushalt zu Buche schlagen.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sei es möglich, alle Möglichkeiten des Baugesetzbuches auszunutzen. Mit Zurückstellung und Veränderungssperren seien zunächst vier Jahre Zeit gewonnen, wobei bei laufenden Verfahren darauf geachtet werde, dass keine Entschädigungszahlungen auf die Stadt Norden zukämen.

Das Problem sieht Memmen auch in der Gesetzgebung. Beim Land Niedersachsen und im Bund seien die Probleme bekannt. Es werde jedoch nicht reagiert und zugesehen, wie Küstenorte und Inseln ausbluten. Eine erste Reaktion auf den Beschluss: Es gibt keine Bauanträge mehr für Ferienwohnungsobjekte. Einige Investoren drohen mit dem Anwalt. Memmen: "Aber, die haben das schon kapiert."