

Entwicklungsziele Gemeinde Wangerooge

Stand: September 2016

Bereich 1: Sonstiges Sondergebiet Touristenbeherbergung und Gastronomie	
Lage	Obere Strandpromenade
B-Plan (derzeit)	SO Hotel 0,6 2,9 GH 13,50 m max. MK V 0,5 2,0 o GH 15,0 m max. SO III GR 700 GF 2100 GH 13,5 m max.
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Überwiegend geprägt durch große Aparthotels (Hotels), Pensionen/Gästehäuser/Ferienwohnungen und Gastronomie – Hohe Verdichtung; ø GRZ 0,4 bis 0,5 – III bis IV (V) Vollgeschosse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> – Ansiedlung, Entwicklung und Erweiterung von Hotels/Aparthotels, Kurhotels, Pensionen/Gästehäuser, fördern – Ferienwohnungen zulassen – Gastronomie, Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Einzelhandel verpflichtend im Erdgeschoss, <ul style="list-style-type: none"> ➢ Ferienwohnungen, Hotelzimmer und Wohnungen im EG zur Oberen Strandpromenade sowie zur Zedeliusstraße (Pudding) in einer Tiefe von 6 m ausschließen – Mindestanteil an Dauerwohnraum (10 % der Geschossfläche) einfordern <ul style="list-style-type: none"> ➢ Der Dauerwohnraum (dazu zählen auch Personalwohnungen) kann auch an anderer Stelle auf der Insel im Eigentum nachgewiesen werden – Zweitwohnungen zulassen – Fahrradverleih ausschließen
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Verwaltungsgebäude zulassen – Räume für freie Berufe zulassen – Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulassen

Bereich 2: Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Touristenbeherbergung	
Lage:	Westlich und östlich der Zedeliusstraße
B-Plan (derzeit)	MK V 0,8 2,5 GH 15,0 m max. a MI II 0,6 1,2 GH 12,0 m max. o WA II 0,4 0,8 GH 12,0 m max. o MI II 0,4 0,8 GH 10,0 m max. o
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Überwiegend geprägt durch Einzelhandel, Dienstleitungen sowie Gastronomie im Erdgeschoss – Ferienwohnungen in oberen Geschossen – Dauerwohnungen in oberen Geschossen – Hohe Verdichtung; ø GRZ 0,4 bis 0,5

	<ul style="list-style-type: none"> – III bis IV (V) Vollgeschosse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> – Ansiedlung, Entwicklung und Erweiterung von Hotels/Aparthotels, Ferienwohnungen, Pensionen/Gästehäusern fördern – Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen etc. zwingend im Erdgeschoss der der Erschließung dienenden, straßenzugewandten Seite bis zu einer Tiefe von 6 m. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Andere Nutzungen im Erdgeschoss zur der der Erschließung dienenden Seite ausschließen – Mindestanteil an Dauerwohnraum sichern (10% der Geschossfläche) – Fahrradverleih nördlich der Friedrich-August-Straße ausschließen – Südlich der Friedrich-August-Straße sind gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 4 m erforderlich – Verwaltungs- und Bürogebäude zulassen – Gebäude und Räume für freie Berufe
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Büro- und Verwaltungsgebäude zulassen – Gebäude und Räume für freie Berufe zulassen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulassen – Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe – Hotels können den Mindestanteil an Dauerwohnraum auch an anderer Stelle der Insel nachweisen

Bereich 3: Sonstiges Sondergebiet Touristische Infrastruktur und Wohnen

Lage:	Südlich der Peterstraße
B-Plan (derzeit)	WA III 0,4 1,0 GH 12,0 m max. o
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Überwiegend geprägt durch Ferienwohnungen, Hotels (Aparthotels), Pensionen/Gästehäuser und Gastronomie – Hohe Verdichtung; ø GRZ 0,3 bis 0,4 – II bis III Vollgeschosse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> – Ansiedlung, Entwicklung und Erweiterung von Ferienwohnungen, Hotels und Pensionen forcieren – Anteil an Dauerwohnen sichern (15 % der Geschossfläche) – Gastronomie ermöglichen – Einzelhandel, Gastronomie sowie Dienstleistungen untergeordnet zulassen – Zweitwohnungen nicht ausschließen –
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Büro- und Verwaltungsgebäude zulassen – Gebäude und Räume für freie Berufe zulassen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulassen – Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, – Hotels können den Mindestanteil an Dauerwohnraum auch an anderer Stelle der Insel nachweisen

Bereich 4: Sonstiges Sondergebiet Touristenbeherbergung und Dauerwohnen

Lage:	Friedrich-August-Straße / Bahnhofstraße / Rösingstraße / Am alten Deich
B-Plan (derzeit)	WA III 0,4 1,0 GH 12,0 m max. o WA II 0,3 0,5 GH 10,0 m man. o WA II 0,3 0,5 GH 10 m max. o
Bestand:	<ul style="list-style-type: none">– Überwiegend geprägt durch Dauerwohnungen und Ferienwohnungen– Mittlere Verdichtung; ø GRZ 0,3– I bis II Vollgeschosse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none">– Mindestanteil an Dauerwohnraum sichern: (20 % der Geschossfläche)– Hotels und-Pensionen ermöglichen– Ferienwohnungen zulassen– Zweitwohnungen nicht ausschließen– Gastronomie ermöglichen
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Büro- und Verwaltungsgebäude zulassen– Gebäude und Räume für freie Berufe zulassen– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulassen– Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe– Hotels können den Mindestanteil an Dauerwohnraum auch an anderer Stelle der Insel nachweisen

Bereich 5: Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnen und Dauerwohnen

Lage:	Im Dorfgroden / Siedlerstraße / Charlottenstraße
B-Plan (derzeit)	WA II 0,3 0,5 o WA II 0,2 0,3 o
Bestand:	<ul style="list-style-type: none">– Überwiegend geprägt durch Dauerwohnungen und Ferienwohnungen– Mittlere bis Verdichtung; ø GRZ 0,2 bis 0,3– I bis II Vollgeschosse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none">– Mindestanteil an Dauerwohnraum sichern: 40 % der Geschossfläche– Sicherung Ferienwohnungen– Pensionen und Hotels zulassen– Gastronomie ermöglichen– Zweitwohnungen zulassen
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Räume für freie Berufe zulassen– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulassen– Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe– Hotels können den Mindestanteil an Dauerwohnraum auch an anderer Stelle der Insel nachweisen

Bereich 6: Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen mit Ferienwohnen

Lage:	Am Dorfdeich Süd / Achtern Diek
B-Plan (derzeit)	WA I 0,3 FH 8,0 m max. o
Bestand:	<ul style="list-style-type: none">– Überwiegend geprägt durch Dauerwohnungen– Geringe Anzahl an Ferienwohnungen– Geringe Verdichtung; ø GRZ 0,2– I Vollgeschoss
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none">– Mindestanteil an Dauerwohnraum sichern: 60 % der Geschossfläche– Ferienwohnungen zulassen– Zweitwohnungen ausschließen
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Räume für freie Berufe zulassen

Bereich 7: Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Lage:	Jadehorn / Rösingstraße / Siedlerstraße
B-Plan (derzeit)	WA II 0,4 1,0 GH 12,0 m § 34 -Gebiet
Bestand:	<ul style="list-style-type: none">– geprägt durch Dauerwohnungen– eine Ferienwohnung– keine gewerblichen oder sozialen Nutzungen– Verdichtung; ø GRZ 0,2 bis 0,4– I bis II Vollgeschosse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none">– Sicherung von Dauerwohnraum (100 % der Geschossfläche)– Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für Insulaner– keine gewerblichen oder sozialen Nutzungen

Bereich 8: Ferienhausgebiet gem. § 10 BauNVO

Lage:	Charlottenstraße
B-Plan (derzeit)	WA II 0,3 0,5 GH 10,0 m max.
Bestand:	<ul style="list-style-type: none">– Ferienhäuser der Firma Tui– keine Ferienwohnungen– Geringe Verdichtung; ø GRZ 0,2– I Vollgeschoss
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none">– Sicherung von Ferienhäuser– Ferienhäuser als Einzelhäuser– Dienen der Erholung für einen auf Dauer wechselnden Personenkreis– Kein Dauerwohnen, Zweitwohnen– Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal/ Betriebsleiter

Bereich 9: Mischgebiet	
Lage:	Siedlerstraße / Am alten Deich
B-Plan (derzeit)	GEe II 0,4 0,6 o MI II 0,4 0,6 o
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Gewerbliche Nutzungen, Handwerksbetriebe – Dauerwohnungen (Personalwohnungen), Ferienwohnungen, Zweitwohnungen – Mittlere Verdichtung; ø GRZ 0,3 – I bis II Vollgeschosse
Zielentwicklung: (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> – Gewerbe- und Handwerksbetriebe erhalten und zulassen (sonstige Gewerbebetriebe) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wohngebäude sind zulässig ➤ Zweitwohnungen sind zulässig ➤ Weitere Ferienwohnungen können nicht zugelassen werden

Bereich 10: Sonstiges Sondergebiet Kurheim und Erholungsheim	
Lage:	Westingsstraße / Siedlerstraße / Bootsweg / Fußweg zum Westen / Rösingstraße
B-Plan (derzeit)	SO 0,3 FH 13,0 m § 34 -Gebiet
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Kinderheim, Mutter-Kindheim, Kurheim – keine Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen – Geringe Verdichtung; ø GRZ 0,2
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung von Kur- und Erholungsheimen jeglicher Art – Kein Dauerwohnen, Zweitwohnen – Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal/ Betriebsleiter

Bereich 11: Sonstiges Sondergebiet Reitstall	
Lage:	Südl. Am Alten Deich / südl. Richthofenstraße / Rösingstraße
B-Plan (derzeit)	SO I GR 140 m² FH 4,5 m § 34 -Gebiet
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Reitstall mit Stallungen, Reithalle, Weiden und Paddocks – Ferienwohnungen – Betriebsleiterwohnungen – Geringe Verdichtung; ø GRZ 0,2
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung der Reitställe: bauliche Anlagen des Reitbetriebs sichern – Dauerwohnen (für Teilbereiche) – Ferienwohnungen (für Teilbereiche)

Bereich 12: Gewerbegebiet an der Müllpresstation	
Lage:	Am Wattenmeer
B-Plan (derzeit)	GE 0,6 GH 10,30 m ü NN GE _E 0,6 GH 10,30 m ü NN
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Gewerbegebiet – Müllpresse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung des (eingeschränkten) Gewerbegebiets – Kein Dauerwohnen oder Ferienwohnen

Bereich 13: Sonstiges Sondergebiet Touristenbeherbergung mit Dauerwohnen	
Lage:	Jadehörn / Rösingstraße / Bootsweg
B-Plan (derzeit)	WA II 0,4 GH 10,0 m o WA 0,3 FH 9,0 m o MI II 0,4 0,6 o
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Überwiegend durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen geprägt – Vereinzelt Dauerwohnungen
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen – Dauerwohnen ermöglichen (kein Mindestsatz)
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Räume für freie Berufe zulassen

Der Westen

Bereich 14: Sonstiges Sondergebiet Schullandheim	
Lage:	Straße zum Westen
B-Plan (derzeit)	Kein Bebauungsplan
Bestand:	<ul style="list-style-type: none"> – Überwiegend durch Schullandheime, Jugendherberge und ähnliche geprägt – Vereinzelt betriebsbezogenes Wohnen
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung von Schullandheimen, Jugendherbergen und ähnlichen mit ihren zugehörigen Sport- und Freizeiteinrichtungen – Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Zulässigkeit von Bildungseinrichtungen (Planetarium) – Anlagen für soziale Zwecke

Bereich 15: Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen mit Ferienwohnen

Lage:	Straße zum Westen
B-Plan (derzeit)	WA I 0,2 0,3 Kompensationsfläche
Bestand:	<ul style="list-style-type: none">– Mischnutzung aus Dauerwohnen und Gästebeherbergung– Mittlere Verdichtung– II Vollgeschosse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none">– Mindestanteil an Dauerwohnraum (auch Personal) sichern: 40 % der Geschossfläche– Ferienwohnungen zulassen– Zweitwohnungen zulassen
Sonstige Zulässigkeiten	–

Bereich 16: Sonstiges Sondergebiet Gastronomie

Lage:	Straße zum Westen
B-Plan (derzeit)	Derzeit kein Bebauungsplan vorhanden
Bestand:	<ul style="list-style-type: none">– Mischnutzung aus Café, Freizeitangeboten (Airhockey, Billard, Softdart etc.), Fahrradverleih und Personalwohnungen– Kiosk– Dauerwohnnutzung– Mittlere Verdichtung; \emptyset GRZ 0,3– II Vollgeschosse
Zielentwicklung:	<ul style="list-style-type: none">– Gastronomische Nutzung mit Eventhalle und Biergarten– Mindestanteil an Dauerwohnraum (insbesondere Personalwohnraum) sichern: 20 % der Geschossfläche– Ferienwohnungen zulassen– Fahrradverleih– Zweitwohnungen zulassen
Sonstige Zulässigkeiten	<ul style="list-style-type: none">– Kiosk

Bereich 17: Zeltplatz

Lage:	Straße zum Westen
B-Plan (derzeit)	Derzeit kein Bebauungsplan vorhanden
Bestand:	<ul style="list-style-type: none">– Sanitärgebäude– 10 Podeste für Mannschaftszelte

Zielentwicklung:	– Erhalt / Erweiterung des Zeltplatzes auch durch feste Bauten wie z.B. Chalets oder Woodlodges
Sonstige Zulässigkeiten	– Sanitärgebäude – Kiosk

Bereich 18: Yachtclub	
Lage:	Straße zum Westen
B-Plan (derzeit)	WA I 0,2 0,3
Bestand:	– Lagerplatz für Boote, Anhänger etc.
Zielentwicklung:	– Erhalt der Nutzung durch den Yachtclub: – Lagerflächen, Lagerhalle
Sonstige Zulässigkeiten	– Vereinsgebäude/Clubhaus/Umkleide etc.