



Vorlage Nr.: 01/SV/279/2023

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 21.11.2023
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:2A

Beratungsfolge	Termin	
Rat der Stadt Norderney	05.12.2023	

## **Gegenstand der Vorlage:**

Kenntnisnahme über eine Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG:  
Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Innenstadt Mitte, Teil A" (Jann-Berghaus-Straße)

## **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.09.2023 den Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Innenstadt Mitte, Teil A" (Jann-Berghaus-Straße) gefasst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ wurde am 05.09.2019 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst. Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen, sowie die Steuerung der Nutzungsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche.

Über die Ausweisung unterschiedlicher sonstiger Sondergebiete gem. § 11 BauNVO sollten differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen und zur Ausprägung von Beherbergungsbetrieben getroffen werden. Im Hinblick auf die Ziele des Lebensraumkonzeptes soll der Zuwachs von Beherbergungsstrukturen – insbesondere von Ferienwohnungen oder vergleichbaren Beherbergungsformen – restriktiv gesteuert werden. Mit der Planaufstellung wird weiter das Ziel verfolgt, die Attraktivität des zentralen Innenstadtbereichs durch die Sicherung und den Ausbau der gastronomischen Infrastruktur zu bewahren. Weiterhin sollen die bestehenden Versorgungsstrukturen sowie die gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen auf der Insel gesichert werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung bzgl. der Ausweisung von Sondergebieten muss derzeit geprüft werden, ob sich die Planungsziele nicht auch über die Ausweisung sog. normierter Gebietstypen gem. § 2 bis 9 BauNVO erreichen lassen. Für den Bereich der Jann-Berghaus-Straße käme – bei entsprechender Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO - insbesondere die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO oder eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO in Frage.

Bezüglich des Maßes der Nutzung soll die geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen - im Wesentlichen homogenen - Baustruktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne sollen der ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

### Art der Nutzung

- Festschreibung der bestehenden Dauerwohnnutzung
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Festschreibung von bestehenden Beherbergungsstrukturen (Hotels, Pensionen)
- Festschreibung der bestehenden sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen

- Differenzierte Regelungen zur zulässigen Anzahl von Wohnungen und Ferienwohnungen
- Differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Verhältnis zu Anzahl und Größe von Dauerwohnungen
- Ausschluss von Wohnungen oder Beherbergungszimmern in Kellergeschossen
- Zwingende Festschreibung von Einzelhandels- bzw. gastronomischer Nutzung in der Erdgeschosszone der vorhandenen Einkaufsbereiche (Versorgungszonen)
- Differenzierte Steuerung von Vergnügungsstätten oder ähnlichen gewerblichen Betrieben, von denen eine Störwirkung ausgehen kann, wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Amüsierbetriebe etc.

#### Maß der Nutzung

- Festschreibung der zulässigen Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachform
- Festschreibung der Grundstücksausnutzung über Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sowie die Festschreibung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Regelung zur Größe von Nebenanlagen

#### Örtliche Bauvorschriften

Weiterhin soll der Bebauungsplan Bauvorschriften zur Dachform und Größe sowie Anordnung von Dachaufbauten, zu Solaranlagen und technischen Anbauten, zu Materialien und zur Gestaltung der Fassade, zur Anordnung, zu Farbe und Formaten von Fenstern, zur Größe von Balkonen, zur Gestaltung von Brüstungen und Umwehrungen, zur Größe und Gestaltung von Werbeanlagen und zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten umfassen. Von der Erschließungsstraße aus sichtbare Außentreppen sollen unzulässig sein.

Zur Sicherung der Planung wurde aufgrund aktueller Entwicklungen bereits im Herbst 2021 vom Rat der Stadt Norderney beschlossen, für den Bereich der Jann-Berghaus-Straße eine Veränderungssperre zu erlassen.

Vor dem Hintergrund der Belastung der Verwaltung durch die Corona-Krise, zahlreicher anderer dringender Bauleitplanverfahren sowie neuerer Erkenntnisse bzgl. der Plankonzeption aufgrund von aktuellen Entscheidungen in parallelen Normenkontrollverfahren konnte das Planaufstellungsverfahren nicht so zügig bearbeitet werden, wie es eigentlich erforderlich gewesen wäre. Da die Gründe für den Erlass der Veränderungssperre weiterbestehen, empfiehlt die Verwaltung die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Die Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen und hat gem. § 14 Abs. 1 BauGB zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von einem Jahr nach Bekanntmachung außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt weiter außer Kraft, sobald das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ abgeschlossen ist. Ausnahmen von der Veränderungssperre können gem. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Der Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre wurde gem. § 89 NKomVG als Eilentscheidung des Hauptausschusses gefasst. Wäre die Veränderungssperre nicht rechtzeitig erlassen worden, wären erhebliche langfristige Nachteile für die Stadt Norderney zu er-

