Sitzungsvorlage

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.: 01/SV/410/2025

Federführung:	Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum:	06.08.2025
Bearbeitung:	Frank Meemken	AZ:	622.20.003:03AB

Beratungsfolge	**Termin**	
Bauausschuss	19.08.2025	
Verwaltungsausschuss	20.08.2025	

Gegenstand der Vorlage:
Verfahren zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 A und B "Innenstadt Süd-Ost, Teile A und B" - Beschluss über die erneute Auslegung

Sachverhalt:
Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ und Nr. 3 B „Innenstadt Süd, Teil B“ wurde am 05.09.2019 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst. Die Aufstellung der Bebauungspläne ist Teil der städtischen Strategie zur bauleitplanerischen Beordnung der Innenstadtbereiche der Insel Norderney. Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen. Über die Ausweisung von unterschiedlichen Baugebieten sollen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen sowie 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. 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.

Nachdem im 2. Quartal 2023 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat, wurde im Herbst 2024 die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden mehrere Einwände vorgebracht, die eine Änderung der Bebauungspläne notwendig machen:

Von Seiten des Landkreis Aurich wurden denkmalpflegerische Hinweise gegeben. Weiter bittet der Landkreis, die Festsetzungen bzgl. der eingeschossigen Vorbauten zu prüfen. Besonders intensiv setzt sich der Landkreis mit den bestandschützenden Festsetzungen zu formal ungenehmigten Ferienwohnungen auseinander. Neben rechtlichen Bedenken stellt der Landkreis die abwägungserhebliche Frage, aus welchen städtebaulichen Gründen diejenigen, die sich baurechtswidrig verhalten haben, bessergestellt werden sollen, als „rechtstreue“ Bürger.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen betreffend der Festsetzungen in den westlichen Planbereichen vorgebracht, zu denen eine politische und eine rechtliche Haltung gefunden werden musste.

Aufgrund unterschiedlicher politischer Auffassungen zum weiteren Vorgehen, wurde der Beschluss zur erneuten Auslegung der o.g. Bebauungspläne von der Tagesordnung der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 02.04.2025 gestrichen. In der Folge fand eine intensive politische Auseinandersetzung über verschiedene Planinhalte statt. Nachdem nunmehr zu vielen Fragen ein Konsens erzielt werden konnte, kann die Beschlussfassung über die erneute Auslegung wieder aufgerufen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja	einmalig	€	☒ Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss:

Bauausschuss	☑ Ja
VA	☑ Nein

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 A und 3 B "Innenstadt Süd, Teile A und B" nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, die Satzungsentwürfe nebst Begründung und Umweltbericht gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – erneut öffentlich auszulegen. Parallel dazu soll die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

Anlage(n):

Öffentlich:

Entwurf Bebauungsplan Nr. 03 A „Innenstadt Süd, Teil A“, Neuaufstellung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht

Entwurf Bebauungsplan Nr. 03 B „Innenstadt Süd, Teil B“, Neuaufstellung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht

- Übersichtsplan zur Zulässigkeit von Nutzungen Bebauungspläne Nr. 3 A und B
- Städtebauliche Analyse Bebauungspläne Nr. 3 A und B

Nichtöffentlich:

Entwurf Bebauungspläne Nr. 03 A und B „Innenstadt Süd, Teile A u. B“, Neuaufstellung
- Abwägungskonzept frühzeitige Beteiligung
- Abwägungskonzept förmliche Beteiligung