



Vorlage Nr.: 01/SV/075/2021

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 05.02.2021
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:03A

Beratungsfolge	Termin	
Rat der Stadt Norderney	24.02.2021	

## Gegenstand der Vorlage:

**Kenntnisnahme von einer Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG: Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Innenstadt Süd, Teil A" (Jann-Berghaus-Straße)**

## Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.12.2020 den Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ (Jann-Berghaus-Straße) gefasst.

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen.

Über die Ausweisung von unterschiedlichen sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO sollen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen und zur Ausprägung von Beherbergungsbetrieben getroffen werden. 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 Einhaltung 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
- Zwingende Festschreibung von Einzelhandels- bzw. gastronomischer Nutzung in der Erdgeschosszone der vorhandenen Einkaufsbereiche (Versorgungszonen)
- Ausschluss von Wohnungen oder Beherbergungszimmern in Kellergeschossen

### Maß der Nutzung

- Festschreibung der zulässigen Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachform
- Festschreibung der Grundstücksausnutzung über Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sowie über 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 der Größe und 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, zu 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 von der Verwaltung empfohlen, für diesen Teilbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu erlassen. Die Veränderungssperre wurde 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; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen, so dass die Veränderungssperre am 07.01.2022 endet. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

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 zum Erlass der Veränderungssperre wurde gem. § 89 NKomVG als Eilentscheidung des Hauptausschusses gefasst. Die Durchführung einer öffentlichen Sitzung der Vertretung wäre vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie in diesen Wochen nur unter kaum vertretbaren Bedingungen möglich. Wäre die Veränderungssperre nicht erlassen worden, wären erhebliche langfristige Nachteile für die Stadt Norderney zu erwarten gewesen.

### Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/> Ja, mit	einmalig	€	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

**Beschlussvorschlag:**

Von der Eilentscheidung des Verwaltungsausschusses zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ (Jann-Berghaus-Straße) wird Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich:



Empfehlungsbeschluss

- Ja
- Nein

Der Bürgermeister

Ulrichs

Anlage(n): -