



Vorlage Nr.: 01/SV/076/2021

|  |                    |
|--|--------------------|
| Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt | Datum: 05.02.2021  |
| Bearbeiter: Frank Meemken                        | AZ: 622.20.003:02B |

| Beratungsfolge          | Termin     |  |
|-------------------------|------------|--|
| Verwaltungsausschuss    | 17.02.2021 |  |
| Rat der Stadt Norderney | 24.02.2021 |  |

## Gegenstand der Vorlage:

### **Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 B 'Innenstadt West, Teil B' (Herrenpfad)**

## Sachverhalt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 B „Innenstadt West, Teil B“ 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.

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 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
- 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.

Aufgrund aktueller Entwicklungen wird zur Sicherung der Planungen von der Verwaltung empfohlen, die im Frühjahr 2020 für diesen Teilbereich beschlossene Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern. Im Zuge der allgemeinen Einschränkungen des öffentlichen Lebens aufgrund der Corona-Pandemie war es nicht möglich, die notwendigen politischen Entscheidungen im Zuge der Planaufstellung in der sonst üblichen Bearbeitungszeit herbeizuführen. Diese besonderen Umstände erfordern es, die Veränderungssperre für die Dauer eines Jahres zu verlängern. Eine nochmalige Verlängerung ist nicht möglich.

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; 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 B „Innenstadt Mitte, Teil B“ 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.

Die derzeit bestehende Veränderungssperre läuft zwar erst am 17. April 2021 aus. Da jedoch unsicher ist, ob bis zu diesem Zeitpunkt eine weitere Ratssitzung stattfinden wird, empfiehlt die Verwaltung, die notwendigen Beschlüsse bereits zu diesem frühen Zeitpunkt zu fassen. Die Bekanntmachung und damit das Inkrafttreten der Veränderungssperre wird die Verwaltung kurz vor dem Ablauf der bestehenden Veränderungssperre veranlassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

### **Beschlussvorschlag:**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Empfehlungsbeschluss | <input checked="" type="checkbox"/> Ja   |
| VA                   |  |
| Rat                  | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |

Dem Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 B „Innenstadt West, Teil B“ (Bereich: Herrenpfad) als Satzung aufgrund der §§ 14 und 17 BauGB sowie der §§ 10 und 58 NKomVG – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – zur Sicherung des eingeleiteten Planänderungsverfahrens wird zugestimmt.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich:



Der Bürgermeister

Ulrichs

**Anlage(n):**

Entwurf Veränderungssperre Teilbereich Bebauungsplan Nr. 2 B  
"Innenstadt Mitte, Teil B" (Herrenpfad)