



Vorlage Nr.: 01/SV/197/2022

|  |                   |
|--|-------------------|
| Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt | Datum: 22.06.2022 |
| Bearbeiter: Frank Meemken                        | AZ:               |

| Beratungsfolge          | Termin     |  |
|-------------------------|------------|--|
| Rat der Stadt Norderney | 20.07.2022 |  |

### **Gegenstand der Vorlage:**

Kenntnisnahme von einer Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG:  
Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Innenstadt Mitte, Teil A" (Kirchstraße)

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 29.06.2022 den Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Kirchstraße) gefasst.

Aufgrund aktueller Entwicklungen wurde bereits Anfang Mai 2022 zur Sicherung der Planung von der Verwaltung empfohlen, für den Bereich der Kirchstraße eine Veränderungssperre zu erlassen. Entsprechend wurde im Hinblick auf die spätere Beschlussfassung durch den Rat im Verwaltungsausschuss am 18.05.2022 der vorbereitende Beschluss zum Erlass der Veränderungssperre gefasst. Aufgrund der Verschiebung der geplanten Ratssitzung und der besonderen Dringlichkeit der Angelegenheit wurde der Sachverhalt erneut – diesmal als Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG – zur Beschlussfassung vorgebracht:

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 sollen 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.

Bezüglich des Maßes der Nutzung soll die geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen - im Wesentlichen homogenen - Baustruktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne sollen der ungebremsen 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
- 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.

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 sowie 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 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 erlassen worden, wären erhebliche langfristige Nachteile für die Stadt Norderney zu erwarten gewesen. Die Dringlichkeit des Beschlusses ergibt sich insbesondere aus der im Frühjahr 2022 auslaufenden Rückstellung eines Baugesuches im Geltungsbereich der Veränderungssperre.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja, mit einmalig €  Nein  
jährlich €

Gesamtkosten der Maßnahmen €

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

**Beschlussvorschlag:**

Empfehlungsbeschluss

Ja  
 Nein

Von der Eilentscheidung des Verwaltungsausschusses zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Kirchstraße) wird Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich:



Der Bürgermeister

(Ulrichs)

**Anlage(n):** Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 2 A (Teilbereich: Kirchstraße)