



Vorlage Nr.: 01/SV/296/2024

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 24.01.2024
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:3A

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	31.01.2024	
Rat der Stadt Norderney	12.02.2024	

## **Gegenstand der Vorlage:**

Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A, (Osterstraße / Langestraße)

## **Sachverhalt:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 A „Innenstadt Süd, 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. Über die Ausweisung von unterschiedlichen Baugebieten 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. Der Bebauungsplan soll der ungebremsen Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Für den Geltungsbereich der Veränderungssperre sind folgende Festsetzungsinhalte vorgesehen:

### Art der Nutzung

- Festschreibung der bestehenden Dauerwohnnutzung
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Ausschluss von Ferienwohnungen
- Ausschluss von Wohnungen 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
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Regelung zur Größe von Nebenanlagen

### Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Weiterhin soll der Bebauungsplan Bauvorschriften zur Dachform und zu 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, zur 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, für den Bereich der Oster- / Langestraße eine Veränderungssperre zu erlassen.

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 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. 3 A „Innenstadt Süd, 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.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- |   |          |   |  |
|---|----------|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ja   | einmalig | € | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
|   | jährlich | € |  |
| Gesamtkosten der Maßnahmen  |          | € |  |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden |          |   |  |

### **Beschlussvorschlag:**

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

Dem Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Bereich: Osterstraße / Langestraße) als Satzung aufgrund der §§ 14, 16 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:



Geltungsbereich Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ (Bereich Oster-, Langestraße)

Der Bürgermeister  
In Vertretung

Holger Reising

**Anlage(n):**

Entwurf Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 3 A (Teilbereich: Oster- / Langestraße)