



Vorlage Nr.: 01/SV/307/2024

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 18.04.2024
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:2A

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	26.06.2024	
Rat der Stadt Norderney	16.07.2024	

## **Gegenstand der Vorlage:**

Beschluss über die Verlängerung der 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 in einer Eilentscheidung 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 zunächst 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 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 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 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 Störf Wirkung 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 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, für den Bereich der Kirchstraße eine Veränderungssperre zu erlassen.

Vor dem Hintergrund der Belastung der Verwaltung durch die Corona-Krise, zahlreicher anderer dringender Bauleitplanverfahren sowie neuerer Erkenntnisse bzgl. der Plankonzeption und aufgrund von aktuellen Entscheidungen in parallelen Normenkontrollverfahren konnte das Planaufstellungsverfahren nicht so zügig bearbeitet werden, wie es eigentlich erforderlich gewesen wäre. Da die Gründe für den Erlass der Veränderungssperre weiterbestehen, empfiehlt die Verwaltung die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern.

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 einem Jahr 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.

**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 checked="" type="checkbox"/> Nein |

Dem Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Bereich: Kirchstraße) 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.

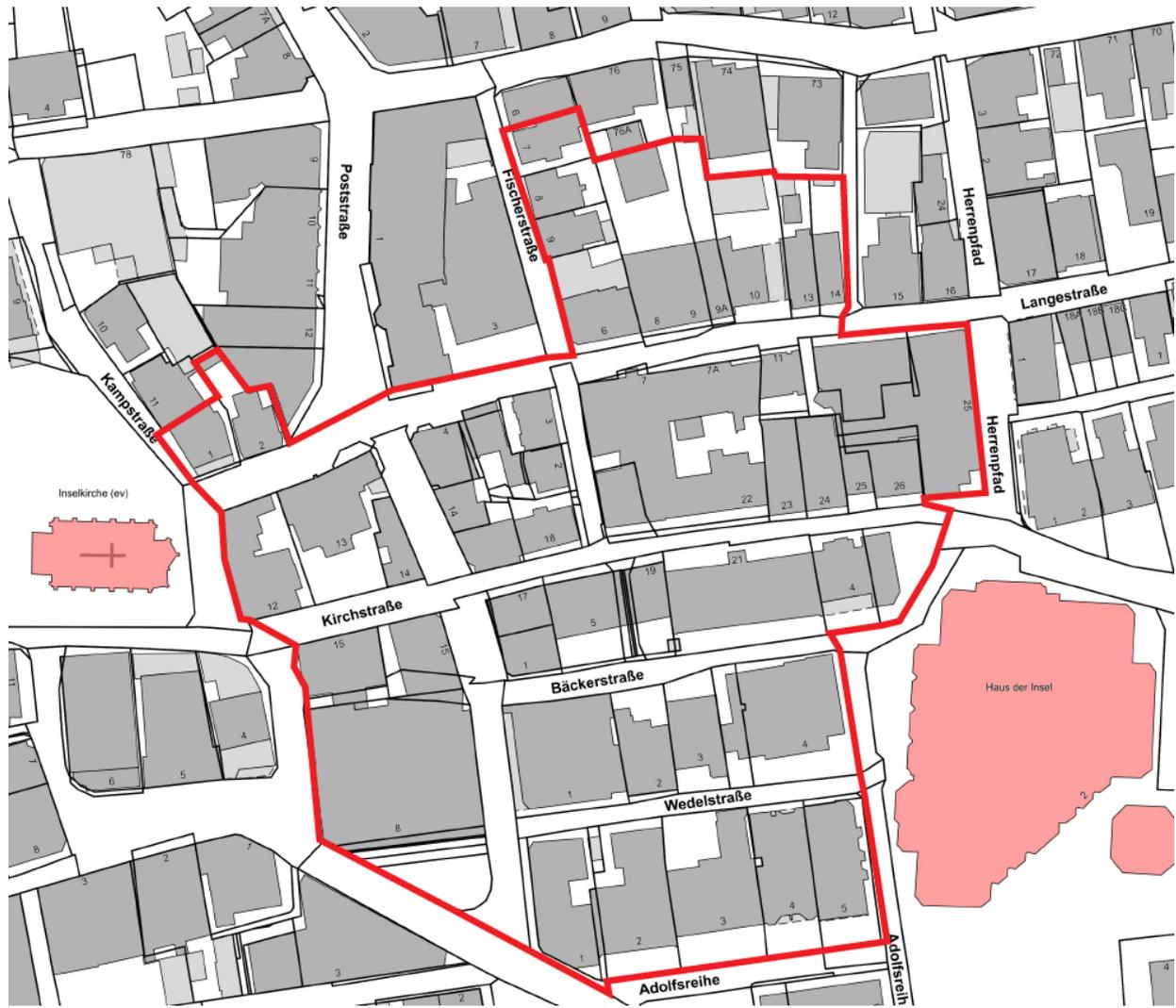
Der Bürgermeister

(Ulrichs)

**Anlage(n):**

Entwurf Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 2 A (Teilbereich: Kirchstraße)

# Lageplan Geltungsbereich Veränderungssperre



Geltungsbereich Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Kirchstraße)