Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich der Stadt Norderney

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am am XX.YY.2025 aufgrund von §§ 14, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 NKomVG für den Bereich *Kirchstraße* des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ gemäß § 17 Abs. 2 BauGB die erneute Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ wird für den Teilbereich *Kirchstraße* eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu dieser Satzung dargestellten Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“.

§ 3
Inhalte der Planänderung

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen.
Über die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten 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 gastronmischen 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 ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

<u>Art der Nutzung</u>

- 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 und gewerblichen Betrieben von denen eine ähnliche 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 über die Festschreibung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung von privaten Grünflächen und ortsbildprägenden Grünstrukturen
- Regelung zur Größe von Nebenanlagen

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Weiterhin soll der Bebauungsplan Bauvorschriften zur Dachform und zu 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.

§ 4
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
   1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
   2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 6
Geltungsdauer

Für die erneute Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 2 BauGB maßgebend. Sie tritt nach Ablauf von einem Jahr seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt auch außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist.

26548 Norderney, den XX.YY.2024

Der Bürgermeister

……..
(Ulrichs)

Anlage:
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Teilbereich Kirchstraße)

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