



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

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	26.06.2025	
Rat der Stadt Norderney	08.07.2025	

Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die erneute Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Innenstadt Mitte, Teil A" (Kirchstraße)

Sachverhalt:

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 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 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 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 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

Weiterhin soll der Bebauungsplan Bauvorschriften zur Dachform und zur Größe und Anordnung von Dachaufbauten, zu Solaranlagen und technischen Anbauten, zu Materialien und zur Gestaltung der Fassade, zur Anordnung, zur 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 hat der Verwaltungsausschuss 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.

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 weiterbestanden, hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am 16.07.2024 beschlossen, die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Aufgrund der Hinweise des OVG Nds. in einer parallelen Verwaltungsrechtsache war es notwendig, die bis dato entwickelte Plankonzeption vollständig zu überarbeiten. Da die ursprünglichen Gründe für den Erlass der Veränderungssperre nach wie vor bestehen, empfiehlt die Verwaltung, die nochmalige (und damit letzte) Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der Kirchstraße zu beschließen.

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 sowie 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 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:

☐ Ja	einmalig	€	☒ Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss

VA

☒ Ja

Rat

☒ Nein

Dem Beschluss zum erneuten Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Bereich: Kirchstraße) als Satzung aufgrund der §§ 14, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 2 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)