



Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt  
Bearbeitung: Frank Meemken

Datum: 10.11.2025  
AZ: 622.20.003:03A

Beratungsfolge	Termin	
Verwaltungsausschuss	26.11.2025	
Rat der Stadt Norderney	02.12.2025	

### **Gegenstand der Vorlage:**

Verlängerung der Veränderungssperren für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Innenstadt Süd, Teil A"

- Bebauungsplan Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ – Teilbereich Oster- / Langestraße
- Bebauungsplan Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ – Teilbereich Garten- / Ellernstraße

### **Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Norderney hat im Jahr 2023 den Erlass zweier Veränderungssperren für die Teilbereiche „Oster- / Langestraße“ und „Garten- / Ellernstraße“ beschlossen. Da das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, die Gründe für den Erlass der Veränderungssperren jedoch weiterbestehen, empfiehlt die Verwaltung die Verlängerung der beiden Veränderungssperren gem. § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr.

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen. Über die Ausweisung von unterschiedlichen sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO sollen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen und zur Ausprägung von Beherbergungsbetrieben getroffen werden. Zweitwohnungen sollen ausgeschlossen werden. 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 – Baustuktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne sollen der ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

### **Art der Nutzung**

- Festschreibung der bestehenden Dauerwohnungsnutzung
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Festschreibung der bestehenden sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen
- Differenzierte Regelungen zur zulässigen Anzahl von Wohnungen und Ferienwohnungen
- Differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Verhältnis zur Anzahl und Größe von Dauerwohnungen
- Für Teilbereiche des Bebauungsplanes ist der Ausschluss von Ferienwohnungen vorgesehen
- Ausschluss von Wohnungen oder Beherbergungszimmern in Kellergeschossen.
- Zwingende Festschreibung von Einzelhandels- bzw. Gastronomischer Nutzung in der Erdgeschosszone der vorhandenen Einkaufsbereiche („Versorgungszone“)

### 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.

Im Zuge der politischen Beschlussfassung um den Erlass einer Veränderungssperre für den parallelen Bebauungsplan Nr. 3 B „Innenstadt Süd, Teil B“ wurde zuletzt darauf verzichtet, das Planungsziel des Ausschlusses von Wohnungen oder Beherbergungszimmern in Kellergeschossen in der Veränderungssperre zu verankern. Angesichts der nicht absehbaren Folgen, empfiehlt die Verwaltung dringend, dieses Planungsziel in den beiden aktuell zu beschließenden Veränderungssperren vorsorglich aufzunehmen.

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 anzeigenpflichtig 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. 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

VA

Ja

Rat

Nein

- a) Dem Beschluss zur Verlängerung der 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)

- b) Dem Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Mitte, Teil A“ (Bereich: Garten- / Ellernstraße) 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 Garten- / Ellernstraße)

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

**Anlage(n):**

- Entwurf Verlängerung Veränderungssperre BPlan Nr. 3 A (Oster- / Langestraße)
- Entwurf Verlängerung Veränderungssperre BPlan Nr. 3 A (Garten- / Ellernstraße)