



Vorlage Nr.: 01/SV/496/2026

|  |                     |
|--|---------------------|
| Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt | Datum: 17.04.2026   |
| Bearbeitung: Frank Meemken                       | AZ: 622.20.003:03AB |

| Beratungsfolge       | Termin     |  |
|----------------------|------------|--|
| Bauausschuss         | 05.05.2026 |  |
| Verwaltungsausschuss | 12.05.2026 |  |

## **Gegenstand der Vorlage:**

Bebauungspläne Nr. 3 A u. B "Innenstadt Süd-Ost, Teile A u. B"  
Beschluss über die erneute Auslegung

## **Sachverhalt:**

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ und Nr. 3 B „Innenstadt Süd, Teil B“ wurde am 05.09.2019 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst. Die Aufstellung der Bebauungspläne ist Teil der städtischen Strategie zur bauleitplanerischen Beordnung der Innenstadtbereiche der Insel Norderney.

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 sowie 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. Die Bebauungspläne sollen der ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Nachdem im 2. Quartal 2023 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat, wurde im Herbst 2024 die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden mehrere Einwände vorgebracht, die eine Änderung der Bebauungspläne notwendig gemacht haben:

Von Seiten des Landkreises Aurich wurden denkmalpflegerische Hinweise gegeben. Weiterbat der Landkreis, die Festsetzungen bzgl. der eingeschossigen Vorbauten zu prüfen. Besonders intensiv setzte sich der Landkreis mit den bestandschützenden Festsetzungen zu formal ungenehmigten Ferienwohnungen auseinander. Neben rechtlichen Bedenken stellt der Landkreis die abwägungserhebliche Frage, aus welchen städtebaulichen Gründen diejenigen, die sich baurechtswidrig verhalten haben, bessergestellt werden sollen, als „rechts-treue“ Bürger.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen betreffend der Festsetzungen in den westlichen Planbereichen vorgebracht, zu denen eine politische und eine rechtliche Haltung gefunden werden musste.

Aufgrund unterschiedlicher politischer Auffassungen zum weiteren Vorgehen, wurde der Beschluss zur erneuten Auslegung der o.g. Bebauungspläne zunächst von der Tagesordnung

der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 02.04.2025 gestrichen. In der Folge fand eine intensive politische Auseinandersetzung über verschiedene Planinhalte statt, so dass der Verwaltungsausschuss am 20.08.2025 den Beschluss zur (1.) erneuten Auslegung fassen konnte.

Im Zuge des folgenden Beteiligungsverfahrens wurden wiederum von Seiten der Öffentlichkeit u.a. erhebliche Einwände bzgl. der Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen vorgebracht. Von vielen Betroffenen wurde die Frage gestellt, ob die ausgeübte Ferienwohnungsnutzung Bestandsschutz genieße bzw. ob die Nutzung weitergeführt werden dürfe. Angesichts der großen Anzahl der Einwände entwickelte sich hierüber eine intensive politische Grundsatzdiskussion über den Umgang mit den zahlreichen formal ungenehmigten Ferienwohnungen. Im Ergebnis wurde beschlossen, diese Thematik separat übergreifend anzugehen und die in einigen Bereichen geänderten Planentwürfe zum zweiten Mal erneut auszulegen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

|                             |          |   |  |
|-----------------------------|----------|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ja | einmalig | € | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
|                             | jährlich | € |  |
| Gesamtkosten der Maßnahmen  |          | € |  |

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

### **Beschlussvorschlag:**

Empfehlungsbeschluss  Ja (Bauausschuss)  
 Nein (VA)

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 A und 3 B "Innenstadt Süd, Teile A und B" nebst Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, die Satzungsentwürfe nebst Begründung und Umweltbericht gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – erneut öffentlich auszulegen. Parallel dazu soll die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

### **Anlage(n):**

- Entwurf Bebauungsplan Nr. 03 A „Innenstadt Süd, Teil A“, Neuaufstellung
  - Planzeichnung
  - Begründung
  - Umweltbericht
- Entwurf Bebauungsplan Nr. 03 B „Innenstadt Süd, Teil B“, Neuaufstellung
  - Planzeichnung
  - Begründung
  - Umweltbericht
- - Übersichtsplan zur Zulässigkeit von Nutzungen Bebauungspläne Nr. 3 A und B
- - Städtebauliche Analyse Bebauungspläne Nr. 3 A und B