



Vorlage Nr.: 01/SV/498/2026

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 20.04.2026
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	05.05.2026	
Verwaltungsausschuss	12.05.2026	

## Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim"

- a) Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung
- b) Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG: Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre

## Sachverhalt:

a)

Im Jahr 2016 wurde zwischen der „NG Die Norderney Genossenschaft e.G.“ und der Stadt Norderney der Durchführungsvertrag im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 VE „Marienheim“ geschlossen. Neben den Regelungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens enthielt der Vertrag weitere Inhalte, die auf den weiteren Betrieb der Einrichtung und die Verwertung der Wohneinheiten abzielten.

Mit der Insolvenz der NG sind der Durchführungsvertrag und die Vorhaben- und Erschließungspläne als Teile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfallen. Der eigentliche Bebauungsplan als Angebotsplanung mit nur wenigen Festsetzungen ist hingegen unzureichend um die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Planes beabsichtigten städtebaulichen Ziele durchzusetzen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“. Mit der Neuaufstellung wird das Ziel verfolgt, bestandswahrend steuernd einzugreifen um unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

Über die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Pflegeheim“ oder eines sonstigen Sondergebietes SO „Pflegeheim“ gem. § 11BauNVO sollen differenzierte Festsetzungen zur Ausprägung der Pflegeeinrichtung getroffen werden. Bezüglich des Maßes der Nutzung soll die vorhandene Baustruktur im Wesentlichen bestandsorientiert festgeschrieben werden.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

### Art der Nutzung

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche oder eines sonstigen Sondergebietes SO „Pflegeheim“ gem. § 11BauNVO „Pflegeheim“
- Zulässigkeit von Einrichtungen des betreuten Wohnens, der ambulanten Pflege und der Tagespflege
- Beschränkung der Wohnfunktion auf die Dauerwohnnutzung
- Zulässigkeit von Betriebswohnungen
- Zulässigkeit von Gästewohnungen für besuchende Angehörige
- Zulässigkeit von gastronomischen Flächen
- Zulässigkeit von gewerblichen Flächen und Räumen für freie Berufe
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Ausschluss von Beherbergungsstrukturen (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen)

Dabei soll der Anteil der Betriebswohnungen, der Gästewohnungen sowie der gewerblichen und gastronomischen Flächen beschränkt werden. Weiter soll die Ausprägung der gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen eingeschränkt werden. Es sollen ausschließlich medizinische und pflegerische Nutzungen sein. Ebenso soll die Anzahl der Wohnungen zum betreuten Wohnen festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen Vorgaben hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (Pflegebedürftigkeit) getroffen werden.

#### 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
- 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, zur Größe und Gestaltung von Werbeanlagen und zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten umfassen. Von der Erschließungsstraße aus sichtbare Außentreppen sollen unzulässig sein.

b)

Vor dem Hintergrund der bevorstehenden Zwangsversteigerung der noch im Eigentum der NG verbliebenen Erbbaurechtsanteile wird zur Sicherung der Planung von der Verwaltung empfohlen, für diesen Teilbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu erlassen. 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 zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Ausnahmen von der Veränderungssperre können gem. § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Der Beschluss zum Erlass der Veränderungssperre wird gem. § 89 NKomVG als Eilentscheidung des Hauptausschusses gefasst. Die Durchführung einer öffentlichen Sitzung der Vertretung wäre aufgrund der kurzfristig anberaumten Zwangsversteigerung nur unter kaum vertretbaren Bedingungen möglich.

Sollte die Veränderungssperre nicht erlassen werden, drohen erhebliche langfristige Nachteile für die städtebauliche Ordnung in der Stadt Norderney. Aufgrund der unzureichenden Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – ohne den begleitenden Durchführungsvertrag und die Vorhabenpläne – besteht die akute Gefahr, dass das Marienheim seine Bedeutung als Pflegeeinrichtung für Insulaner verliert.

#### Finanzielle Auswirkungen:

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

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

## **Beschlussvorschlag:**

Empfehlungsbeschluss

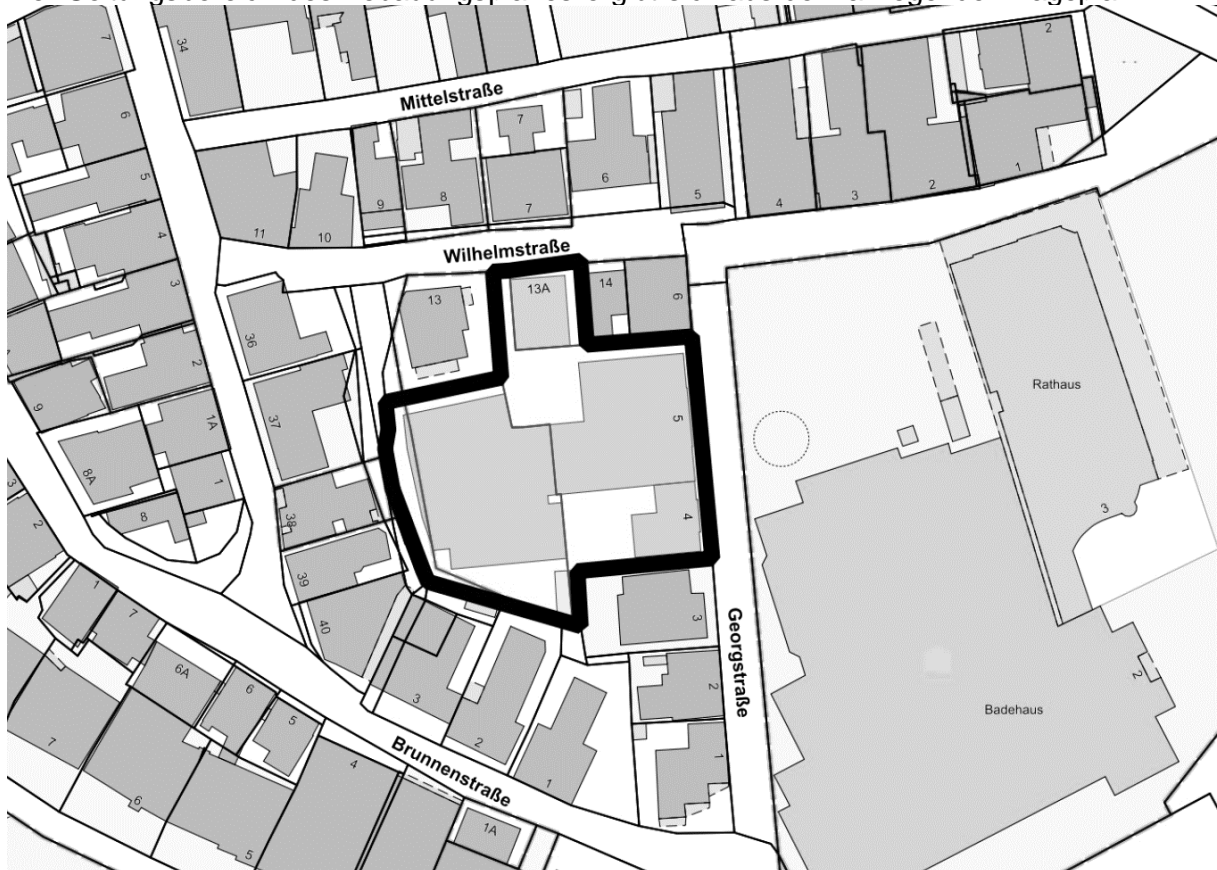
Ja (Bauausschuss)

Nein (VA)

a)

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – alle Bestimmungen in der der jeweils aktuellen Fassung – wird die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



b)

Dem Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ als Satzung aufgrund der §§ 14 und 17 BauGB sowie der §§ 10 und 58 NKomVG – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – zur Sicherung des eingeleiteten Planänderungsverfahrens wird zugestimmt.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

## **Anlage(n):**

- Entwurf Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“