

Vorlage Nr.: 01/SV/509/2026

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 09.06.2026
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:50

Beratungsfolge	Termin	
Rat der Stadt Norderney	07.07.2026	

Gegenstand der Vorlage:

Kenntnisnahme von einer Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG:
Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim"

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.05.2026 den Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ gefasst.

Aufgrund der Insolvenz der NG Norderney Genossenschaft als Vorhabenträger zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 VE „Marienheim“ und der zwischenzeitlich erfolgten Zwangsversteigerung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney in seiner Sitzung vom 12.05.2026 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines „normalen“, anstatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ gefasst.

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 be-

treuten 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.

Die Veränderungssperre wurde 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 anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren nach Bekanntmachung außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt weiter außer Kraft, sobald das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ 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.

Der Beschluss zum Erlass der Veränderungssperre wurde 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 gewesen.

Wäre die Veränderungssperre nicht erlassen worden, wären erhebliche langfristige Nachteile für die städtebauliche Ordnung in der Stadt Norderney zu befürchten gewesen. Aufgrund der unzureichenden Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – ohne den begleitenden Durchführungsvertrag und die Vorhabenpläne – bestand die akute Gefahr, des Verlustes der Bedeutung des Marienheim als Pflegeeinrichtung für Insulaner.

Finanzielle Auswirkungen:

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

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

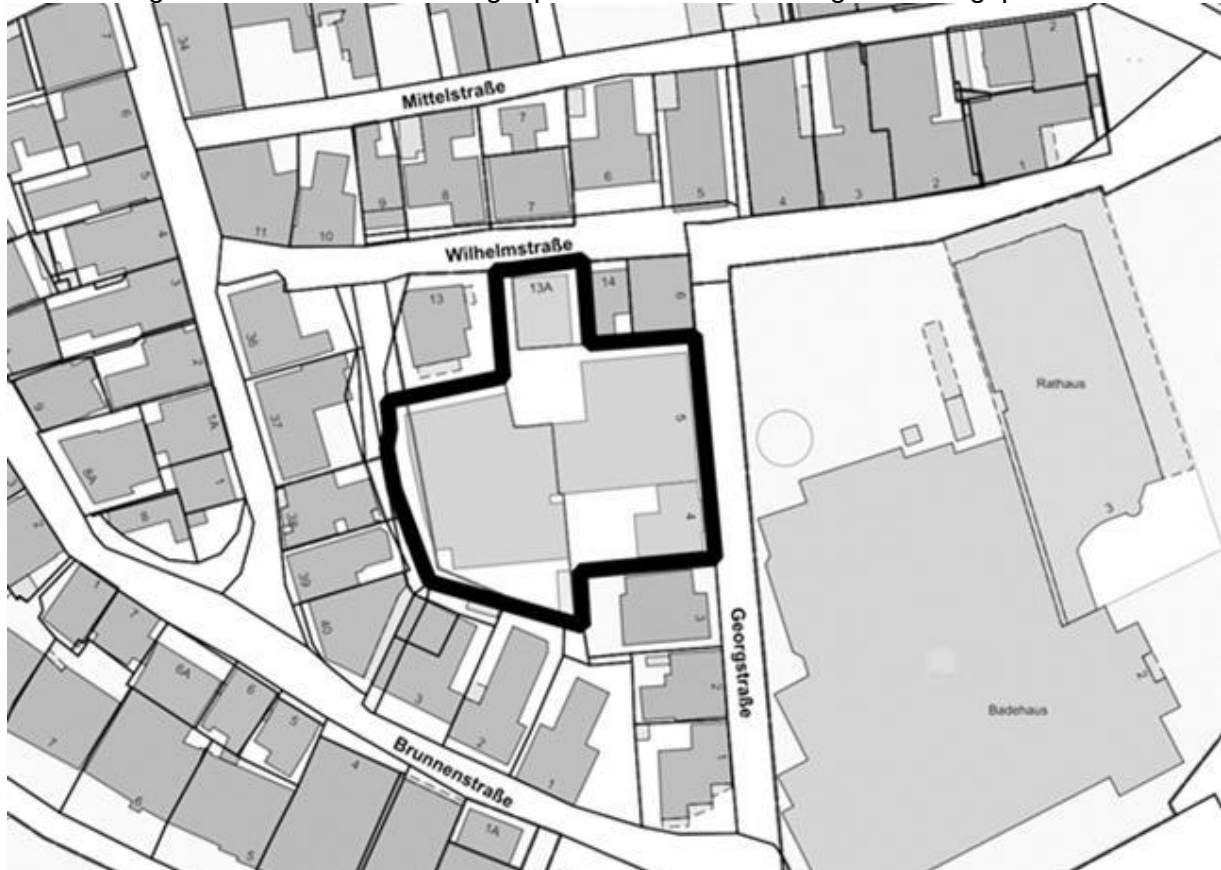
Empfehlungsbeschluss

☐ Ja

☐ Nein

Von der Eilentscheidung des Verwaltungsausschusses zum Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ wird Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich:



Der Bürgermeister
in Vertretung

Holger Reising

Anlage(n):

- Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 2 A (Teilbereich: Kirchstraße)