



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 600.10.002; 622.20.003	BA 13/2019	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	6.	öffentlich	07.08.2019
Verwaltungsausschuss	4.	nichtöffentlich	05.09.2019

### **Bebauungspläne Innenstadt:**

- BPlan Nr. 1 'Innenstadt West', Teil A und Teil B
- BPlan Nr. 2 'Innenstadt Mitte', Teil A und Teil B
- BPlan Nr. 3 'Innenstadt Süd', Teil A und Teil B

### **Beschluss zu Einleitung der Verfahren zur Neuaufstellung**

#### **Sachverhalt**

Im Jahre 2013 wurde der Beschluss gefasst, den kompletten Innenstadtbereich der Insel Norderney planerisch zu ordnen.

Während die Siedlungsrandbereiche fast flächendeckend bauleitplanerisch abgedeckt sind, ist der Innenstadtbereich überwiegend unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB. Nur für kleinräumige Gebiete bestehen einzelne Bebauungspläne, die zumeist vor mehr als 30 Jahren als Angebotsplanung für konkrete Vorhaben aufgestellt wurden. Diese Pläne sind aus heutiger Sicht oftmals fehlerhaft oder entsprechen nicht mehr dem heutigen städtebaulichen Ziel, bestandswahrend eingreifen zu wollen.

In den vergangenen Jahren sind die planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet worden, um über die Festsetzungen von Bebauungsplänen das Gefüge von Wohn- und Beherbergungsnutzung steuern zu können. Die Systematik der nun vorliegenden neuen Bebauungspläne – insbesondere des zuletzt rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 4 (Teile A-C) soll nun konsequent auf die neu aufzustellenden Pläne für den Innenstadtbereich übertragen werden.

Die Verwaltung schlägt die Neuaufstellung von insgesamt vier großflächigen Bebauungsplänen für den bisher unbeplanten bzw. kleinräumig beplanten Innenstadtbereich vor. Begleitet wird dies durch die Aufhebung nicht mehr erforderlicher oder fehlerhafter Pläne sowie die Änderung bestehender sinnvoller Bebauungspläne.

Im Zuge der Weiterentwicklung der 2013 beschlossenen Bebauungspläne für die Innenstadt haben sich Änderungen gegenüber den damals beschlossenen Geltungsbereichen ergeben. Weiterhin erscheint es aus heutiger Sicht sinnvoll, die Bebauungspläne Nr. 1-3 weiter aufzugliedern. Aus alledem ergibt sich die Notwendigkeit eines neuen Einleitungsbeschlusses.

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.

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 im vorhandenen - im Wesentlichen homogenen - Baustruktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne sollen der ungebremsten 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 Anzahl und Größe von Dauerwohnungen
- Zwingende Festschreibung von Einzelhandels- bzw. Gastronomischer Nutzung in der Erdgeschosszone der vorhandenen Einkaufsbereiche (Versorgungszonen)
- Ausschluss von Wohnungen oder Beherbergungszimmern in Kellergeschossen

#### 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
- Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- 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 farblichen Gestaltung der Fassade, zur Anordnung, zu Farbe und Formaten von Fenstern, zur Größe von Balkonen, zur Gestaltung von Brüstungen und Umwehrungen, zu Größe und Gestaltung von Werbeanlagen und zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten umfassen.

Von der Erschließungsstraße aus sichtbare Außentreppen sollen unzulässig sein.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

Jährliche Folgekosten/ lasten  
 Einmalig  
Euro

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: \_\_\_\_\_

#### **Beschlussvorschlag**

##### Empfehlungsbeschluss

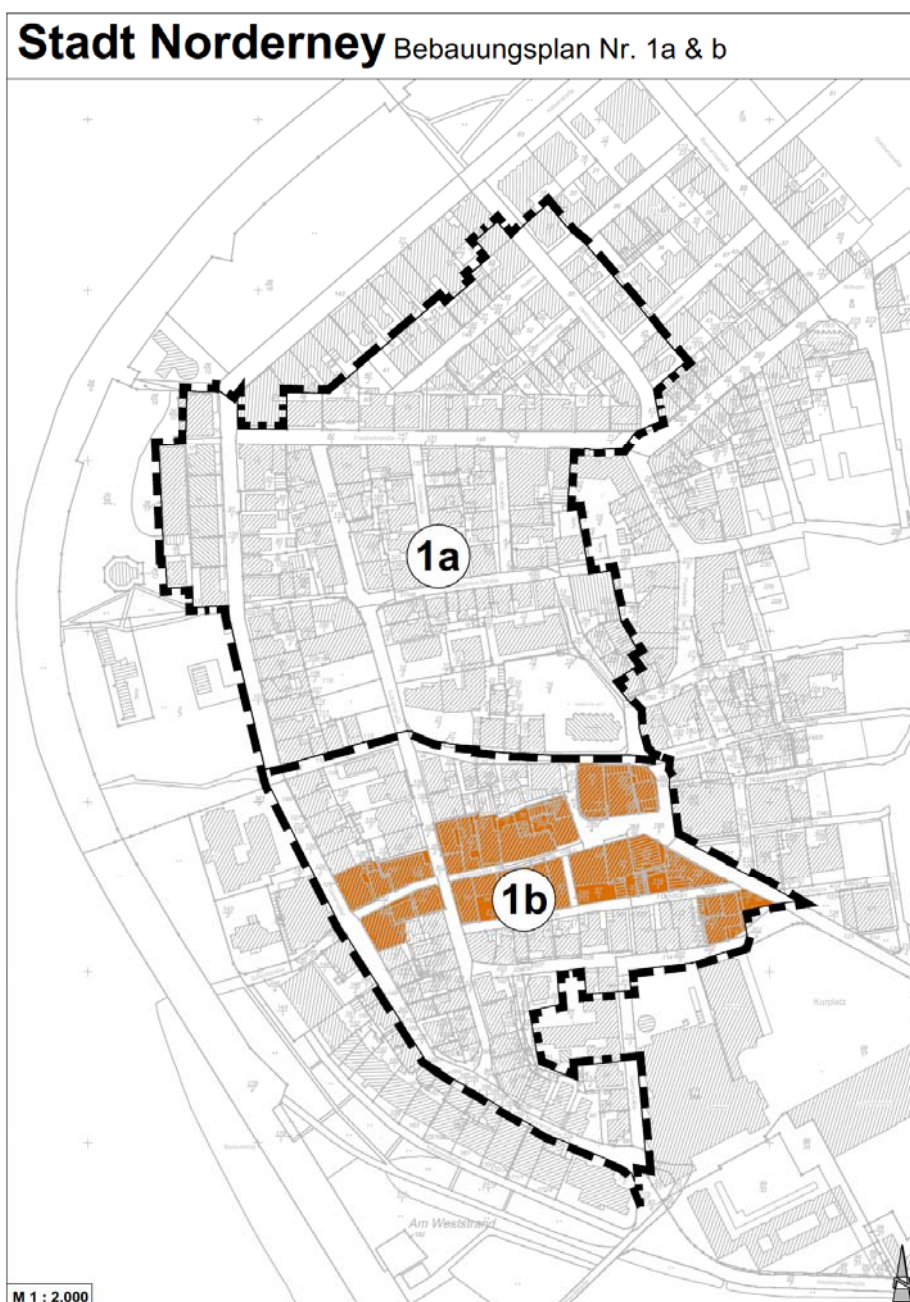
- Ja (Bauausschuss)  
 Nein (Verwaltungsausschuss)

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung der Verfahren zur Neuaufstellung der folgenden Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

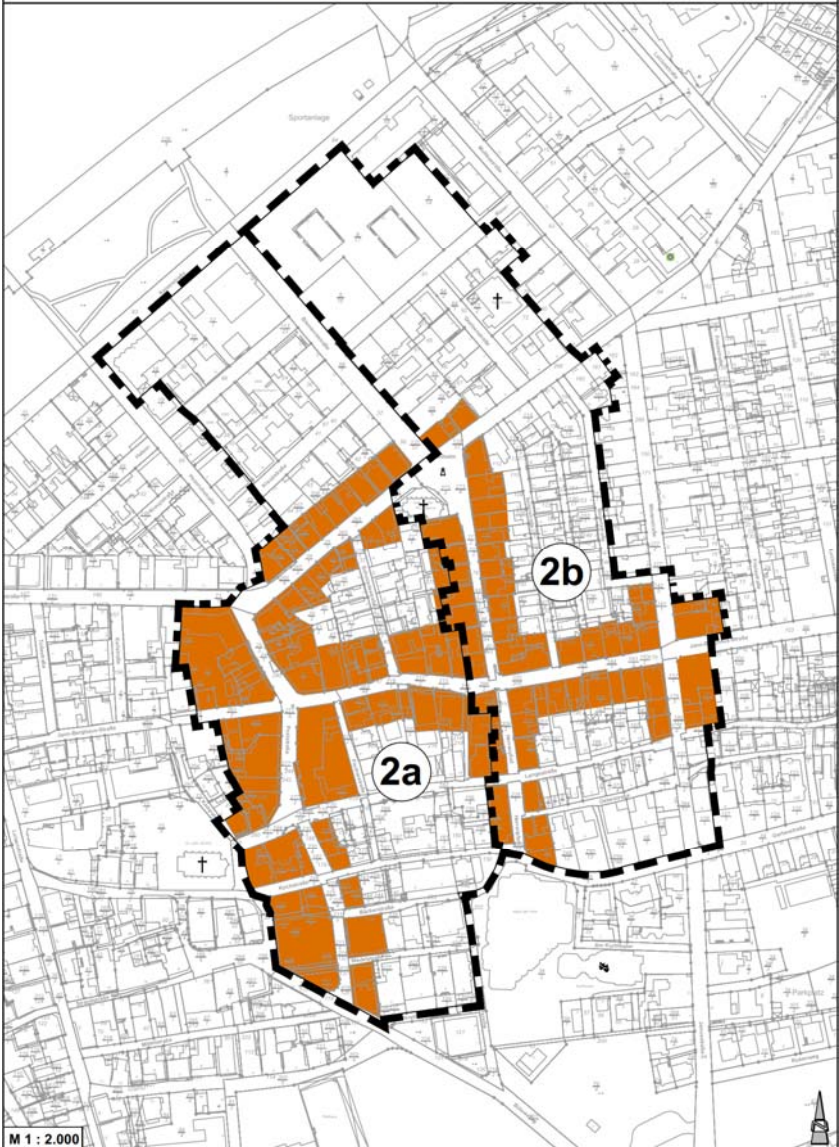
- BPlan Nr. 1 „Innenstadt West“, Teile A und B
- BPlan Nr. 2 „Innenstadt Mitte“, Teile A und B
- BPlan Nr. 1 „Innenstadt Süd“, Teile A und B

Im Zuge der Neuaufstellung der o.g. Bebauungspläne für die Innenstadt werden die bestehenden B-Pläne Nr. 17, 22, 27, 27a VE, 38, 39, 40, 42 und 43 aufgehoben.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1-3 ergeben sich aus den anliegenden Lageplänen:



**Stadt Norderney** Bebauungsplan Nr. 2a & b





# Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 3a & b



Norderney, 11.07.19

Der Bürgermeister

(Ulrichs)