



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 600.10.002; 622.20.003	BA 14/2019	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	7.	öffentlich	07.08.2019
Verwaltungsausschuss	5.	nichtöffentlich	05.09.2019

### **Bebauungsplan Nr. 16 'Kaiserstraße'** **Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung**

#### **Sachverhalt**

Im Zuge der systematischen Aufstellung neuer B-Pläne für die Innenstadtbereiche und der Anpassung bestehender Pläne sollte der einfache B-Plan Nr.16 um Regelungen bzgl. der Art der Nutzung ergänzt werden. Entsprechend wurde 2013 der Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens gefasst.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde die Notwendigkeit erkannt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ändern. So soll der Geltungsbereich zukünftig auch die heute angepachteten Vorgärten entlang der Kaiserstraße beinhalten. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches handelt es sich nicht mehr um eine Änderung, sondern um eine Neuaufstellung, für die ein gesonderter Einleitungsbeschluss erforderlich ist.

Ziel der Planung ist die Stärkung der touristischen Infrastruktur der Insel über die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“.

Die bestehenden Hotelbetriebe sollen festgeschrieben werden.

Weiter sollen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dauerwohnungen und Betriebswohnungen getroffen werden. Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Erdgeschosszone sollen weiterhin gastronomische Betriebe zulässig sein.

In den Untergeschossen sollen Wohnungen oder Beherbergungszimmer unzulässig sein.

Tiefgaragen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Für den Bereich der Vorgärten werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung getroffen.

Der Bebauungsplan soll weiterhin der ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten. Die Bautiefe der Gebäude und die Grundflächenzahl (GRZ) sollen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Planes verringert werden. Es sollen differenzierte Regelungen zur Bauweise – gestaffelt für den eingeschossigem Vorbau, das Haupthaus und ggf. die Hinterhäuser getroffen werden. Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit der Bebauung soll Bestandsorientiert begrenzt werden.

Weiterhin soll der Bebauungsplan Bauvorschriften zur 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 eines Verfahrens zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Kaiserstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Norderney, 11.07.19

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

