



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 022.15	VA 3/2018	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	5.	nichtöffentlich	07.02.2018
Rat der Stadt Norderney	12.	öffentlich	28.03.2018

### **Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (Herrenpfad)**

#### **Sachverhalt**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 wurde am 13.11.2013 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst.

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohn- und Geschäftsstrukturen. Weiter soll die Entwicklung der vorhandenen - im Wesentlichen homogenen - Baustruktur im Geltungsbereich des Planes bestandsorientiert festgeschrieben werden.

Folgende Planinhalte sollen im Bebauungsplan Niederschlag finden:

#### **Art der Nutzung**

- Ausweisung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Versorgungszone“
- Festschreibung der bestehenden Dauerwohnnutzungen
- Festschreibung der bestehenden Beherbergungsstrukturen (Hotels, Pensionen)
- Differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienappartements im Verhältnis zur Wohnungsanzahl
- Ausschluss von Wohnnutzungen in Geschossebenen unterhalb des Straßenniveaus
- Zulässigkeit von Gastronomie, Einzelhandel, Räumen für Verwaltung und nicht störenden gewerblichen Strukturen
- Festschreibung der bestehenden sozialen Einrichtungen als Gemeinbedarfsflächen
- Ausschluss von Wohnnutzungen und Beherbergungseinheiten in Untergeschossen
- Für den Bereich des Herrenpfad soll die Erdgeschosszone zwingend gastronomisch bzw. gewerblich genutzt 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
- Regelungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen, Außentreppen etc.
- Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Vergrößerung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes zu den Blockinnenbereichen

### Örtliche Bauvorschriften

- Differenzierung der allgemein gehaltenen Gestaltungssatzung der Stadt Norderney durch Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Solaranlagen, Gestaltung von Balkonen, Dachterrassen etc.

Aufgrund aktueller Entwicklungen wird zur Sicherung der Planungen von der Verwaltung empfohlen, eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu erlassen. Die Veränderungssperre wird vom Rat als Satzung beschlossen und hat gem. § 14 Abs. 1 BauGB zur Folge, dass

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
- b) 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. Sie kann jedoch um ein Jahr, bei besonderen Umständen sogar noch um ein weiteres Jahr verlängert werden. Ausnahmen von der Veränderungssperre können zugelassen werden. Die Entscheidung trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### **Finanzielle Auswirkungen**

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

Jährliche Folgekosten/ lasten  
 Einmalig  
Euro

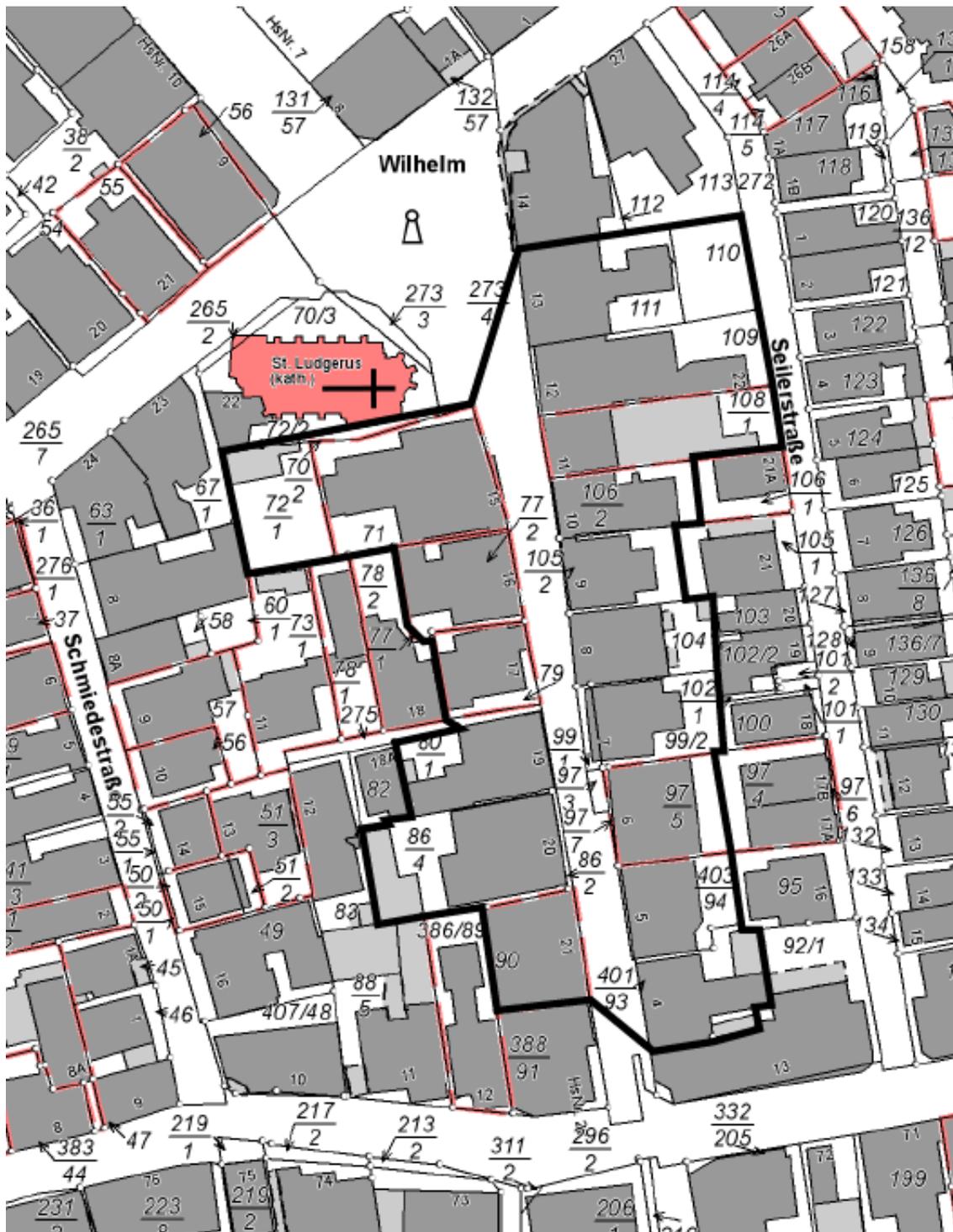
Haushaltsmittel in ausreichender Höhe  
vorhanden.

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

### **Empfehlungsbeschluss**

Dem Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich:



Norderney, 01.02.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)