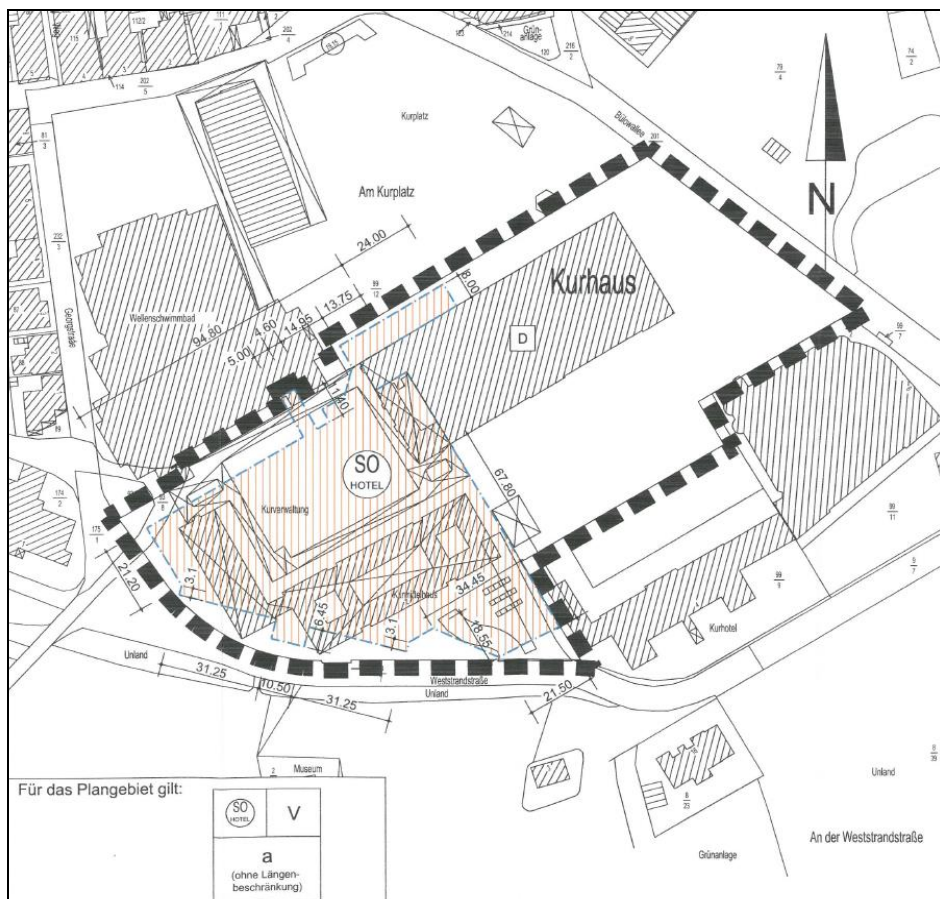




## BEGRÜNDUNG

### Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ der Stadt Norderney



Übersichtsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.48A „Kurzentrum – Hotel“

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>1</b>
<b>2. VERFAHREN.....</b>	<b>1</b>
2.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG.....	1
2.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	1
2.3. SATZUNGSBESCHLUSS .....	1
2.4. INKRAFTTRETEN .....	2
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER PLANAUFBEBUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>4. RECHTLICHE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>3</b>
4.1. RECHTSVERHÄLTNISSE.....	3
4.2. ANLASS DER PLANAUFBESTELLUNG UND PLANZIELE .....	4
4.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / SICHERUNG DER PLANUNG .....	4
LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017.....	4
REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	4
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
4.4. SANIERUNGSGEBIET .....	5
4.5. DORFERNEUERUNGSMABNAHMEN .....	5
<b>5. PLANFESTSETZUNGEN UND BESTEHENDE NUTZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>6. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>7</b>
<b>7. ANLASS / ZIEL DER PLANAUFBEBUNG .....</b>	<b>7</b>
7.1. STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT .....	8
7.2. EINLEITUNG DES AUFHEBUNGSVERFAHRENS.....	8
7.3. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG .....	8
VERÄNDERUNGSSPERRE .....	8
ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN .....	8
<b>8. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT / AUSWIRKUNG DER PLANAUFBEBUNG .....</b>	<b>8</b>
8.1. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT .....	8
8.2. AUSWIRKUNG DER PLANAUFBEBUNG .....	9
<b>9. DURCHFÜHRUNG DER PLANAUFBEBUNG.....</b>	<b>9</b>

## 1. ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ befindet sich im Kurzentrum, am Rande der historischen Innenstadt. Das ca. 1,8 ha umfassende Plangebiet erfasst die Bebauung des ehemaligen Kurmittelhauses mit seinen Grünflächen an der Weststrandstraße, das unter denkmalstehende Conversationshaus sowie den überwiegenden Teil des Kurgartens und erstreckt sich bis an die Bebauung des heutigen bade:haus Norderney.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2004 war die geplante Errichtung eines Fünf-Sterne-Hotels durch die ehemalige Conversations- und 5-Sterne-Hotelbetriebsgesellschaft Norderney mbH & Co. KG. Bis heute wurde das Projekt jedoch nicht umgesetzt.

Der Wille zur Errichtung eines Fünf-Sterne Hotels ist weiterhin gegeben und mündete im Jahre 2013 in einem Bieterwettbewerb. Mit der Bietergemeinschaft Brune & Wessels wurde ein Investor und Vorhabenträger gefunden, der – gemäß den Vorgaben der Ausschreibung - die Baulücke zwischen Conversationshaus und bade:haus mit einem qualitativ hochwertigen Hotelkomplex städtebaulich schließen soll.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48A aufgehoben und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 „Fünf-Sterne Hotel“ im Parallelverfahren aufgestellt werden. Ein Durchführungsvertrag wird Bestandteil des zukünftigen vorhabenbezogenen B-Planes.

## 2. VERFAHREN

### 2.1. AUFHEBUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 04.10.2017 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss zur Aufhebung ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **XX.XX.XXXX** durch Anzeige in der Norderneyer Badezeitung sowie durch Aushang im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht worden.

### 2.2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG / BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 04.10.2017 dem Entwurf zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange laut § 4 BauGB beschlossen. Die Begründung hat vom **XX.XX.XXXX** bis **XX.XX.XXXX** zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegt.

### 2.3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A "Kurzentrum – Hotel“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

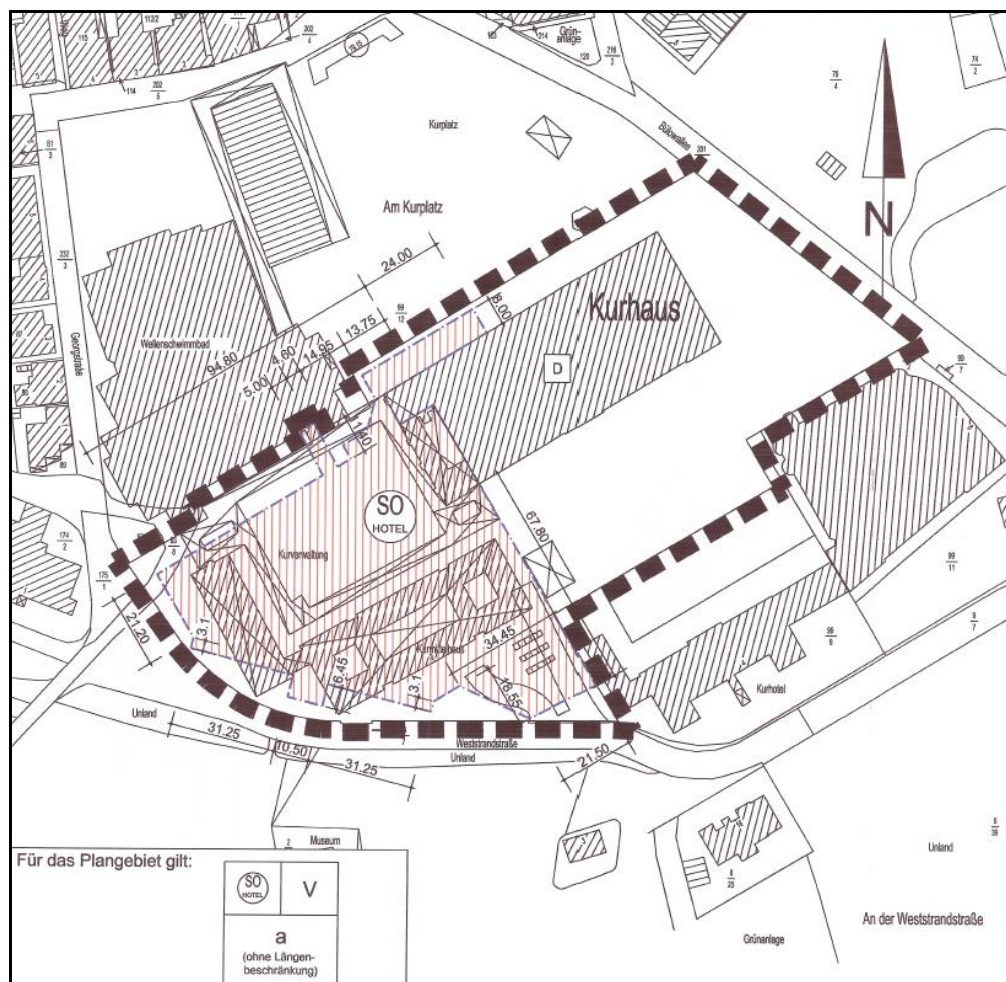
## 2.4. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ ist damit am **XX.XX.XXXX** rechtsverbindlich geworden.

## 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER PLANAUFBEBUNG

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der zentralen Kuranlagen zwischen dem Kurhotel (Bülowallee) und dem bade:haus an der Weststrandstraße. Dieser Bereich gehört zum Kern der touristischen Infrastruktur, welcher von der Weststrandstraße, Bülowallee, Brunnen-, Viktoria- und Georgstraße umschlossen wird. Er bildet den südwestlichen Abschluss des alten Stadtkernes und erfasst das ehemalige Kurmittelhaus, das Conversationshaus mit seinem Verwaltungstrakt für die Kurverwaltung und die Stadt Norderney sowie teilweise den dahinterliegenden Kurgarten. Auf dem betreffenden Grundstück wurde bereits das ehemalige Verwaltungsgebäude abgebrochen.

Der räumliche aufzuhebende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A umfasst eine Fläche von ca. 18.181m<sup>2</sup>.



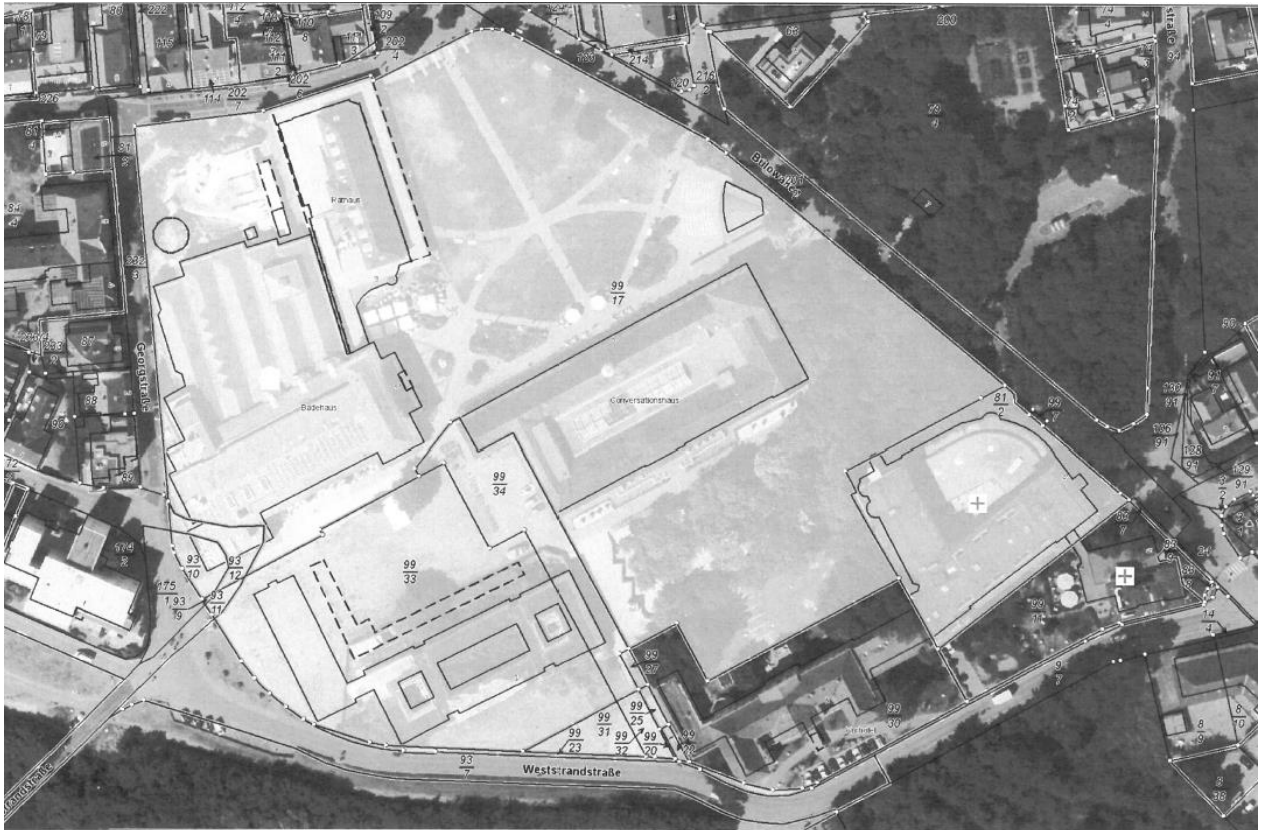
Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48A der Stadt Norderney

Der Geltungsbereich der Planaufhebung wird begrenzt:

Im Norden: durch die Grünflächen des Kurplatzes, die Bebauung Am Kurplatz mit dem Rathaus und dem bade:haus Norderney (Flurstück 99/17),

Im Westen: durch die Georgstraße sowie die angrenzende Brunnen- und Viktoriastraße,  
Im Süden: durch die Weststrandstraße und die Bebauung Bülowallee 5-6 sowie Weststrandstraße 4 (Flurstücke 99/30 und 81/2) sowie  
Im Osten: durch die Bülowallee.

Sämtliche o.g. Flurstücke liegen in Flur 9, Gemarkung Norderney.



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ bezieht sich auf die Flurstücke 99/17 (teilweise), 99/27, 99/25, 99/22, 99/20, 99/32, 99/31, 99/23 (teilweise), 99/33, 99/34, 93/11, 93/12 (teilweise), 93/10 (teilweise) sowie 93/9. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Aufhebung.

## 4. RECHTLICHE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

### 4.1. RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ wurde am 12.05.2004 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 11.10.2005. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erlangte am 23.12.2005 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden seine Rechtskraft.

Der Durchführungsvertrag, welcher Bestandteil der Satzung ist, wurde im Jahre 2007 von Seiten der Stadt - wegen Nichterfüllung der Vertragspflichten durch den Vorhabenträger - gekündigt.

Der aufzuhebende, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48A ist ein einfacher Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind entsprechend nach § 30 BauGB zu beurteilen.

#### **4.2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANZIELE**

Die Stadt Norderney hatte im Jahr 1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 48 „Kurzentrum“ für den Bereich der zentralen Kuranlagen zwischen Weststrand-, Georg-, Wilhelmstraße und Bülowallee beschlossen, dieser hat jedoch bis heute keine Planreife i. S. des § 33 BauGB erlangt.

Die Conversationshaus- und Fünf-Sterne-Hotelbetriebsgesellschaft Norderney GmbH & Co. KG trat als Vorhabenträger im Jahre 2003 an die Stadt Norderney und die Stadtwerke Norderney (Grundstückseigentümer) heran, um die Pläne für die Errichtung sowie den Betrieb eines Fünf-Sterne-Hotels an der Weststrandstraße vorzustellen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes geschaffen.

Die städtebaulichen Gründe zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 48A wurden in der Begründung wie folgt festgehalten:

- die Errichtung eines Hotelkomplexes mit Zufahrt über die Weststrandstraße
- die Erhaltung der fußläufigen Anbindung durch den Kurgarten, um wesentliche Störungen für die Nachbarschaft zu minimieren
- Rücksicht der Höhenentwicklung auf die Denkmalumgebung
- der Abbruch jüngerer Ergänzungsbauten sowie innerer Umbauten am und im Kurhaus (heutiges Conversationshaus)
- der Abbruch des vorhandene Kurmittelhauses sowie des ehemaligen Verwaltungsgebäudes

#### **4.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / SICHERUNG DER PLANUNG**

##### LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017

Das LROP Niedersachsen entwickelt sich entsprechend aus dem Raumordnungsgesetz bzw. den Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Nach dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln. Zudem sind die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten. Die Vorgaben des LROP 2017 stehen der Planung nicht entgegen.

##### REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Daher sind die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) maßgebend.

Gemäß den Aussagen des im Entwurf vorliegenden RROP aus dem Jahre 2013 wird die Inselgemeinde Norderney als Grundzentrum zugewiesen. Unter anderem wird als Leitbild zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich u. a. das Leitziel „Förderung eines natur-/kulturorientierten Tourismus“ formuliert. Hierin wird u.a. auf „den Erhalt der vorhandenen Raum- und Siedlungsstruktur und touristischen Infrastruktur“ abgestellt.

##### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem F-Plan zu entwickeln, wurde das hier ausgewiesene Sondergebiet „Kur“ um „Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infra-

struktur (z.B. Service und Dienstleistungen, Gesundheit-, Kur- und Erholung, Freizeit, Kino, Veranstaltungen, Hotel)“ in einem Parallelverfahren ergänzt. Die 7. Änderung des F-Planes wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsgültig und bleibt von der Aufhebung unberührt.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, 1975



Auszug F-Plan, 7. Änderung, 2005

#### 4.4. SANIERUNGSGEBIET

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 ff BauGB sind für diesen Bereich nicht festgelegt und auch nicht geplant.

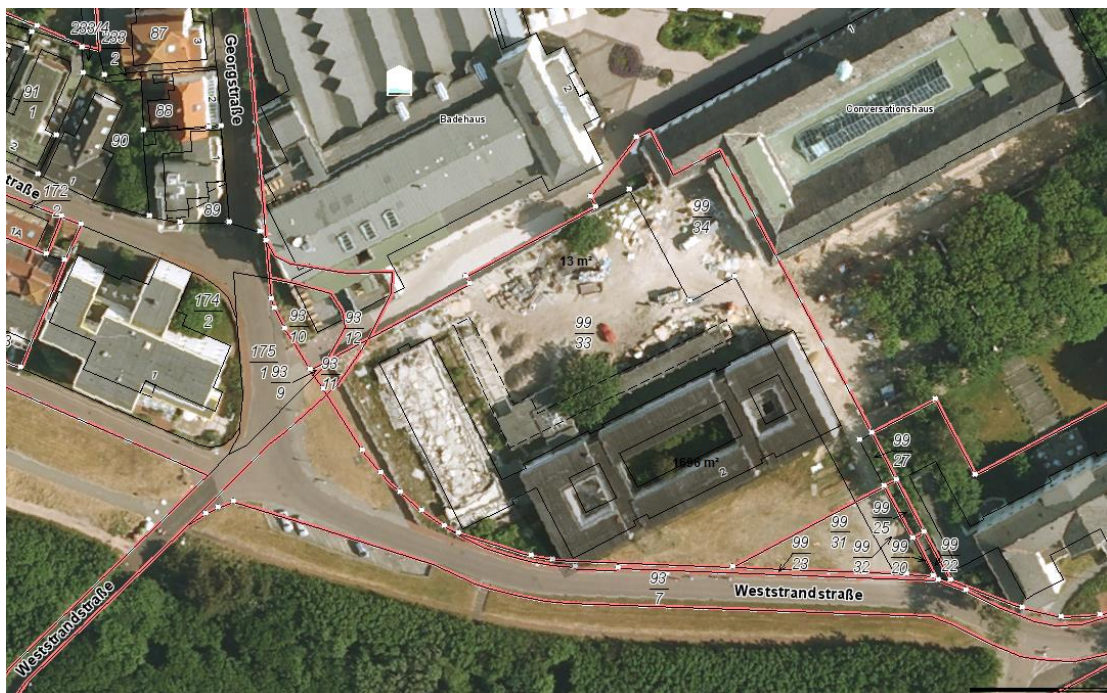
#### 4.5. DORFERNEUERUNGSMÄßNAHMEN

Mit öffentlichen Mitteln geförderte Dorferneuerungsmaßnahmen sind im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A nicht beabsichtigt.

## 5. PLANFESTSETZUNGEN UND BESTEHENDE NUTZUNGEN

In dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 48A wurde ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO (Art der baulichen Nutzung) in abweichender Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche wurde mit Baugrenzen definiert, welche alle geplanten baulichen Anlagen erfasst. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf 5 Vollgeschosse festgesetzt. Aus den Vorhabenplänen, welche Bestandteil der Satzung sind, ergeben sich die maximalen First/Gebäudehöhen. Wie in der Begründung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 48A erläutert, wurde eine Grund- und Geschossflächenzahl aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplan und der Festsetzung von Baugrenzen nicht festgesetzt. In der genannten Begründung hieß es, dass „auf die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet wird, da die überbaubare Fläche durch Baugrenzen und die Architektenpläne im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert werden und eine Bindung an die Baunutzungsverordnung gem. § 12 Abs.3 Satz1 BauGB nicht besteht.“ Nach Kommentar *Krautzberger* ist der Mindestinhalt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Grund- und Geschossflächenzahl zu finden.

Der Eigentümer der denkmalgeschützten Gebäude Weststrandstraße 4 (Kurhotel) sowie Bülowallee 6 (ehemals Nordseeklinik) stellte einen Normkontrollantrag im Jahre 2007 auf Feststellung der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da die Stadt Norderney die Aufhebung des Bebauungsplanes gegenüber dem Nds. Oberverwaltungsgerichts und dem Eigentümer angekündigte, wurde vom Gericht auf übereinstimmenden Antrag der Beteiligten das Ruhen des Verfahrens angeordnet. Im Jahre 2013 wurde das Verfahren eingestellt.



(Quelle: webgis Orthophotos 2008)



## 6. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Alle bebauten und unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A befinden sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft, der Stadtwerke Norderney. Lediglich ein schmaler Straßenstreifen (Flurstück Nr. 99/023) befindet sich im Eigentum der Stadt Norderney. Das Plangebiet ist geprägt von einer touristischen Struktur mit gewerblicher Nutzung in und um das Conversationshaus (Bibliothek, Spielbank, Veranstaltungsräume, Café).



Eigentum Stadt Norderney



Eigentum Stadtwerke Norderney

## 7. ANLASS / ZIEL DER PLANAUFHEBUNG

Im Jahre 2013 wurde für die Errichtung eines 5-Sterne-Hotels auf dem Grundstück der Stadtwerke zwischen dem bade:haus und dem Conversationshaus ein Investor und Betreiber gesucht. Mit der Umsetzung des Projektes wird es zu einer vollständigen Überbauung des Grundstückes an der Weststrandstraße – südlich des bade:haus - kommen.

Für das geplante Bauvorhaben wurde im Verwaltungsausschuss am 28.01.2015 die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 VE „Fünf-Sterne Hotel“ beschlossen. Im Zuge der frühzeitigen TÖB-Beteiligung hat der Landkreis Aurich im Rahmen seiner Stellungnahme vom 01.02.2016 die Stadt Norderney aufgefordert, den derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ formal aufzuheben. Zudem unterscheiden sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plans in Teilen von dem derzeit noch rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48A. Des Weiteren besteht für Teile des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 48A (z.B. Conversationshaus) kein Planungserfordernis. Das Aufhebungsverfahren findet parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan VE Nr. 55 statt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ wird aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, der Rechtssicherheit und -klarheit aufgehoben.

Die Aufhebung wird gemäß § 12 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Aufhebung des B-Planes kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit der Planaufhebung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

## **7.1. STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT**

Auch heute halten der Grundstückseigentümer und die Stadt Norderney an dem Gedanken fest, das betreffende Grundstück mit einem Fünf-Stern-Hotel zu bebauen. Die Bebauung unterliegt der planungsrechtlichen Voraussetzung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes. Zudem ergibt sich aus heutiger Sicht keine Erforderlichkeit mehr, die Bereiche bade:haus, Conversationshaus und Kurgarten zu überplanen. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 48A werden diese Bereiche nach § 34 BauGB beurteilt. Des Weiteren unterliegen die denkmalgeschützten Gebäude bei Um-/Anbau und/oder Nutzungsänderungen den strengen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

Bis auf den Abbruch des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (8960 qm versiegelte Fläche) an der Weststrandstraße hat sich das Grundstück an der Weststrandstraße nicht weiter entwickelt. Vor dem ehemaligen Kurmittelhaus hat sich eine Grünfläche entwickelt, welche vom Eigentümer teilweise als temporäre Lager- und Abstellfläche genutzt wird. Das ehemalige Kurmittelhaus wird seit Jahren nicht unterhalten bzw. genutzt und im Zuge des Hotelneubaus abgebrochen.

## **7.2. EINLEITUNG DES AUFHEBUNGSVERFAHRENS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 04.10.2017 den Beschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ gefasst. Die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zur Errichtung zum Betreiben eines Hotelkomplexes wurden von dem ehemaligen Vorhabenträger bis heute nicht umgesetzt. Der Durchführungsvertrag wurde im Jahre 2007 von Seiten der Stadt gekündigt. Somit ist der Bebauungsplan zumindest in Teilen funktionslos und sollte aufgrund der größeren Rechtssicherheit aufgehoben werden.

## **7.3. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG**

### **VERÄNDERUNGSSPERRE**

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB wird nicht für notwendig erachtet, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufhebung zu sichern.

### **ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN**

Eine Zurückstellung gem. § 15 BauGB wird nicht für notwendig erachtet, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufhebung zu sichern.

## **8. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT / AUSWIRKUNG DER PLANAUFHEBUNG**

### **8.1. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT**

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ sind die nachfolgend aufgeführten Bereiche entsprechend nach den Regelungen der §§ 34 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen:

- *Zuwegung südlich des Gebäudes bade:haus*
- *Conversationshaus*
- *Kurgarten*
- *Zuwegung von der Weststrandstraße im westlichen Bereich des Conversationshaus*
- *Zuwegung südlich des Conversationshaus*

Die maßgebende Eigenart der näheren Umgebung wird durch in den jeweiligen Bereichen vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen bestimmt. Zudem findet das Denkmalrecht Anwendung.

Die Errichtung eines 5-Sterne-Hotels auf der (teilweise) un bebauten Fläche südlich des Badehauses wird nach den Festsetzungen des derzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Fünf-Sterne Hotel“ beurteilt.



Geltungsbereich des zukünftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Fünf-Sterne-Hotel“

## 8.2. AUSWIRKUNG DER PLANAUFHEBUNG

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Auswirkungen der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A geprüft worden. Die von der Aufhebung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind ermittelt und werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A wird den bereits beschriebenen Zielen der städtebaulichen Planung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich des Planes angemessen Rechnung getragen.

Zudem wird damit den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Den in § 1 Abs. 6 BauGB genannten öffentlichen Belangen ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur Planaufhebung Rechnung getragen worden.

## 9. DURCHFÜHRUNG DER PLANAUFHEBUNG

Die Umsetzung der Planaufhebung erfordert weder Maßnahmen der Bodenordnung noch der Erschließung. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen, Eigentum- oder Pachtverhältnisse sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Es sind keine Kosten für die Durchführung der Planaufhebung zu erwarten. Diese Begründung ist der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Norderney, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister  
- Ulrichs -