

# Sitzung Ausschuss für Bauen und Umwelt am 14.03.2018

---

14.03.2018 18:00 Uhr



An die  
Mitglieder des Ausschusses für Bauen  
und Umwelt  
der Stadt Norderney

Fachbereich      FB III  
Sachbearbeiter    Herr Thies  
Telefon            04932/920 - 261  
Mail                martin.thies@norderney.de  
Aktenzeichen      600.10.002

Norderney, den    23.02.2018

## Sitzungseinladung

Sitzung:            **Ausschuss für Bauen und Umwelt**

Datum:             Mittwoch, 14. März 2018

Beginn:            18:00 Uhr (öffentlich)

Sitzungsort:      Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1

Stadt Norderney  
Der Bürgermeister

(Ulrichs)

## Tagesordnung

### Öffentlich

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 8.11.2017 - öffentlicher Teil
3. Bauantrag der Stadtwerke Norderney GmbH zum Neubau eines Reinwasserbehälters am Wasserwerk II (Weiße Düne)
4. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney  
Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung
5. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand"  
Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung
6. Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße"  
Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung
7. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Verfahren zur Neuaufstellung  
Beschluss zur erneuten Auslegung
8. Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm West", Verfahren zur 1. Änderung  
Beschluss zur Auslegung

9. Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost", Verfahren zur Neuaufstellung  
Beschluss zur Auslegung
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48A "Kurzentrum - Hotel", Aufhebung
  - a) Beratung über die Abwägung
  - b) Satzungsbeschluss
11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt", Verfahren zur Neuaufstellung  
Beratung über das weitere Vorgehen
12. Mitteilungen der Verwaltung
13. Anfragen und Anregungen
14. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

1.

---

Eröffnung der Sitzung, Feststellung  
der ordnungsgemäßen Ladung, der  
Anwesenheit und Beschlussfähigkeit  
sowie der Tagesordnung



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest.

RV Hahnen merkt an, dass der TOP zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ ohne den überarbeiteten Durchführungsvertrag nicht beraten werden könne. Die Beratung über den Umgang mit der Unterschriftenliste müsse im Rat stattfinden, dies sei nicht Aufgabe des Bauausschusses.

BG Wehlage stellt den Antrag, den TOP 11 zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ vorzulegen. Der Ausschuss stimmt dem Antrag einstimmig zu. Der Tagesordnungspunkt werde als neuer TOP 4 beraten. Alle nachfolgenden Tagesordnungspunkte rücken in der Nummerierung entsprechend nach hinten.

BG Wehlage stellt den Antrag, die Sitzung nach der Beratung über das weitere Vorgehen zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 60 „Gartenstadt“ für direkte Fragen der Einwohner zu unterbrechen. Der Vorsitzende erklärt, es müsse jeder Tagesordnungspunkt gleich behandelt werden. Der Antrag wird mit einer Ja-Stimme, vier Nein-Stimmen und einer Enthaltung abgelehnt.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt der geänderten Tagesordnung einstimmig zu.

2.

---

Genehmigung der Niederschrift über  
die Sitzung vom 8.11.2017 -  
öffentlicher Teil



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 8.11.2017 - öffentlicher Teil**

Das Protokoll der Niederschrift über die Sitzung vom 8.11.2017 – öffentlicher Teil verbleibt ohne Anmerkungen.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt genehmigt die Niederschrift –öffentlicher Teil - vom 08.11.2017 mit 6 Ja-Stimmen und einer Enthaltung.

3.

---

Bauantrag der Stadtwerke Norderney  
GmbH zum Neubau eines  
Reinwasserbehälters am Wasserwerk II  
(Weiße Düne)



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 3. Bauantrag der Stadtwerke Norderney GmbH zum Neubau eines Reinwasserbehälters am Wasserwerk II (Weiße Düne)**

Dipl.-Ing. Schönemann stellt den Bauantrag vor. Es seien derzeit drei Reinwasserbehälter auf dem Gelände des Wasserwerkes II in Betrieb. Diese wiesen Mängel auf und müssten dringend saniert werden. Um den Wasserverbrauch auf der Insel innerhalb der Sanierungsphase aufrecht zu erhalten, sei ein vierter Reinwasserbehälter geplant. Mit einem weiteren Reinwasserbehälter werde zusätzlich dem steigenden Wasserverbrauch Rechnung getragen. Die Bauphase sei ab August 2018 sowie eine Inbetriebnahme ab März 2019 geplant. Das Vorhaben sei mit allen zuständigen Behörden entsprechend abgesprochen. Die Baugenehmigung stehe noch aus.

Hr. Andretzke fragt, ob der weitere Reinwasserbehälter Einfluss auf das nördlich liegende Feuchtgebiet habe. Hr. Schönemann erklärt, man müsse während der kurzen Bauphase das Grundwasserabsenken. Nach der Inbetriebnahme werde keine Beeinflussung durch den Neubau gesehen.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stellt sein Einvernehmen einstimmig her.

4.

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60  
VE "Gartenstadt", Verfahren zur  
Neuaufstellung Beratung über das  
weitere Vorgehen



## Sitzungsvorlage

| Fachbereich                    | Aktenzeichen           | Vorlagen-Nr.                     |                  |
|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------|
| FB III                         | 622.20.003; 600.10.002 | BA 8/2018                        |                  |
| ↓ Beratungsfolge               | ↓ TOP-Nr.              | Öffentlich / nicht<br>Öffentlich | ↓ Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bauen und Umwelt | 11.                    | öffentlich                       | 14.03.2018       |
|                                |                        |                                  |                  |
|                                |                        |                                  |                  |
|                                |                        |                                  |                  |

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE 'Gartenstadt', Verfahren zur Neuaufstellung Beratung über das weitere Vorgehen**

#### **Sachverhalt**

Am 18.11.2015 wurde der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ gefasst.

Auf der Brachfläche rückwärtig der Garten-, Feldhausen- und Janusstraße soll im Rahmen eines sogenannten „Einheimischenmodell“ bezahlbarer Wohnraum für Norderneyer geschaffen werden. Die dauerwohnliche Nutzung sollte zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Projektes ergaben sich verschiedene Fragestellungen hinsichtlich des Verfahrensablaufs:

#### a) Durchführungsvertrag / städtebaulicher Vertrag

Von Ende 2016 bis Mitte 2017 wurde im Dialog mit dem Vorhabenträger der Entwurf eines Durchführungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrages erarbeitet. Auf politischen Wunsch hin, wurde der Vertragsentwurf von einem unabhängigen Fachanwalt geprüft. In der anwaltlichen Stellungnahme, die der Verwaltung, der Politik und dem Vorhabenträger seit Ende 2017 vorliegt, werden grundsätzliche Bedenken bzgl. der im Vertragsentwurf vorgesehenen Sicherungsinstrumente formuliert. Gemäß der anwaltlichen Einschätzung können einige Regelungen gar nicht zur Anwendung kommen, andere nur zeitlich befristet. Weiterhin wird die Sorge geäußert, dass das Vertragswerk aufgrund einer möglicherweise unangemessenen „Übersicherung“ nicht rechtsicher sei. Vor diesem Hintergrund muss reflektiert werden, inwieweit das Vorhaben ggf. auch mit einer weniger nachhaltigen vertraglichen Absicherung weiterverfolgt werden soll.

#### b) Bauleitplanverfahren

Im Herbst 2017 fand im Bauleitplanverfahren die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Im Zuge der Beteiligungsverfahren wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die nunmehr z.T. durch die Erstellung von Fachgutachten abzarbeiten sind, um in den nächsten Verfahrensschritt, die öffentliche Auslegung einfließen zu können. Weiterhin wären vom Vorhabenträger für die öffentliche Auslegung die Vorhabenpläne bauantragsreif auszuarbeiten.

In der oben beschriebenen anwaltlichen Stellungnahme wird empfohlen, das Bauleitplanverfahren erst nach Abschluss des Durchführungs- bzw. Städtebaulichen Vertrages weiter zu betreiben. Vor diesem Hintergrund muss überlegt werden, ob bereits jetzt die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren eingeleitet werden sollen.

c) Unterschriftenliste

Im Zuge der Projektierung der „Gartenstadt“ hat die Bürgerinitiative „Lebenswerte Insel Norderney“ Unterschriften gegen eine „großflächige Versiegelung und Verdichtung der Insel“ und somit auch gegen die geplante Bebauung des Vorhabengrundstücks gesammelt. Am 16.10.2017 übergaben die Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinitiative eine Unterschriftenliste mit 835 gültigen Unterschriften.

Auch wenn die Frage um den Umgang mit den eingereichten Unterschriften keiner baurechtlichen Bewertung unterliegt, sollte im Gesamtkontext alsbald eine Entscheidung hierüber getroffen werden.

**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
- Nein

Norderney, 06.03.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

**TOP 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE BA 8/2018**  
**"Gartenstadt", Verfahren zur Neuaufstellung Beratung**  
**über das weitere Vorgehen**

BM Ulrichs führt den Sachstand zur Entwicklung der Beratungen und Beschlüsse zum Bauprojekt im Einzelnen aus. Politischer Auftrag an die Verwaltung sei gewesen, eine bestmögliche und dauerhafte Absicherung für Einheimische in einem Vertrag zu entwickeln. Der Entwurf des Durchführungsvertrages habe entsprechend alle Möglichkeiten der Absicherung enthalten. Auf politischen Wunsch hin, sei der Vertragsentwurf von einem Fachanwalt überprüft worden, welcher seine Rechtsmeinung geäußert habe. Er habe u.a. angeregt, die Inhalte des Vertragsentwurfs körperlich in einen städtebaulichen Vertrag und einen Durchführungsvertrag zu trennen. Zudem äußerte er Bedenken zu einer dauerhaften Absicherung. Dieses sei im letzten Bauausschuss mit dem Ergebnis beraten worden, dass der Fachanwalt seine Bedenken in den Vertrag einarbeiten solle, um die größtmögliche Rechts-sicherheit durch den Vertrag zu erhalten. Die Vertragsentwürfe würden jedoch nicht vor Mitte April erwartet. Könnten dann aber im nächsten Bauausschuss beraten und beschlossen werden. BM Ulrichs stellt fest, dass man sich seit Monaten über Sicherungsinstrumente unterhalte, jedoch nicht über die Planung. Die Planung habe sich jedoch u. a. durch die gestiegenen Baupreise verändert. So sehe der derzeitige Entwurf eine zweigeschossige Bauweise vor. Auch die Aufteilung der Wohneinheiten, welche verkauft oder vermietet werden, sei noch nicht abschließend geklärt.

RM Kiefer erklärt, die Vertragsinhalte sowie die Planungen sollten weiterhin parallel beraten werden. Trotzdem müssten auch die Bedenken der Bürger sowie die Unterschriftenliste ernstgenommen werden. BG Wehlage erklärt, es müsse unabhängig vom Vertrag und den Planungen eine Bürgerbefragung zur grundsätzlichen Zustimmung/Ablehnung der Bevölkerung zur Umsetzung des Projektes durchgeführt werden. RM Moroni erwidert, eine Bürgerbefragung sei nur sinnvoll, wenn der Rat sich dem Votum anschließend auch unterwerfe und die Ratsmitglieder sich vor der Bürgerbefragung dazu bekennen würden.

Hr. Andretzke erklärt, die Verbände (BUND und Nabu) forderten eine Nullreduzierung der Flächen-versiegelung auf der Insel.

1. stv. BM Padberg verliest ein Kommentar bezüglich einer Zeitungsanzeige der Bürgerinitiative „Lebenswerte Insel“: *„Ich möchte mich einmal an die Mitglieder der Bürgerinitiative "Lebenswerte Insel" wenden. Ab jetzt spreche ich in "wir", das heißt für die Mitglieder der Gruppe CDU/FDP.*

*Der bisher faire und bürgernahe Umgang zwischen unserer Gruppe und Ihrer Bürgerinitiative endete abrupt, mit der Veröffentlichung Ihrer Anzeige im Norderneyer Morgen vom 13.03. Der Bauausschuss ist nicht das Gremium, welches über den Umgang mit den Unterschriften entscheiden kann und das ist bekannt! Dies obliegt alleine dem Verwaltungsausschuss und danach dem Rat der Stadt Norderney. Gerne würden wir am 26.03. bei der nächsten*

*Ratssitzung mit allen Ratsmitgliedern darüber entschließen. Aus Sicht unserer Gruppe auch öffentlich und nicht in geheimer Abstimmung.*

*Sie haben mit Ihrer Anzeige versucht enormen Druck auf die Bauausschussmitglieder auszuüben. Man fühlt sich so, als wenn man öffentlich vorgeführt werden soll.*

*Ihre 830 Stimmen sind 15,5% der 5348 Wahlberechtigten der Kommunalwahl 2016.*

*Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir unser Mandat ernst nehmen und uns auch um die Belange der restlichen 84,5% der Norderneyer Bevölkerung kümmern. Sie versuchen sich mit Ihrem Anliegen über die Interessen Aller zu stellen.*

*Diese Anzeige hat allen geschadet: der Politik, Ihnen und am meisten der Sache selbst. Wir sind immer noch verständnislos.“*

BG Wehlage fordert den Bauausschuss auf, er solle ein Beschluss für den Rat vorbereiten, um über eine Bürgerbefragung abstimmen zu lassen.

5.

---

Flächennutzungsplan der Stadt  
Norderney Einleitung eines Verfahrens  
zur 11. Änderung



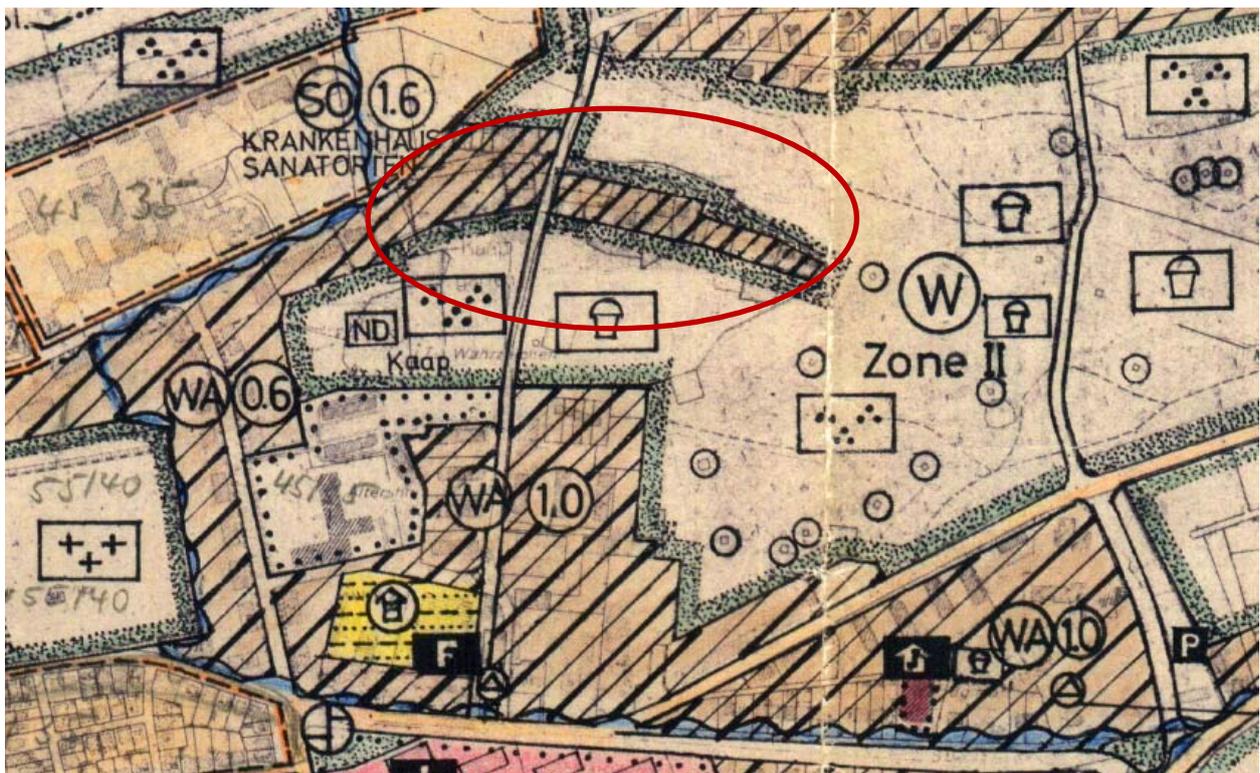
## Sitzungsvorlage

| Fachbereich                    | Aktenzeichen               | Vorlagen-Nr.                  |                  |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|
| FB III                         | 022.32; 622.10; 600.10.002 | BA 1/2018                     |                  |
| ↓ Beratungsfolge               | ↓ TOP-Nr.                  | Öffentlich / nicht Öffentlich | ↓ Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bauen und Umwelt | 5.                         | öffentlich                    | 14.03.2018       |
| Verwaltungsausschuss           | 5.                         | nichtöffentlich               | 28.03.2018       |
|                                |                            |                               |                  |
|                                |                            |                               |                  |

### Flächennutzungsplan der Stadt Norderney Einleitung eines Verfahrens zur 11.Änderung

#### Sachverhalt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney stellt für den Bereich der Kapgärten eine Baufläche dar. Obgleich diese Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) keinerlei Außenwirkung entfaltet, führt die Darstellung regelmäßig zu Irritationen bzgl. der baurechtlichen Qualität der betroffenen Grundstücke. Die Verwaltung empfiehlt daher – auch im Hinblick auf die geplante Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplanes - ein Verfahren zur Änderung einzuleiten.



## Finanzielle Auswirkungen

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

Jährliche Folgekosten/lasten  
 Einmalig  
Euro

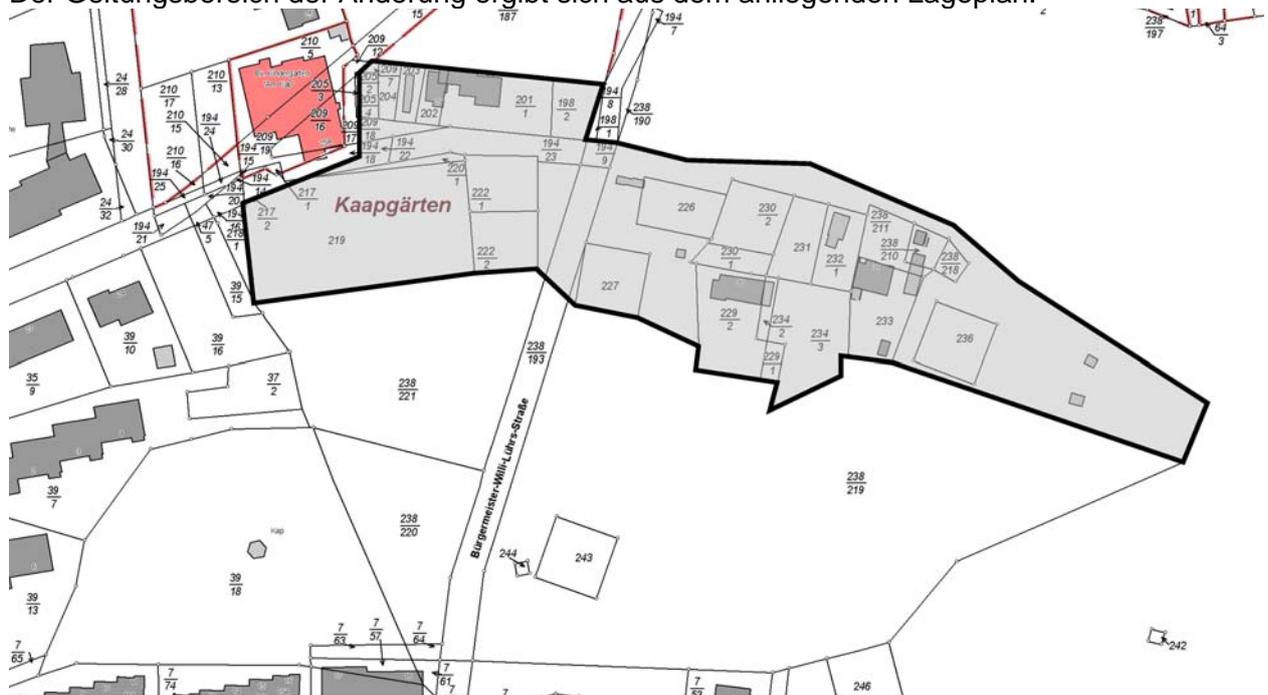
Haushaltsmittel in ausreichender Höhe  
vorhanden.

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

## Beschlussvorschlag

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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



## Empfehlungsbeschluss

- Ja  
 Nein

Norderney, 22.02.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

**TOP 5. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney Einleitung BA 1/2018  
eines Verfahrens zur 11. Änderung**

Die Verwaltung erläutert, der Flächennutzungsplan stamme aus dem Jahre 1975 und umfasse den West- und Ostteil der Insel. Er sei bis heute rechtskräftig und habe bis dato verschiedene Änderungen sowie Berichtigungen - parallel zu Bauleitplanverfahren - erfahren. Der F-Plan sei ein vorbereitender Bauleitplan und habe keine Außenwirkung für den Bürger. Lediglich aus dem Bebauungsplan, welcher aus dem F-Plan entwickelt werde, würden sich Ansprüche für den Bürger ergeben. Im Bereich der Kap-Gärten weise der F-Plan ein WA-Gebiet aus. Diese fehlerhafte Darstellung führe zu Irritationen und müsse geändert werden. Es werde vorgeschlagen, hier eine Grünfläche oder Kleingartenfläche auszuweisen. Der Bereich der Kap-Gärten befinde sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und werde als Außenbereich beurteilt. Zudem sei hier die Wasserschutzgebietsverordnung anzuwenden, weshalb die Ausweisung eines Baugebietes nicht zulässig sei. Aufgrund der fehlerhaften Ausweisung werde die Einleitung eines Änderungsverfahrens empfohlen.

RV Hahnen fragt, was mit den Bestandsgebäuden passiere. Die Verwaltung erklärt, diese genössen Bestandsschutz.

RM Kiefer merkt an, man solle die Änderung des gesamten Flächennutzungsplanes nicht aus den Augen verlieren.

6.

---

Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand"

Einleitung eines Verfahrens zur 5.

Änderung



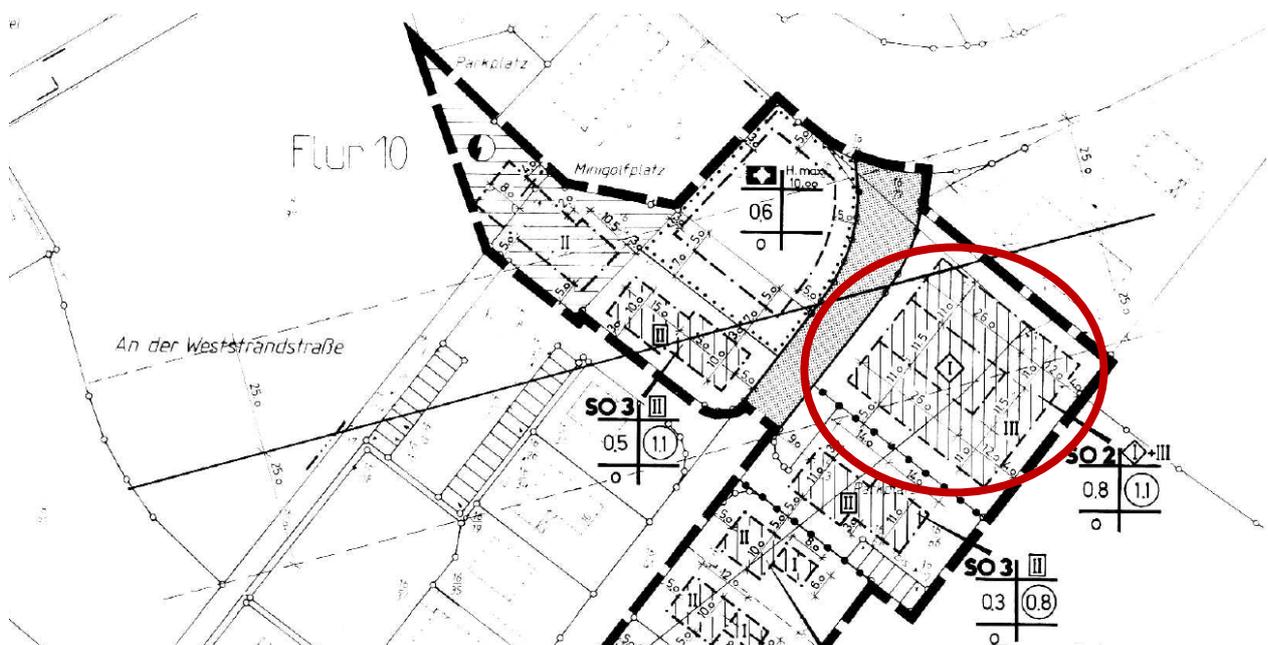
## Sitzungsvorlage

| Fachbereich                    | Aktenzeichen                   | Vorlagen-Nr.                  |                  |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------|
| FB III                         | 622.20.003; 600.10.002; 022.32 | BA 2/2018                     |                  |
| ↓ Beratungsfolge               | ↓ TOP-Nr.                      | Öffentlich / nicht Öffentlich | ↓ Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bauen und Umwelt | 6.                             | öffentlich                    | 14.03.2018       |
| Verwaltungsausschuss           | 6.                             | nichtöffentlich               | 28.03.2018       |
|                                |                                |                               |                  |
|                                |                                |                               |                  |

### Bebauungsplan Nr. 28 ' Am Weststrand' Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung

#### Sachverhalt

Für das Gebäude Südwesthörn 3a-n wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO2 „Betriebswohnungen“ festgesetzt. Aus heutiger Sicht ist diese Festsetzung nicht mehr zutreffend. Die Verwaltung schlägt daher vor, im Rahmen einer 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebäude ein Allgemeines Wohngebiet (WA) - unter Ausschluss der Ferienwohnungsnutzung – festzusetzen.



## Finanzielle Auswirkungen

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

Jährliche Folgekosten/lasten  
 Einmalig  
Euro

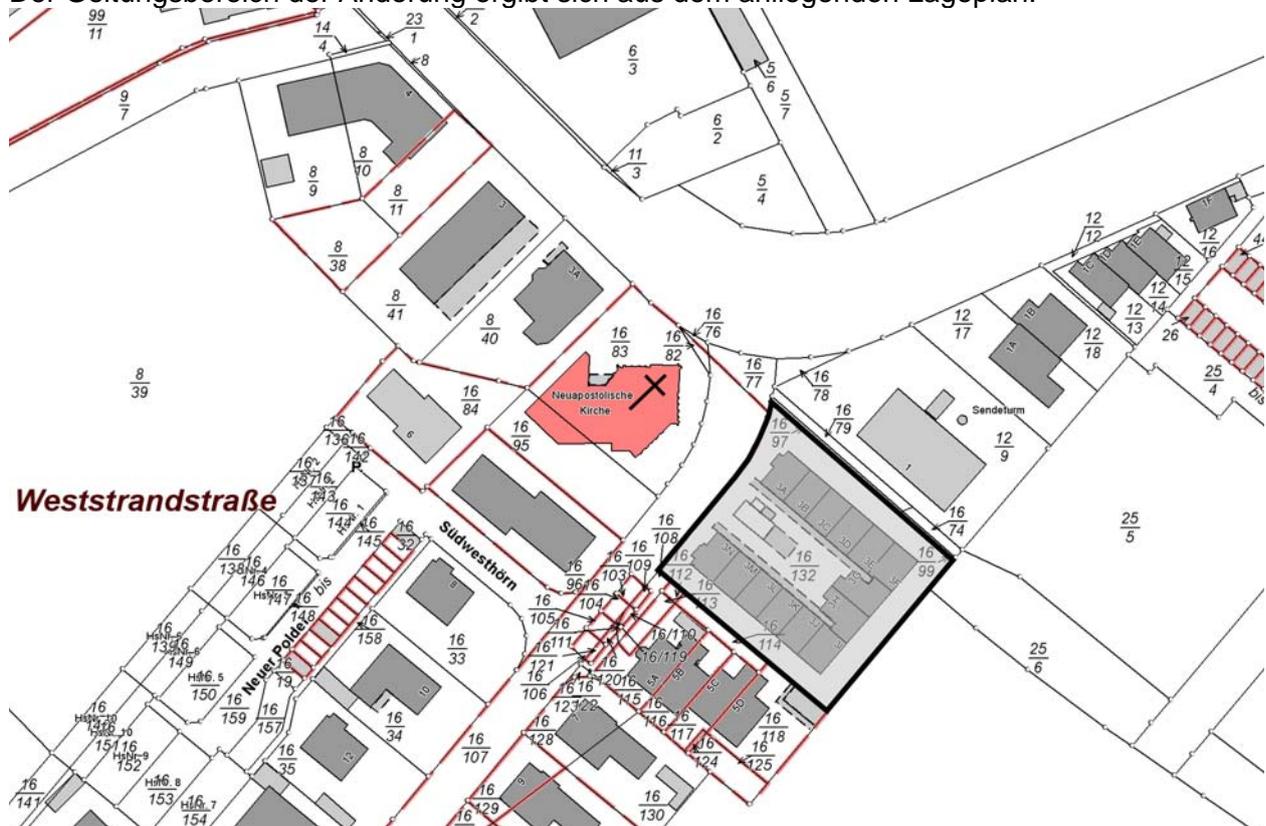
Haushaltsmittel in ausreichender Höhe  
vorhanden.

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

## Beschlussvorschlag

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:





## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 6. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand" Einleitung eines BA 2/2018 Verfahrens zur 5. Änderung**

Die Verwaltung stellt die Planziele zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 28 „Am Weststrand“ vor. Es sei derzeit ein SO-Gebiet „Betriebswohnen“ für das Gebäude (Südwesthörn 3A-3N) festgesetzt. Nach der Baugenehmigung seien in diesem Gebäude ausschließlich Personalwohnungen zulässig, welches auch zukünftig gesichert werden sollte. Aus Sicht der Verwaltung sei diese Festsetzung nicht rechtssicher, da sich der Begriff „Betriebswohnen“ auf eine Wohnung, welche sich in räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einem Betrieb befinde, bezöge. Dies sei hier nicht der Fall. Aufgrund vermehrter Anfragen, ob eine Umnutzung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung zulässig sei, werde vorgeschlagen, ein Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss von Ferienwohnungen festzusetzen.

RM Moroni fragt nach der derzeitigen Nutzung. Die Verwaltung erklärt, es habe vermehrt Anfragen zu einer Ferienwohnungs-Nutzung gegeben. Eine Aufstellung gäbe es nicht, da der Bebauungsplan derzeit keine Ferienwohnung hier zuließe. Ein Bestandsschutz gäbe es aufgrund einer nichtgenehmigten Nutzung nicht.

RV Hahnen fragt, ob man mit einem WA-Gebiet Zweitwohnungen zulasse. Die Verwaltung erklärt, dies könne über die Erhaltungssatzung geregelt werden.

RM Kiefer schlägt vor, ein Sondergebiet „Personalwohnung“ festzusetzen. Die Verwaltung erklärt, dies müsse geprüft werden.

#### **Beschluss**

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ einstimmig beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



7.

---

Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße"

Einleitung eines Verfahrens zur

Neuaufstellung



## Sitzungsvorlage

| Fachbereich                    | Aktenzeichen       | Vorlagen-Nr.                     |                  |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------|
| FB III                         | 022.32; 600.10.002 | BA 3/2018                        |                  |
| ↓ Beratungsfolge               | ↓ TOP-Nr.          | Öffentlich / nicht<br>Öffentlich | ↓ Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bauen und Umwelt | 7.                 | öffentlich                       | 14.03.2018       |
| Verwaltungsausschuss           | 7.                 | nichtöffentlich                  | 28.03.2018       |
|                                |                    |                                  |                  |
|                                |                    |                                  |                  |

### **Bebauungsplan Nr. 34 A 'Marienstraße'** **Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung**

#### Sachverhalt

Im Jahre 2017 ist der Bebauungsplan Nr. 34 A „Marienstraße“ rechtskräftig geworden. Im Rahmen des damaligen Bauleitplanverfahrens wurde darauf verzichtet, das denkmalgeschützte *Haus Schiffahrt* zu beplanen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Überlegungen zu einer Nachnutzung für das Gebäude schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan neu zu fassen und um den Bereich des *Haus Schiffahrt* zu erweitern.

Für das Gebäude sollen zukünftig ebenfalls die Nutzungsfestsetzungen (Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 A „Marienstraße“ gelten.

#### **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**

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Marienstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Empfehlungsbeschluss

- Ja
- Nein

Norderney, 22.02.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 7.      Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße"   Einleitung eines            BA 3/2018 Verfahrens zur Neuaufstellung**

Die Verwaltung stellt die Planziele zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 34A „Marienstraße“ vor. Der Geltungsbereich werde um das Gebäude „Haus Schifffahrt“ erweitert. Ziel sei es, die Nutzung des Gebäudes über den Bebauungsplan zu regeln. Es sei geplant, das SO2-Gebiet aus der Marienstraße modifiziert festzusetzen.

BG Wehlage fragt, ob auch eine Nutzung durch Ferienwohnung möglich werden solle. Die Verwaltung erklärt, dass es denkbar sei, die Ferienwohnungsnutzung bzw. gewerbliche Beherbergungsbetriebe in diesem Bereich ausschließen. Der Ausschuss schließt sich dem an.

#### Beschluss

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Marienstraße“ einstimmig beschlossen.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



8.

---

Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle",  
Verfahren zur Neuaufstellung  
Beschluss zur erneuten Auslegung



## Sitzungsvorlage

| Fachbereich                    | Aktenzeichen                   | Vorlagen-Nr.                     |                  |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------|
| FB III                         | 622.20.003; 600.10.002; 022.32 | BA 4/2018                        |                  |
| ↓ Beratungsfolge               | ↓ TOP-Nr.                      | Öffentlich / nicht<br>Öffentlich | ↓ Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bauen und Umwelt | 8.                             | öffentlich                       | 14.03.2018       |
| Verwaltungsausschuss           | 8.                             | nichtöffentlich                  | 28.03.2018       |
|                                |                                |                                  |                  |
|                                |                                |                                  |                  |

### **Bebauungsplan Nr. 61 'An der Mühle', Verfahren zur Neuaufstellung Beschluss zur erneuten Auslegung**

#### **Sachverhalt**

Bereits im Jahre 2008 wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich *An der Mühle* gefasst. Anlass war der Wunsch, unter Berücksichtigung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung eine städtebauliche Gesamtplanung für das ca. 6 ha große Areal zu entwickeln.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 18.11.2015 wurde das Entwicklungskonzept für den Bereich *An der Mühle* erstmals öffentlich vorgestellt. Das Konzept sieht vor, die axiale Platzgestaltung zu erhalten, und beidseits des Platzes den Geschosswohnungsbau zu verdichten. Vordringliches Ziel der Planung ist die Sicherung und der Ausbau des größten insularen Wohnraumpotentials. In Abstimmung mit dem Ausschuss für Bauen und Umwelt wurde entsprechend den Grundzügen dieses Entwicklungskonzepts der Bebauungsplanentwurf entwickelt und das Aufstellungsverfahren durchgeführt.

Nachdem im Herbst 2017 bereits im Ausschuss für Bauen und Umwelt und im Verwaltungsausschuss die vorbereitenden Satzungsbeschlüsse gefasst wurden, gab der Landkreises Aurich den Hinweis, dass die vorgesehenen Bauvorschriften unbestimmt seien und nicht zu dem Gebäudeentwurf passen würden, den die WGN für die Entwicklung des Plangebietes entwickelt hatte. Aus diesem Grund wurde der für den 7.11.2017 geplante Ratsbeschluss kurzfristig von der Tagesordnung abgesetzt und der Planentwurf überarbeitet. Aufgrund der vorgenommenen Anpassung der Bauvorschriften ist eine erneute Auslegung erforderlich.

### 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

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“, Verfahren zur Neuaufstellung wird zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig durchgeführt.

### Empfehlungsbeschluss

- Ja  
 Nein

Norderney, 22.02.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

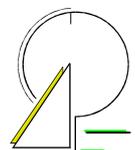
Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf im Rahmen  
der öffentlichen Auslegung sind in rot kenntlich gemacht

ENTWURF

05.03.2018

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40  
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



## INHALTSÜBERSICHT

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>   | <b>2</b>  |
| 2.1        | Kartenmaterial   | 2         |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich   | 2         |
| 2.3        | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur  | 2         |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>   | <b>2</b>  |
| 3.1        | Landesraumordnungsprogramm (LROP)  | 2         |
| 3.2        | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)   | 3         |
| 3.3        | Vorbereitende Bauleitplanung   | 3         |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>   | <b>3</b>  |
| 4.1        | Belange von Natur und Landschaft   | 3         |
| 4.1.1      | Artenschutzrechtliche Belange  | 8         |
| 4.1.2      | Belange des Immissionsschutzes   | 8         |
| 4.2        | Belange des Denkmalschutzes  | 9         |
| 4.3        | Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange   | 10        |
| <b>5.0</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>  | <b>10</b> |
| 5.1        | Art der baulichen Nutzung  | 10        |
| 5.1.1      | Sondergebiete „Dauerwohnen“ und „Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke“                      | 10        |
| 5.1.2      | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden   | 11        |
| 5.2        | Maß der baulichen Nutzung  | 12        |
| 5.2.1      | Grundflächenzahl (GRZ)   | 12        |
| 5.2.2      | Anzahl der Vollgeschosse   | 12        |
| 5.2.3      | Bauhöhen   | 12        |
| 5.2.4      | Abgrabungen  | 12        |
| 5.3        | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen                         | 12        |
| 5.4        | Anordnung der Wohngebäude  | 13        |
| 5.5        | Flächen für den Gemeinbedarf   | 13        |
| 5.6        | Verkehrsflächen  | 14        |
| 5.6.1      | Straßenverkehrsflächen   | 14        |
| 5.6.2      | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg                            | 14        |
| 5.6.3      | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz                     | 14        |
| 5.6.4      | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt                            | 14        |
| 5.7        | Flächen für Versorgungsanlagen   | 14        |
| 5.8        | Grünflächen  | 15        |
| 5.9        | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen         | 15        |
| 5.10       | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | 15        |
| <b>6.0</b> | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>  | <b>15</b> |
| <b>7.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>                                       | <b>18</b> |
| <b>8.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>                                       | <b>19</b> |

|       |                                |    |
|-------|--------------------------------|----|
| 8.1   | Rechtsgrundlagen               | 19 |
| 8.2   | Verfahrensübersicht            | 19 |
| 8.2.1 | Aufstellungsbeschluss          | 19 |
| 8.2.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 19 |
| 8.2.3 | Öffentliche Auslegung          | 19 |
| 8.2.4 | Satzungsbeschluss              | 20 |
| 8.3   | Planverfasser                  | 20 |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung und Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereichs südlich der Jann-Berghaus-Straße und östlich der Mühlenstraße und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ auf. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Gemäß dem Ergebnis der vorab durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ergeben sich durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen. Des Weiteren werden gem. § 13a (1) Satz 4 keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das ca. 6,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Stadt Norderney und zeichnet sich aktuell durch die Mischung von Wohnnutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen aus. So befinden sich innerhalb des Plangebietes neben Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, eine Schule, die Jugendherberge, eine Forschungsstelle des Landes Niedersachsen und das Haus der Begegnung.

Allerdings sind Teile des für Wohnzwecke vorgesehenen Gebäudebestandes der ehemaligen Kaserne in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Auch entsprechen die Grundrisse nicht den heutigen Anforderungen. Zusätzlich sind die Freiräume zwischen den Gebäuden insbesondere nördlich und südlich des Platzes aufgrund der ehemaligen Kasernennutzung überdimensioniert. Eine höhere Dichte würde nicht zwangsläufig zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Gleichzeitig besteht in der Stadt Norderney ein hoher Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung. Das Plangebiet eignet sich dabei aufgrund der innerörtlichen Lage, der Nähe zu den sozialen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen besonders gut für den Ausbau der Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau.

Zentrales Ziel der Stadt Norderney ist daher eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Areals, die stufenweise erfolgt, langfristig angelegt ist und sich stets an den historischen Strukturen orientiert. Auf diese Weise soll ein Quartier entstehen, das sich durch die Mischung von ruhiger Wohnbebauung für Ortsansässige aller Bevölkerungsgruppen und Gemeinbedarfsnutzungen auszeichnet und eine hohe städtebauliche Qualität besitzt.

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel werden im Bebauungsplan größtenteils Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu erreichen, sind restriktive Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes erforderlich. So sind zum Beispiel Beherbergungsbetriebe nicht vorgesehen. Die weitergehende Steuerung einer verträglichen und dennoch bedarfsgerechten baulichen Entwicklung erfolgt über die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten in Gebäuden, die Festsetzung von Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Geschosse, der Bauweise, Firstrichtung sowie von Trauf- und Firshöhen. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten Baufelder orientieren sich in großen Teilen des Plangebietes an den vorhandenen Strukturen, schaffen aber auch Verdichtungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Die Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebietes wird als Quartiersmitte und erweiterter Schulhof in ihrem Bestand gesichert. Zur Schaffung eines städtebaulich hochwertigen Quartiers sind auch Regelungen zum ruhenden Verkehr sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen von besonderer Bedeutung und im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die Festset-

zung öffentlicher Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird eine Verkehrsführung geschaffen, die den Anforderungen einer verdichteten Bebauungsstruktur gerecht wird.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Plangebiet eine Größe von ca. 3 ha aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Der Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stehen keine Belange entgegen. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kann daher verzichtet werden (vgl. Kap. 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Teil der Stadt Norderney, südlich der Jann-Berghaus-Straße, östlich der Mühlenstraße sowie nördlich des Sportplatzes. Östlich grenzt die Bebauung Südhoffstraße an den etwa 6,7 ha umfassenden Geltungsbereich an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Mischung von Wohnnutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen aus. Der zentrale Bereich ist durch eine etwa 5 400 m<sup>2</sup> umfassende öffentliche Grünfläche, die von der nordwestlich angrenzenden Schule als erweiterter Schulhof genutzt wird, geprägt. Nördlich der Kooperativen Gesamtschule Norderney ist die Jugendherberge gelegen. Entlang der Jann-Berghaus-Straße sowie nördlich und südlich der Grünfläche befinden sich Mehrparteienhäuser mit Personal- und Mietwohnungen. Neben diesen finden sich auch kleinteilige Wohnstrukturen in Form von Reihenhäusern, die im Privatbesitz sind, am südwestlichen und östlichen Quartiersrand. Östlich der Grünfläche sind das Haus der Begegnung und eine Forschungsstelle des Landes Niedersachsen gelegen.

Westlich und südlich grenzen mit den zwei Parkanlagen nördlich und südlich der Marienstraße sowie dem Sportplatz umfangreiche Grünstrukturen an das Plangebiet an. Östlich befinden sich der Deich und die Bebauung Südhoffstraße während die nördlich des Plangebietes gelegenen Strukturen durch Mischnutzung geprägten sind.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 61 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der über-

geordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung eines durch Wohnbebauung und Gemeinbedarfsnutzung geprägten innerstädtischen Quartiers bei gleichzeitiger Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt und somit werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt für die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes, was wiederum der zunehmenden Abwanderung der einheimischen Bevölkerung vorbeugen soll. Den landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuaufstellung.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 befindet sich der Bereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Ferner wird die Insel Norderney als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Erholung/ Fremdenverkehr erfasst sowie als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen. Die Planung dient der Sicherung und Ausweitung des Wohnflächenangebotes für die einheimische Bevölkerung und steht somit in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 sieht für das Plangebiet überwiegend Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Krankenhaus, Schule und Kindergarten vor. Lediglich der Parkplatz im südwestlichen Teil des Plangebietes ist als öffentliche Parkfläche und das Umfeld des Pumpwerks im Norden als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf die geplanten Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen“ sowie „Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke“ nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll ins-

besondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 hat eine Größe von insgesamt ca. 6,7 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Diese beträgt im vorliegenden Fall für die Sondergebiete 0,4 - 0,6 + die zulässige Überschreitung von 50% gem. § 19 (4) BauNVO (max. jedoch 0,8), wodurch sich eine versiegelbare Fläche von rd. 3,5 ha ergibt. Da hierdurch bereits die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | <b>Merkmale des Bebauungsplanes,</b><br>insbesondere in Bezug auf ...  |   |
| 1.1 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; | <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Ziel ist die städtebauliche Beordnung eines durch Gemeinbedarfs- und Wohnnutzung vorgeprägten Bereichs. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird für das Sondergebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von 50% gem. §19 (4) BauNVO ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 60 - 80 %. Für die Gemeinbedarfsflächen, Parkplätze, Fuß- und Radwege und für die Verkehrswege wird ebenfalls keine höhere Versiegelung, als bisher zulässig angenommen.</p> <p>In den Sondergebieten SO1 und SO3 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. In den Sondergebieten SO2 ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Dies entspricht größtenteils der derzeitigen Bestandssituation.</p> |
| 1.2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;   | <p>Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Für den vorliegenden Bereich wird, bezogen auf den Geltungsbereich und die Umgebung, eine Versiegelungsmöglichkeit von ca. 80 % angenommen.</p> <p>Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flä-</p>  |

|     |   |  |
|-----|---|--|
|     |   | <p>chennutzungsplanes aus dem Jahr 1975, in dem dieser Bereich zum Großteil als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Außerdem finden sich innerhalb des Geltungsbereiches öffentliche Parkflächen und eine Grünfläche.</p> <p>Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.</p>   |
| 1.3 | <p>die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p> | <p>Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 61 ermöglichte städtebauliche Beordnung in einem Bereich, der durch bereits vorhandene Nutzung der z.T. angrenzenden Wohngebiete geprägt ist, wird unter dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung, die Realisierung und Erschließung entsprechend den aktuellen Erfordernissen ermöglicht.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen neben der Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen auch die Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung geschaffen werden. Ziel ist die Deckung des Bedarfs an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung.</p> <p>→ Aufgrund der innerstädtischen Lage, den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass der Bebauungsplan lediglich die städtebauliche Beordnung eines vorgeprägten Bereichs vorsieht, wird von <u>keinen</u> erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p> |
| 1.4 | <p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>  | <p>Aufgrund der bereits vorhandenen angenommenen Versiegelungsmöglichkeit von ca. 80 % der Fläche (auf der Grundlage gem. § 34 BauGB), die sich in großen Teilen des Plangebietes bereits finden lässt, wird mit der vorliegenden Planung <u>kein</u> zusätzlicher erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), Boden, Wasser, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild somit nicht negativ beeinträchtigt. Der gesamte Geltungsbereich und seine Umgebung ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 zum Großteil erhalten und beordnet werden soll. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen sind <u>keine umweltbezogenen Probleme</u> für die Bevölkerung zu erwarten.</p>        |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 1.5      | die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.                | Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass der Bebauungsplan Nr. 61 eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.  |
| <b>2</b> | <b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...</b> |   |
| 2.1      | die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;   | Die Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten bzw. der bereits vorhandenen Versiegelung als unerheblich zu betrachten. Es sind weder besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen.<br><br>→ Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.   |
| 2.2      | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;   | Es werden durch den Bebauungsplan Nr. 61 keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des bebauten Stadtgebietes bereits weitestgehend bebauten bzw. so vorgeprägten Bereich handelt, der im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 bereits als Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Parkfläche, Hauptverkehrsstraße und Grünfläche mit Pumpwerk dargestellt ist.<br><br>→ Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. |
| 2.3      | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);                   | Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal besondere Produktionsbetriebe nicht vorgesehen sind, noch die Lage des Plangebietes besondere Risiken beinhaltet.<br><br>→ Es werden <u>keine</u> erheblichen Risiken für die Umwelt erwartet.  |
| 2.4      | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;   | Die prognostizierten Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren) beschränken sich auf den Nahbereich des tatsächlichen Bauvorhabens. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind derzeit nicht zu erwarten.  |

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 2.5   | die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; | Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt <u>nicht</u> vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich des Stadtgebietes von Norderney.   |
| 2.6   | folgende Gebiete:  |  |
| 2.6.1 | Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG   | Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .   |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,  | Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .   |
| 2.6.3 | Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,   | Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .  |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,  | Weder gemäß § 25 BNatSchG geschützte Biosphärenreservate noch gemäß § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung berührt.  |
| 2.6.5 | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG  | Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG sind von der Planung <u>nicht betroffen</u> .   |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Abs. 1 WHG oder Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG), Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG   | Wasserschutzgebiete, nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden von der Planung <u>nicht berührt</u> .   |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,  | Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über die Regelungen der bestehenden Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen <u>nicht überschritten</u> werden.  |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes)   | Das Plangebiet liegt im bebauten Stadtgebiet, mit einer vorhandenen hohen Siedlungsdichte. Mit der Planung wird den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 entsprochen.   |
| 2.6.9 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.  | Das Denkmal im Nordwesten des Plangebietes wird nachrichtlich übernommen und somit von der Planung nicht berührt. Weitere Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand <u>nicht betroffen</u> . |

Die Stadt Norderney kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung, zu erwarten sind. Demgemäß kann der Bebauungsplan Nr. 61 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

#### 4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

#### 4.1.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Hierbei sind insbesondere die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen zu betrachten.

Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich eine Sportanlage und ein Parkplatz. Im Rahmen des Bauvorhabens „Wohnen im Mühleneck“ wurde im Jahr 2007 eine schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro IEL, Aurich erarbeitet. Es sollte geprüft werden, ob es durch die Nutzung der Sportanlage und des Parkplatzes zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an der nächstgelegenen Wohnnutzung kommt. Die Berechnungen können für die vorliegende Bauleitplanung herangezogen werden, da keine relevanten Änderungen bei der Nutzung der Sportanlagen und des Parkplatzes stattgefunden haben. Für die schalltechnische Beurteilung wurde angenommen, dass die Schutzbedürftigkeit des geplanten Bauvorhabens der eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ entspricht. Im Bebauungsplan Nr. 61 werden allerdings Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ festgesetzt. Der Zulässigkeitskatalog orientiert sich an den zulässigen Nut-

zungen innerhalb eines „Reinen Wohngebietes (WR)“. Daher erfolgte eine ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros IEL.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die durch die regelmäßige Nutzung der Sportanlagen bewirkten Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ an den Immissionsaufpunkten zum Teil deutlich unterschreiten. Auch die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein „Reines Wohngebiet“ können größtenteils eingehalten werden. Lediglich in der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr wäre von einer Überschreitung auszugehen. Allerdings wird die heranzuziehende Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) mit Wirkung ab dem 08.09.2017 geändert. In diesem Rahmen werden unter anderem die Immissionsrichtwerte der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen um jeweils 5 dB erhöht. Die Berechnungen aus dem Jahr 2007 wurden für das Wohnhaus „An der Mühle 12“ erstellt. Eine überschlägige Schallimmissionsberechnung auf der damaligen Grundlage zeigt, dass auch alle Vorgaben hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes für das Wohnhaus „An der Mühle 13“ eingehalten werden können.

Die Untersuchungen aus dem Jahr 2007 kommen zu dem Ergebnis, dass es durch die Nutzung des Parkplatzes ebenfalls zu keinen unzulässig hohen Schallimmissionsbelastungen kommt. Die heranzuziehende Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) unterscheidet nicht zwischen „Allgemeinen Wohngebieten“ und „Reinen Wohngebieten“, daher sind keine ergänzenden Betrachtungen erforderlich.

Gesunde Wohnverhältnisse sind somit sichergestellt.

## 4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Das Pumpwerk am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist ein gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal. Dieses wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Gemäß § 8 des NDSchG dürfen im Umfeld der Baudenkmale keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch deren Erscheinungsbild beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Baudenkmale ist daher gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recycling-schotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Sondergebiete „Dauerwohnen“ und „Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke“**

Der Druck auf den Wohnungsmarkt auf der Insel Norderney ist sehr hoch, was dazu führt, dass es für die einheimische Bevölkerung immer schwerer wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, im Bereich „An der Mühle“ ein Quartier in seinem Bestand zu sichern und städtebaulich verträglich nachzuverdichten, welches sich durch die Mischung von ruhiger Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung und Gemeinbedarfseinrichtungen auszeichnet. Hierbei sollen insbesondere die in touristisch geprägten Regionen weit verbreiteten Zweit- und Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetriebe zugunsten derer, die ihren Lebensmittelpunkt auf Norderney haben, ausgeschlossen werden. Auf diese Weise soll dem Wohnungsbedarf der heimischen Bevölkerung Rechnung getragen und einer weiteren Abwanderung entgegen gewirkt werden.

Der gewünschte Gebietscharakter entspricht keinem der in den §§ 2 - 9 BauNVO genannten Gebiete, daher hat sich die Stadt dazu entschieden sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen“ (SO 1 und SO 2) sowie „Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke“ (SO 3) im Bebauungsplan festzusetzen, die der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney dienen. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die folgenden Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bei Dauerwohnungen handelt es sich gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtssprechung um eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Neben Wohnnutzung sollen auch Räume für freie Berufe zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen dem heutigen und zukünftig gewünschten Gebietscharakter und bewirken keine Störung des ruhigen Wohnens. Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden, sofern sie sich flächenmäßig zurück nehmen, ebenfalls als nicht gebietsstörend eingestuft. Um städtebauliche Fehlentwicklungen auszuschließen ist im Rahmen einer Baugenehmigung für eine solche Einrichtung seitens der Genehmigungsbehörde des Landkreises Aurich das Einvernehmen der Stadt Norderney einzuholen.

Ziel der Stadt Norderney ist eine Zusammenlegung der Schulstandorte im Bereich „An der Mühle“, da allerdings zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar ist, ob diese realisierbar ist, soll auf einer Fläche östlich des Schulgeländes zukünftig sowohl eine Erweiterung der Schulnutzung als auch Wohnnutzung zulässig sein. In diesem Bereich wird das Sondergebiet SO3 „Dauerwohnen & kulturelle Zwecke“ festgesetzt. Hier sind neben Wohngebäuden mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney und Räumen für freie Berufe auch Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im SO 3 decken sich im wesentlichen mit denen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2.

### **5.1.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die vom Sondergebiet SO2 erfassten Flächen sind größtenteils durch kleinteilige Reihenhausbauung mit einer verhältnismäßig hohen Verdichtung gekennzeichnet. Lediglich beim Haus An der Mühle 14 handelt es sich um ein Einzelhaus. Der Bebauungsplan sieht in diesen Bereichen eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB auf eine Wohneinheit vor. Dies entspricht der vorhandenen Baustruktur.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Plangebietes wird eine GRZ gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,4 (SO 1) bzw. 0,6 (SO 2 & SO 3) festgesetzt, diese berücksichtigt die in großen Teilen des Plangebietes bereits realisierten Grundstücksausnutzungen, bietet genügend Spielraum für eine ortsverträgliche Verdichtung und entspricht dem Planungsziel der Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers für Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes (SO 1, SO 3 und Gemeinbedarfsflächen) sollen zukünftig entsprechend der örtlichen Gegebenheiten zwei Vollgeschosse zulässig sein. Lediglich im Bereich der Sondergebiete SO 1 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss und im Bereich der Schule auf drei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Baustruktur. Auf diese Weise wird eine der räumlichen Situation entsprechende Entwicklung ermöglicht und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt.

### **5.2.3 Bauhöhen**

Innerhalb des Plangebietes werden bestandsorientiert und bedarfsgerecht Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Traufhöhe wird in den Sondergebieten SO 1 sowie SO 3 auf 4,5 m und die Firsthöhe auf 12,5 m begrenzt. Durch diese Höhen wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung an den historischen Strukturen orientiert. Zeitgleich lässt sich in diesem Rahmen eine moderne Mehrfamilienhausbebauung realisieren, die den heutigen Anforderungen entspricht. In den durch kleinteilige Reihen- bzw. Einfamilienhausbebauung geprägten Sondergebieten SO 1 wird die Traufhöhe bestandsorientiert auf 3 bzw. 4,5 m und die Firsthöhe auf 9 bzw. 10 m begrenzt.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße heranzuziehen.

### **5.2.4 Abgrabungen**

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegengewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sowie der Flächen für Gemeinbedarf die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

## **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten wird in den Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen“ sowie „Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke“ und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Forschungsstation“ eine offene

Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude hier als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert.

Die Baufelder werden in den Bereichen, in denen in den nächsten Jahren stufenweise neue Wohnhäuser entstehen sollen, einheitlich auf 13 m x 34 m festgesetzt. In diesen können moderne Mehrparteienhäuser entstehen, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Die Abstände sind so gewählt, dass eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung sichergestellt wird. Dies betrifft insbesondere die südlich und nördlich des Platzes gelegenen Flächen. Die spiegelbildliche Anordnung der Baufenster nördlich und südlich des Platzes orientiert sich dabei an der bisherigen Gebäudestellung, wodurch dem Belang der Wahrung der historischen Strukturen Rechnung getragen werden soll.

In den Bereichen südlich der Jann-Berghaus-Straße, An der Mühle 5A-5H, 11, 13 und 14 sowie am Mühleneck orientieren sich die Baugrenzen an dem vorhandenen Gebäudebestand. Auch die Baugrenzen in den Bereichen „Forschungsstelle“ und „Haus der Begegnung“ werden bestandsorientiert festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird das Baufeld hingegen großzügig festgesetzt um für eine mögliche bauliche Erweiterung ausreichend Spielraum zu schaffen.

Im Bebauungsplan werden zudem über die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen und entsprechende textliche Festsetzungen Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. So sollen zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen sowie in den an die zentrale Platzfläche angrenzenden Bereichen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig sein. Durch die Reduzierung der Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes sollen auch die Verkehrsmengen innerhalb des Quartiers auf ein Minimum verringert werden. Mit dem unmittelbar am Quartierseingang liegenden Parkplatz D besteht für die Anwohner die Möglichkeit, quartiersnah zu parken.

#### **5.4 Anordnung der Wohngebäude**

Ein zentrales Ziel der Stadt Norderney ist die Wahrung der historischen Baustruktur, dazu gehört auch die Dachlandschaft. Aus diesem Grund werden innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie zum Teil der Flächen für Gemeinbedarf die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

#### **5.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Prägend für das Plangebiet sind diverse Gemeinbedarfseinrichtungen. Die flächengrößte ist die Kooperative Gesamtschule Norderney. Nördlich an diese grenzt die Jugendherberge an. Außerdem befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes das Haus der Begegnung und die Forschungsstelle des Landes Niedersachsen. Die entsprechenden Bereiche werden als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Ziel der Stadt Norderney ist die Überprüfung der Zusammenlegung der Schulstandorte innerhalb des Plangebietes. Für eine solche Zusammenlegung würden Erweiterungsflächen benötigt werden. Im Bebauungsplan wird daher der ehemalige Hubschrauberlandeplatz vorsorglich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Darüber hinaus soll die Fläche im Bereich des Gebäudes An der Mühle 3 für eine mögliche Schulerweiterung zu Verfügung stehen. Da allerdings noch nicht klar ist, ob sich die Zusammenlegung der Schulstandorte realisieren lässt, wird in diesem Bereich das Sondergebiet SO 3 „Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke“ festgesetzt, welches die Nutzung der Fläche für schulische Zwecke aber auch für Wohnzwecke ermöglicht.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Der überwiegende Teil der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßen wird in seinem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Lediglich die südlich des Platzes gelegenen Straßen werden zum Teil durch das Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen“ überplant, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Fläche zu ermöglichen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt zukünftig über privatrechtliche Regelungen. Im Norden des Plangebietes wird ein Wendehammer aufgenommen, der mit einem Radius von 9 m ausreichend bemessen ist, um einem Müllfahrzeug das Wenden zu ermöglichen.

### **5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Fuß- und Radwege, nördlich des Hauses der Begegnung sowie zwischen Schulhof und Grünfläche, werden im Bebauungsplan Nr. 61 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

### **5.6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz**

Der unmittelbar südlich des Quartierseingangs gelegene Parkplatz D wird in seinem Bestand gesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Parkplatz befindet sich im Eigentum der Norderneyer Parkraumbewirtschaftungs GmbH. Ziel der Stadt Norderney ist es, einen Teil der zukünftig zusätzlich benötigten Einstellplätze auf diesem Parkplatz bereit zu stellen, um die Anzahl der Stellplatzanlagen innerhalb des Quartiers möglichst gering zu halten.

Die vorhandenen Stellplätze westlich des Hauses der Begegnung werden in ihrem Bestand gesichert und ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **5.6.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt**

Die Gebäude An der Mühle 1 -12 werden über eine private Zufahrt erschlossen. Diese wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Zufahrt“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB aufgenommen.

## **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die im nördlichen Teil des Plangebietes befindliche Pumpstation wird in ihrem Bestand gesichert und als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

## 5.8 Grünflächen

Der etwa 5 500 m<sup>2</sup> umfassenden Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebietes kommt eine besondere Bedeutung zu. Zum einen dient sie der kooperativen Gesamtschule als erweiterter Schulhof und zum anderen bildet sie mit den vorhandenen Sport- und Spielanlagen einen Quartiersmittelpunkt mit einer hohen städtebaulichen Qualität. Die Grünfläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert.

## 5.9 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Pumpwerk südlich der Jann-Berghaus-Straße ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, welches gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

## 5.10 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb des Plangebietes sollen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zukünftig nur in den gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Vorgärtenbereiche zulässig sein. Auf diese Weise soll ein einheitliches Ortsbild in den unmittelbar an den Platz angrenzenden Bereichen sichergestellt werden.

Die vorhandenen Stellplätze östlich der Bebauung An der Mühle 1 – 12 werden als Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 im Bebauungsplan aufgenommen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher für die festgesetzten Sondergebiete zu beachten:

### Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 40 - 60 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete

te Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen zulässig. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

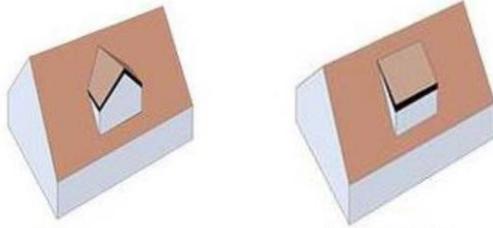
Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Regelungen zu den zulässigen Dachaufbauten getroffen. Bei den Dachaufbauten ist zwischen Dachgauben und Zwerchhäusern zu unterscheiden. Während Dachgauben Bauteile sind, die aus der Dachkonstruktion erwachsen, schließt der Giebel eines Zwerchhauses mit der Hauswand ab und erwächst somit aus der Fassade. Dachaufbauten sind in Form von Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchgiebeln zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) darf durch diese Bauteile überschritten werden. Um sicherzustellen, dass zukünftige Dachaufbauten als solche erkennbar sind, wird geregelt, dass der Abstand von Dachaufbauten und von Dachaustritten zum Ortgang, zum First- bzw. Walmgrad sowie untereinander das Maß von 1 Meter an keiner Stelle unterschreiten darf. Als Maß gilt der Abstand zu dem äußersten Punkt des Dachaufbaus bzw. Dachaustrittes in Dachneigung gemessen.

Ziel der Stadt Norderney ist es, dass sich die Gebäudeform zukünftiger Neubauten innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 3 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Forschungsstelle“ am historischen Vorbild orientiert. Typisch für den vorhandenen Gebäudebestand sind die niedrigen Traufhöhen, die hohen Giebel und die dominanten Dachaufbauten. Daher hat sich die Stadt dazu entschieden für die genannten Sondergebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Forschungsstelle“ zusätzliche Regelungen zu treffen.

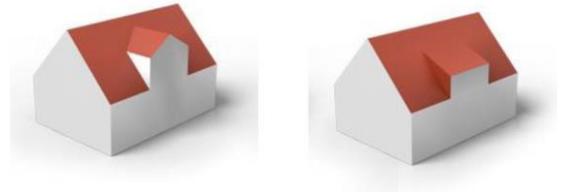
So sind innerhalb der genannten Bereiche zusätzlich zu den oben genannten Dachaufbauten Zwerchhäuser mit Schleppdach zulässig. Darüber hinaus darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) - abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 29.09.1993 – in einer Geschosebene bis zu 3/4 der jeweiligen Traufwandlänge betragen. Sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) 1/2 der jeweiligen Traufwandlänge überschreitet, ist allerdings eine Kombination unterschiedlicher Dachaufbauten umzusetzen. Die Dachaufbauten sind symmetrisch zur Dachtraufe anzuordnen.

Durch die festgesetzte Traufhöhe und die genannten Regelungen zu den Dachaufbauten wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes Baukörper entstehen, die sich an den historischen Vorbildern orientieren und zeitgleich den heutigen Wohnstandards entsprechen.

Zulässige Dachaufbauten:**Dachgauben**

Giebelgaube

Schleppdachgaube

**Zwerchhäuser**

Zwerchgiebel

Zwerchhaus mit  
SchleppdachAußenwände

Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016.

Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

Solarenergieanlagen

Auf geeigneten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hier von ausgenommen.

Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße vom 4m<sup>2</sup> zugelassen werden.

#### Außentreppen

Außentreppen sind unzulässig.

#### Richtzahl für den Einstellplatzbedarf

Die Richtzahl für die notwendigen Einstellplätze für Mehrfamilienhäuser (Nr.1.2 Anlage Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO) wird mit 0,5 Einstellplätzen je Wohnung festgelegt. Innerhalb des Plangebietes soll überwiegend Wohnraum für eine Zielgruppe geschaffen werden, die erfahrungsgemäß über eine vergleichsweise geringe Anzahl an PKW je Haushalt verfügt. Darüber hinaus ist es politisches Ziel der Stadt Norderney, im Bereich An der Mühle ein verkehrsberuhigtes Quartier zu realisieren. Dies beinhaltet auch, die Stellplatzflächen auf ein Minimum zu reduzieren. Auf dem unmittelbar am Quartierseingang gelegenen Parkplatz D wird dennoch eine ausreichende Zahl an quartiersnahen Stellplätzen bereitgestellt. Daher sind aus Sicht der Stadt Norderney 0,5 Einstellplätze je Wohnung ausreichend.

Im Übrigen gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.

## **7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### • **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Mühlenstraße, die nördlich verlaufende Jann-Berghaus-Straße sowie die innerhalb des Plangebietes verlaufende Straße An der Mühle.

### • **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.

### • **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

### • **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**  
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### 8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am .....

#### 8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

## 8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

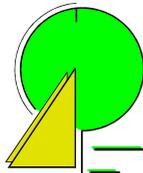
Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

## 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



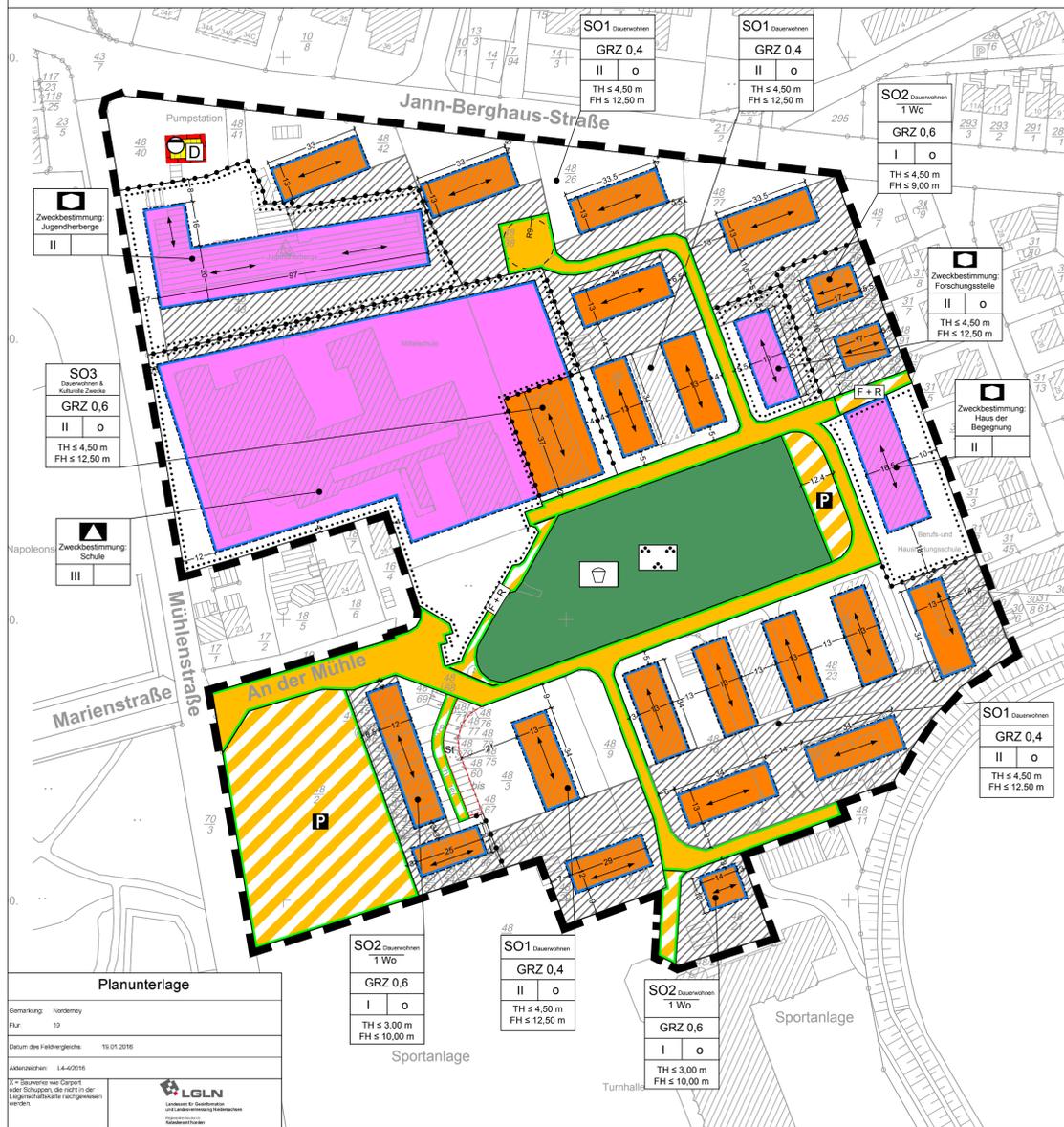
**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*

# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle"

### gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
    - Räume für freie Berufe.
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
    - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
    - Räume für kulturelle Zwecke,
    - Räume für freie Berufe.
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
    - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO2) ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen oder seitlichen Baugrenzen (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des

§ 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1, SO2 und SO3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 

Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut obere Firstkante

Firsthöhe (FH): obere Firstkante

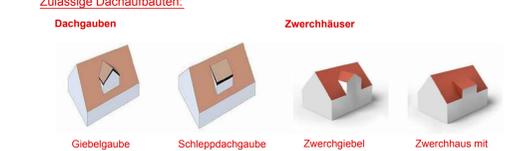
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 - SO3) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 - SO3) sind im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnungen zulässig.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "An der Mühle".

- Dachgestaltung**
  - Es sind nur Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 40 - 60 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen.
  - Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
  - Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
    - nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazitfärbung. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
    - Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
  - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

- Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) sind in Form von Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchhäusern mit Giebel (Zwerchgiebel) zulässig. Die zulässige Traufhöhe (TH) darf durch diese Bauteile überschritten werden.
- Der Abstand von Dachaufbauten und von Dachaustritten zum Ortsgang, zum First- bzw. Walmgrad sowie untereinander darf das Maß von 1 Meter an keiner Stelle unterschreiten. Als Maß gilt der Abstand zum dem äußersten Punkt des Dachaufbaus bzw. Dachaustrittes in Dachneigung gemessen.
- Für die Sondergebiete SO 1 und SO 3 sowie die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Forschungsstelle" gelten zusätzlich die folgenden Regelungen:
  - Zusätzlich zu den oben genannten Dachaufbauten (Giebelgauben, Schleppdachgauben und Zwerchgiebel) sind in den Sondergebieten SO1 und SO 3 sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Forschungsstelle" Zwerchhäuser mit Schleppdach zulässig.
  - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) darf - abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungsatzung vom 29.09.1993 - in einer Geschossebene bis zu 3/4 der jeweiligen Traufwandlänge betragen.
  - Sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchhäuser) 1/2 der jeweiligen Traufwandlänge überschreitet, ist eine Kombination unterschiedlicher Dachaufbauten umzusetzen.
  - Die Dachaufbauten sind symmetrisch zur Dachtraufe anzuordnen.



- Außenwände**
  - Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verbinden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR) : Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016.
  - Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
- Solarenergieanlagen**
  - Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
  - Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
- Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen**
  - An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
  - Sonstige technische Anlagen (z. B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze**
  - Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
  - Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
  - Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
- Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße vom 4m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- Außentreppe**
  - Außentreppe sind unzulässig.
- Richtzahl für den Einstellplatzbedarf**
  - Die Richtzahl für die notwendigen Einstellplätze für Mehrfamilienhäuser (Nr. 1.2 Anlage Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO) wird mit 0,5 Einstellplätzen je Wohnung festgelegt.

- #### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE
- Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.
  - Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 9 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.
  - Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten oder sollte es im Rahmen der Bautätigkeit zu Kontaminationen kommen so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
  - Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfluren anzuzeigen, verwiesen.
  - Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermauspotential zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
  - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.
  - Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.
  - Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung BauNVO 1990) anzuwenden.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney den Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Sitzung beschlossen.

Norderney, .....

Bürgermeister .....

---

#### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Norden, den.....  
 Katasteramt Norden (Siegel)

.....  
 (Unterschrift)

---

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ..... Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

---

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

---

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

---

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

---

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

---

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

---

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

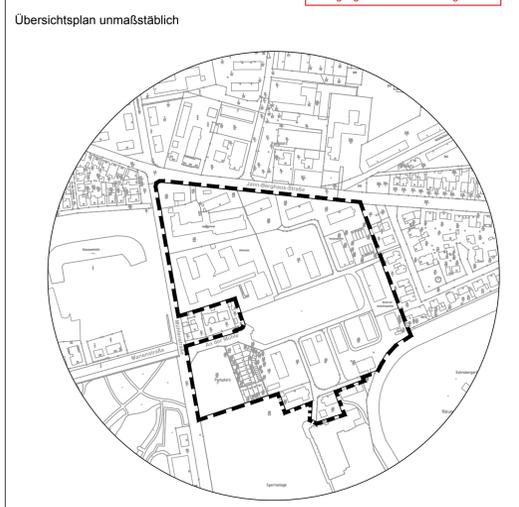
#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung
  - 1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
  - TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe, z. B. TH ≤ 4,50 m
  - FH ≤ 12,50 m maximal zulässige Firsthöhe, z. B. FH ≤ 12,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
  - Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule
  - Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Parkfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Zufahrt
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken**
  - Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Pumpwerk
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz, Parkanlage
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
  - denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - Firstrichtung
  - Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften





9.

---

Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm West",  
Verfahren zur 1. Änderung Beschluss  
zur Auslegung



## Sitzungsvorlage

| Fachbereich                    | Aktenzeichen                   | Vorlagen-Nr.                  |                  |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------|
| FB III                         | 622.20.003; 600.10.002; 022.32 | BA 5/2018                     |                  |
| ↓ Beratungsfolge               | ↓ TOP-Nr.                      | Öffentlich / nicht Öffentlich | ↓ Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bauen und Umwelt | 9.                             | öffentlich                    | 14.03.2018       |
| Verwaltungsausschuss           | 9.                             | nichtöffentlich               | 28.03.2018       |
|                                |                                |                               |                  |
|                                |                                |                               |                  |

### **Bebauungsplan Nr. 25 A 'Nordhelm West', Verfahren zur 1. Änderung Beschluss zur Auslegung**

#### Sachverhalt

Bereits im Herbst 2011 wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ gefasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm Mitte“ ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauGB) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgeschrieben werden. Weiter sollten Festsetzungen getroffen werden, die das Bild der Siedlung für diesen Bereich sichern.

In den vergangenen Jahren wurde im Ausschuss für Bauen und Umwelt ein Planentwurf erarbeitet, der nun zur Auslegung kommen soll.

#### **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**

Dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ mit Begründung wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

### Empfehlungsbeschluss

- Ja  
 Nein

Norderney, 22.02.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



**LEGENDE**

- Hauptwohnung (H)
- Ferienwohnung (F)
- Zweitwohnung (Z)
- mit Ferienwohnung
- H F Z Quartiersweise pro Gebäude
- Beherbergungsbetrieb
- mit Hauptwohnung
- mit Zweitwohnung
- überwiegend Dauerwohnen und Ferienwohnungen (SO1)
- Dauerwohnen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe (SO2)
- Grenze des Geltungsbereichs

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A "Nordheim-West"**  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bestandsanalyse - Nutzungsstruktur  
Karte 1

März 2018 M. 1 : 2.000



- unterschiedliche Dach- und Fassadengestalt  
 - überwiegend Satteldächer (unterschiedliche Farbauswahl) der Fassade + Dach  
 - östliches Planungsgebiet überwiegend rote Fassaden und Satteldächer

- Appartmenthäuser mit mehreren Wohneinheiten  
 - Satteldach rot  
 - rote Klinkerfassade

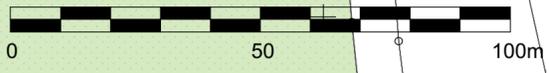
- Kleine relativ ähnliche Siedlungshäuser  
 - rote Satteldächer  
 - rote Fassaden

- Legende:**
- Verkehrsfläche
  - Grünfläche
  - Parkanlage
  - Hauptfirstrichtung (straßenseitig)
  - überformte Baukörper
  - Baukörper mit 2 Vollgeschossen
  - H Bushaltestelle
  - Strandzugang
  - Zugang Parkanlage
  - B Balkon
  - G Gaube/Gauben
  - A Anbau
  - (F) Flachdach
  - Geländesprung/Versatz
  - Außentreppe
  - Einschnitt im Dachgeschoss
  - A Garagenumbau
  - K Kellergeschoss
  - 3 Ausbau einer 3. Ebene
  - 0,31 Grundflächenzahl (ohne Grünflächen)
  - 450 m² Grundstücksgrößen (ohne Grünflächen)

**Stadt Norderney**  
 Landkreis Aurich

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 A**  
 "Nordhelm-West"  
 im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

Bestandsanalyse Ortsbild  
 Karte 2  
 März 2018 M. 1 : 1.000





### LEGENDE

- TH=3,20m  
 FH=8,60m
 TH=Traufhöhe  
FH=Firsthöhe
- TH bis ca. 4,00m
- TH bis ca. 6,50m
- FH bis ca. 10,00m
- FH bis ca. 11,50m
- Abweichung  
 TH= 4,80m  
 FH=12,20m
 TH über 4,00/6,50m  
FH über 10,00/11,50m
- Grenze des Geltungsbereichs

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A "Nordheim-West" im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

Bestandsanalyse - Höhenentwicklung  
Karte 3

März 2018 M. 1 : 2.000

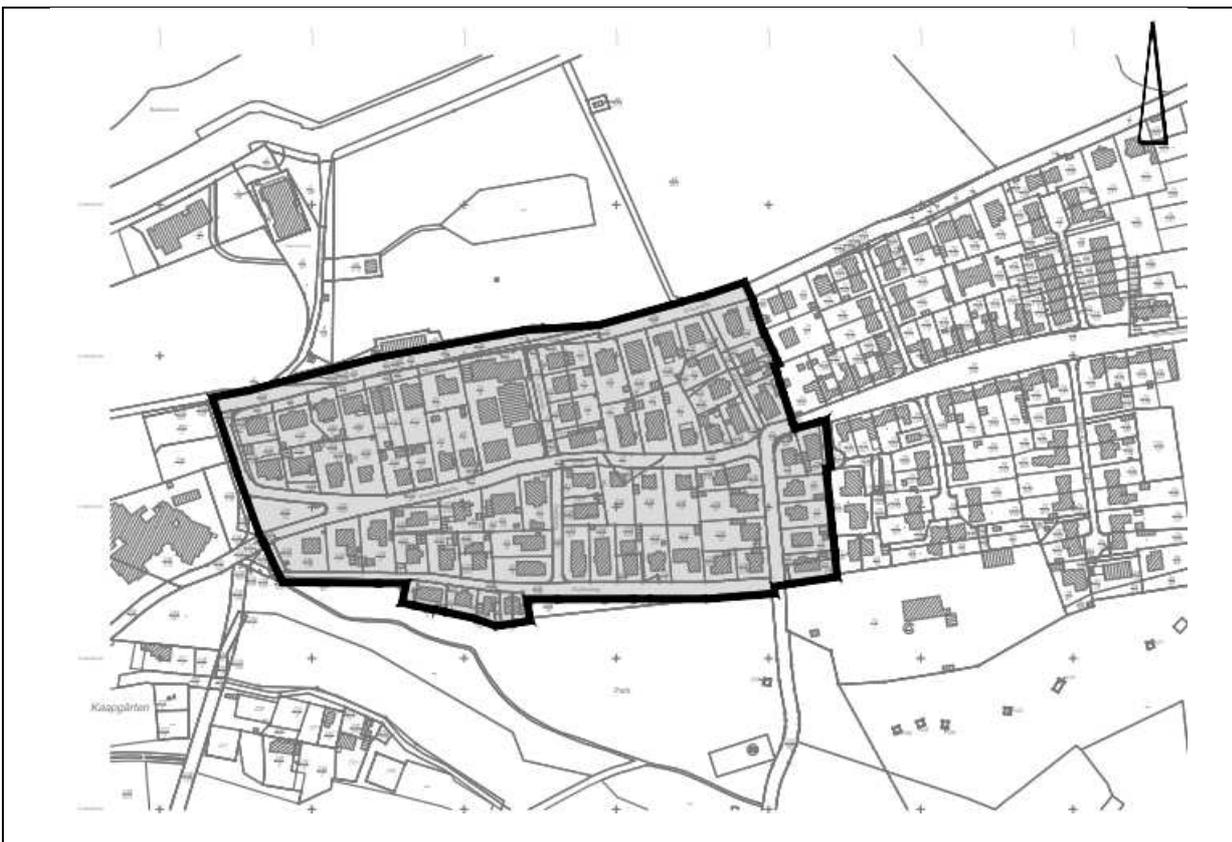
# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### Bebauungsplan Nr. 25 A

„Nordhelm - West“, 1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

März 2018

Entwurf

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>EINLEITUNG.....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1.      | Planungsanlass .....   | 4         |
| 1.2       | Rechtsgrundlagen .....   | 4         |
| 1.3       | Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....  | 4         |
| 1.4       | Beschreibung des Plangebietes .....  | 4         |
| 1.5       | Bestandsanalyse .....  | 5         |
| 1.5.1     | Erschließungsstruktur.....   | 5         |
| 1.5.2     | Nutzungsstruktur .....   | 5         |
| 1.5.3     | Baulich - räumliche Strukturen /Freiflächen .....  | 6         |
| 1.6       | Planungsrahmenbedingungen.....   | 13        |
| 1.6.1     | Ziele der Raumordnung.....   | 13        |
| 1.6.2     | Flächennutzungsplan .....  | 13        |
| 1.6.3     | Satzungen .....  | 14        |
| 1.6.4     | Rechtskräftiger Nr. 25 A, 1. Änderung .....  | 16        |
| <b>2.</b> | <b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>  | <b>17</b> |
| <b>3.</b> | <b>BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG,<br/>GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b>                | <b>18</b> |
| 3.1       | Verfahren .....  | 18        |
| 3.2       | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....   | 20        |
| 3.3       | Relevante Abwägungsbelange .....   | 20        |
| 3.3.1     | Verkehrliche Belange .....   | 20        |
| 3.3.2     | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....   | 21        |
| 3.3.3     | Belange von Natur und Landschaft.....  | 21        |
| 3.3.4     | Belange des Artenschutzes .....  | 22        |
| <b>4.</b> | <b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>   | <b>23</b> |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung .....  | 23        |
| 4.1.1     | Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11<br>BauNVO .....   | 29        |
| 4.1.2     | Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen und Ferienwohnen/<br>Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO .....                       | 31        |
| 4.2       | Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden<br>(gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)..... | 32        |
| 4.3       | Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB).....   | 33        |
| 4.4       | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....  | 34        |
| 4.5       | Baugrenzen, Baulinien .....  | 35        |
| 4.6       | Zulässigkeit von Garagen, Einstellplätzen und Nebenanlagen .....   | 36        |
| 4.7       | Private Grünflächen.....   | 37        |
| 4.8       | Öffentliche Grünflächen.....   | 39        |
| 4.9       | Öffentliche Verkehrsflächen.....   | 39        |
| <b>5.</b> | <b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>6.</b> | <b>HINWEISE .....</b>  | <b>46</b> |
| <b>7.</b> | <b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>  | <b>46</b> |
| 7.1       | Städtebauliche Übersichtsdaten .....   | 46        |
| 7.2       | Ver- und Entsorgung .....  | 46        |
| <b>8.</b> | <b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>  | <b>47</b> |

## **ANLAGEN**

Karte 1: Bestandsanalyse Nutzungsstruktur

Karte 2: Bestandsanalyse Ortsbild

Karte 3: Bestandsanalyse Höhen

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Planungsanlass**

Die Stadt Norderney hat die Absicht, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A die vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Nordhelmsiedlung durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 25 A, 1. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2017), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A, 1. Änderung, erfasst den westlichen Bereich in der Nordhelmsiedlung in einer Größe von ca. 6,3 ha. Der Planbereich erfasst folgende Siedlungsquartiere:

- Grundstücke zwischen Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße, Emsstraße, Nordhelmstraße und Jadestraße,
- Grundstücke zwischen Nordhelmstraße, Kiefernweg und Jadestraße,
- Grundstückszeile südlich Kiefernweg,
- Grundstücke zwischen Emsstraße, Nordhelmstraße, Jadestraße und Waldweg,
- Grundstücke zwischen Nordhelmstraße, Kiefernweg, Jadestraße und Waldweg,
- Grundstückzeile östlich Waldweg und ein angrenzendes Grundstück südlich Nordhelmstraße.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Die verkehrliche Erschließung der Nordhelmsiedlung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A erfolgt durch ein Ringstraßensystem, wobei die Nordhelmstraße und die Emsstraße den Charakter von Sammelstraßen haben. Über die Emsstraße besteht eine fußläufige Anbindungen an den Nordseestrand. Der Waldweg erschließt in Richtung Süden Waldflächen und einen Campingplatz. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung, die zum Dauerwohnen und zum Ferienwohnen sowie für Beherbergungsbetriebe genutzt werden. Kennzeichnend für diesen Bereich der Nordhelmsiedlung sind überwiegend kleinteilige Siedlungshäuser entlang der Erschließungsstraßen, wobei allerdings durch Gebäude mit größerem Bauvolumen bereits eine Überformung eingetreten ist. Westlich der Jadestraße ist ein größerer Apartmentkomplex vorhanden.

## 1.5 Bestandsanalyse

Zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Festsetzungen wurde eine detaillierte Bestandsanalyse durchgeführt, die die Nutzungsstruktur, die Höhenentwicklung und die Gebäudecharakteristik erfasst.<sup>1</sup>

### 1.5.1 Erschließungsstruktur

Das Plangebiet wird über ein Ringstraßensystem erschlossen, das über das Plangebiet hinaus geht und somit hervorragend an die angrenzenden Bereiche angeschlossen ist. In Ost-West-Richtung verlaufen die „Emsstraße“, die „Nordhelmstraße“ und der „Kiefernweg“. In Nord-Süd-Richtung verlaufen die „Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße“, die „Jadestraße“ und der „Waldweg“. Die Verlängerung des Waldweges sowie der „Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße“ stellen die fußläufige Anbindung an den Strand dar. Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Erschließungsstraßen und nördlich der Emsstraße.

### 1.5.2 Nutzungsstruktur<sup>2</sup>

Die Gebäude im Plangebiet werden überwiegend zu Wohnzwecken (Hauptwohnung=Dauerwohnung, Zweitwohnung und Ferienwohnung) genutzt. Des Weiteren sind auch reine Beherbergungsbetriebe vorhanden, teilweise ohne Betriebsleiterwohnung. Die Mehrzahl der Beherbergungsbetriebe befindet sich im Abschnitt nördlich der Nordhelmstraße. Im Abschnitt südlich der Nordhelmstraße sind vergleichsweise wenig Beherbergungsbetriebe vorhanden. Südlich der Nordhelmstraße handelt es sich überwiegend um Hauptwohnungen mit inseltypischer Privatvermietung. Die Mischung gibt es auch im nördlichen Abschnitt, insgesamt ist dort der Anteil der Gebäude mit Hauptwohnungen jedoch deutlich geringer. Der Anteil der Zweitwohnungen ist im nördlichen Abschnitt größer als im südlichen Abschnitt.

Im Plangebiet unterliegen bereits einige Wohngebäude keiner Hauptwohnnutzung und beinhalten ausschließlich Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen, wobei hier der Anteil im nördlichen Abschnitt höher ist als im Süden. Einen bereits prägenden Anteil nimmt das Grundstück südlich der Emsstraße und westlich der Jadestraße dabei ein: Hier befinden sich vier Gebäude mit jeweils mehreren Wohneinheiten, die ausschließlich als Ferienwohnung oder Zweitwohnung genutzt werden. Lediglich eine Wohneinheit wird als Hauptwohnung genutzt. Ein weiteres Gebäude auf diesem Grundstück gehört zu den Beherbergungsbetrieben.

Insgesamt ist im Plangebiet eine starke Durchmischung von allgemeinem Wohnen und Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetrieben vorhanden. Dabei ist festzustellen, dass die Wohnungsdichte im Abschnitt nördlich der Nordhelmstraße höher ist als im südlichen Abschnitt. Die Hauptwohnungen nehmen dabei überwiegend einen Anteil von einer Wohnung des jeweiligen Wohngebäudes ein, in Einzelfällen sind auch zwei Wohnungen vorhanden. Nördlich der Nordhelmstraße sind bis zu zwölf Ferienwohnungen in einem Gebäude vorhanden, während südlich der Nordhelmstraße der Anteil an Ferienwohnungen deutlich geringer ist, hier liegt er durchschnittlich bei etwa fünf Ferienwohnungen je Gebäude. Der Anteil der Zweitwohnungen liegt im Norden bei bis zu 8 Wohnungen pro Gebäude und im südlichen Abschnitt bei bis zu 3 Wohnungen pro Gebäude.

Gewerbliche Nutzungen wie Cafés, Restaurants oder Gewerbebetriebe befinden sich im Plangebiet nicht. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Fahrradverleih und weiter nördlich eine Strandgastronomie.

<sup>1</sup> siehe Bestandsanalyse Karten 1 bis 3 im Anhang

<sup>2</sup> siehe Bestandsanalyse Karten 1 Nutzungsstruktur

### 1.5.3 Baulich - räumliche Strukturen /Freiflächen<sup>3</sup>

Die Wohnquartiere in der Nordhelmsiedlung sind durch eine straßenseitige Bebauung gekennzeichnet. Größtenteils sind relativ tiefe Grundstücke vorhanden, so dass in den inneren Bereichen der Quartiere bzw. auf den rückwärtigen Grundstücken größere zusammenhängende Freiflächen verbleiben, die als Garten genutzt werden. Teilweise sind dort Nebenanlagen vorhanden. Eine leicht abweichende Struktur stellt sich im östlichen Abschnitt zwischen Nordhelmstraße, Jadestraße und Kiefernweg ein, wo die Grundstücke stärker rechteckig zugeschnitten sind und die rückwärtigen Gartenbereiche durch Anbauten und Nebenanlagen geprägt sind. Daher ergeben sich hier keine größeren zusammenhängenden Grünflächen. Abweichend sind ebenfalls die Grundstücke südlich des Kiefernwegs, die sehr klein sind und kaum Gartenbereiche haben.

Die erforderlichen Einstellplätze der Wohngebäude befinden sich auf den privaten Grundstücken, meist zwischen der Erschließungsstraße und dem Hauptgebäude. Lediglich auf dem Grundstück nordwestlich der Jadestraße werden die Stellplätze in einer Tiefgarage bereitgestellt. Im gesamten Plangebiet bestehen weitere Stellplatzmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie nördlich der Emsstraße.

Im Plangebiet sind sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude vorhanden. Die Traufhöhen im Plangebiet liegen überwiegend zwischen 3,0 und 4,0 m, die Firsthöhen zwischen 8,0 und 10,0 m. Vereinzelt befinden sich Gebäude im Plangebiet, die diese Trauf- und Firsthöhen deutlich überschreiten. Die Gebäude weisen Traufhöhen zwischen 6,00 und 6,50 m sowie Firsthöhen zwischen 11,03 und 12,20 m auf. Nordwestlich der Jadestraße und nordöstlich der „Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße“ kommen diese höheren Trauf- und Firsthöhen im räumlichen Zusammenhang vor. Auf einigen Grundstücken wurde im Dachgeschoss oder unterhalb des Geländeniveaus eine dritte Geschossebene eingebaut, um mehr Wohnungen unterzubringen. Das Erscheinungsbild der Gebäude mit einer dritten Wohnung im Gelände ist straßenseitig eingeschossig und rückwärtig oder seitlich zweigeschossig. Zudem gibt es Gebäude mit straßenseitig geringer Traufhöhe (eingeschossig) und rückwärtig höherer Traufhöhe (zweigeschossig).

Im gesamten Plangebiet überwiegt eine Bebauung mit Einzelhäusern, es sind jedoch auch einige Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) vorhanden. Bei der Reihenhausbebauung handelt es sich überwiegend um Neubauten mit mehreren Wohnungen.

Das Siedlungsbild wird durch eine Dach- und Fassadengestaltung bestimmt, die sich hauptsächlich in der Farbgebung und der Ausführung der Öffnungen durch Gauben, Balkone und Terrassen sowie durch unterschiedliche Anbauten unterscheidet. In einigen Bereichen sind Garagen als Ferienwohnung umgebaut worden. Die Mehrzahl der Gebäude ist mit Satteldächern versehen, in Einzelfällen sind auch Krüppelwalmdächer oder Walmdächer vorhanden. Flachdachbauten sind die Ausnahme, lediglich befinden sich zwei nördlich der Nordhelmstraße. Die Farbgestaltung der Dächer ist unterschiedlich, wobei im östlichen Plangebiet überwiegend rote Fassaden und Satteldächer vorhanden sind. In einigen Abschnitten, insbesondere im südlichen Abschnitt, wird das Siedlungsbild durch relativ ähnliche kleinteilige Siedlungshäuser mit roten Satteldächern und roten Fassaden bestimmt. Im nördlichen Abschnitt bestimmt neben den ein- bis zweigeschossigen Gebäuden der Appartementkomplex mit fünf Gebäuden mit jeweils mehreren Wohnungen das Siedlungsbild. Die Gebäude haben rote Satteldächer und eine rote Klinkerfassade. Ein wiederkehrendes Element im Plangebiet sind An- und Vorbauten, die als Ferienwohnung, Wintergarten oder Windfang genutzt werden. Zudem haben die Gebäude Balkone und Terrassen sowie in den meisten Fällen auch Gauben. Dacheinschnitte sind nur in geringem Umfang vorhanden.

<sup>3</sup> siehe Bestandsanalyse Karte 2 Ortsbild und Karte 3 Höhenentwicklung

Die Anordnung von Anbauten, Balkonen, Gauben, auskragenden Obergeschossen (dritte Ebene) und Außentreppen sowie auch die Anordnung einer dritten Ebene unterhalb des Geländeneiveaus kann zu Überformungen führen. Ebenso stellen überdimensionierte Baukörper durch Höhen und Bauvolumen sowie stark versiegelte Vorgartenbereiche eine Überformung des Quartiers dar.

Nachfolgend werden die Merkmale der einzelnen Quartiere aufgelistet:

| <b>Emsstraße West</b> |  |
|-----------------------|--|
| Geschossigkeit        | Appartementhäuser zweigeschossig, sonst überwiegend eingeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss  |
| Höhen                 | unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen   |
| Bauweise              | Einzelhäuser   |
| Ausrichtung           | giebelständig zur Erschließungsstraße, Bauflucht relativ einheitlich   |
| Dachgestaltung        | Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe überwiegend Anthrazittöne, aber auch Rot-Rotbrauntöne |
| Fassaden              | Rotes, rotbraunes und gelbes Verblendmauerwerk, Balkone straßenseitig  |
| Anbauten              | Keine größeren rückwärtigen Anbauten   |
| Überformung           | durch unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen, durch doppelreihige Dachgauben, komplexe Appartementhäuser   |
| Vorgartenbereiche     | Teilweise gärtnerisch gestaltete Vorgärten, teilweise komplett versiegelte Stellplatzflächen   |
| <b>Gesamtbild</b>     | <b>Keine homogene Struktur</b>   |

| <b>Emsstraße Ost</b> |   |
|----------------------|---|
| Geschossigkeit       | überwiegend eingeschossig, einzelne Baukörper zweigeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss  |
| Höhen                | unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen  |
| Bauweise             | Einzelhäuser  |
| Ausrichtung          | Überwiegend traufständig zur Erschließungsstraße, überwiegend einheitliche Bauflucht  |
| Dachgestaltung       | Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, ein Gebäude mit Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe überwiegend Anthrazittöne, aber auch Rot- Rotbrauntöne |
| Fassaden             | rötliches Verblendmauerwerk, eine Holzfassade, straßenseitig Terrassen/Balkone  |
| Anbauten             | Keine größeren rückwärtigen Anbauten  |
| Überformung          | durch unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen, Holzfassade   |
| Vorgartenbereiche    | Teilweise gärtnerisch gestaltete Vorgärten, teilweise komplett versiegelte Stellplatzflächen  |
| <b>Gesamtbild</b>    | <b>Keine homogene Struktur</b>  |

| <b>Nordhelmstraße Nordwest</b> |  |
|--------------------------------|--|
| Geschossigkeit                 | überwiegend zweigeschossig, vereinzelt eingeschossig tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss, tlw. 3 Ebene im Gelände   |
| Höhen                          | unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen   |
| Bauweise                       | Einzelhäuser   |
| Ausrichtung                    | Keine einheitliche Ausrichtung, keine einheitliche Bauflucht leichte Versätze  |
| Dachgestaltung                 | Satteldachhäuser mit unterschiedlicher Dachneigung, ein Flachdachbau, keine Drempe, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe Anthrazit- und Rottöne, unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen |
| Fassaden                       | Überwiegend rötliches Verblendmauerwerk, straßenseitig Balkone   |
| Anbauten                       | seitliche rückwärtigen Anbauten  |
| Überformung                    | Durch Appartmenthäuser und Flachdachgebäude, Balkone, durch 3. Ebenen  |
| Vorgartenbereiche              | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen  |
| <b>Gesamtbild</b>              | <b>keine homogene Struktur</b>   |

| <b>Nordhelmstraße Nordost</b> |  |
|-------------------------------|--|
| Geschossigkeit                | überwiegend zweigeschossig, vereinzelt eingeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss   |
| Höhen                         | unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen   |
| Bauweise                      | Einzelhäuser   |
| Ausrichtung                   | Keine einheitliche Ausrichtung, keine einheitliche Bauflucht leichte Versätze  |
| Dachgestaltung Vorderhaus     | Satteldachhäuser mit unterschiedlicher Dachneigung, ein Flachdach, keine Drempe, Öffnung durch Dachgauben ,Dachfarbe Rot- Rotbraun- und Anthrazittöne, tlw. mit anderen Materialien abgesetzt, |
| Fassaden                      | rötliches Verblendmauerwerk, straßenseitig Balkone   |
| Anbauten                      | Keine rückwärtigen Anbauten  |
| Überformung                   | durch Flachdachgebäude, abgesetzte Dachmaterialien   |
| Vorgartenbereiche             | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen  |
| <b>Gesamtbild</b>             | <b>keine homogene Struktur in Richtung Westen, in Richtung Osten und Waldweg kleinteilige relativ einheitliche kleinteilige Siedlungsstruktur</b>  |

| <b>Nordhelmstraße Südwest</b> |   |
|-------------------------------|---|
| Geschossigkeit                | Überwiegend eingeschossige Bebauung, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss, tlw. 3 Ebene im Gelände                                  |
| Höhen                         | Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen  |
| Bauweise                      | Einzelhäuser  |
| Ausrichtung                   | überwiegend giebelständig zur Erschließungsstraße, keine einheitliche Bauflucht, Versätze aufgrund der Straßenführung           |
| Dachgestaltung                | Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe rot bis rotbraun, auch anthrazit |
| Fassaden Vorderhaus           | rötliches Verblendmauerwerk   |
| Anbauten                      | Rückwärtige Anbauten  |
| Überformung                   | Durch Masse und Gestaltung der Gauben, Eingangsbereiche, durch 3. Ebenen  |
| Vorgartenbereiche             | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen                                     |
| <b>Gesamtbild</b>             | <b>Homogene Struktur im westlichen Abschnitt</b>  |

| <b>Nordhelmstraße Südost</b> |   |
|------------------------------|---|
| Geschossigkeit               | eingeschossige Bebauung, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss   |
| Höhen                        | Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen  |
| Bauweise                     | Einzel- und Doppelhäuser  |
| Ausrichtung                  | giebelständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht   |
| Dachgestaltung Vorderhaus    | Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, ein Krüppelwalmdach, kaum Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe überwiegend rot bis rotbraun, ähnliche Trauf- und Firsthöhen |
| Fassaden Vorderhaus          | überwiegend rötliches Verblendmauerwerk, teilweise mit anderen Materialien abgesetzt  |
| Anbauten                     | keine   |
| Überformung                  | Geringfügig durch Gauben  |
| Vorgartenbereiche            | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen   |
| <b>Gesamtbild</b>            | <b>Überwiegend homogene Strukturen</b>  |

| <b>Waldweg Nord</b>       |   |
|---------------------------|---|
| Geschossigkeit            | Überwiegend eingeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss   |
| Höhen                     | unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen auf Ostseite, einheitliche Höhen auf Westseite                         |
| Bauweise                  | Einzel- und Doppelhäuser  |
| Ausrichtung               | Trauf- und giebelständig zur Erschließungsstraße, überwiegend einheitliche Bauflucht,                         |
| Dachgestaltung Vorderhaus | Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, keine Drempel, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben |
| Fassaden Vorderhaus       | überwiegend rotes Verblendmauerwerk, straßenseitige Balkone   |
| Anbauten                  | Anbauten vorhanden  |
| Überformung               | Zweigeschossiges Doppelhaus mit Balkone   |
| Vorgartenbereiche         | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen                   |
| <b>Gesamtbild</b>         | <b>Homogene Struktur auf Westseite</b>  |

| <b>Waldweg Süd</b>  |  |
|---------------------|--|
| Geschossigkeit      | Überwiegend eingeschossig, tlw. zweigeschossig, Gebäude mit eingeschossiger Straßenfront und zweigeschossiger Rückfront                                |
| Höhen               | Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen, Ausnahme Ecke Nordhelmstraße   |
| Bauweise            | Einzelhäuser und Hausgruppen   |
| Ausrichtung         | Einheitliche Bauflucht   |
| Dachgestaltung      | Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, keine Drempel, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, tlw. mit anderen Materialien abgesetzt, |
| Fassaden Vorderhaus | überwiegend rotes Verblendmauerwerk, Balkone   |
| Anbauten            | Anbauten ausgeprägt, Wintergärten  |
| Überformung         | Durch Neubau Hausgruppe, abgesetzte Dachmaterialien  |
| Vorgartenbereiche   | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen  |
| <b>Gesamtbild</b>   | <b>Homogene Struktur auf der Ostseite</b>  |

| <b>Jadestraße Nord</b> |  |
|------------------------|--|
| Geschossigkeit         | Ostseite Überwiegend eingeschossig, Westseite zweigeschossiger Appartementkomplex                                |
| Höhen                  | Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen, Ausnahme Ecke Nordhelmstraße                                     |
| Bauweise               | Einzelhäuser und Hausgruppen   |
| Ausrichtung            | Einheitliche Bauflucht   |
| Dachgestaltung         | Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, Krüppelwalmdach, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, |
| Fassaden Vorderhaus    | überwiegend rotes Verblendmauerwerk, Balkone   |
| Anbauten               | keine  |
| Überformung            | Durch Appartementkomplex, Hausgruppe, Balkone  |
| Vorgartenbereiche      | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen                      |
| <b>Gesamtbild</b>      | <b>Keine homogene Struktur</b>   |

| <b>Jadestraße Süd</b> |   |
|-----------------------|---|
| Geschossigkeit        | Westseite eingeschossig, Ostseite zweigeschossig  |
| Höhen                 | unterschiedlich Trauf- und Firsthöhen   |
| Bauweise              | Einzelhäuser  |
| Ausrichtung           | Einheitliche Bauflucht  |
| Dachgestaltung        | Rotbraunes und anthrazitfarbenes Satteldach, keine Drempel, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben |
| Fassaden Vorderhaus   | überwiegend rotes Verblendmauerwerk, Balkone  |
| Anbauten              | Anbauten vorhanden  |
| Überformung           | Durch Balkone, zweigeschossige Baukörper  |
| Vorgartenbereiche     | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen         |
| <b>Gesamtbild</b>     | <b>Keine homogene Struktur</b>  |

| <b>Kiefernweg Nordwest</b> |  |
|----------------------------|--|
| Geschossigkeit             | Überwiegend eingeschossig, Gebäude Ecke Jadestraße zweigeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss  |
| Höhen                      | Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen mit Ausnahme Gebäude Ecke Jadestraße  |
| Bauweise                   | Einzel- und Doppelhäuser   |
| Ausrichtung                | Trauf- und giebelständig zur Erschließungsstraße, keine einheitliche Bauflucht,  |
| Dachgestaltung             | Satteldachhäuser mit ähnlicher Dachneigung, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Dachfarbe überwiegend rot und anthrazit, ähnliche Firsthöhe |
| Fassaden Vorderhaus        | überwiegend rötliches Verblendmauerwerk  |
| Anbauten                   | rückwärtig und straßenseitig   |
| Überformung                | durch unterschiedliche Bauvolumen  |
| Vorgartenbereiche          | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen  |
| <b>Gesamtbild</b>          | <b>Überwiegend homogene Strukturen</b>   |

| <b>Kiefernweg Ost</b> |   |
|-----------------------|---|
| Geschossigkeit        | Überwiegend eingeschossig, Gebäude Ecke Jadestraße zweigeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss   |
| Höhen                 | Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen  |
| Bauweise              | Einzelhäuser und Hausgruppen  |
| Ausrichtung           | giebelständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht   |
| Dachgestaltung        | Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, ein Walmdach, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben, Neubauten keine symmetrischen Dächer, |
| Fassaden Vorderhaus   | rotes Verblendmauerwerk, Balkone  |
| Anbauten              | Im rückwärtigen Bereich, straßenseitig Wintergärten, Balkone  |
| Überformung           | Durch Hausgruppe, Anbauten und Balkone  |
| Vorgartenbereiche     | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten, einige komplett versiegelte Stellplatzflächen   |
| <b>Gesamtbild</b>     | <b>Überwiegend homogene Strukturen</b>  |

| <b>Kiefernweg Süd</b> |  |
|-----------------------|--|
| Geschossigkeit        | eingeschossig  |
| Höhen                 | Überwiegend einheitliche Trauf- und Firsthöhen   |
| Bauweise              | Einzel- und Doppelhäuser auf kleinen Grundstücken  |
| Ausrichtung           | Überwiegend giebelständig zur Erschließungsstraße, einheitliche Bauflucht                      |
| Dachgestaltung        | Rot- bis rotbraunes- und anthrazitfarbenes Satteldach, keine Drempel, Öffnung durch Dachgauben |
| Fassaden Vorderhaus   | rotes Verblendmauerwerk  |
| Anbauten              | Nur kleine Anbauten  |
| Überformung           | keine  |
| Vorgartenbereiche     | Überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorgärten   |
| <b>Gesamtbild</b>     | <b>Homogene Struktur</b>   |

Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Plangebiet bereichsweise noch homogene Strukturen vorhanden sind, die sich durch einheitliche Gestaltungsmerkmale einer kleinteiligen Bebauung kennzeichnen. Der Apartmentkomplex wirkt insgesamt zwar als Fremdkörper, ist jedoch in seinen eigenen Gestaltungsmerkmalen homogen. In den verbleibenden Flächen des Plangebietes sind aufgrund unterschiedlicher Höhen und Geschossigkeiten, der Bauweise sowie der Gestaltungsmerkmale nur wenig homogene Strukturen festzustellen.

## 1.6 Planungsrahmenbedingungen

### 1.6.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017) sind

- die touristischen Schwerpunkträume auf den ostfriesischen Inseln zu entwickeln (1.3 Ziffer 05, Satz 2) und
- die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln sind zu gewährleisten (1.3 Ziffer 08, Satz 1).

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1992) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Daher sind derzeit die Vorgaben der Landesraumordnung maßgebend.

### 1.6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney von 1975 sind die Flächen im Planungsraum als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 dargestellt. Im Süden und Westen grenzt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an. Östlich sind Wohnbauflächen dargestellt.

Die Stadt Norderney plant die Änderung der Darstellung für die Nordhelmsiedlung im Flächennutzungsplan vom allgemeinen Wohngebiet in eine Sonderbaufläche "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2, Satz 2 BauGB.

### 1.6.3 Satzungen

Für die Nordhelmsiedlung gelten verschiedene Satzungen:

➤ **Erhaltungssatzung Nr. 11 von 2013**

Die Erhaltungssatzung Nr. 11 wurde neu gefasst und ist mit Bekanntmachung vom 24.08.2013 im Amtsblatt in Kraft getreten. Zielsetzung der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz). Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen oder Abbruch bedürfen der Genehmigung, diese kann versagt werden, wenn Erhaltungsgründe im Sinne dieser Satzung vorliegen. Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist die Anlage der Satzung mit Vorgaben zu Anteilen von dauergenutzten Wohnungen und einer Mindestwohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu beachten. Die Erhaltungssatzung Nr. 11 bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Wohnfunktion.

➤ **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (2006)**

Die Satzung der Stadt Norderney vom 14.07.2006 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB erstreckt sich auf Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westteil der Insel. Hierzu gehört neben größeren Bereichen am westlichen Rand und Teilbereichen im Südwesten der Insel auch die Nordhelmsiedlung einschließlich des Bebauungsplangebietes Nr. 25 A. Die Satzung umfasst damit nur solche Gebiete, die überwiegend vom Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung. Die Satzung bezieht nur bebaute Flächen ein, die Fremdenverkehrsfunktionen erfüllen. Gebiete oder auch Einzelgrundstücke, die aufgrund der monostrukturellen Gesamtschau nur eine mittelbare Funktion erfüllen, wurden ausgeklammert.

Zielsetzung der Satzung ist die Vermeidung von negativen Ausdehnungen der Zweitwohnungen vor dem Hintergrund, dass

- besondere örtliche Gesundheitsfaktoren dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen werden,
- die Existenzgrundlage "Fremdenverkehr" durch Substanzentzug für gewerblichen Fremdenverkehr gefährdet ist,
- eine Verdrängung der ursprünglichen ortsansässigen Bevölkerung erfolgt und
- in erhöhtem Umfang Infrastruktur vorzuhalten ist.

In der Satzung wurde eine Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für folgende Bereiche festgelegt.

- Wohnungseigentum,
- Teileigentum,
- Wohnungserbbaurechte/Teilerbbaurechte,
- Dauerwohnrechte, Dauernutzungsrechte.

Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion, bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden.

Die funktionsgerechte Strukturhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion wurde in der Satzung die Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt.

Am 12.09.2017 wurde der Beschluss über die Neuaufstellung der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB gefasst.

➤ **Gestaltungssatzung (1993)**

Die Inhalte der Gestaltungssatzung gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A, 1. Änderung und werden nachfolgend zusammengefasst:

|   |  |
|---|--|
| <b>Balkone, Loggien und Erker</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkone, Loggien und Erker über 75 cm zur Straßenseite sind nicht zulässig, Breite max. die Hälfte der Gebäudelänge bzw. max. 2 m</li> <li>• in Fassade zu integrieren und gestalterisch davon abzusetzen, keine massive Ausführung der Brüstungen</li> </ul>   |
| <b>Dach</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kastengauben sind unzulässig</li> <li>• Gesamtlänge Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ½ Trauflänge nicht überschreiten</li> <li>• mindestens 1 m Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu First und Walmgrad sowie zu Trauf- und Giebelwand</li> <li>• Nutzungen zur Solarenergie bis 50 % der Gesamtdachfläche zulässig, beim Flachdach nur, wenn zur Straßenseite nicht einsehbar</li> <li>• Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen sind nicht zulässig</li> </ul> |
| <b>Vorgärten, Einstellplätze, Garagen, Nebenanlagen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bebaute Fläche an Straße ist als Vorgarten anzulegen, mind. 1 m breit</li> <li>• Kfz-Stellplätze und Zufahrten mind. 1 m Abstand zu Nachbargrundstück + Grenzbeplantzung</li> <li>• Ausnahmen im Gebäudebestand möglich</li> </ul>  |
| <b>Einfriedungen</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 1,20 m für Einfriedungen, die nicht aus lebenden Pflanzen bestehen</li> <li>• Trennwände im Terrassenbereich sind als seitliche Einfriedung bis zu 1,80 m Höhe und 2,50 m Tiefe zulässig.</li> </ul>   |
| <b>Abfallbehälterstandplätze</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standplätze sind gestalterisch in Gebäude, Gartenanlagen oder Einfriedungen einzubeziehen</li> </ul>  |

➤ **Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) – "Wintergartensatzung"**

Die sogenannte "Wintergartensatzung" wurde geändert und gilt nunmehr mit Stand vom 03.12.2010. Die Satzung erlaubt das Überschreiten von Baugrenzen für Windfänge und Wintergärten im Sinne dieser Satzung für den Geltungsbereich bestimmter Bebauungspläne.

#### 1.6.4 Rechtskräftiger Nr. 25 A, 1. Änderung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 25 A vom 07.07.2006 mit folgenden Festsetzungen:

##### ➤ Zeichnerische Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend durch eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5 bis 0,6 und der Zulässigkeit von ein bis zwei Vollgeschossen bestimmt. Für die Bauzeile südlich des Kiefernwegs gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. In einigen Abschnitten ist die Geschossigkeit für die jeweiligen Baukörper so gegliedert, dass die Hauptbaukörper zweigeschossig und die Anbauten eingeschossig sind.

Im gesamten Plangebiet gilt eine offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen sind eng am Gebäudebestand orientiert.

Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg, Parkfläche, Fußgängerbereich) festgesetzt. Innerhalb der Gabelung zweier Verkehrsflächen ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

##### ➤ Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen erfolgt eine Regelung zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie zur Zulässigkeit von Ausnahmen für das Allgemeine Wohngebiet. In einem Teilabschnitt ist eine Tiefgarage festgesetzt.

##### ➤ Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zu maximalen Traufwandhöhen, zur Dachgestaltung, zu Außenwänden, zu Dacheinschnitten, zur Geschossigkeit und zu Ausnahmen.

Zulässig sind Traufwandhöhen von 3,0 m bei einem Vollgeschoss, von 4,5 m bei zwei Vollgeschossen und von 6,0 m bei drei Vollgeschossen,

Mit Ausnahme der gekennzeichneten Flachdächer sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 ° vorgeschrieben. Die Dacheindeckung ist in Rottönen und Rotbrauntönen auszuführen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Das obere Vollgeschoss muss mit mindestens 2/3 im Dachraum liegen.

Für die Außenwände gelten Material und Farbvorgaben.

Ausnahmen gelten Wintergärten sowie für Vor- und Anbauten.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Nordhelmsiedlung ist durch die Bebauungspläne Nr. 25 A, B und C planerisch beordnet. Die Ursprungsbebauungspläne haben für die Nordhelmsiedlung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Nordhelmsiedlung ist jedoch kein klassisches allgemeines Wohngebiet, sondern durch eine Mischung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung sowie auch durch Zweitwohnungen gekennzeichnet. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll im Grundsatz bestehen bleiben. Die Stadt Norderney hat jedoch – wie viele andere Tourismusgemeinden auch – seit Jahren verstärkt mit der ungebremsten Entwicklung von Zweitwohnungen zu kämpfen. Auch wenn sich diese Entwicklung nicht vollends aufhalten lässt, soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung darauf hingewirkt werden, auch weiterhin Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern. Mit dem Festsetzungsinstrument allgemeines Wohngebiet lässt sich diese gewollte Entwicklung nicht ausreichend steuern. Um die ortstypischen Nutzungsstrukturen aus Dauerwohnen und Vermietung zu steuern und ein Übermaß an Zweitwohnungen zu vermeiden, sollten die Bebauungspläne geändert werden. Das übergeordnete Ziel der Stadt Norderney ist daher die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO, um das Dauerwohnen sowie Gästeunterkünfte zu sichern und die fortschreitende Entwicklung zu sogenannten "Zweitwohnungen" und die damit einhergehende Überfremdung zu bremsen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat am 23.07.2008 die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung der Bebauungspläne Nr. 25 B und 25 C sowie die entsprechende Flächennutzungsplanänderung gefasst. Die Änderungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. 25 B und 25 C sind abgeschlossen, diese sind inzwischen rechtskräftig. Die Änderung beinhaltet die Umwandlung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit differenzierten Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A wurde erst deutlich später gefasst; am 01.12.2011. In diesem Plangebiet ist ebenfalls eine Mischung aus Dauerwohnen, Ferienwohnen und Zweitwohnungen vorhanden. Dabei gibt es Bereiche mit unterschiedlicher Dichte an Ferienwohnungen. Der Anteil an Ferienwohnungen in den Quartieren übersteigt den für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Anteil, so dass der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes auch in diesem Teil der Nordhelmsiedlung nicht mehr gegeben ist. Da die Privatvermietung von Ferienwohnungen jedoch gerade auf den Inseln ein charakteristisches Merkmal in den Wohnquartieren ist und zudem für die Bereitstellung von ausreichend Unterkünften für die Gästebeherbergung erforderlich ist, soll durch ein Sonstiges Sondergebiet zum Zwecke des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung gemäß § 11 BauNVO eine Rechtsgrundlage zur Bestandssicherung der Ferienwohnungen geschaffen werden.

Zielsetzung für die Wohnquartiere ist es, die in der Siedlung vorhandene Mischung von Fremdenbeherbergung und Wohnen mit dem Ziel zu steuern, ein touristisch funktionierendes, belebtes Wohn- und Ferienumfeld zu schaffen - unter Berücksichtigung der Wohninteressen der insularen Bevölkerung. Die Bevölkerungsentwicklung auf der Insel ist konstant, der Bedarf an Wohnungen für Einheimische wird bleiben. Problematisch ist die Deckung des Bedarfs an Wohneigentum für junge Familien. Ggf. ist zudem eine Zuwanderung aus dem Dienstleistungsbereich zu erwarten. Derzeit herrscht aufgrund der Altersstruktur und des Generationenwechsels ein hoher Immobiliendruck. Eine Nachfrage nach Häusern und Wohnungen besteht dabei insbesondere von auswärtigen Interessenten. Aufgrund der in den nächsten Jahren unweigerlich anstehenden Eigentumswechsel steht zu befürchten, dass hierbei weitere Einheiten auch in festländische Hände gehen. Eine Beibehaltung der derzeit bestehenden Regelungen würde die sich schon abzeichnende Entwicklung nicht bremsen können.

Zielsetzung der Stadt ist die Förderung einer dauerhaft genutzten Wohnung sowie regelmäßig in der Vermietung stehende Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe. Die Gemeinsamkeit entsteht hier durch die Beteiligung am Inselgeschehen, durch wirtschaftliche Betätigung und soziale Aktivitäten. Dieses trifft nicht zu auf die Zweitwohnungen, die nur an wenigen Tagen belegt sind. Hier wird kein wirtschaftlicher oder sozialer Beitrag geleistet, sondern nur städtische Infrastruktur in Anspruch genommen. Daher sollen Zweitwohnungen über den Bestand hinaus nicht zugelassen werden.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll mit den rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln ein Regularium formuliert werden, das die Struktur der Siedlung beschreibt und gleichzeitig "mittelbar" Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse nimmt. Als Art der Nutzung soll daher entsprechend der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sowie ein Sonstiges Sondergebiet "Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO mit differenzierter Steuerung der Nutzung und der Wohnungsdichte durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen werden.

Weitere grundsätzliche Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung der typischen Gebäudestrukturen sowie der prägenden straßenseitigen Gebäudefluchten und Gebäudestellungen. Hierzu soll die bisherige Festsetzung der überbaubaren Flächen konkreter gefasst werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden bestandsorientiert vorgenommen und orientieren sich auch an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, werden jedoch einfacher gefasst. Die Block-Innenbereiche der tiefen Grundstücke sowie rückwärtiger Gärten sollen als quartiersinterne Freiflächen erhalten bleiben und durch eine Grünflächenfestsetzung von einer zu großen Anordnung von baulichen Anlagen freigehalten werden. Um dennoch eine angemessene Grundstücksausnutzung im straßenseitigen Bereich zu ermöglichen, soll die Grundflächenzahl entsprechend erhöht werden.

Die prägenden Bestandteile des vorhandenen Ortsbildes sollen wie bisher durch gestalterische Festsetzungen gesichert werden. Dabei werden diese konkretisiert und an die heutigen Erfordernisse angepasst, so eine zeitgemäße Ausführung unter Vermeidung größerer Überformungen möglich ist.

Die detaillierte Begründung der Planungsziele ergibt sich in Kapitel 4 bei der Begründung der Festsetzungen.

### **3. BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Verfahren**

Da für den Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung, bereits ein Baurecht vorliegt und die Erschließung gesichert ist, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, *wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

- *weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

- *20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Im Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung ergibt sich folgende zulässige Grundfläche:

| <b>Festsetzung</b>                     | <b>Größe</b>          | <b>Zulässige Grundfläche</b> |
|--|-----------------------|------------------------------|
| Sondergebiete Grundflächenzahl GRZ 0,4 | 44.618 m <sup>2</sup> | 17.847,2 m <sup>2</sup>      |

Da die zulässige Grundfläche unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann ein beschleunigtes Verfahren ohne Einzelfallvorprüfung durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist da beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB umfasst die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Bezüglich des FFH-Gebietes (1) 2306-301 Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und dem EU-Vogelschutzgebiet V01 Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer sind der Siedlungsraum und der Strand in Nähe zur Stadt Norderney vollständig ausgespart. Daher besteht diesbezüglich keine Betroffenheit. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen nicht zu beachten. Insofern steht auch dieser Aspekt einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen.

Darauf hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Prüfkriterien zur Zulässigkeit von Plänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange abzielen. Da es sich bei den Flächen im Plangebiet um einen komplett erschlossenen Siedlungsbereich handelt, in welchem

- bereits alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt sind,
- durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen/Baulinien eine Bestandssicherung der baulichen Strukturen erfolgt,
- keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden,
- keine zusätzlichen Verkehrsflächen geschaffen werden,
- kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft entsteht,
- und darüber hinaus von Bebauung freizuhalten Block-Innenbereiche und eine bisher für Garagen vorgesehene Fläche als Grünflächen gesichert werden,

ist keine Betroffenheit für die Umweltbelange im Sinne dieses Gesetzes zu erkennen.

Nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da hier in erster Linie eine Bestandssicherung erfolgt und durch die Bauflächen keine neuen Konfliktsituationen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

Die Stadt Norderney wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchführen. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet.

Eine Verlängerung der Monatsfrist zur öffentlichen Auslegung wird nicht für erforderlich gehalten, da keine wichtigen Gründe für eine längere Frist (§ 3 Abs. 2 Abs. 2 BauGB) vorliegen.

### **3.3 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **3.3.1 Verkehrliche Belange**

Die verkehrlichen Belange sind nicht betroffen, da die Erschließung durch die bestehenden ausgebauten Straßen sichergestellt ist. Die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung werden im Grundsatz aus dem Ursprungsplan übernommen. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird zusätzlicher Verkehr in den Baugebieten vermieden.

### 3.3.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch diese Bauleitplanung nicht ausgelöst, da hier vorrangig eine Wohnnutzung aus allgemeinem Wohnen und Fremdenbeherbergung gesichert wird. Handwerks- und Gastronomiebetriebe sind in den Wohnquartieren nur ausnahmsweise zulässig und müssen mit ihrem Störgrad auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Aufgrund der bestandsorientierten Änderung des Bebauungsplanes wird keine neue Konfliktsituation geschaffen. Durch die Änderung werden die jetzigen Nutzungsstrukturen auf den Grundstücken mit Wohngebäuden, die überwiegend durch Dauerwohnen mit Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe geprägt sind, planungsrechtlich gesichert. Hierzu erfolgt zur Sicherung des Gebietscharakters die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten, da der vorhandene Anteil an Ferienwohnungen den zulässigen Anteil in einem Allgemeinen Wohngebiet übersteigt. Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung im Grundsatz nicht ändert, sondern planungsrechtlich gesichert wird, geht die Stadt Norderney davon aus, dass der Schutzanspruch für die Sonstigen Sondergebiete mit einem Allgemeinen Wohngebiet gleich zu setzen ist. Der Schutzanspruch gegenüber Immissionen wird daher nicht verändert.

### 3.3.3 Belange von Natur und Landschaft

Die öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Daher besteht diesbezüglich kein Eingriff. Baumfestsetzungen sind im Ursprungsplan nicht vorhanden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 sind allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 (Baureihe südlich Kiefernweg) festgesetzt. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen für Block- Innenbereiche und rückwärtige Gärten wird der zulässige Eingriff auf den rückwärtigen Grundstücken reduziert. Diese können dann nicht mehr auf die Berechnung der Grundflächenzahl angerechnet werden. Um dennoch entsprechend der Innenentwicklung eine angemessene Grundstücksausnutzung auf den straßenseitigen Grundstücken zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet auf 0,4 erhöht. Hierdurch ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

| Festsetzungen   | Versiegelung   | Eingriffsbewertung        |
|---|--|---------------------------|
| Sondergebiete: Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4 = + 50 v. Hundert = Erhöhung Versiegelung von 45 % auf 60 %   | 43.282 m <sup>2</sup> x 0,15 = 6.493 m <sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung             | Eingriff                  |
| Sondergebiet 4 südlich Kiefernweg: Übernahme GRZ 0,4  | Keine Änderung   | Kein Eingriff             |
| Private Grünfläche: bisher nicht überbaubar mit GRZ 0,3 + + 50 v. Hundert = Versiegelung bis 45 % = 2020 m <sup>2</sup> , durch private Grünfläche max 21 m Versiegelung je Baugrundstück = 22 x 21 m <sup>2</sup> = 462 m <sup>2</sup> | 4.488 m <sup>2</sup> - 462 m <sup>2</sup> = 4.026 m <sup>2</sup> reduzierte Versiegelung | Reduzierung des Eingriffs |

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ist eine zusätzliche Versiegelung von 2.467 m<sup>2</sup> möglich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Gemäß Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zu § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zielt diese Aussage darauf ab, dass vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung schon Baurechte vorhanden waren und der "Eingriff" nicht erstmalig durch den Bebauungsplan erfolgt. Des Weiteren ist in der Kommentierung erläutert, dass in der Abwägung der Naturschutz zu beachten ist, es entfällt aber die Kompensationspflicht. Die Stadt Norderney verzichtet zugunsten der Innenentwicklung und der Sicherung von Freiflächen auf eine Kompensation. Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a, Abs. 3 BauGB) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A nicht vorbereitet.

### 3.3.4 Belange des Artenschutzes

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

*Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*

#### ➤ Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung/SAP).

Wird auf der Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.<sup>4</sup> Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzrechts sichergestellt werden kann.

<sup>4</sup> Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt; Gellermann, M., Schreiber, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin/Heidelberg

### ➤ **Relevante Arten im Plangebiet**

Im Plangebiet sind innerhalb der privaten Gärten und der öffentlichen Parkanlagen Gehölzstrukturen vorhanden. Durch die planungsrechtliche Absicherung der rückwärtigen Gartenbereiche als private Grünflächen und der öffentlichen Grünflächen als Parkanlage wird dem Artenschutz Rechnung getragen wird.

Die Gehölze und Gärten können als Brutstandorte für Vogelarten bedeutsam sein (Bodenbrüter bzw. Gehölzbrüter). Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 Abs. 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Nach dem örtlichen Biotoppotential sind Vorkommen streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch keine unmittelbare Betroffenheit für die geschützten Arten ausgelöst. Für Baumaßnahmen, die auch unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung bereits zulässig sind, sind die nachfolgenden Ausführungen zu beachten.

### ➤ **Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

#### Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Um Vogeltötungen auszuschließen, muss die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse oder bei Betroffenheiten von Altbäumen mit Quartiersqualitäten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden.

#### Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Das von der Verwirklichung des Bauplanungsrechts ausgehende Störpotenzial gegenüber den potenziell vorkommenden Brutvögeln und Fledermäusen ist vor dem Hintergrund der Bestandsqualitäten und dem durch die bestehenden Nutzungen bereits vorhandenen Störpotenzial gering. Somit wird insgesamt gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot nicht verstoßen.

#### Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Sollten durch Baumaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sein, so wird vor dem Hintergrund der im Plangebiet und der Umgebung bisher vorhandenen und weiterhin bestehenden Siedlungshabitate davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Brutvögel und Fledermäuse im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Damit ist hier auf Bebauungsplan-Ebene erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen. Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau neuer Glaselemente Vogelschutzglas zu verwenden (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich der Nordhelmsiedlung ist seit jeher gekennzeichnet durch die Mischung von Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung. Diese Nutzungen weisen nach der aktuellen Rechtsprechung folgende charakteristische Merkmale auf:

- Die **Wohnnutzung** ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.<sup>5</sup> Die Wohnnutzung ist in den Baugebieten § 2 bis 7 der BauNVO zulässig. Die Wohnnutzung unterscheidet sich nach Haupt- und Nebenwohnungen.
- Kennzeichnend für eine Hauptwohnung (= **Dauerwohnung**) ist nach aktueller Rechtsprechung eine Beschränkung auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der jeweiligen Gemeinde oder Stadt haben.<sup>6</sup>
- Eine Nebenwohnung (= **Zweitwohnung**) ist ebenfalls eine Wohnung. Im Gegensatz zur Dauerwohnung werden sie jedoch nur vorübergehend bewohnt, der Lebensmittelpunkt ist nicht in der jeweiligen Gemeinde oder Stadt. Zweitwohnungen unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis - wenn auch nur vorübergehend - unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.<sup>7</sup>
- Die **Vermietung von Ferienwohnungen** stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist und es daher jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt.<sup>8</sup> Nach bisheriger Rechtsprechung waren Ferienwohnungen eine eigenständig typisierte Nutzung, die in den Baugebieten der BauNVO nicht zulässig waren.

Mit Inkrafttreten der **BauGB-Novelle** am 13. Mai 2017 wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über § 13a BauNVO abgesichert. In der BauNVO 2017 werden Ferienwohnungen mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und werden in den Baugebieten der §§ 2 bis 7 BauNVO je nach Gebietskategorie als allgemein oder ausnahmsweise zulässig angesehen. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), werden den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet. Räume mit der o.g. Nutzung - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung - können den Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Ferienwohnungen werden damit in den Allgemeinen Wohngebieten als ausnahmsweise zulässig angesehen.

- Ein **Beherbergungsbetrieb** liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt bereitgestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.<sup>9</sup>
- Die Nutzung von Dauer- und Zweitwohnungen sowie auch von Ferienwohnungen findet i.d.R. in **Wohngebäuden** statt. Ein Beherbergungsbetrieb fällt nicht unter den Begriff des Wohngebäudes.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A werden als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, da die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen aufgrund der Nutzungsmischung sich nicht aus dem derzeitigen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und auch nicht aus den anderen Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO entwickeln lassen.

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 25. 03 2004 - 4 B 15/04

<sup>6</sup> Nds. OVG, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12

<sup>7</sup> Nds. OVG, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12

<sup>8</sup> Nds. OVG, Urteil vom 18. 07.2008 - 1 LA 203/07

<sup>9</sup> Nds. OVG, Urteil vom 12. 122013 - 1 LA 123/13

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Sicherung von dauerhaftem Wohnraum im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Gästebeherbergung. Dabei soll wie bisher eine hohe Durchmischung des Wohnquartiers mit Unterkünften für die Gästebeherbergung erfolgen. Die Nordhelmsiedlung ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen. Hier sind Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe i.d.R. ausnahmsweise zulässig. Ferienwohnungen, die nach der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 gemäß § 13a BauNVO den Beherbergungsbetrieben und nicht störende Gewerbebetrieben zugeordnet werden können, wären damit im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig. Die im Plangebiet ansässigen und gewollten Ferienwohnungen wären dann jedoch nur in untergeordneter Anzahl zulässig. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen ist die Beibehaltung der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Plangebiet daher nicht zielführend. Auch die anderen Gebietstypen der BauNVO kommen nicht in Frage.

Ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO lässt eine Wohnnutzung i.d.R. nur im Zusammenhang mit der Selbstversorgung zu, das sonstige Wohnen und Ferienwohnungen (als nicht störender Gewerbebetrieb) wären hier nur ausnahmsweise zulässig. Daher ist dieser Gebietstyp nicht zutreffend.

Ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dient dem Wohnen. Ferienwohnungen wären hier nur als kleine Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise und damit ebenfalls in untergeordneter Anzahl zulässig. Daher ist diese Festsetzung nicht zielführend.

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gem. § 4a BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen wäre hier nur als Ausnahme (als nicht störender Gewerbebetrieb oder Betrieb des Beherbergungsgewerbes) möglich. Insofern kommt ein besonderes Wohngebiet nicht in Frage.

Ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO erfordert eine Prägung durch einen landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerb und ist hier nicht zutreffend. Ferienwohnungen wären hier ebenfalls nur als Ausnahme (als nicht störender Gewerbebetrieb oder Betrieb des Beherbergungsgewerbes) möglich.

Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ferienwohnungen sind hier als nicht störender Gewerbebetrieb oder Betrieb des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Allerdings ist ein Mischgebiet auch auf eine Durchmischung mit Versorgungseinrichtungen wie Einzelhandel, Gastronomie und ähnlichem für einen – nicht nur der Gebietsversorgung dienenden Einzugsbereich - ausgerichtet. Ein Mischgebiet als Baugebietskategorie für das Plangebiet daher nicht zutreffend.

Ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (gemäß Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein urbanes Gebiet ist auf städtische Standorte ausgerichtet und daher für das Plangebiet nicht zutreffend.

Ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und ist aus diesem Grund für das Plangebiet nicht zutreffend.

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO dienen vorwiegend bzw. ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sind für das Plangebiet nicht zutreffend.

In einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) ist die (Dauer-) Wohnnutzung nach der Rechtsprechung grundsätzlich unzulässig bzw. nur zu einem sehr geringen und bestandssichernden Teil zulässig. Die hier angestrebte Nutzungsmischung kann auch in einem solchen Gebiet nicht umgesetzt werden.

Die Sicherung des vorhandenen und gewollten Gebietscharakters mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen und zusätzlicher Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist nach der aktuellen Rechtsprechung durch ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO möglich. Darüber hinaus ermöglicht das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO einen höheren Bestimmtheitsgrad und damit die Festsetzung von Regelungen zur Sicherung des Dauer(wohnens). Die in § 11 BauNVO normierte Verpflichtung zur Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebietes verbietet nicht, verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festzusetzen. *Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält.*<sup>10</sup>

Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung herleiten lässt (BVerwG 4 CN 2.08 vom 28.05.2009). Andererseits ist die Stadt *nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, ist sie nicht daran gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln.* Wichtig ist, dass die Festsetzung hinreichend bestimmt ist. Mit der Änderung des BauGB vom 13. Mai 2017 wurde § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO dahingehend ergänzt, *dass Gebiete für die Fremdenbeherbergung auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits in Betracht kommen.*

Im Plangebiet werden daher zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzungen sollen im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung die vorhandene und planerisch gewollte starke Durchmischung von Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen sichern. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Nordhelmsiedlung faktisch niemals um ein reines oder allgemeines Wohngebiet gehandelt hat. Die Fremdenbeherbergung war immer in nicht vernachlässigbarer Weise präsent. Daher kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass sich das Plangebiet von den anderen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheidet und die bestandsorientierten Planungsziele daher nur durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO sichergestellt werden können.

Die Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes zur Sicherung des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung trägt den nachfolgenden **Planungsrahmenbedingungen** Rechnung.

*Gemäß den Vorgaben des **Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017)** sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln, da entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln und in den Küstenorten von hoher Bedeutung.*<sup>11</sup> Die planungsrechtliche Sicherung von Dauerwohnungen mit der Erwerbsmöglichkeit durch touristische Vermietung bzw. die Sicherung von Unterkünften für Feriengäste entspricht der raumordnerischen Zielsetzung.

<sup>10</sup> vergl. Kommentar zur BauNVO § 11 RN 4 – Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage

<sup>11</sup> vergl. LROP 2017 zu Ziele 1.3

Des Weiteren wird das Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" aus der **Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (gemäß § 22 BauGB) vom 14.07.2006 entwickelt. Die Satzung erfasst im Geltungsbereich u.a. auch die Nordhelmsiedlung. Die Satzung erstreckt sich auf Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westteil der Insel und umfasst damit nur solche Gebiete, die überwiegend vom Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung. Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion, bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Zur Erhaltung des Erholungs- und Naturwertes der Insel wurde bereits Mitte der 1950-er Jahre eine Begrenzung der Bebauung in östlicher Richtung (Lippestraße, Gewerbegebiet) festgelegt. Die funktionsgerechte Strukturerhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend.

Im Zusammenhang mit der Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB und der Erhaltungssatzung Nr. 11 zur Regelung zur Erhaltung der baulichen Anlagen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung soll durch die Festsetzung ein ausreichender Anteil an Dauerwohnungen und der Gebietscharakter nachhaltig gesichert sowie eine Umstrukturierung des Gebietes – insbesondere durch die Zunahme von Zweitwohnungen – vermieden werden.

Die Zulässigkeit der Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe unterstützt die Fremdenverkehrsfunktion. Zielsetzung der Festsetzung des Dauerwohnens ist die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und die Einschränkung von Zweitwohnungen. In den 1960er-Jahren mit den sich gesamtwirtschaftlich gesehen wesentlich verbessernden Verhältnissen hielt eine bis dahin in den rein gewerblich ausgerichteten Fremdenverkehrsgebieten unbekannt neue Eigentumsform, die sog. Zweitwohnung, ihren Einzug. Die Zweitwohnung breitete sich mit ihren charakteristischen Merkmalen (von der Norm abweichende bauliche Nutzung und Gestaltung, besondere Eigentumsformen; spekulative Bodenpreise usw.) zunächst langsam aus. Zu einem richtigen Boom kam es Anfang der 1970er-Jahre. Die Nachfrage nach derartigem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, obwohl sich die Stadt Norderney mit dem Erkennen der Negativfolgen seit mehr als 30 Jahren darum bemüht, lenkend und beschränkend auf diese Entwicklung einzuwirken. Die Bemühungen waren und sind wegen des Fehlens geeigneter, durchgreifender rechtlicher Instrumentarien von wechselndem Erfolg begleitet.

Ziel der Stadt Norderney ist es, die bestehenden rechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten zu nutzen, zu verbessern oder zu ergänzen. Die einfache Akzeptanz der Verhältnisse und deren ungezügelter Fortentwicklung führen zur Zerstörung der städtebaulichen Struktur. Einerseits zerfällt die sozioökonomische Verflechtung der einheimischen Bevölkerung mit dem Fremdenverkehr als Existenzgrundlage, andererseits kann die Insel ihre Funktion im staatlichen Gemeinwesen für die Erholung/Volksgesundheit auf Dauer nicht mehr erfüllen, da sie zunehmend der Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis an Kurgästen und Erholungssuchenden entzogen wird. Wesentliche negative Aspekte der Zweitwohnungsausdehnung sind:

- Die besonderen balneologischen und heilklimatischen Gesundheitsfaktoren werden langfristig gesehen dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen.
- Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristig Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage.

- Verdrängung der ursprünglich ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung.
- Erhöhte Infrastrukturvorhaltung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher auf das Dauerwohnen und die Fremdenbeherbergung beschränkt. Zweitwohnungen sind damit nicht zulässig und werden auf den Bestand festgeschrieben.

Es ist beabsichtigt den **Flächennutzungsplan** zu überarbeiten und großflächige Sondergebiete mit der Vorgabe Kur-, Heil- und Erholungszwecke bzw. „Dauerwohnen und Beherbergung“ darzustellen. Der Flächennutzungsplan greift somit die Erkenntnis auf, dass praktisch alle baulichen Flächen vom Fremdenverkehr geprägt sind und deshalb die typisierenden Baugebietsvorgaben der Baunutzungsverordnung keine Anwendung finden können. Entsprechend den Vorgaben der §-22er-Satzung und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet in der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zum Zwecke des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung erfolgen. Die geplante Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes zur Sicherung des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung.

Die Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebietes zur Sicherung des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung entspricht auch dem vorhandenen und gewollten **Gebietscharakter**. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dabei muss es sich um eine wesentliche durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung des Gebietes gekennzeichnete Unterscheidung handeln.

Die Nordhelmsiedlung ist seit jeher geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und Fremdenbeherbergung. Im Plangebiet gibt es Bereiche, wo neben der eigengenutzten Wohnung auch eine oder mehrere Ferienwohnungen zu Vermietungszwecken (Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe) vorhanden sind. Daneben gibt es Grundstücke, die nur zum Dauerwohnen oder nur zu Vermietungszwecken genutzt werden. In einigen Bereichen sind Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe vorhanden. Zudem befinden sich auf einigen Grundstücken auch Zweitwohnungen. Der hohe Anteil an Vermietungen trägt dem Umstand Rechnung, dass Norderney als Insel und Kurort eine hohe Bedeutung für den Tourismus hat und das Plangebiet in Strandnähe liegt. Die Durchmischung von Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung ist prägend für die Nordhelmsiedlung und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Daher sollen die planerischen Festsetzungen so getroffen werden, dass für das Gästewohnen ein hoher Anteil im Plangebiet möglich ist.

Hierbei sollen die Schwerpunkte mit Beherbergungsbetrieben räumlich festgelegt werden. Gleichwohl soll in der Nordhelmsiedlung dem Dauerwohnen ein hohes Gewicht eingeräumt werden, um den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern. Die bisherige Prägung als strandnahes Wohn- und Gästequartier soll durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig gesichert werden. Die Stadt Norderney hat daher die Absicht, durch diese Bebauungsplanänderung eine Nutzungsfestsetzung zu treffen, die der bestehenden Situation und gewollten Entwicklung gerecht wird. Es werden Sonstige Sondergebiete zum Zwecke der Unterbringung von Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben festgesetzt, die entsprechend den räumlichen Schwerpunkten in ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und in ein Sonstiges SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ gegliedert werden.

#### **4.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11 BauNVO**

Diese Gebietsausweisung erfasst die Wohnquartiere, deren Gebietscharakter vorwiegend durch Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Privatvermietung von Ferienwohnungen gekennzeichnet ist. Diese inseltypische und historisch vorhandene Durchmischung der Quartiere soll planungsrechtlich gesichert werden: Der Begriff „überwiegend des Dauerwohnens“ soll definieren, dass dieser Anteil flächenmäßig über dem Anteil der Ferienwohnungen liegen soll, jedoch nicht das Gebiet charakterisieren muss.

Gemäß der Rechtsprechung des OVG Lüneburg vom 09.08.2016 wurde bestätigt, dass das „überwiegende Dauerwohnen“ der Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets „dient vorwiegend dem Wohnen“ nicht gleichzusetzen sei. Vielmehr zeigt die ausdrückliche Benennung eines zweiten Zweckes Ferienwohnen - wenn auch mit dem Zusatz „untergeordnet“ - sowie die Zulassung von mehreren Ferienwohnungen je Grundstück, dass beabsichtigt ein Gemisch beider Nutzungen ist, in der das (Dauer-)Wohnen zwar überwiegt, dem Ferienwohnen jedoch ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen soll. Auf die Rechtsprechung des OVG Lüneburg vom 14.09.2014 wird verwiesen. Hier wurde festgestellt, dass Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulässig sind. Ebenso ist bei Vorliegen städtebauliche Gründe die Beschränkung der Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung zulässig und formuliert damit den Ausschluss von Zweitwohnungen.

Entsprechend der o.g. Zweckbestimmung sind folgende Hauptnutzungen zulässig:

- Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung),
- Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen.

Als erste zulässige Hauptnutzung werden somit Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt festgelegt. Als zweite Hauptnutzung sind Ferienwohnungen zulässig. Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Gästebeherbergung orientiert sich somit stark an den bestehenden Strukturen. Zweitwohnungen haben Bestandsschutz; sollen aber durch diese Planung nicht verfestigt werden. Daher werden in den Sondergebieten nur das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung allgemein zugelassen. Hintergrund dieser Festsetzung ist einerseits die Absicht, durch diese Nutzungsmischung die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und andererseits ein ausreichendes Angebot an Gästeappartements zur Förderung der touristischen Funktion zu sichern.

Als ergänzende Hauptnutzung werden Räume für freie Berufe zugelassen, um die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zuzulassen. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen. Dieses können z.B. freie Berufe aus dem gesundheitlichen Sektor wie z.B. Ärzte, Krankengymnasten, Heilpraktiker etc. oder aus dem künstlerischen Sektor wie z.B. Schriftsteller, Maler, Bildhauer etc. oder auch freie Berufe mit beratender Tätigkeit wie Anwälte, Notare, Steuerberater etc. sein. Diese Nutzungen haben i.d.R. keinen besonderen Störgrad und sind mit den übrigen Hauptnutzungen des Sondergebietes verträglich. Daher werden freie Berufe zur Bestandsicherung der Versicherungsagentur und zur Ergänzung der Wohn- und Gästennutzungen zugelassen.

Eine Ergänzung der Wohn- und Gästennutzungen durch Einrichtungen zur Quartiersversorgung wie

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

sind nur in einem geringen Maß erwünscht und daher nur ausnahmsweise zulässig. Zur näheren Bestimmtheit der o.g. kleinen Läden zur Quartiersversorgung und zur Abgrenzung von Verkaufsstätten mit größerem Einzugsbereich wird die Verkaufsfläche auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Für die Schank- und Speisewirtschaften erfolgt eine Begrenzung der Größe des Gastraumes auf 150m<sup>2</sup>, um quartiersuntypische Gastronomiebetriebe zu vermeiden. Durch diese Festsetzungen soll u. A. auch ein zu hohes Verkehrsaufkommen vermieden und die Wohnruhe gesichert werden. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden als gebietsverträglich beurteilt und können daher ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.



**Zur Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.**

**1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“  
gemäß § 11 BauNVO**

**Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Sonstige Sondergebiet „- Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung),
- b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen
- c) sowie Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m<sup>2</sup> Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### **4.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen und Ferienwohnen/ Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO**

Diese Gebietsausweisung erfasst die Wohnquartiere zwischen der Emsstraße und der Nordhelstraße, deren Gebietscharakter neben dem Dauerwohnen und Ferienwohnen stärker durch Beherbergungsbetriebe geprägt ist und die sich aufgrund der Nähe zum Strand als Schwerpunkt für die Fremdenbeherbergung eignen. Hier sollen die Unterkünfte zum Dauerwohnen und zur Fremdenbeherbergung als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden, ohne dass eine Gewichtung vorgenommen wird. Diese Zweckbestimmung trägt der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung. Entsprechend der o.g. Zweckbestimmung sind folgende Hauptnutzungen zulässig:

- Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung),
- Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
- Betriebsleiterwohnungen.

Neben den zulässigen Hauptnutzungen „Dauerwohnen und Ferienwohnungen“ werden hier als dritte Hauptnutzung auch gewerbsmäßige Vermietungsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls bestandsorientiert, da in den betreffenden Wohnquartieren diese Mischung bereits vorhanden ist. Zweitwohnungen werden hier durch diese Festsetzung ebenfalls auf den Bestand festgeschrieben. Zu den ergänzenden Hauptnutzungen und zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch freie Berufe wird auf die Begründung zum Sonstigen Sondergebiet SO 1 verwiesen.



**Zur Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.**

#### **1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/ Beherbergungsbetriebe“ gemäß § 11 BauNVO**

##### **Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung.

(1) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung)
- b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
- d) Betriebsleiterwohnungen,
- e) Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m<sup>2</sup> Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **4.2 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)**

Um eine zu große Bebauungsdichte und eine Veränderung des Gebietscharakters zu vermeiden, soll die zulässige Anzahl der Wohnungen in den jeweiligen Wohngebäuden differenziert festgesetzt werden. Nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg vom 14.09.2014 kann neben der Anzahl der zulässigen Dauerwohnungen auch die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt werden. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist insbesondere zu dem Zweck zulässig, den gegenwärtigen Wohnungsbestand festzuschreiben, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen.

Die Nordhelmsiedlung ist durch die besondere Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und einem hohen Anteil an Gästewohnungen gekennzeichnet. Dabei gestaltet sich die Mischung in der Art, dass die Nutzungsmischung nicht quartiersweise oder straßenweise erfolgt, sondern auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in den jeweiligen Quartieren. Charakteristisch für dieses Gebiet ist es, dass auf vielen Baugrundstücken neben der eigengenutzten Wohnung auch Ferienwohnungen vermietet werden. Diese Grundstücke sind dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnungen und Gästebeherbergung“ zugeordnet. Um diese besonderen Eigenarten des Gebietes im Bestand und in der Entwicklung zu sichern, hält es die Stadt Norderney für zwingend erforderlich, die zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen pro Baugrundstück steuernd zu regeln. Teile des Plangebietes sind durch Gästehäuser und Beherbergungsbetriebe mit mehreren Ferienwohnungen in einem Gebäude gekennzeichnet. In mehreren Gebäuden befindet sich auch eine Betreiberwohnung. Diese Grundstücke sind dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnungen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ zugeordnet.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird bestandsorientiert mit Bezug zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt und bezieht sich auf die überbaubare Fläche. Die Festsetzung sichert die jeweilige Obergrenze der Wohnungen auf den Grundstücken und bildet angemessen flexibel die in der Siedlung vorgefundenen Nutzungsstrukturen ab. Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten greift der Bestandsschutz. Die Festsetzung trägt zur Erhaltung der Touristenfunktion und zur Erhaltung der Attraktivität der bisher relativ intakten Nordhelmsiedlung bei.

Zielsetzung ist es – auch vor dem Hintergrund der Vermeidung von weiteren Zweitwohnungen –, im Sonstigen Sondergebiet SO 1 die gebietstypische Durchmischung des eigengenutzten Wohngebäudes mit Vermietung zu sichern. Um diese Zweckbestimmung des Sondergebietes hinreichend zu bestimmen und die damit verbundene Zielsetzung des "überwiegenden Dauerwohnens sowie der untergeordneten Fremdenbeherbergung zu sichern, wird eine Festsetzung aufgenommen, die die Art der Nutzung derart manifestieren soll, dass in den jeweiligen Wohngebäuden der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen muss. Hierdurch ist sichergestellt, dass in den Wohngebäuden ein gewichtiger Anteil an Dauerwohnraum angeordnet wird.



**Zur zulässigen Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB) gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.3**

##### **1.3.1. SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)**

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:

- bis 100 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen,
- über 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen,
- über 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen.

(2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.

### 1.3.2. SO 1 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:

- bis 100 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen,
- über 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 8 Wohnungen,
- über 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 10 Wohnungen.

## 4.3 Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Tendenziell wird bei Eigentümerwechsel das Bestreben sein, eher kleinere Grundstücke zu bilden. Dies wird durch die **Festschreibung von Mindestgrundstücksgrößen** reguliert. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen in den Quartieren zwischen Kiefernweg und Emsstraße. Südlich des Kiefernwegs sind bestandsorientiert kleinere Mindestgrundstücksgrößen von 250 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 150 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgesetzt. Die privaten Grünflächen können bei der Mindestgrundstücksgröße mit angerechnet werden.



**Zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB) gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung 1.5**

### 1.5. Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebiet **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser mit **400 m<sup>2</sup>** und für Doppelhaushälften mit **250 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Im SO 1 südlich des Kiefernwegs wird die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser mit **250 m<sup>2</sup>** und für Doppelhaushälften mit **150 m<sup>2</sup>** festgesetzt
- (2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß den Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.
- (3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- (4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Ziel der Planung ist, eine Innenentwicklung in verträglichem Maße zu ermöglichen und dennoch die bauliche Gestaltung und Maßstäblichkeit der ursprünglichen Siedlungsbebauung weitestgehend zu bewahren. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A gilt in den Wohnquartieren eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. südlich des Kiefernwegs eine Grundflächenzahl von 0,4. Die als Grünfläche festgesetzten Block-Innenbereiche können künftig bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mehr mit angerechnet werden. Hierdurch werden die zulässige Versiegelung auf den rückwärtigen Grundstücken reduziert und Freiflächen erhalten. Aufgrund der Herausnahme von Block-Innenbereichen als private Grünfläche wird die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet einheitlich auf 0,4 erhöht. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl entsteht daher keine Verschlechterung für die Eigentümer mit privaten Grünflächen, da eine höhere Ausnutzung im straßenseitigen Bereich möglich ist. Trotz der Sicherung von freizuhaltenen Block-Innenbereichen soll den Eigentümern die Möglichkeit zu ortsbildverträglichen und heutigen Wohnansprüchen genügenden An- und Ausbaumöglichkeiten gegeben werden, sofern dieses noch nicht erfolgt ist. Die Eigentümer ohne privaten Grünflächen profitieren ebenfalls von der Erhöhung der Grundflächenzahl durch eine höhere Grundstücksausnutzung, die Maßstäblichkeit der Bebauung wird jedoch durch die bestandsorientierte Eingrenzung der überbaubaren Flächen gesichert (siehe Kapitel 4.5).

Entsprechend der gebietsprägenden Bebauungsstruktur werden quartiersweise Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt.

Durch die Festlegung von bestandsorientiert eingegrenzten überbaubaren Flächen, von Trauf- und Firsthöhen sowie der konsequenten Definition von Firstrichtungen entsprechend der vorhandenen Strukturen sind die möglichen Gebäudekubaturen ausreichend exakt bestimmt. Eine Festsetzung von Geschossigkeit oder Bauweise ist daher entbehrlich. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Höhenentwicklung sowie im Bereich der Traufhöhe an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, um das bisherige Siedlungsbild zu erhalten. Dabei wird auch den Gebäuden, die – z.B. aufgrund von Flachdächern - eine abweichende Höhenentwicklung aufweisen, die quartiersprägende Trauf- und Gebäudehöhe zugewiesen. Für die bestehenden abweichenden Gebäude – wie z.B. die Flachdachbauten - greift der Bestandsschutz. Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden. Hierdurch soll vermieden werden, dass bei den Gebäuden, die jetzt schon von den typischen Siedlungsformen abweichen, durch Anbaumaßnahmen eine zusätzliche Überformung entsteht. Größere Anbaumaßnahmen erfordern bei den abweichenden Gebäudeformen daher einen größeren Umbau mit Anpassung an die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt gemäß der untergeordneten Funktion die Festsetzung von geringeren Trauf- und Firsthöhen.

Durch das Verbot von Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen wird der übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke durch Veränderung der vorhandenen Topografie ein Riegel vorgegeben. Die Bezeichnung "vorhandene Topografie" bezieht sich auf das tatsächlich vorgefundene Geländeneiveau in der Nordhelmsiedlung, das den Gebietscharakter prägt. Derlei Abgrabungen führen regelmäßig zu nachbarschaftlichen Konflikten, Problemen bei der Oberflächenwasserabführung, letzthin also zu ortsuntypischen Bauweisen. Zudem sind im Falle der Nutzung von Kellerräumen Probleme mit auftretendem Oberflächenwasser zu erwarten. Diesem soll durch die Festsetzung entgegengewirkt werden. Auch der zuletzt häufig verbreiteten Praxis, Verkehrsflächen innerhalb des Hauses zu minimieren, um auf Kosten des Ortsbildes zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke zu kommen, soll Einhalt geboten werden. Vorübergehende Freilegemaßnahmen zur Gebäudesanierung fallen nicht unter das Abgrabungsverbot.

Durch eine Regelung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, die Außentreppen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässt, sollen derlei Anlagen zukünftig aus dem direkten Sichtfeld des öffentlichen Straßenraumes genommen werden.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen. Als Erdgeschoss wird dasjenige Vollgeschoss definiert, dessen Höhenlage der Höhenlage der Erschließungsstraße am nächsten liegt.



**Zur näheren Bestimmung der Maßes der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.4**

**1.4. Höhenentwicklung der Baukörper  
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)**

- 1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufwandhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
  - Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.
  - Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
  - Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
  - Unterer Bezugspunkt der First- und Traufwandhöhen sowie Gebäudehöhen ist die Höhe der Erschließungsstraßenmitte der jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen (Emsstraße, Nordhelmstraße, Kiefernweg, Jastrasse und Waldweg), jeweils in Fassadenmitte gemessen.
  - Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.
- (2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- (4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

**4.5 Baugrenzen, Baulinien**

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird bestandsorientiert durch eng gefasste Baugrenzen und Baulinien beschränkt. Die im Entwurf festgeschriebenen Baugrenzen orientieren sich an den festgesetzten Baugrenzen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, werden aber entsprechen der Ausprägung der Quartiere noch einheitlicher gefasst. Dabei werden mit Ausnahme von einigen im Bestand deutlich von der Siedlungsstruktur abweichenden Grundstücken folgende einheitliche Bauflächen definiert:

- Rechteckiger Baukörper 10 x 17 m,
- Rechteckiger Baukörper 11 x 17 m,
- Rechteckiger Baukörper 12 x 15 m,
- Rechteckiger Baukörper 10 x 18 m,
- Rechteckiger Baukörper 10 x 24 m,
- Quadratischer Baukörper 10 x 10 m.

Für die Grundstücke mit abweichenden Baukörpern werden bestandsorientierte Bauflächen festgesetzt. Im Ursprungsplan sind bisher ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung der einheitlichen Baufluchten der gewachsenen Siedlungsstrukturen, die die Straßenräume durch durchgehende Raumkanten definieren, werden entlang der Erschließungsstraßen im Zuge dieser Änderung Baulinien zur Straße festgesetzt. Mit Ausnahme von Tiefgaragen dürfen die Baulinien und Baugrenzen durch unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

Die Möglichkeit der Überschreitung von Baugrenzen für Wintergärten und Windfänge begründet sich aus der inseltypischen Witterung und der daraus entstandenen typischen Bauweise. Die Möglichkeit der Überschreitung ist durch die örtliche Satzung ("Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Wintergärten, Windfänge)") aus dem Jahre 2010 geregelt. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 A wird die Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien für die den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten eingeschränkt.

Um im Sinne des Klimaschutzes die Energieeffizienz durch den Einbau nachträglicher Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen und zu fördern, sind gemäß § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.



**Zur näheren Bestimmung der überbaubaren Flächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.6**

**1.6. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

- (1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen auf den, den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten, für Wintergärten gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.
- (2) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragen.

#### **4.6 Zulässigkeit von Garagen, Einstellplätzen und Nebenanlagen**

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur sollen Garagen und Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in einer angemessenen Anzahl und Größe errichtet werden, damit das Erscheinungsbild einer überwiegend kleinteiligen Bebauung nicht durch eine Anhäufung und Überdimensionierung dieser Anlagen beeinträchtigt wird. Daher werden die genannten Anlagen auf in der Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt. Zulässig sind maximal zwei Einstellplätze, davon einer als Garage oder Carport bis 21 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nebenanlagen sind ebenfalls bis zu einer Grundstücksfläche von 21 m<sup>2</sup> zulässig. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Grundfläche um 6 m<sup>2</sup> erhöht.

Im Sondergebiet SO 2 sind für Beherbergungsbetriebe je Baugrundstück ausnahmsweise 4 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dieses ist erforderlich, da dort mehr Wohnungen zugelassen werden als im Sondergebiet SO 1.

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sollen – auch im Hinblick auf die Erhaltung und Wahrnehmung der ortsbildprägenden Baufluchten – durchgehende Straßenrandbereiche und Vorgärten gesichert werden. Daher sind die o.g. Anlagen in den straßenseitigen Grundstücksrandbereichen unzulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind diese Anlagen jedoch zulässig. Somit können Garagen und Stellplätze seitlich und unmittelbar rückwärtig des Gebäudes angeordnet werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit, Stellplätze in einem gewissen Umfang auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die zulässige Grundfläche der Garagen auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A bereits auf 21 m<sup>2</sup> beschränkt ist und Garagen und Stellplätze im Straßenrandbereich nicht zulässig sind. Insofern entsteht durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung.

Die im Plangebiet vorhandene Tiefgarage wird als Fläche für Stellplätze gesichert.



**Zur näheren Bestimmung der überbaubaren Flächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.7**

#### **1.7. Nicht überbaubare Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

- (1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche **von 21 m<sup>2</sup>** zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 sind für Beherbergungsbetriebe je Baugrundstück ausnahmsweise 4 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **4.7 Private Grünflächen**

In den **Block-Innenbereichen** der Quartiere und auf Hintergrundstücken sollen die vorhandenen Freiflächen auf den privaten Grundstücken gesichert werden. Daher werden neben den überbaubaren Flächen und nicht überbaubaren Flächen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, verbunden mit einer bestimmten Zweckbestimmung. *Entscheidend ist dabei, dass es sich städtebaulich-funktionell um eine Grünfläche handelt, die für die Zweckbestimmung prägend ist. Es scheidet daher Grünflächenfestsetzungen mit einer Zweckbestimmung aus, die zu einer mehr als nur geringfügigen Bebauung oder sogar zu einem Baugebiet führen.*<sup>12</sup> Die Grundstücke in der Nordhelmsiedlung sind i.d.R. dahingehend strukturiert, dass straßenseitig eine Bebauung vorhanden ist und die rückwärtigen Bereiche sich überwiegend als Freiflächen (Garten) darstellen. Dies entspricht der klassischen Nutzung eines Wohngrundstücks. Das Element der rückwärtigen Gartenfläche ist gebietstypisch für viele Block-Innenbereiche in der Nordhelmsiedlung, da die inneren Freiflächen bereits über mehrere Jahrzehnte eine Bedeutung als ortstypische Grünfläche haben. Durch die Beibehaltung dieser Grünflächen soll die Attraktivität der Quartiersbebauung unterstrichen werden, insbesondere die Durchgrünung der offenen Baulage gerade im Bereich des Ortsteils "Nordhelm", der sich insofern von der geschlossenen oder abweichenden kompakten Bauweise von den verbleibenden Inselbereichen unterscheidet.

<sup>12</sup> vergl. Kommentar zur BauGB § 9 (1) Nr. 15 RN 124 – Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Stand 01.09.2011

Die Festsetzung der privaten Grünfläche zielt auf die Sicherung der Freiflächen in den Block-Innenbereichen bzw. auf die Hintergrundstücke ab. Bei den in der Nordhelmsiedlung vorhandenen rückwärtigen Flächen handelt es sich überwiegend um gärtnerisch gestaltete Anlagen wie Zier- und Nutzgärten, als Außenwohnbereiche genutzte Freiflächen oder extensiv genutzte Grünflächen. Alle diese Nutzungen entsprechen von der Struktur her der klassischen Nutzung des rückwärtigen Grundstücks als Gartenbereich.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen "Garten" sowie auch in den übrigen nicht überbaubaren Bereichen sind Strauch- und Baumpflanzungen als Siedlungsgehölze vorhanden. Die Gehölzbestände fördern die kleinklimatischen Bedingungen und sichern im Verbund Lebensräume für Tierarten und Pflanzen. Die Sicherung der Block-Innenbereiche als weitgehend unversiegelte Grünfläche hat daher eine ökologische Bedeutung und rechtfertigt neben den siedlungsstrukturellen Gründen die Ausweisung als private Grünfläche. Die Sicherung der Block-Innenbereiche als weitgehend unversiegelte und unbebaute Grünfläche ist zudem als Freiluftschneise für den Klimaschutz fördernd. Seitens der Stadt Norderney ist beabsichtigt, mit dieser Planung diese Nutzungen planungsrechtlich zu festigen, um die vorhandenen Strukturen in der Nordhelmsiedlung nachhaltig zu sichern. Zielsetzung ist die Sicherung von quartiersinternen Freiflächen, die bisher das Quartiersinnere prägen. Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Erhaltung der vorhandenen Strukturen mit Straßenrandbebauung und Block-Innenbereichen. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt daher durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten". Hier ist eine gärtnerische Gestaltung zulässig. Die Festsetzung als "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung als "Garten" beschreibt die jetzige und planerisch gewollte Nutzung als quartiersinnere Grün- und Freifläche zutreffend. Die Bemaßung von 8 m definiert die Ausdehnung der privaten Grünflächen, bezogen auf die jeweiligen hinteren Baugrenzen. Somit wird auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Grenze zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche ist jedoch nicht gleichzusetzen mit den Grundstücksgrenzen und nicht maßgeblich bei der Abstandsregelung im Sinne von § 7 NBauO für Bauvorhaben. Hier sind nach wie vor die Grundstücksgrenzen relevant. Auswirkungen auf die Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Flächen sind daher nicht zu erwarten. Allerdings gelten für die private Grünfläche Einschränkungen bezüglich baulicher Anlagen.

Die Unterscheidung der Grünflächen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt u.a. in der unterschiedlich gestaffelten Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Zweckbestimmung "Garten" schließt nicht aus, dass auch Wege, Terrassen und in gewissem Umfang Nebenanlagen integriert werden. Allerdings sollen diese entsprechend der baurechtlichen Definition nur einen untergeordneten Teil der Gartenflächen einnehmen, so dass diese durch die vorliegenden Festsetzungen eingeschränkt werden. *Denn bei den Grünflächen handelt es sich grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Flächen, so dass die Grenze für eine solche Festsetzung überschritten ist, wenn sich aus den Festsetzungen für die zulässigen baulichen Anlagen das typische Bild eines Baugebiets bzw. eines Sondergebiets ergibt.*<sup>13</sup>

In der privaten Grünfläche "Garten" ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m<sup>2</sup> zulässig. Garagen oder Einstellplätze sind nicht zulässig. In den Block-Innenbereichen und rückwärtigen Freiflächen der Quartiere in der Nordhelmsiedlung, die als private Grünfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Stellplätze nicht ortstypisch und auch im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Daher werden diese Anlagen dort ausgeschlossen.

<sup>13</sup> vergl. Kommentar zum BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 RN 125 – Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Stand 01.09.2011

Mit der Forderung nach einem weitgehenden Ausschluss von Versiegelungen, einer gärtnerischen Bepflanzung der Grünflächen, der Beschränkung der baulichen Nutzung auf Nebenanlagen bis 12 m<sup>2</sup> bzw. 21 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und der unter 1.4. Abs. 4 formulierten Festschreibung der vorhandenen Geländehöhen wird eine ungewollte Veränderung der BlockInnenbereiche erschwert. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen nur in untergeordneter Anzahl und Größe errichtet werden und die Zweckbestimmung des Gartenbereichs gewahrt bleibt. Für vorhandene bauliche Anlagen, die die zulässige Anzahl und Größe überschreiten, greift der Bestandsschutz.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 Abs. 3 ist festgelegt, dass die privaten Grünflächen mit Ausnahme der Anlagen nach Abs. 1 (Nebenanlagen) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten sind. Diese Festsetzung zielt vorrangig darauf ab, dass mit Ausnahme der o.g. Ausnahmen (Nebenanlagen und Wege) keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Das Gebot der gärtnerischen Gestaltung mit Anpflanzungen ist ohne Pflanz- und Artenvorgaben und ermöglicht eine flexible Auslegung dieser Festsetzung. Der Umfang der Anpflanzungsmaßnahmen und die Art der gärtnerischen Gestaltung sind nicht festgelegt. Die bereits vorhandenen Gehölze können als Anpflanzung im Sinne dieser Festsetzung mit einbezogen werden.



**Zur näheren Bestimmung der Privaten Grünflächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.8**

**1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“  
(gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)**

- (1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

#### **4.8 Öffentliche Grünflächen**

Die im Westen vorhandene Grünfläche zwischen den Verkehrsflächen der Nordhelmstraße wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Festsetzung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für die südlich zwischen der Nordhelmstraße und dem Kiefernweg gelegene Grünfläche angewandt.

#### **4.9 Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die vorhandenen Erschließungsstraßen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze ausgewiesen. Dieses entspricht im Grundsatz den Festsetzungen des Ursprungsplanes, jedoch wird der Kiefernweg im nordwestlichen Abschnitt den allgemeinen Verkehrsflächen zugeordnet und kein besonderer Zweck festgelegt. Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird nicht übernommen, da eine Wegeverbindung durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ gesichert ist.

## 5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Allgemeines

Die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A wird im Wesentlichen durch die sogenannte Gestaltungssatzung und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt:

Die **Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney** vom 29.09.1993 (Gestaltungssatzung) erfasst nahezu den gesamten besiedelten Bereich der Insel Norderney und gibt Gestaltungsvorgaben für Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Ausnahmen für untergeordnete und besondere Bauteile, für die Gestaltung von Solarenergieanlagen, für Werbeanlagen, für auskragende Bauteile und Erker, für Vorgärten, Einstellplätze, Garagen und Nebenanlagen, für Einfriedungen und für Abfallbehälterstandplätze. Die Gestaltungssatzung ist aufgrund der größeren Gebäudevielfalt allgemeiner gefasst als es für einen abgegrenzten Siedlungsbereich wie für die Nordhelmsiedlung möglich ist. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B wurden für die Nordhelmsiedlung aufgrund der besonderen Ausprägung die Gestaltungsvorschriften aus der Satzung von 1993 konkretisiert und ergänzt, um insbesondere das Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen zu wahren.

Zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes in der Nordhelmsiedlung werden die gestalterischen Festsetzungen im Grundsatz aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B auch für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 A übernommen.

Folgende Regelungsvorschläge werden neu formuliert:

- ⇒ Rollläden: Um die unliebsame Erscheinung von sog. "Rollladensiedlungen" abzuschwächen, sollen Vorbaurolläden zu Erschließungsstraßen nicht mehr zulässig sein.
- ⇒ Solarenergieanlagen: Insbesondere in der dörflich anmutenden Siedlung wirken die oftmals nachträglich montierten, die ganze Dachfläche einnehmenden Anlagen eher ortsbildstörend und fremd. Die Festsetzung soll den ungehemmten Einsatz derlei Anlagen im Sinne der konsequenten Umsetzung der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney steuern: Solaranlagen sollen zukünftig von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar zulässig sein. Über Ausnahmeregelungen sind gestalterisch anspruchsvolle oder besondere verträgliche Lösungen nach wie vor zulässig. Dem Hauseigentümer bleiben unabhängig von dieser Regelung zahlreiche Möglichkeiten zur Energieeinsparung oder zum Einsatz erneuerbarer Energien.
- ⇒ Vorgärten: Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten ist die Präzisierung der Regelungen aus der Gestaltungssatzung. Gerade in der eher dörflichen Struktur der Siedlung ist dies zur Erhaltung des Ortsbildes essentiell. Die Regelungen zu Zufahrten und Zuwegungen sollen die Versiegelung der Grundstücke bremsen.
- ⇒ Kellerlichtschächte und -niedergänge: Im Zusammenhang mit dem ebenfalls neu aufgenommenen Verbot von Abgrabungen soll der übermäßigen Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss Einhalt geboten werden.

Den gestalterischen Festsetzungen liegt eine ausführliche Bestandsanalyse der Gebäudequartiere in der Nordhelmsiedlung zugrunde. Diese liegt der Stadt Norderney vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

## 2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

### 2.1. Dachgestaltung

- (1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- (2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
  - nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
  - nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.
 Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- 3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- (4) Für die Hauptgebäude (in der Planzeichnung mit V= Vorderhaus und A=Anbau gekennzeichnet) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.
- (5) Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 30cm betragen.
- (6) Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Vorschriften (1) bis (5) beim gesamten Baukörper eingehalten werden.
- (7) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 29.09.1993 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) und die Gesamtlänge der Dacheinschnitte insgesamt  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

#### Begründung

Die Bauvorschriften zur Dachgestaltung ergeben sich daraus, dass das städtebauliche Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung durch eine überwiegend einheitliche Dachlandschaft mit geneigten Dächern geprägt ist. Die Quartiere in der Nordhelmsiedlung sind durch geneigte Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer gekennzeichnet. Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten waagerechten Kante, dem Dachfirst, zusammentreffen. Kennzeichnend ist hier i.d.R. ein mittig verlaufender First am Hauptgebäude. Die Satteldächer sind in der Regel symmetrisch zum Baukörper ausgeführt. Um das Erscheinungsbild der vorhandenen geneigten Dachformen mit symmetrischer Anordnung zum Hauptbaukörper zu erhalten und auch bei Gebäudemodernisierungen, Neubauten und Ersatzbauten zu sichern, wird die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (1)** aufgestellt. Da untergeordnete Vor- und Anbauten sowie Nebenanlagen und Garagen das Erscheinungsbild nicht entscheidend prägen, werden diese Anlagen von der Vorschrift ausgenommen. Für die Vor- und Anbauten wird ein Anteil von bis zu 20 % als untergeordnet festgelegt, darüber hinausgehende Anteile können wiederum Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben und würden dann unter diese Vorschrift fallen.

Die Dacheindeckung in der Nordhelmsiedlung ist gekennzeichnet durch eine Farbauswahl in Rot- bis Rotbrauntönen und Anthrazittönen, überwiegend mit unglasierten Dachziegeln. Um dieses die Nordhelmsiedlung prägende Erscheinungsbild zu wahren, gilt die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (2)**.

Insbesondere soll auch sichergestellt werden, dass bei Modernisierungsmaßnahmen keine untypischen Materialien wie glasierte Dachziegel verwendet werden und bei Neu- und Ersatzbauten keine untypische und ortbildstörende Farbgebung wie z.B. Blau- oder Grüntöne bei der Dachgestaltung angewandt wird.

In der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (3)** werden Farbvorgaben für Rot- bis Rotbrauntöne und Anthrazittöne gegeben. Dies dient einerseits der Orientierung für den Bauherrn und andererseits als Prüfvorlage auf der Ebene der Baugenehmigung.

Die Quartiere in der Nordhelmsiedlung sind in der Mehrzahl durch eine einheitliche Firstrichtung entlang der Straßenzüge geprägt. Da gerade die Stellung der baulichen Anlagen zu einer einheitlichen und harmonischen Ausprägung des Straßenbildes beiträgt, sollen die Hauptfirstrichtungen gesichert werden. Daher gilt die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (4)**. Untergeordnete Bauteile sind aufgrund der nicht prägenden Wirkung von dieser Vorschrift ausgenommen.

Entsprechend der Bestandssituation im Plangebiet wird in der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (5)** festgesetzt, dass Dächer mit Dachüberständen auszubilden sind.

Durch die Festsetzung der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (6)** zur Dachaufstockung soll sichergestellt werden, dass bei den Gebäuden, die jetzt schon von den typischen Siedlungsformen abweichen, durch Anbaumaßnahmen keine zusätzliche Überformung entsteht.

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.1 Absatz (7)** stellt klar, dass die Maßnahmen zum Dachausbau und zur Dachbelichtung wie Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte entsprechend § 2 und § 3 der Gestaltungssatzung vom 29.09.1993 insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen dürfen. Zudem soll durch den Ausschluss von Dachausbauten über mehrere Geschosse ein Ausbau des Dachgeschosses mit einer dritten Geschossebene künftig vermieden werden.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt. Die dort in § 4 Abs. 1 genannten Ausnahmen für Dachformen und Dacheindeckungen betreffen den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht.

## 2.2 Außenwände

- (1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016.
- (2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
- (3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

### Begründung

Das einheitliche Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung wird neben der Dachlandschaft auch durch die Fassadengestaltung geprägt, die quartiersweise relativ einheitlich in Ziegelmauerwerk mit Rot- und Rotbrauntönen gehalten ist. Um dieses Erscheinungsbild zu wahren, gilt hier die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.2 Absatz (1)**. Untergeordnete Bauteile wie Nebenanlagen sind aufgrund der nicht prägenden Wirkung von dieser Vorschrift ausgenommen. Bei Garagen werden auch andere Materialien zugelassen, um eine größere Vielfalt in der Bauausführung – auch in wirtschaftlicher Hinsicht – zu ermöglichen. Allerdings soll hier die Farbgestaltung der Fassaden übernommen werden, um Störungen des einheitlichen Erscheinungsbildes in den Quartieren zu vermeiden (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.2 Absatz (2)**).

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.2 Absatz (3)** schließt Vorbaurollläden an der Straße aus, um straßenseitig das ortstypische Erscheinungsbild zu wahren. Vorbaurollläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassaden. Daher werden diese an der den Erschließungsstraßen zugewandten Seite ausgeschlossen. Für die Verdunklung von den straßenseitig gelegenen Räumen gibt es ausreichend Alternativen – so auch durch innenliegende Rollläden. Für vorhandene straßenseitige Vorbaurollläden greift der Bestandsschutz.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

### 2.3 Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

- (1) Außentreppen sind nur auf den den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

#### Begründung

Die Anordnung von Außentreppen wird dahingehend eingeschränkt, dass diese nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das ortstypische Element eines Vorgartens (Garten- oder Rasenfläche) nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird. Durch die Regelung, die Außentreppen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässt, sollen derlei Anlagen zukünftig aus dem direkten Sichtfeld des öffentlichen Straßenraumes genommen werden. Zu den straßenabgewandten Seiten gehören nur die rückwärtigen Gebäudeseiten und nicht die seitlichen Gebäudeseiten. Durch die Gestaltungsvorschrift soll sichergestellt werden, dass das ortstypische Element eines Vorgartens (Garten- oder Rasenfläche) nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

### 2.4 Solarenergieanlagen

- (1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
- (2) Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

#### Begründung

In den noch dörflich anmutenden Bereichen der Nordhelmsiedlung wirken die oftmals nachträglich montierten, die ganze Dachfläche einnehmenden Anlagen eher ortsbildstörend und fremd. Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.4 Absatz (1)** soll den ungehemmten Einsatz von derlei Anlagen im Sinne der konsequenten Umsetzung der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney steuern: Solaranlagen sollen daher zukünftig von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar zulässig sein. Über Ausnahmeregelungen sind jedoch gestalterisch anspruchsvolle oder besondere verträgliche Lösungen nach wie vor zulässig (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.4 Absatz (2)**).

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt. Die Vorschriften zu Abs. 1 und Abs. 2 beziehen sich nur auf die Seiten, die zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Die Bauvorschrift 2.5 stellt somit eine Konkretisierung der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung dar.

## 2.5 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

- (1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
- (2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

### Begründung:

Die Vorschriften zu Abs. 1 und Abs. 2 beziehen sich nur auf die Seiten, die zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet sind. Die Gestaltungssatzung bleibt unberührt. Die Bauvorschrift 2.6 stellt somit eine Konkretisierung dar. Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) sowie andere technische Anlagen haben in den dörflich anmutenden Bereichen der Nordhelmsiedlung eine ähnliche fremde und ortbildstörende Wirkung wie die o.g. Solaranlagen.

Daher werden diese durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.5 Absatz (1) und (2)** entlang der Erschließungsstraßen ausgeschlossen. Um unzumutbare Härten zu vermeiden, sind Ausnahmen für den Fernseh- und Radioempfang zulässig.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

## 2.6 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

- (1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
- (2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- (3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
- (4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

### Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten ist die Präzisierung der Regelungen aus der Gestaltungssatzung. Gerade in der eher dörflichen Struktur der Siedlung ist dies zur Erhaltung des Ortsbildes essentiell. Ein typisches Erscheinungsbild in den Quartieren der Nordhelmsiedlung ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung.

Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (1)** soll daher die Erhaltung der dörflichen Strukturen der Siedlung durch Sicherung von Gartenbereichen, die durch eine Begrünung und gärtnerische Gestaltung gekennzeichnet sind, sicherstellen. Erforderliche Zufahrten und Zugänge sind zur Erschließung des Grundstücks notwendig und werden daher von der Vorschrift ausgenommen.

Die Vorgärten in der Nordhelmsiedlung sind in der Regel einsehbar und gehören zum straßenseitigen Erscheinungsbild der Nordhelmsiedlung. Daher sollen durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (2)** zu hohe Einfriedungen vermieden werden.

Großflächig versiegelte Pflasterflächen passen nicht in das dörfliche Siedlungsbild. Die Regelung zu Zufahrten und Zuwegungen soll daher die Versiegelung der Grundstücke bremsen. Daher sollen durch die Verwendung von großfugigem Pflaster oder Rasengittersteinen ausreichend Grünanteile auf dem Baugrundstück gesichert werden (Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (3)**).

Um klar ablesbare Grundstücksränder zu sichern und zu große versiegelte Zufahrts- und Zugangsbereiche zu vermeiden, werden durch die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 Absatz (4)** die Breiten den vorgenannten Anlagen reglementiert.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben in Bezug auf die Vorgartengestaltung weitestgehend unberührt und werden in Bezug auf die Einfriedungen konkretisiert. In § 8 der Gestaltungssatzung ist festgelegt, dass die nicht bebauten Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den Gebäuden als Vorgarten anzulegen ist. Die Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 (1)** mit der Vorgabe, den Vorgarten nicht zu versiegeln und gärtnerisch zu gestalten, stellt eine Konkretisierung der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung dar.

Weiterhin ist in der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 festgelegt, dass im Fall zulässiger baulicher Anlagen im Vorgartenbereich ein Vorgarten in einer Breite von 1 m erhalten bleiben muss. Diese Maßgabe kommt nur bei der Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Wintergärten zum Tragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6); Garagen und Nebenanlagen sind laut textlicher Festsetzung Nr. 1.4 im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Gestaltungsvorschrift Nr. 2.7 steht in Bezug auf die Vorgartengestaltung mit der Satzung 1993 in Einklang.

Die Höhe der Einfriedungen wird zu den Erschließungsstraßen enger geregelt als in der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993. Hier ist zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Gestaltungsvorschrift **Nr. 2.6 (2)** eine Höhe von 0,90 m statt wie in der Satzung 1993 eine Höhe von 1,20 zulässig. Diese Reduzierung der Höhe gilt nur für die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugeordneten Seiten und trägt dem vorherrschenden Erscheinungsbild in der Nordhelmsiedlung Rechnung. Die Reduzierung der Einfriedung sichert, dass die (ortsbildprägenden) Gebäude und Vorgärten nicht durch zu hohe Zäune und Hecken vom öffentlichen Straßenraum abgeschottet werden.

## 2.7 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße vom 4m<sup>2</sup> zugelassen werden.

### Begründung

Durch die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.7 Absatz (1)** sollen Anlagen der Fremdwerbung vermieden werden. Die Begrenzung auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung stellt sicher, dass nur an den hier untergeordnet zulässigen gewerblichen Nutzungen solche Anlagen angebracht werden können und sichern das Erscheinungsbild der überwiegend durch Dauerwohnen und Gästebeherbergung geprägten Nordhelmsiedlung. Die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.7 Absatz (2) und (3)** sollen ortsbildstörende Werbeanlagen ausschließen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993, wonach Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen nicht zulässig sind, bleiben unberührt. Die Gestaltungsvorschrift Nr. 2.7 stellt somit eine Konkretisierung dar.

## 2.8 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

- (1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

### Begründung

Durch die Gestaltungsvorschriften **Nr. 2.8 Absatz (1) und (2)** soll im Zusammenhang mit dem Verbot von Abgrabungen der Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss Einhalt geboten werden.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney vom 19.03.1993 bleiben unberührt; Vorgaben zu diesem Regelungsinhalt sind in der genannten Satzung nicht enthalten.

## 6. HINWEISE

Die Hinweise enthalten redaktionelle Übernahmen und Verweise auf unabhängig für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 25 A, 3.Änderung bestehende und geltende Satzungen und Regelungen, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant sind. Dies sind u.a. Gestaltungssatzung, Wintergartensatzung etc. Die Hinweise sind auf der Planzeichnung vermerkt.

## 7. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>62.054 m<sup>2</sup></b> |
| Sondergebiet SO 1 " Dauerwohnen und Gästebeherbergung"                | 33.028 m <sup>2</sup>       |
| Sondergebiet SO 2 " Dauerwohnen, Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe " | 11.591 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Verkehrsflächen   | 12.101 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“    | 71 m <sup>2</sup>           |
| Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“                                  | 775 m <sup>2</sup>          |
| Private Grünflächen „Garten“  | 4.488 m <sup>2</sup>        |

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das städtische Wasserwerk sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Norderney.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderney GmbH (SWN). Im Bebauungsplangebiet wird eine Versorgungsanlage gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Aurich geregelt.

## 8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

|  |
|--|
| <b>Aufstellungsbeschluss</b> durch den Verwaltungsausschuss  |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Norderneyer Badezeitung)   |
| Beschluss über den <b>Entwurf</b> und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Verwaltungsausschuss  |
| Ortsübliche Bekanntmachung (Norderneyer Badezeitung)   |
| Ortsübliche Bekanntmachung (Aushang Rathaus)   |
| Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung:                                     |
| Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung: |
| <b>Satzungsbeschluss</b> durch den Rat   |
| <b>Bekanntmachung der Rechtskraft im Amtsblatt</b>   |

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 25 A, 1. Änderung:  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Norderney, den

.....  
Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 25 A – 1. Änderung

## Entwurf – Stand 6. März 2018

### 1. Textliche Festsetzungen

#### 1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO

##### Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient **überwiegend** der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung.

##### (1) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (**Dauerwohnung**)
- b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem **ständig wechselnden Personenkreis** für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- c) sowie Räume für freie Berufe.

##### (2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m<sup>2</sup> Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### 1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ gemäß § 11 BauNVO

##### Zweckbestimmung und Art der Nutzung (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ [Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)] dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung.

##### (1) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (**Dauerwohnung**)
- b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem **ständig wechselnden Personenkreis** für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
- d) Betriebsleiterwohnungen,
- e) Räume für freie Berufe.

##### (2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m<sup>2</sup> Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

### **1.3 Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)**

#### **1.3.1. SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)**

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:

- bis 100 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen,
- über 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen,
- über 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen.

(2) In den jeweiligen Wohngebäuden muss der Flächenanteil des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.

#### **1.3.2. SO 1 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)**

(1) Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnung und/oder Ferienwohnung) je Wohngebäude in Bezug auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Baugrundstücks wird wie folgt begrenzt:

- bis 100 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 100 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen,
- über 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 8 Wohnungen,
- über 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 10 Wohnungen.

### **1.4. Höhenentwicklung der Baukörper (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)**

(1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufwandhöhen sowie Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

- Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen.
- Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
- Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches.
- Unterer Bezugspunkt der First- und Traufwandhöhen sowie Gebäudehöhen ist die Höhe der Erschließungsstraßenmitte der jeweils zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden Straßen (Emsstraße, Nordhelmstraße, Kiefernweg, Jadestraße und Waldweg), jeweils in Fassadenmitte gemessen.
- Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

(2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.

(4) Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschließungsstraßenmitte liegen.

### **1.5. Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebiet **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser mit **400 m<sup>2</sup>** und für Doppelhaushälften mit **250 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Im SO 1 südlich des Kiefernwegs wird die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser mit **250 m<sup>2</sup>** und für Doppelhaushälften mit **150 m<sup>2</sup>** festgesetzt

(2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß den Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.

(3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

(4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

## **1.6. Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

- (1) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen auf den den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten für Wintergärten gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.
- (2) Die Baugrenzen und Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragen.

## **1.7. Nicht überbaubare Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

- (1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche **von 21 m<sup>2</sup>** zulässig.  
Im Sondergebiet SO 2 sind für Beherbergungsbetriebe je Baugrundstück ausnahmsweise 4 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

## **1.8. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ (gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)**

- (1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

## **2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO**

*Hinweis: Die **Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney** vom 29.09.1993 (Gestaltungssatzung) hat weiterhin Bestand.*

### **2.1. Dachgestaltung**

- (1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- (2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
  - nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
  - nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazittönen.Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- (3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbreger RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbreger RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- (4) Für die Hauptgebäude (in der Planzeichnung mit V= Vorderhaus und A=Anbau gekennzeichnet) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.
- (5) Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 30cm betragen.
- (6) Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die Vorschriften (1) bis (5) beim gesamten Baukörper eingehalten werden.
- (7) Abweichend von den §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung vom 29.09.1993 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) und die Gesamtlänge der Dacheinschnitte insgesamt ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

## 2.2. Außenwände

(1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. ) Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016.

(2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

(3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind **Vorbaurolläden** nicht zulässig.

## 2.3. Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

(1) Außentreppen sind nur auf den den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

## 2.4. Solarenergieanlagen

(1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

(2) **Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt.** (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

## 2.5. Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

(1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

(2) Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

## 2.6. Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

(1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

(2) Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

(3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

(4) Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

## 2.8. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal **1,0 m<sup>2</sup>** zulässig.

(3) **Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße vom 4m<sup>2</sup> zugelassen werden.**

## **2.9. Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge**

(1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

(2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je **Wohngebäude** ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

## **3. Hinweise**

### **3.1. Gestaltungssatzung**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.

### **3.2. Erhaltungssatzung**

Für Teile des Plangebietes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 11 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.

### **3.3. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010.

### **3.4. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen**

Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

### **3.5. Wasserschutzzone**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone II bzw. III. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Schutzgebietsverordnung, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

### **3.6. Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

### **3.7. Bodenfunde**

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

### **3.8. Anschluss- und Benutzungszwang**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

### **3.9. Leitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.



**Planunterlage**

|   |             |
|---|-------------|
| Gemarkung:  | Norderney   |
| Flur:   | 17          |
| Datum des Feldvergleichs:   | 06.07.2016  |
| Aktenzeichen:   | L4-225/2016 |
| X = Bauwerke wie Carport, Überdachungen oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden. |             |



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

| Planunterlage:            | Bezeichnung:     | Stand:     |
|---------------------------|------------------|------------|
| Vorläufige Unterlage      |                  |            |
| Planunterlage Katasteramt | 25a Änderung.DXF | 06.07.2016 |
| Planunterlage ÖBV         |                  |            |

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO<sub>1</sub>** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Gästebeherbergung
  - SO<sub>2</sub>** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - TH=3,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß FH=9,5m TH=Traufhöhe FH=Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - Baulinie** (rote gestrichelte Linie)
  - Baugrenze** (blaue gestrichelte Linie)
  - überbaubare Fläche** (blau umrandete Fläche)
  - nicht überbaubare Fläche** (weiß umrandete Fläche)

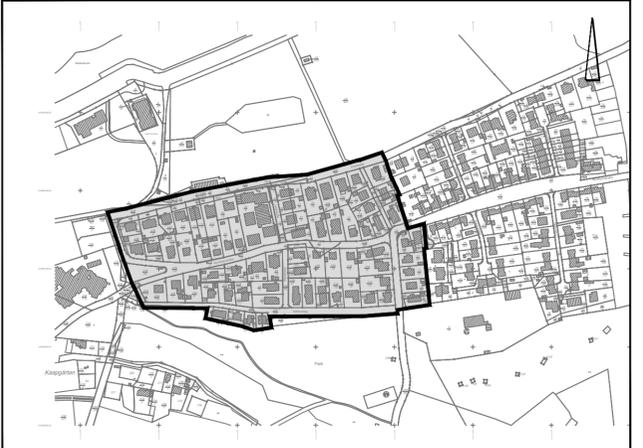
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (gelbe Fläche)
  - Straßenbegrenzungslinie (schwarze gestrichelte Linie)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gelb gestrichelte Fläche)
  - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (P in einem Quadrat)
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche (hellgrüne Fläche)
  - Private Grünfläche (dunkelgrüne Fläche)
  - Zweckbestimmung Garten (G in einem Kreis)
- Sonstige Planzeichen**
  - St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (rote gestrichelte Linie)
  - Firstrichtung (doppelseitige Pfeile)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gestrichelte Linie mit Punkten)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (schwarze T-förmige Linie)

**Stadt Norderney**  
Landkreis Aurich

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A "Nordhelm-West"**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2018

Entwurf

M. 1 : 1.000



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 9.      Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm West", Verfahren zur 1.      BA 5/2018 Änderung   Beschluss zur Auslegung**

Die Verwaltung stellt den Planentwurf mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen vor. Derzeit sei ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, welches in ein Sondergebiet umgewandelt werde, um der tatsächlichen Nutzung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung Rechnung zu tragen. Anhand einer umfangreichen Nutzungsanalyse seien die zwei Sondergebiete entwickelt. Entlang der Emsstraße sei überwiegend Gästebeherbergung vorzufinden, welches sich in den Festsetzungen des SO1-Gebietes wiederfinde. Im restlichen Geltungsbereich sei eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Ferienwohnungen zu finden, wobei das überwiegende Dauerwohnen im SO2-Gebiet festgesetzt werde. Zudem sei die Höhenentwicklung im Geltungsbereich analysiert worden, um die Höhenfestsetzung ermitteln zu können. Es werde empfohlen, den Planentwurf zur Auslegung zu beschließen.

#### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ mit Begründung wird zugestimmt. Es wird einstimmig beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

10.

---

Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt  
Nord-Ost", Verfahren zur  
Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung



## Sitzungsvorlage

| Fachbereich                    | Aktenzeichen                   | Vorlagen-Nr.                     |                  |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------|
| FB III                         | 622.20.003; 022.32; 600.10.002 | BA 6/2018                        |                  |
| ↓ Beratungsfolge               | ↓ TOP-Nr.                      | Öffentlich / nicht<br>Öffentlich | ↓ Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bauen und Umwelt | 10.                            | öffentlich                       | 14.03.2018       |
| Verwaltungsausschuss           | 10.                            | nichtöffentlich                  | 28.03.2018       |
|                                |                                |                                  |                  |
|                                |                                |                                  |                  |

### **Bebauungsplan Nr. 04 'Innenstadt Nord-Ost', Verfahren zur Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung**

#### **Sachverhalt**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04 wurde am 13.11.2013 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst. Ziel der Planung sollte die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen sein. Weiter sollte die Entwicklung der vorhandenen Baustruktur im Geltungsbereich des Planes bestandsorientiert festgeschrieben werden.

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt vom 04.06.2014 wurde das erste Plankonzept vorgestellt.

Im Frühjahr 2015 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04 eine Veränderungssperre beschlossen. Im Herbst 2015 wurde für einen Teilbereich (Moltkestraße, Winterstraße) des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 02 ebenfalls eine Veränderungssperre beschlossen. In der Zwischenzeit wurden die Planinhalte weiter ausgearbeitet und politisch beraten. U.a. wurde beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 zu verändern. So sollte z.B. der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für den eine Veränderungssperre beschlossen wurde, dem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4 zugeschlagen werden. Für diesen veränderten Geltungsbereich wurde am 03.04.2017 ebenfalls eine Veränderungssperre beschlossen.

Im Frühjahr 2017 wurden parallel die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Vor dem Hintergrund der dort vorgetragenen Belange wurde der Planentwurf weiter ausgearbeitet und für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorbereitet.

### 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

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Innenstadt Nord-Ost“ mit Begründung wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

### Empfehlungsbeschluss

- Ja  
 Nein

Norderney, 22.02.18

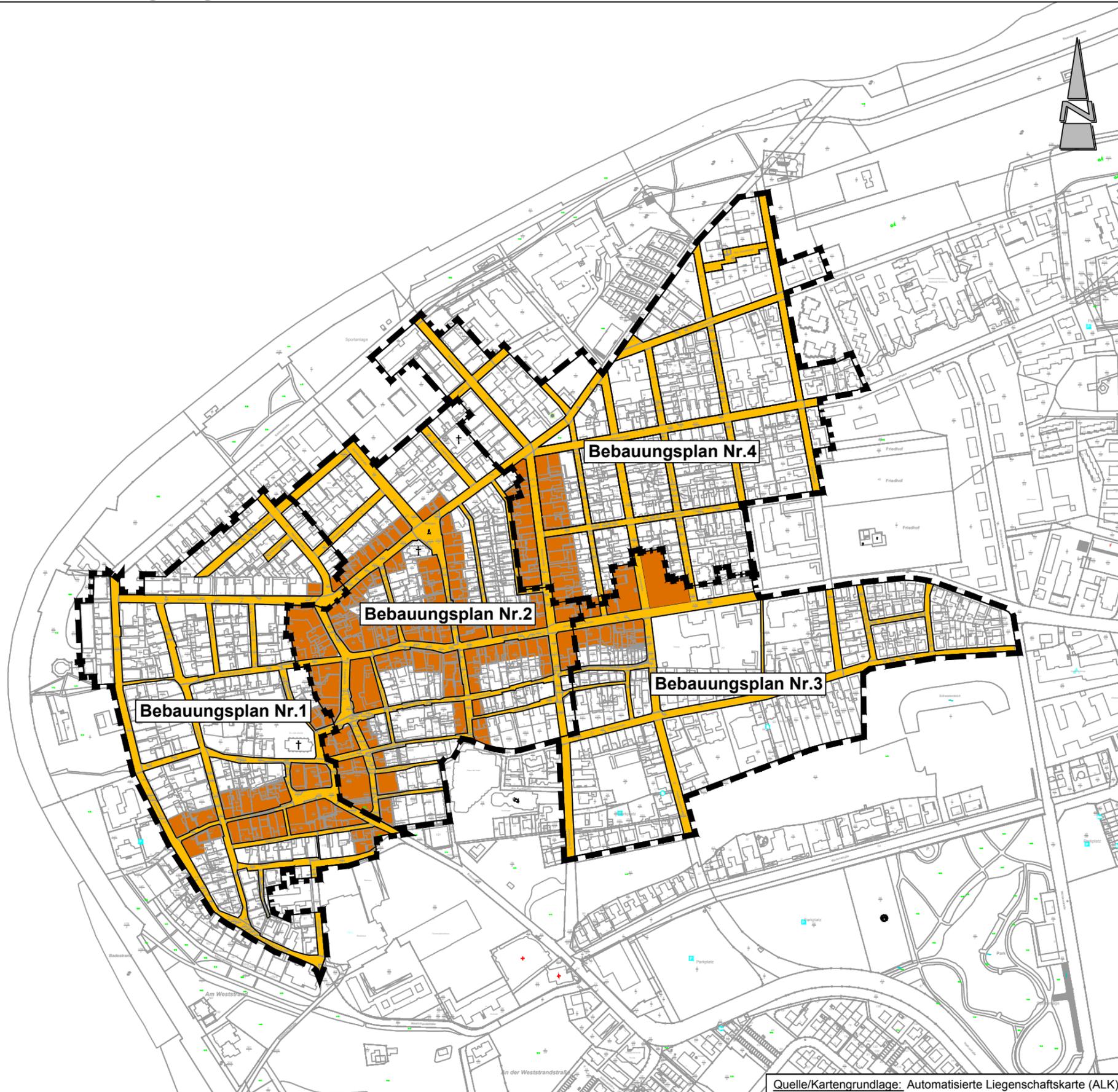
Der Bürgermeister

(Ulrichs)

# Stadt Norderney

Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4  
Zentraler Versorgungsbereich

06.03.2018



## Planzeichenerklärung

### 1. Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

### 2. Zentraler Versorgungsbereich

 Kerngebiete / Versorgungszonen

### 3. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

M 1 : 5.000

Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

**Stadt Norderney**  
Landkreis Aurich

Übersichtskarte der Bebauungspläne  
Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4

**Diekmann • Mosebach  
& Partner** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



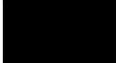
# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 4 - Neuauufstellung -

06.03.2018



### Bebauungsdichte - Schwarzplan

 Gebäude

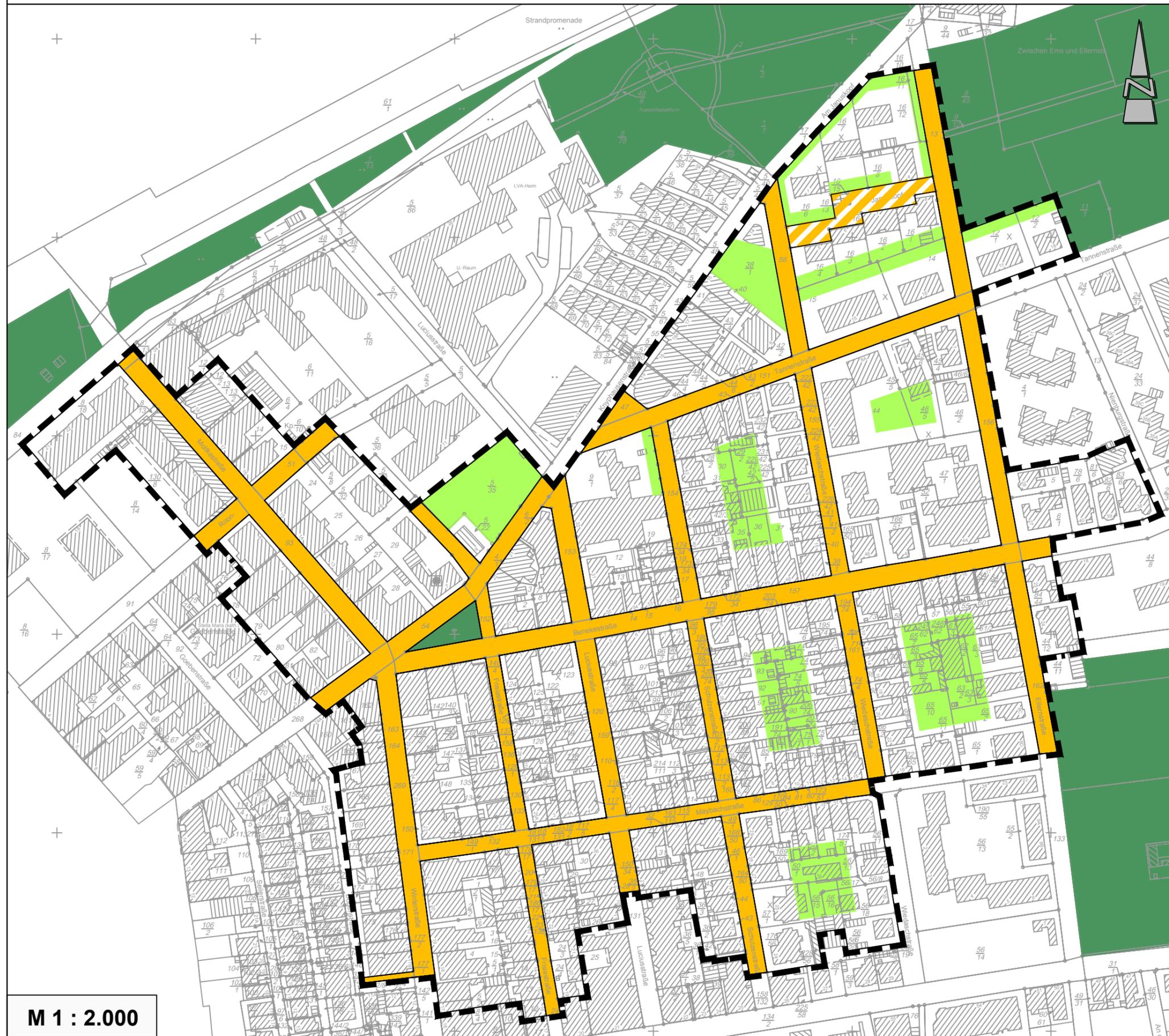
M 1 : 2.000



# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 4 - Neuaufstellung -

06.03.2018



### Verkehrs- und Grünstruktur

-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  private Grünfläche
-  öffentliche Grünfläche

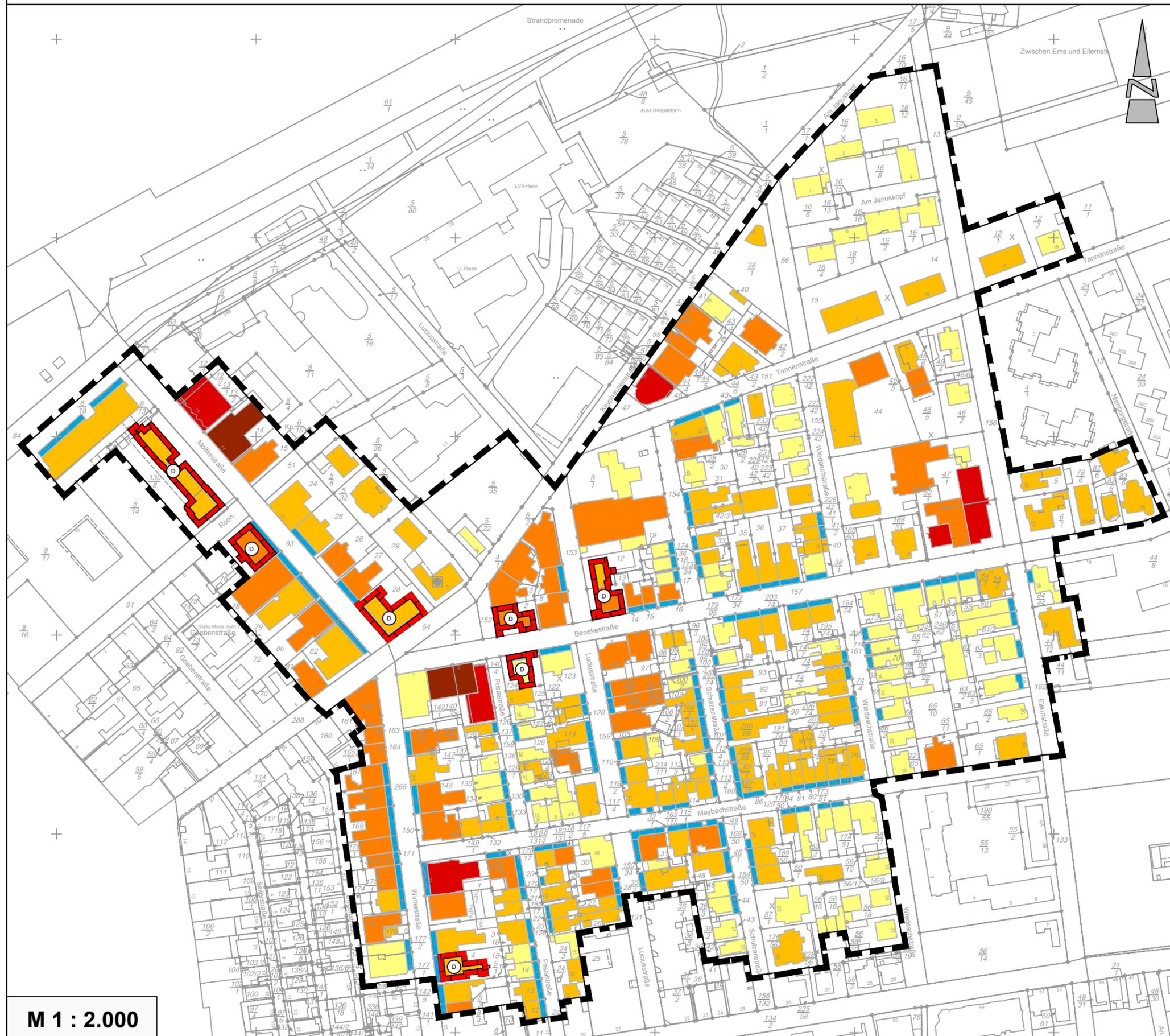
M 1 : 2.000



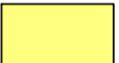
# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 4 - Neuauufstellung -

06.03.2018



### Höhenstruktur

-  ortsbildtypische Veranda
-  eingeschossiges Gebäude
-  zweigeschossiges Gebäude
-  dreigeschossiges Gebäude
-  viergeschossiges Gebäude
-  fünfgeschossiges Gebäude
-  denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

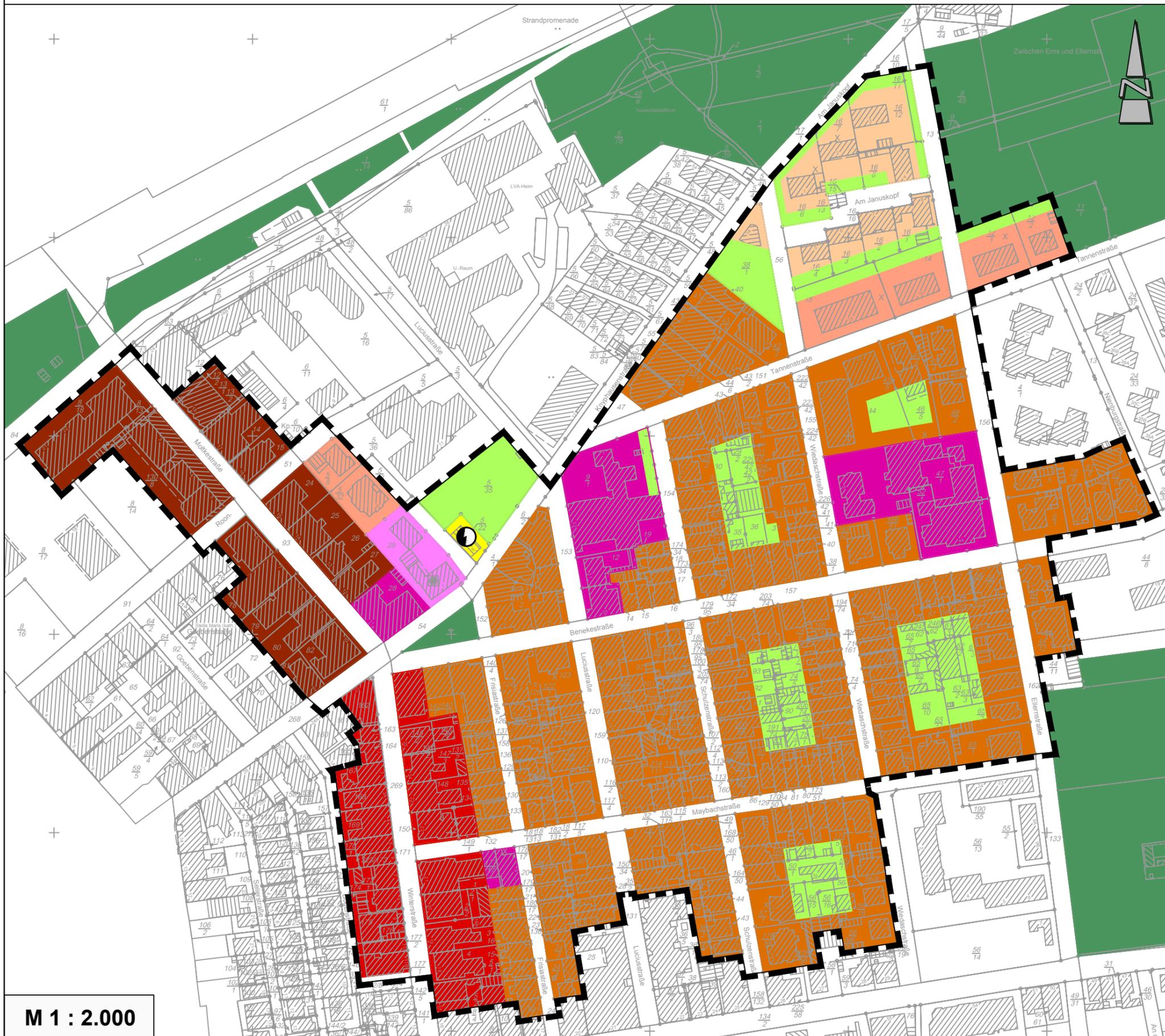
M 1 : 2.000



# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 4 - Neuaufstellung -

06.03.2018



### Nutzungsstruktur - Gebietstypen

- Allgemeine Wohngebiete
- SO1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"
- SO2 "Kur-, Heil-, Erholungszone"
- SO2a "Kur-, Heil-, Versorgungszone"
- SO 3 "Kur-, Heil-, Beherbergungszone"
- SO4 "Erholungsheim"
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ☼ Fläche für Versorgungsanlagen
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

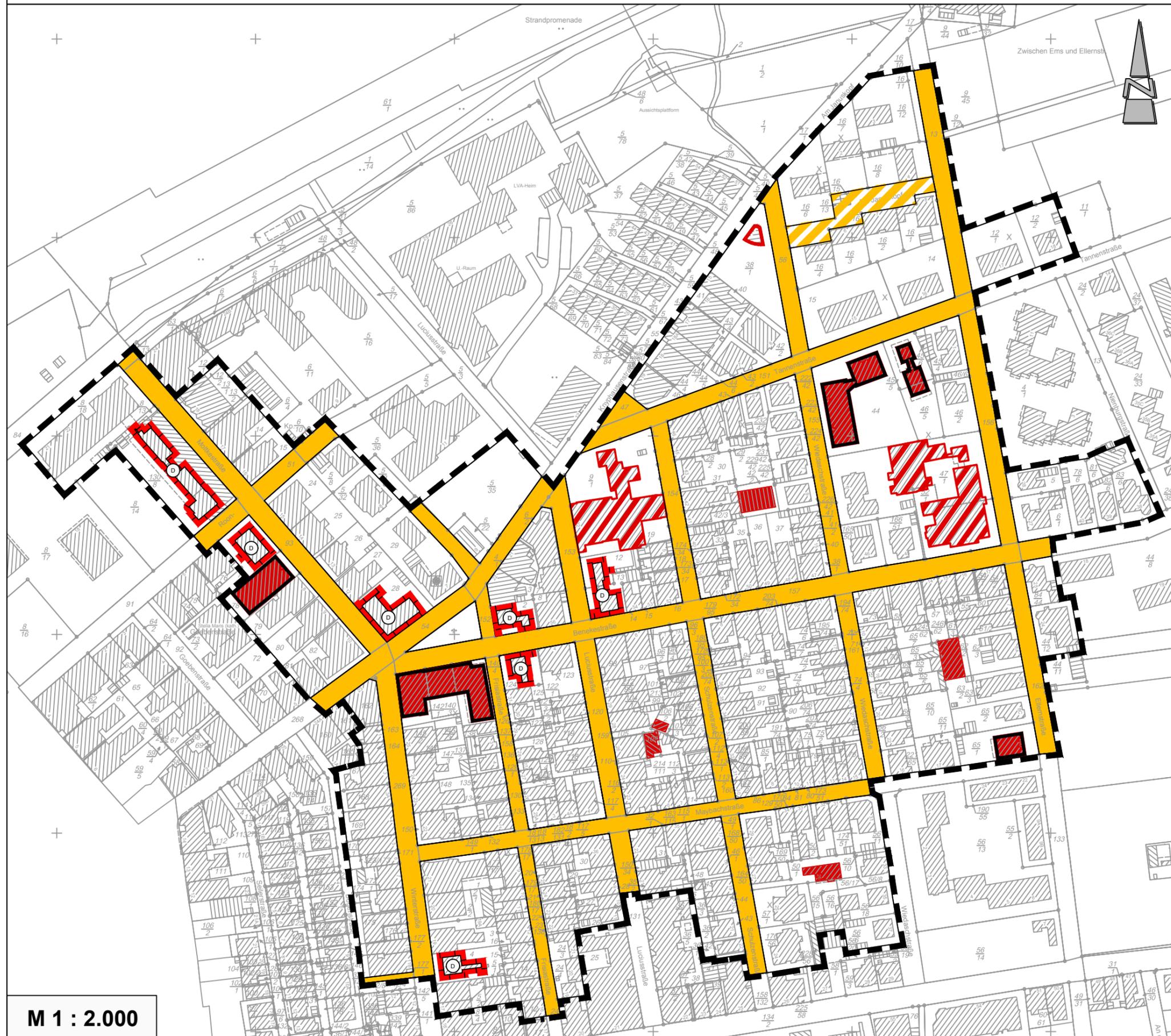
M 1 : 2.000



# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 4 - Neuauufstellung -

06.03.2018



### "Städtebauliche Besonderheiten"

-  Ausreißer im Blockinnenbereich
-  Ausreißer aufgrund des Bauvolumens
-  Ausreißer von städtebaulicher Bedeutung
-  Ausreißer im Bereich SO-Erholungsheime
-  denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

M 1 : 2.000



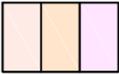
# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 4 - Neuaufstellung -

06.03.2018



### Trauf- und Firsthöhen

-  2 Vollgeschosse  
TH ≤ 6,5 m / FH ≤ 11 m
-  3 Vollgeschosse  
TH ≤ 9,5 m / FH ≤ 14 m
-  2 Vollgeschosse  
TH ≤ 6,5 m / FH ≤ 12 m
-  3 Vollgeschosse  
TH ≤ 9,5 m / FH ≤ 15 m
-  eingeschossige Vorbauten  
(Höhe max. 3 m)
-  Bereiche mit bestandsorientierten Festsetzungen

M 1 : 2.000



# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

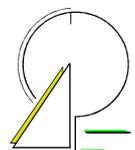
ENTWURF

06. März 2018

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.0</b> | <b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2.0</b> | <b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>   | <b>2</b>  |
| 2.1        | Kartenmaterial   | 2         |
| 2.2        | Räumlicher Geltungsbereich   | 2         |
| 2.3        | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur                                  | 2         |
| <b>3.0</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>                                       | <b>6</b>  |
| 3.1        | Landesraumordnungsprogramm (LROP)  | 6         |
| 3.2        | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)   | 6         |
| 3.3        | Vorbereitende Bauleitplanung   | 7         |
| 3.4        | Verbindliche Bauleitpläne  | 7         |
| 3.5        | Sonstige Satzungen   | 7         |
| <b>4.0</b> | <b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1        | Belange von Natur und Landschaft   | 8         |
| 5.1        | Artenschutzrechtliche Belange  | 11        |
| 5.2        | Belange des Denkmalschutzes  | 11        |
| 5.3        | Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange                                 | 12        |
| <b>6.0</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>  | <b>13</b> |
| 6.1        | Art der baulichen Nutzung  | 13        |
| 6.1.1      | Allgemeines Wohngebiet   | 13        |
| 6.1.2      | Sonstige Sondergebiete   | 13        |
| 6.2        | Maß der baulichen Nutzung  | 18        |
| 6.2.1      | Grundflächenzahl (GRZ)   | 18        |
| 6.2.2      | Grundfläche (GR)   | 18        |
| 6.2.3      | Anzahl der Vollgeschosse   | 19        |
| 6.2.4      | Bauhöhen   | 20        |
| 6.2.5      | Abgrabungen  | 21        |
| 6.3        | Bauweise   | 21        |
| 6.4        | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen                           | 21        |
| 6.5        | Anordnung der Gebäude  | 23        |
| 6.6        | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden   | 23        |
| 6.7        | Flächen für den Gemeinbedarf   | 24        |
| 6.8        | Verkehrsflächen  | 24        |
| 6.8.1      | Straßenverkehrsflächen   | 24        |
| 6.8.2      | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt                    | 24        |
| 6.9        | Flächen für Versorgungsanlagen   | 24        |
| 6.10       | Öffentliche Grünflächen  | 24        |
| 6.11       | Private Grünflächen  | 24        |
| 6.12       | Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen | 25        |
| 6.13       | Erweiterter Bestandsschutz   | 25        |
| <b>7.0</b> | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>  | <b>26</b> |
| <b>8.0</b> | <b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>                               | <b>27</b> |
| <b>9.0</b> | <b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>                               | <b>27</b> |
| 9.1        | Rechtsgrundlagen   | 27        |
| 9.2        | Verfahrensübersicht  | 27        |

|       |                                |    |
|-------|--------------------------------|----|
| 9.2.1 | Aufstellungsbeschluss          | 27 |
| 9.2.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 28 |
| 9.2.3 | Öffentliche Auslegung          | 28 |
| 9.2.4 | Satzungsbeschluss              | 28 |
| 9.3   | Planverfasser                  | 28 |

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche (siehe Anhang „Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1 – 4“). Zunächst wird der Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“ neu aufgestellt. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB.

Das 12,1 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Bogenstraße und der Gobenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Als äußerster Innenstadtbereich ist das Plangebiet durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung, Zweitwohnen, Einzelhandel und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Entwickelt hat sich das Gebiet Ende des 19./Anfang des 20 Jhd., weshalb noch einige historische Strukturen ablesbar sind. Die Bebauungsstruktur entlang der rasterförmig angelegten Straßen ist überwiegend in Form einer kleinteiligen Blockrandbebauung angelegt, demnach ist eine geschlossene Bauweise vorherrschend. Aufgrund des vorherrschenden Flächendrucks auf der Insel werden die Grundstücke so dicht wie möglich bebaut, was nicht immer positiv zum Straßenbild beiträgt. Demnach haben sich hier bereits einige Fehlentwicklungen ausgebildet. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor. Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu steuern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu erhalten.

Aufgrund der heterogenen Nutzung und der abwechslungsreichen Bebauungsstruktur wurde im Vorfeld eine eingehende Bestandsaufnahme des Plangebietes durchgeführt. Aus einer daraus abgeleiteten Analyse ergeben sich die bestandsorientierten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude gesteuert werden. Die Verkehrsflächen werden überwiegend anhand des Bestands festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich in großen Teilen des Plangebietes ebenfalls an den vorhandenen Strukturen. Langfristiges Ziel ist es allerdings unbebaute Blockinnenbereiche auszubilden. Hierdurch soll, die in Teilen des Plangebietes vorhandene, hohe Verdichtung etwas reduziert und somit die Lebensqualität gesteigert werden. Daher hat man sich dazu entschieden in den Blockinnenbereichen nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Im östlichen Teil des Plangebietes werden entsprechend dem Planungsziel in den Blockinnebereichen zusätzlich private Grünflächen festgesetzt.

Die Steuerung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 4 vornehmlich über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Darüber hinaus werden einige wenige Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie als Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird aufgrund einer Größe der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> eine Eingriffsbewertung durchgeführt. Nach Berücksichtigung der überschlägigen Prüfung ist

eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB aufgrund der Aufstellung der des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,1 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die baulichen Strukturen sowie die Nutzungsstrukturen im Plangebiet sind dabei sehr abwechslungsreich und haben sich im Laufe der Zeit kontinuierlich entwickelt. Die städtebauliche Beordnung des Quartiers kann ausschließlich unter genauer Betrachtung der vorherrschenden städtebaulichen Situation gelingen. Hierzu erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Strukturen, aus der die einzelnen Festsetzungen abgeleitet werden, um zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild herzustellen.

Die Nutzungsstruktur im Großteil des Plangebietes entspricht der inseltypischen Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Dazwischen befinden sich einige Einzelhandels-, Gastronomie-, Hotel- und Pensionsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen. Auch einige Gemeinbedarfseinrichtungen mit den Schwerpunkten soziale und gesundheitliche Zwecke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.

Im westlichen Teil des Plangebietes, entlang der Winterstraße und Moltkestraße, verändert sich diese Struktur hin zu einer deutlich frequenzstärkeren Nutzung. Entlang der Winterstraße sind die Erdgeschosse überwiegend durch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe geprägt. Dazwischen sowie in den oberen Geschossen befinden sich überwiegend Beherbergungseinrichtungen verschiedenster Größenordnung. An der Moltkestraße, die direkt zur Strandpromenade führt, ist die Nutzung deutlich durch eine Beherbergungsnutzung, überwiegend mit Hotel- und Pensionsbetrieben, geprägt.

Die bauliche Gestaltung eines Quartiers setzt sich zusammen aus der Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen. Diese beiden Komponenten tragen grundlegend zum Stadtbild bei und können es entscheidend beeinflussen.

Die Höhenstruktur im Plangebiet ist insgesamt sehr abwechslungsreich, hat aber in sich auch sehr homogene Bereiche. Von 1-5- geschossigen Gebäuden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 alles vorzufinden. Die Gebäudehöhen steigen vom südöstlichen Bereich, in dem eine 1-2-geschossige Bauweise vorherrschend ist, in Richtung Nordwesten auf eine Überwiegend 2-4- geschossige Bebauung an.

Dabei sind die realen Gebäudehöhen, die sich aus den Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben, teilweise weitaus abwechslungsreicher. Aufgrund des hohen Flächen-

drucks und der eklatant hohen Grundstückspreise auf der Insel werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstücks ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Die ehemals kleinteiligen Strukturen gehen dadurch immer mehr verloren. Dies hat zur Folge, dass auch die bisher relativ homogen gestalteten Straßenzüge in ihren Höhen stark variieren.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die sogenannten Wintergärten, die Zeugen der typischen Inselarchitektur sind. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 sind diese in den meisten Straßenzügen vorzufinden. Ein Erhalt dieser prägenden Strukturen kann maßgeblich zu einem positiven Straßenbild beitragen und sollte somit Ziel der vorliegenden Bauleitplanung sein.

Im Plangebiet sind besonders im nordwestlichen Teil einige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein. Nicht immer ist dies gelungen, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders auf diese historisch gewachsenen Strukturen Rücksicht genommen werden sollte. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich auch andere prägende Gebäude innerhalb der Straßenzüge, die ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Ortsbild haben. Auch diese Gebäude sollten als Grundlage für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 zugrunde gelegt werden. Ebenso befinden sich aber auch Gebäude innerhalb des Plangebietes, die sich aufgrund des Bauvolumens nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen. Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem derartige Entwicklungen zukünftig zu vermeiden. Ebenfalls als städtebauliche Besonderheiten einzustufen sind das Schullandheim an der Luciusstraße und die Mutter-Kind-Kureinrichtung an der Benekestraße.

Die bauliche Dichte ist in großen Teilen des Plangebietes sehr hoch. Lediglich am nordöstlichen Rand findet sich eine aufgelockerte Reihenhausbebauung. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist dabei überwiegend kleinteilig strukturiert und wird vereinzelt durch großflächige Strukturen aufgebrochen. Großflächige Grünstrukturen schließen sich nordöstlich an das Plangebiet an. Im Südwesten grenzt der Friedhof an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich durch die hohe Verdichtung hingegen kaum Grünstrukturen.

Zur genauen Ermittlung der gestalterischen Stärken und Schwächen und einer daraus folgenden bedarfsgerechten Festsetzung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine straßenbezogene Analyse der vorhandenen Strukturen.

Die **Ellernstraße** verläuft im östlichen Randbereich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung. Die Bebauung entlang der westlichen Straßenseite ist durch eine giebelständige, eingeschossige Einfamilienhausstruktur mit Satteldächern geprägt, deren Grundstruktur aus den 50er-60er Jahren des letzten Jahrhunderts stammt. Diese Art Gebäude sind freistehend, die Traufhöhe beträgt maximal 4,00m, die Traufhöhe maximal 8,50m. Zwischen der Tannen- und Benekestraße sind diese Gebäude als Klinkergebäude mit roten bzw. anthrazitfarbenen Dächern ausgebildet. Zwischen der Beneke- und Maybachstraße dagegen handelt es sich um weißgeputzte Gebäude mit roten Dächern. Hier sind auch bei fast allen Häusern die inseltypischen vorgelagerten Wintergärten vorhanden, die ca. 3,00m hoch sind.

Unterbrochen wird diese homogene Struktur durch die Mutter-Kind-Kureinrichtung Haus Thomas Morus an der Ecke Ellernstraße / Benekestraße sowie dem Gebäude Ellernstraße Nr. 8d an der Ecke Ellernstraße / Maybachstraße. Bei dem Haus Thomas Morus handelt es sich um einen größeren, überwiegend dreigeschossigen Gebäudekomplex. Entlang der Ellernstraße prägt ein dreigeschossiger langgezogener Gebäu-

deteil das Straßenbild. Dieser ist geprägt durch eine weiße Fassadengestaltung mit einem anthrazitfarbenen Satteldach, das traufständig zur Ellernstraße ausgerichtet ist. Bei dem Gebäude Ellernstraße 8d handelt es sich um einen großflächigen zweigeschossigen Flachdachbau mit darüberliegendem Staffelgeschoss aus den 60er- 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Auch dieses Gebäude ist freistehend und durch eine dunkle Mauerfassade geprägt.

Die Bebauung entlang der östlichen Seite der Ellernstraße ist strukturell nicht so homogen wie an der westlichen Straßenseite, fügt sich aber durch eine kleinteilige Bebauung insgesamt gut ins Straßenbild ein. Die beiden Häuser nördlich der Benekestraße sind zweigeschossig, unterscheiden sich aber in ihrer Gestaltung durch eine weiße Putz-, bzw. rote Mauerfassade sowie einem Mansard- und Satteldach. Ähnlich sieht es auch bei den Gebäuden südlich der Benekestraße aus, die sich aber auch durch eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise unterscheiden.

Parallel zur Ellernstraße verläuft westlich gelegen die **Wiedaschstraße**. Die Bebauungsstruktur hier ist überwiegend kleinteilig durch eingeschossige Satteldachgebäude geprägt, die giebelständig zur Straße ausgerichtet sind. Im Gegensatz zur Ellernstraße sind diese überwiegend nicht freistehend, sondern als geschlossene Bauweise gebaut, bzw. mit einem geringen Grenzabstand, den auf Norderney typischen Löhnen.

Die äußere Gestalt der Gebäude wird von weißen Putzfassaden und dunklen Satteldächern dominiert. Im Bereich südlich der Maybachstraße dominieren rote Klinkerfassaden. Auch die auf Norderney typischen Wintergärten sind an einigen Gebäuden vorzufinden.

Unterbrochen wird die einheitliche und ortsbildprägende Struktur im nördlichen Teil der Straße an der östlichen Straßenseite. Hier befindet sich ein größerer zweigeschossiger Wohnkomplex mit Staffelgeschoss aus den 60er-70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Der Flachdachbau mit rotem Verblendmauerwerk und vorgelagerten weißen Kunststoffbalkonen fügt sich sowohl von der Dimensionierung als auch von der Gestaltung nicht in das Straßenbild ein und kann deshalb als baulicher Ausreißer deklariert werden.

Die **Schulzenstraße** verläuft parallel dazu in westlicher Richtung. Die Bebauungsstruktur ist hier nicht so homogen wie in der Wiedaschstraße, kann aber durchaus als überwiegend kleinteilig bezeichnet werden. Eine Ausnahme davon bildet das Schulandheim an der nordwestlichen Straßenseite, das an der Tannenstraße liegt. Hierbei handelt es sich um einen großflächigen, überwiegend dreigeschossigen Bau mit entsprechenden Freiflächen.

Im Verlauf der Schulzenstraße dominiert ansonsten eine geschlossene Bauweise, bzw. eine Bebauung mit den inseltypischen Löhnen. Ausschließlich im südlichen Bereich, an der östlichen Straßenseite, befinden sich zwei freistehende Gebäude, die von der Straße zurückgesetzt sind und damit das ansonsten einheitliche Straßenbild aufheben.

Die Gebäude in der Schulzenstraße sind überwiegend 1-2-geschossig mit Sattel-, Walm- oder Flachdächern, mal trauf-, mal giebelständig ausgerichtet. Die typischen Norderneyer Vorbauten, die Wintergärten, sind hier vermehrt anzutreffen.

Die Materialität der einzelnen Gebäude wechselt zwischen weißen Putzfassaden und rotem/braunem Verblendmauerwerk mit roten bzw. schwarzen/anthrazitfarbenen Dächern.

In westlicher Richtung schließt parallel die **Luciusstraße** an. Hier ist bereits eine verdichtete Bebauungsstruktur ablesbar, die sich durch einen Anstieg der Gebäudehöhen auf überwiegend 2-3-geschossige Gebäude äußert. Die Bauweise ist überwiegend geschlossen und kleinteilig, eine Ausnahme bildet auch hier die großflächige Baustruktur des Schullandheimes südlich der Tannenstraße. Einen besonderen Einfluss auf das Straßenbild hat das Baudenkmal Luciusstraße 31/Benekestraße 55 an der nord-westlichen Straßenseite. Der 2-3-geschossige Jugendstilbau gibt Zeugnis über die inseltypische Bäderarchitektur.

Auch hier ist, wie in der Schulzenstraße, keine durchgehend einheitliche Gebäudekubatur erkennbar. Sattel-, Walm- und Flachdachgebäude verschiedenster Trauf-, First- und Gebäudehöhen wechseln sich ab. Dies setzt sich auch bei der Materialität beim Wechsel von hellen Putz- sowie roten bzw. braunen Mauerfassaden, roten bis schwarz/anthrazitfarbenen Dächern sowie klassischen und modernen Bauformen fort. Auch hier sind die inseltypischen Wintergärten in einer Vielzahl und verschiedensten Gestaltungsformen erkennbar.

Die **Frisiastraße** verläuft im Westen parallel zur Luciusstraße. Auch hier ist die Bebauungsstruktur kleinteilig, die Bauweise ist überwiegend geschlossen, bzw. geprägt durch die inseltypischen Lohnen.

Nördlich begrenzt wird die Straße vom Onnen-Wisser-Platz, einer öffentlichen Grünfläche. Die dem gegenüberliegenden Jugendstilgebäude Benekestraße 57 und 3 prägen das Straßenbild durch die inseltypische Bäderarchitektur und stehen dem entsprechend unter Denkmalschutz.

Im nördlichen Teil prägen die 3-4-geschossigen Gebäude den städtischen Charakter, von dort aus fällt die Bebauungsstruktur mit überwiegend 2-3-geschossigen Gebäuden in Richtung Süden ab. Die Dachlandschaft ist überwiegend durch Flach- und Satteldächer geprägt, die mal trauf-, mal giebelständig ausgerichtet sind. Teilweise ergeben sich durch die gleichen Dachformen- und Höhen einheitliche Bereiche, die aber nicht konsequent durchgehalten und nach maximal drei Gebäuden wieder aufgebrochen werden. Die Materialität variiert dabei, wie auch in den anderen Straßen, zwischen hellen Putz- bzw. roten/braunen Mauerfassaden sowie roten bzw. schwarz/anthrazitfarbenen Dächern. Fast jedes Gebäude hat hier den typischen Norderneyer Wintergarten, auf dem häufig Dachterrassen untergebracht sind.

Unterbrochen wird das ansonsten überwiegend einheitliche Straßenbild durch das Eckgebäude südlich des Onnen-Visser-Platzes durch eine 4-5-geschossige Bebauung sowie ein dreigeschossiges Gebäude im mittleren Kreuzungsbereich. Des Weiteren stellt ein Rücksprung von zwei Gebäuden im südlichen Bereich des Straßenzuges einen Eingriff in das ansonsten einheitliche, entlang der Straße orientierte Straßenbild dar.

Die westlichste der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen im Plangebiet ist die **Winterstraße**. Wie die Nutzung, so ist auch die bauliche Gestalt der Gebäude in dieser Straße weniger homogen als in den östlich anschließenden. Die baulichen Höhen variieren zwischen ein- und fünf-geschossigen Gebäuden. Besonders prägend für das Straßenbild ist das Gebäude Winterstraße 18, das als Jugendstilgebäude den inseltypischen Bäderstil repräsentiert und aus diesem Grund unter Denkmalschutz steht.

Die **Moltkestraße** verläuft in Nord-Süd-Richtung im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Die bauliche Struktur in diesem Bereich zeichnet sich durch größere Baukörper in geschlossener Bauweise aus. Die größtenteils zwei- bis dreigeschossigen Gebäude werden überwiegend für Beherbergungszwecke genutzt. Prägend für das Straßenbild

sind die denkmalgeschützten Gebäude Moltkestraße 3 bis 5 sowie 6 und 11. Wie in großen Teilen des Plangebietes finden sich auch hier die typischen Norderneyer Vorbauten. Die Gebäude besitzen überwiegend Putzfassaden und wurden traufständig oder mit Flachdach errichtet. Im nördlichen prägen ein vier- und ein fünfgeschossiges Gebäude das Straßenbild.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des nordöstlichen Stadtkerns von Norderney zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuauflage. Die Aussagen des RROP-Entwurfes aus dem Jahr 2015 sind demnach als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und darüber hinaus als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Neben der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an

Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, 1,2 bzw. 1,6 dargestellt. Lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes, östlich der Wiedaschstraße und nördlich Tannenstraße, sieht der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 vor. Nördlich der Knyphausenstraße sind Parkflächen ausgewiesen.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4, 20 und 22.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4 gilt lediglich für das Gebiet Am Januskopf. Hierin wurden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen detaillierte Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen und den anzulegenden Grünflächen getroffen. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine maximal eingeschossige Bauweise vor.

Der Bebauungsplan Nr. 20 gilt für eine Fläche zwischen Winterstraße und Frisiastraße, nördlich der Maybach- und südlich der Benekestraße. Hierin werden Kern- und Mischgebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen zwei und fünf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich westlich der Moltkestraße zwischen Roon- und Knyphausenstraße. In diesem werden ebenfalls Kerngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse definiert. Darüber hinaus ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 treten die in den genannten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen außer Kraft.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4, 6 und 9 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungs-

gebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 4 wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

#### 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

##### 4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 hat eine Größe von insgesamt ca. 12,1 ha. Die zulässige Grundfläche wird überwiegend über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Für die Flächen der Fachklinik Thomas Morus wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Die zulässige Überschreitung von 50% gem. § 19 (4) BauNVO wird hier nicht begrenzt.

Insgesamt ergibt sich somit eine versiegelbare Fläche von 69 097 m<sup>2</sup>. Da hierdurch die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Diese vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

|          |   |
|----------|---|
| <b>1</b> | <b>5.0 Merkmale des Bebauungsplanes,</b><br>insbesondere in Bezug auf ... |
|----------|---|

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.1 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; | <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 hat eine Größe von ca. 12,1 ha.</p> <p>Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation wird im überwiegenden Teil des Plangebietes festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche den überbaubaren Grundstücksflächen entspricht. Die Überschreitung wird in diesen Bereichen auf 25 % begrenzt. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Für die Flächen der Fachklinik Thomas Morus wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von 50% gem. §19 (4) BauNVO ergibt sich für die Flächen eine zulässige Versiegelung von 80 %. Durch die bereits vorhandene hohe Dichte der Bebauung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Mehrversiegelungen zu erwarten. Da in dem Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt werden, wird einer unverhältnismäßig hohen Bebauungs- bzw. Versiegelungsdichte entgegengewirkt.</p> <p>Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen I und IV und entspricht somit größtenteils der derzeitigen Bestandssituation.</p> |
| 1.2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;   | <p>Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor.</p> <p>Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1975, in dem dieser Bereich zum Großteil als Sondergebiet dargestellt ist. Außerdem finden sich innerhalb des Geltungsbereiches öffentliche Parkflächen und ein allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.</p>   |

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.3 | die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; | <p>Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 ermöglichte städtebauliche Beordnung in einem Bereich, der durch bereits vorhandene Bebauung geprägt ist, wird unter dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung, die Realisierung und Erschließung entsprechend den aktuellen Erfordernissen ermöglicht.</p> <p>Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu steuern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu erhalten.</p> <p>→ Aufgrund der innerstädtischen Lage, den aktuell vorhandenen Nutzungen sowie der Tatsache, dass der Bebauungsplan lediglich die städtebauliche Beordnung eines vorgeprägten Bereichs vorsieht, wird von <u>keinen</u> erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.</p>   |
| 1.4 | die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;  | <p>Aufgrund der bereits vorhandenen angenommenen Versiegelungsmöglichkeit von ca. 80 % der Fläche (auf der Grundlage gem. § 34 BauGB), die in großen Teilen des Plangebietes bereits vorhanden ist, wird mit der vorliegenden Planung <u>kein</u> zusätzlicher erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna), Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild somit nicht negativ beeinträchtigt. Der gesamte Geltungsbereich und seine Umgebung ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 zum Großteil erhalten und städtebaulich beordnet werden soll. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen sind <u>keine umweltbezogenen Probleme</u> für die Bevölkerung zu erwarten.</p> |
| 1.5 | die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.   | Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass der Bebauungsplan Nr. 4 eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.  |

Die Stadt Norderney kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 4, nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung, zu erwarten sind. Demgemäß kann der Bebauungsplan Nr. 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## 5.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## 5.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich insgesamt 7 bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsame Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen sind und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Diese Gebäude prägen das Ortsbild in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hier nach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen. Daher wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch im Umfeld zu beachten. Es bedarf gemäß § 8 NDSchG Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen einer genauen denkmalrechtlichen Überprüfung ob geplante Bauvorhaben in der Umgebung zulässig sind. Aufgrund der denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Neue Bauvorhaben und Erweiterungen sind im Einzelfall denkmalrechtlich abzustimmen. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich.“

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **5.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

## **6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insbesondere auch für die im Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe Beschäftigten ist auf der Insel Norderney von besonderer Bedeutung. Die Gebäude Tannenstraße 15 – 18, Roonstraße 7 und Knyphausenstraße 8 werden derzeit überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Diese Nutzung soll zukünftig gesichert werden. Daher sieht der Bebauungsplan in diesen Bereichen Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO vor. Zur planerischen Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung zu den in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten. So sollen die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fremdversorgung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sein, da es sich hierbei um strukturfremde Nutzungen handelt, die sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bestandssituation einfügen und ggf. zu ungewünschten Störungen (z.B. Lärmimmissionen) führen würden. Diese Regelungen sollen zudem dazu beitragen, dass innerhalb des Plangebietes ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bereitsteht.

#### **6.1.2 Sonstige Sondergebiete**

Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO werden im überwiegenden Teil des Plangebietes sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist geprägt durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen sowie Versorgungsstrukturen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Allerdings entspricht keines der in den Paragraphen 2 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete dem vorhandenen Gebietscharakter.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Auch dies macht die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, die nur die Nutzungen zulassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen, erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 =BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

Insgesamt werden 5 Sondergebiete im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Anlage „Nutzungsstruktur / Gebietstypen“). Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden Gebietsstrukturen.

Während im Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen & Gästebeherbergung“, welches im nordöstlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen wird, die Wohnnutzung auch zukünftig übergeordnet und nur kleinteilig Fremdenbeherbergung zulässig sein soll, zeichnet sich das Sondergebiet SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszone“, welches im überwiegenden Teil des Plangebietes festgesetzt wird, durch die Mischung von Wohnen und Gästebeherbergung aus. Die Winterstraße, im südwestlichen Teil des Plangebietes, ist dem Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen. In dem dort festgesetzten Sondergebiet SO 2a „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, die eine belebte Erdgeschosszone sicherstellen sollen. Entlang der im nordwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Moltkestraße überwiegt die Hotelnutzung. In diesem Bereich wird das Sondergebiet SO 3 „Kur-, Heil- und Beherbergungszone“ festgesetzt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Erholungsheime, die durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 4 in ihrem Bestand gesichert werden.

Im Nutzungskatalog der einzelnen Sondergebiete wird die Zulässigkeit der unterschiedlichen Wohnformen geregelt. Die verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

### **„Dauerwohnen & Gästebeherbergung“ (SO 1)**

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes (Knyphausenstraße 14 und Am Januskopf 1-8) wird das Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen. Die Gebäude in diesem Bereich dienen derzeit überwiegend dem Wohnen. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, das ursprünglich zum Zweck der Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung entwickelt wurde. Die zusätzliche Nutzung der Fremdenbeherbergung durch private Ferienwohnungen innerhalb der überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude hat sich erst im Laufe der Zeit „natürlich“ entwickelt und den Gebietscharakter geprägt. Dies ist wirtschaftlich als positiv zu bewerten und stört das soziale Gefüge des Gebietes nicht.

Um diese Nutzung zu steuern und zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Wohnnutzung auch in Zukunft überwiegt, wird im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt, dass das Sondergebiet (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dient.

In Übereinstimmung mit den dargelegten Entwicklungszielen werden in den festgesetzten Sondergebieten SO 1 die zulässigen Nutzungen wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements),
- Räume für freie Berufe.

Entsprechend dem dargelegten Planungsziel wird zudem festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dabei ist mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen. Die zulässige Ferienwohnung muss der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein.

Mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO1 in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt sowie der Ferienwohnungen wird der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweit- und Ferienwohnungen, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen innerhalb des Siedlungsbereiches führen würde gezielt entgegengewirkt.

## **„Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ (SO 2)**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Nr. 4 die Ausweisung des Sondergebietes SO2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vor. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) aus. Da sowohl der Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen, als auch der Bereitstellung von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney eine besondere Bedeutung zukommt, ist es städtebauliche Zielsetzung die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m<sup>2</sup> sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m<sup>2</sup>,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 gem. § 11 mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ in Gebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Wohngebäude dienen überwiegend dem Dauerwohnen. Zulässig ist maximal eine Ferienwohnung je Wohnung zum dauernden Aufenthalt. Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke entsprechen dem Gebietscharakter und sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 daher allgemein zulässig. Eine begrenzte Anzahl von kleineren Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben kann ebenfalls als gebietsverträglich eingeschätzt werden. Diese Nutzungen sollen daher ausnahmsweise zulässig sein.

### **„Kur-, Heil- und Versorgungszone“ (SO 2a)**

Die Winterstraße im südwestlichen Teil des Plangebietes ist ebenfalls durch die inseltypische Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) geprägt. Zeitgleich befinden sich hier aber auch vermehrt Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, wodurch die Straße dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen ist. Dementsprechend werden die zulässigen Nutzungen wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m<sup>2</sup> sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m<sup>2</sup>.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, in diesem Bereich ein möglichst belebtes Straßensbild zu schaffen und zu erhalten. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes SO 2a Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO im Erdgeschoss nur untergeordnet, an der straßenabgewandten Seite zulässig sind (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO2a wird wie in den Sondergebieten SO 2 festgesetzt dass, in Gebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Anzahl wird auf maximal eine Ferienwohnung je Wohnung zum dauernden Aufenthalt begrenzt.

### **„Kur-, Heil- und Beherbergungszone“ (SO 3)**

Die Nutzung entlang der Moltkestraße ist überwiegend durch Beherbergungsbetriebe geprägt. Diese Nutzungsstruktur soll durch die Festsetzung des Sondergebietes SO3 "Kur-, Heil-, Beherbergungszone" planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend sind hier die folgenden Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

- Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
  - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m<sup>2</sup> sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m<sup>2</sup>,
  - Räume für freie Berufe,
  - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

### **„Erholungsheim“ (SO 4)**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Einrichtungen, die den Erholungsheimen zuzuordnen sind. Dazu gehören die Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße, das Schullandheim des Märkischen Kreis an der Luciusstraße, das Caritas Erholungsheim an der Benekestraße, das Ferienhaus Justitia des Bildungs- und Erholungswerkes an der Moltkestraße und das Erholungsheim der Arbeiterwohlfahrt an der Frisiastraße. Um die hier vorherrschende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, werden die Flächen als sonstiges Sondergebiet (SO4) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ festgesetzt. Entsprechend des für diese Flächen definierten Planungszieles sind innerhalb des SO4 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Flächen der Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße über die Angabe einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 definiert (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Hierdurch soll ein nutzungsgerechter Spielraum bei zukünftigen Um- oder Anbaumaßnahmen geschaffen und eine übermäßige Verdichtung in diesen Bereichen vermieden werden.

### **6.2.2 Grundfläche (GR)**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung hingegen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO geregelt. Diese entspricht je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Blockinnenbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte wirkt sich zum einen negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden. Zum anderen wird das Kleinklima negativ beeinflusst, da versiegelte Böden kein Wasser verdunsten können, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Es kommt zudem zu einem zunehmenden Verlust von wohnungsnahen Erholungsräumen, was sich auch negativ auf die touristische Qualität auswirkt. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zu-

kommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, die zum Teil sehr hohe Versiegelungsrate im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. Diesem Ziel wird mit den genannten Regelungen zur zulässigen Grundfläche entsprochen.

### 6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der historisch geprägten Strukturen und Vermeidung und Behebung von Fehlentwicklungen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes aufgenommen (siehe Anhang „Höhenstruktur“). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme flossen in die Bestimmung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO ein.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung deckt sich in vielen Bereichen mit dem vorhandenen Bestand. Insbesondere im östlichen Bereich wird hierdurch allerdings auch ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum eingeräumt, der aufgrund der innerörtlichen Lage als verträglich eingeschätzt werden kann. Städtebauliche Fehlentwicklungen, wie sie in der Vergangenheit zum Teil entstanden sind, sollen hierdurch ausgeschlossen werden.

Für den Großteil der Grundstücke entlang der Winterstraße wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt. Die dreigeschossige Bauweise setzt sich auf einem kurzen Stück in der Maybachstraße und der Benekestraße fort. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bauweise für Teile des Schulandheims und der Fachklinik Thomas Morus, südlich der Knyphausenstraße und für das Gebäude Moltkestraße 16 vor. Diese Festsetzungen entsprechen mehrheitlich den örtlichen Gegebenheiten und sind daher städtebaulich verträglich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich lediglich einzelne Gebäude, die die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse überschreiten. Diese Bauvorhaben sind als städtebauliche Fehlentwicklungen einzuschätzen, wie sie zukünftig vermieden werden sollen, da sie sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Eine Sonderregelung wird für die Gebäude Moltkestraße 17 und 18 getroffen. Hier sind zukünftig entsprechend den örtlichen Gegebenheiten maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der im Umfeld befindlichen Bauungsstrukturen kann diese Festsetzung als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden.

In großen Teilen des Plangebietes findet man die inseltypischen etwa 3,00 m hohen und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten. Durch die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bauweise in einer Tiefe von 3 m zur Straße, sollen diese in ihrem Bestand gesichert werden.

Für die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

## 6.2.4 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich vornehmlich aus den Regelungen zur Bautiefe und den maximal zulässigen Vollgeschossen (siehe Anhang Trauf- und Firsthöhen). Im überwiegenden Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine Bautiefe von 13 m und maximal zwei Vollgeschosse vor. In diesen Bereichen wird die Traufhöhe auf 6,5 m und die Firsthöhe auf 11 m begrenzt. In den östlichen Teilen der Tannenstraße und der Benekestraße, östlich der Wiedaschstraße sowie in den südlichen Teilen der Moltkestraße und der Winterstraße sind im Bebauungsplan Bautiefen von 16 m festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in diesen Bereichen ebenfalls auf zwei begrenzt. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen werden die größeren Bautiefen insofern berücksichtigt, dass die Firsthöhe in diesen Bereichen auf 12 m erhöht wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch beim Bau von größeren Baukörpern ein angemessener Dachaufbau möglich ist. Die Traufhöhe wird in diesen Bereichen ebenfalls auf 6,5 m begrenzt.

Der Bebauungsplan sieht für den überwiegenden Teil der Grundstücke entlang der Winterstraße sowie zwischen Knyphausenstraße und Tannenstraße und das Grundstück Moltkestraße 16 eine maximal dreigeschossige Bauweise und 16 m tiefe Bauteppiche vor. Die zulässige Traufhöhe wird in diesen Bereichen auf 9,5 m und die Firsthöhe auf 15 m begrenzt. Diese Trauf- und Firsthöhen sollen zukünftig auch für die Flächen des Schullandheims und der Fachklinik Thomas-Morus gelten, in denen eine dreigeschossige Bauweise zulässig ist. Südlich der Benekestraße und südlich der Maybachstraße sieht der Bebauungsplan in kleinen Teilbereichen ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung vor. Die Bautiefe beträgt in diesen Bereichen allerdings nur 13 m. Dementsprechend wird die maximal zulässige Firsthöhe für diese Grundstücke auf 14 m begrenzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt in diesen Bereichen ebenfalls 9,5 m.

In Teilen des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Abweichungen von dem oben erläuterten Konzept vor. So werden für die Gebäude Knyphausenstraße 14 und Tannenstraße 18 bestandsorientierte Höhenfestsetzungen getroffen, die niedriger sind als die definierten Standard Trauf- und Firsthöhen. Hierdurch soll ein behutsamer Übergang zu den angrenzenden Strukturen sichergestellt werden.

Entsprechend der festgesetzten eingeschossigen Bauweise wird die Traufhöhe im Bereich „Am Januskopf“ auf 3 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 7 m begrenzt. Damit wird dem Planungsziel Rechnung getragen, die in diesem Bereich vorhandenen baulichen Strukturen auf Grund ihrer städtebaulichen Qualität langfristig zu sichern.

Bestandsorientiert wird für die Gebäude Moltkestraße 17 und 18 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung ist Nutzungsgerecht und kann aufgrund der angrenzenden Strukturen als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden.

In großen Teilen des Plangebietes finden sich die charakteristischen etwa 3,00 m hohen und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten an den Hauptgebäuden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses besonderen Bestandsmerkmals erfolgt im überwiegenden Teil des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Fläche eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit einer Gebäudehöhe (GH) von  $\leq 3,00$  m im straßenseitigen Bereich.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, die das städtebauliche Gesamtbild nachhaltig stören, dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie die Fläche für Gemeinbedarf werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

### **6.2.5 Abgrabungen**

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegen gewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

### **6.3 Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ werden sowohl die offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO und die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO als auch die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen dabei bestandsorientiert. Während im westlichen und zentralen Teil des Plangebietes eine geschlossene Bebauung vorherrscht, befinden sich im östlichen Teil, an der Ellernstraße, der Wiedaschstraße und im südlichen Teil der Schulzenstraße, aufgelockerte Baustrukturen. Die vorhandenen Baustrukturen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 planungsrechtlich gesichert.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die kleinteilige, aufgelockerte Bauungsstruktur im Bereich „Am Januskopf“ zu sichern, dementsprechend wird für diesen Bereich im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

### **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert.

In großen Teilen des Plangebietes wird die Bautiefe der Hauptgebäude auf 13 m begrenzt. Durch diese Regelung soll zum einen dem langfristigen städtebaulichen Ziel der Freihaltung der Blockinnenbereiche Rechnung getragen werden, was zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität beiträgt. Zum anderen bieten diese Baufenster ausreichend Spielraum bei der Realisierung ortstypischer Neubauvorhaben. Der Entstehung von überdimensionierten Baukörpern soll so zukünftig vorgebeugt werden.

Hiervon abweichend sieht der Bebauungsplan insbesondere in den westlichen und östlichen Randbereichen tiefere Baufenster vor. Im östlichen Teil des Plangebietes sind es die Grundstücke Tannenstraße 7 – 9 und 15 – 18, Knyphausenstraße 15 – 19, Wiedaschstraße 2 und 4 sowie Benekestraße 38 – 40, 45 und 46. Die genannten Bereiche unterscheiden sich insofern von den angrenzenden baulichen Strukturen, dass hier überwiegend eine aufgelockerte Bebauung mit zum Teil verhältnismäßig großen Baukörpern vorherrscht. Die Festsetzung von tieferen Baufenstern entspricht in diesen Bereichen somit den vorhandenen Strukturen und ist als städtebaulich verträglich einzuschätzen. Die Baustruktur an der Knyphausenstraße ist durch große Baukörper in geschlossener Bauweise geprägt. Die Gebäude werden überwiegend für Beherbergungszwecke genutzt. Die Ausweisung von 16 m tiefen Baufenstern erfolgt in diesem Bereich daher nutzungsgerecht.

Die Grundstücke entlang der Winter- und der Moltkestraße werden bereits heute vermehrt durch Einzelhandels- und Gastronomie- sowie Beherbergungsbetriebe genutzt. Die Winterstraße ist dabei dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen. Ziel der Stadt Norderney ist es, die Versorgungs- und Beherbergungsnutzung in diesem Bereich zu sichern und auszubauen. Diesem Ziel soll durch die Ausweisung von 16 m tiefen Bauteppichen Rechnung getragen werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass zukünftige Neubauvorhaben nutzungsgerecht errichtet werden können.

Die seitlichen Baugrenzen innerhalb der offenen Bauweise (o) werden in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Abweichende Regelungen werden unter anderem für die Siedlung „Am Januskopf“ und das Gebäude Knyphausenstraße 14, das Schullandheim, die Mutter-Kind Kureinrichtung Thomas-Morus sowie die Fläche für den Gemeinbedarf getroffen.

Die kleinteilige, aufgelockerte Bebauung im Bereich „Am Januskopf“ und das Gebäude Knyphausenstraße 14 bilden einen sanften Übergang zur angrenzenden Dünenlandschaft und besitzen somit eine besondere städtebauliche Qualität. Ziel der Stadt Norderney ist es, die vorhandenen Strukturen zu sichern. Die Baufenster orientieren sich daher am vorhandenen Gebäudebestand.

Für die Flächen des Schullandheims und der Fachklinik Thomas-Morus werden im Bebauungsplan Nr. 4 nutzungsgerecht großzügige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Die Baufenster orientieren sich allerdings auch hier überwiegend am Gebäudebestand und ermöglichen kleinteilige Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen. Eine übermäßige Verdichtung in diesen Bereich wird durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche und der Grundflächenzahl vermieden (siehe Kapitel 6.2.1 & 6.2.2).

Im Bereich der Polizeistation werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Flurstücksgrenzen festgesetzt.

Zusätzlich sind abweichende Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen erforderlich, die durch sehr geringe Grundstückstiefen gekennzeichnet sind. Dazu gehört die Bebauung zwischen Frisia-, Beneke-, Lucius- und Knyphausenstraße sowie die Gebäude zwischen Benekestraße und Schullandheim. Für diese Flächen sieht der Bebauungsplan Nr. 4 eine Bautiefe von 10 m vor. Ähnlich verhält es sich bei den Gebäuden Ellernstraße 1 und 2 sowie 24 und 25. Hier wird abweichend von den oben genannten Regelungen eine Bautiefe von 9 bzw. 10 m festgesetzt.

Im Bereich des Hotels Waldeck an der Kaiserstraße wird bestandsorientiert ein Bauteppich mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt.

Zu den genannten Bauteppichen für die Hauptgebäude kommen in großen Teilen des Plangebietes straßenseitig 3 m überbaubare Grundstücksfläche hinzu, die für die charakteristischen eingeschossigen Vorbauten, die sogenannten Wintergärten, vorbehalten bleiben.

Zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 21 m<sup>2</sup> für eingeschossige Gebäude
- 36m<sup>2</sup> für zweigeschossige Gebäude
- 42m<sup>2</sup> für dreigeschossige Gebäude

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Als Bezugsgröße dient die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

## **6.5 Anordnung der Gebäude**

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im überwiegenden Teil des Plangebietes die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

## **6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Das Entwicklungsziel für die Sondergebiete (SO) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsapartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für die Sondergebiete (SO) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Die Festlegung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beruht auf einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation. Die Regelungen müssen so getroffen werden, dass einerseits dem hohen Bedarf an kleinen Wohnungen, zum Beispiel für die im Gastronomie- und Beherbergungssektor Angestellten, Rechnung getragen wird. Andererseits gilt es eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Für die Sondergebiete SO 2 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ wird folglich festgesetzt, dass innerhalb der zulässigen Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 60 m<sup>2</sup> Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Im Bereich der Versorgungszone an der Winterstraße ist davon auszugehen, dass auch eine geringfügig höhere Anzahl an Wohnungen und kleinere Wohnungsgrößen nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Daher wird in

diesem Bereich festgesetzt, dass je angefangene 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig ist.

Die vorgenannte Geschossfläche ist wie folgt definiert:

Grundflächenzahl (GRZ) bzw. maximal zulässige Grundfläche (GR) x Zahl der Vollgeschosse

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 4) und Flächen für den Gemeinbedarf in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

## **6.7 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Knyphausenstraße befindet sich die Polizeistation der Stadt Norderney, diese wird entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.8 Verkehrsflächen**

### **6.8.1 Straßenverkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen werden in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **6.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt**

Die Gebäude Am Januskopf 1 – 8 werden über eine private Zufahrt erschlossen. Diese wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

## **6.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

Das Gebäude Knyphausenstraße 9 wird derzeit teilweise als Trafo-Gebäude für die Stromversorgung genutzt. Zusätzlich befindet sich innerhalb des Gebäudes ein Lokal. Die Anlage wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

## **6.10 Öffentliche Grünflächen**

Der Onnen-Visser-Platz ist eine gestaltete öffentliche Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen Knyphausen- und Benekestraße. Die Fläche wird über die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in ihrem Bestand gesichert.

## **6.11 Private Grünflächen**

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Blockinnenbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte

wirkt sich zum einen negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden. Zum anderen wird das Kleinklima negativ beeinflusst, da versiegelte Böden kein Wasser verdunsten können, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Es kommt zudem zu einem zunehmenden Verlust von wohnungsnahen Erholungsräumen, was sich auch negativ auf die touristische Qualität auswirkt. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, die zum Teil sehr hohe Versiegelungsrate im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen.

Daher hat sich die Stadt Norderney dazu entschieden im östlichen Teil des Plangebietes in den Blockinnenbereich private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgarten auszuweisen. Diese Festsetzung soll Grundlage für eine langfristig angelegte Umstrukturierung sein, die zu einer deutlichen Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers beiträgt. Von einer zeitnahen Umsetzung des Planungsziels ist aufgrund des geltenden Bestandsschutzes nicht auszugehen, allerdings soll durch die getroffenen Festsetzungen einer weiteren Verdichtung entgegengewirkt werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m<sup>2</sup> für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

### **6.12 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus sieben nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich dabei um die Gebäude Moltkestraße 3 – 6 und 11, Winterstraße 18 sowie Benekestraße 3, 55 und 57. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (vgl. Kap. 5.2).

### **6.13 Erweiterter Bestandsschutz**

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des Plangebietes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Um dieser Fehlentwicklung für die Zukunft entgegenzusteuern, schränken die getroffenen Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten einiger Grundstücke so weit ein, dass eine Bebauung, wie sie heute vorhanden ist, künftig nicht mehr möglich sein wird. Dennoch soll gewährleistet werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Gebäude auch weiterhin gewährleistet werden kann. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für bestehende selbstständige Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsände-

rungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-14 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO).

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Höhen für bestehende Gebäude, die die festgesetzten Höhen überschreiten, nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-14 entsprechen, können auch in diesen Fällen als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO).

## 7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher innerhalb des Plangebietes zu beachten:

### 1. Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD“ gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### 2. Außenwände

Die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden müssen mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersticherheit bestehen.

### 3. Vorgärten

Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

## 8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßen.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**  
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 9.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 9.2 Verfahrensübersicht

#### 9.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

### 9.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am .....

### 9.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einzusehen.

### 9.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

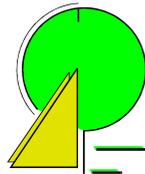
Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

## 9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



**Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de*





## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 10. Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost", Verfahren zur Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung BA 6/2018**

Die Verwaltung stellt die Grundzüge der Planung anhand des Entwurfs der Planzeichnung, der einzelnen Nutzungsanalysen sowie der einzelnen Festsetzungen vor. Ziel der Planung sei es, den Geltungsbereich städtebaulich zu beordnen sowie eine weitere Verdichtung und Höhenentwicklung zu stoppen. Es habe eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange/Behörden stattgefunden. Die Stellungnahmen seien zum Teil eingearbeitet worden. U.a. werde derzeit geprüft, ob es Bauvorhaben im Geltungsbereich gäbe, welche Ansprüche hinsichtlich einer Entschädigung auslösen könnten, wenn diese bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB einen Anspruch auf u.a. mehr Bauvolumen hätten. Die Verwaltung erklärt, der Planentwurf nebst Begründung könne für den Verfahrensschritt der Auslegung vorbereitet werden. Während der Auslegung sei der Planentwurf im Bauamt und im Internet einsehbar.

RM Moroni erklärt, der B-Planentwurf verunstatte das Stadtgebiet und sei nicht auslegungsreif, da der Planentwurf keine Veranschaulichung des zukünftigen Stadtgebietes aufzeige. Die Verwaltung entgegnet, dass die vorherrschende Beurteilung nach § 34 BauGB, nach dem sich ein Bauvorhaben an dem größten und höchsten Bauobjekt orientieren könne, eher einer Verunstaltung zuträglich sei. Der sehr abstrakte Planentwurf werde sich erst über die Jahre und über die zukünftigen Bauvorhaben entwickeln können. Der B-Planentwurf habe nicht den Anspruch, gestalterische Regelungen vorzugeben. Eine Verdichtung der innerstädtischen Flächen solle gestoppt werden.

BG Wehlage erklärt, es könne dem Planvorhaben größtenteils zugestimmt werden, vor allem die Freihaltung der Blockinnenbereiche durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sei zu begrüßen. Er regt an, die Festsetzungen aus dem WA-Gebiet Am Januskopf sollten auf die nördliche Knyphausenstraße übertragen werden.

### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Innenstadt Nord-Ost“ mit Begründung wird zugestimmt. Es wird mit 5 Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

11.

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.  
48A "Kurzentrum - Hotel", Verfahren  
zur Aufhebung a) Beratung über die  
Abwägung b) Satzungsbeschluss



## Sitzungsvorlage

| Fachbereich                    | Aktenzeichen                              | Vorlagen-Nr.                     |                  |
|--------------------------------|---|----------------------------------|------------------|
| FB III                         | 022.32; 622.20.003; 600.10.002;<br>022.15 | BA 7/2018                        |                  |
| ↓ Beratungsfolge               | ↓ TOP-Nr.                                 | Öffentlich / nicht<br>Öffentlich | ↓ Sitzungstermin |
| Ausschuss für Bauen und Umwelt | 10.                                       | öffentlich                       | 14.03.2018       |
| Verwaltungsausschuss           | 12.                                       | nichtöffentlich                  | 28.03.2018       |
| Rat der Stadt Norderney        | 14.                                       | öffentlich                       | 28.03.2018       |
|                                |   |                                  |                  |

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48A 'Kurzentrums - Hotel', Verfahren zur Aufhebung a) Beratung über die Abwägung b) Satzungsbeschluss

#### Sachverhalt

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 04.10.2017 wurde die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A beschlossen. Hintergrund war die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 VE „5-Sterne-Hotel“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Bauprojektes.

Auf dem unbebauten Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes sollte durch die Bietergemeinschaft Brune&Wessels ein Fünf-Sterne-Hotel errichtet werden. Nach jahrelangen Vertragsverhandlungen hat die Bietergemeinschaft im Herbst 2017 ihren Rückzug erklärt.

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48A nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechen und daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich entgegenstehen, ist die Stadt Norderney zu dem Entschluss gekommen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 48A dennoch zum Abschluss zu bringen. Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit aufzuheben.

#### 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**

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung der Belange ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Satzung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Die Satzung besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

### Empfehlungsbeschluss

- Ja  
 Nein

Norderney, 22.02.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

| Lfd. Nr. | Name des Einwenders | Eingang | AZ: | Anlage | Anregung / Kritik | Abwägung |
|----------|---------------------|---------|-----|--------|-------------------|----------|
|----------|---------------------|---------|-----|--------|-------------------|----------|

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ - Aufhebung  
 Abwägung: Träger öffentlicher Belange

| Lfd. Nr. | Name des Einwenders  | Eingang    | AZ:                                       | Anlage   | Anregung / Kritik  | Abwägung   |
|----------|--|------------|---|--|--|--|
| 1.       | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden | 23.10.2017 | Norderney 48A                             | keine  | Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  |
| 2.       | Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br>Heisfelder Straße 2<br>26789 Leer   | 29.11.2017 | Netzplanung, Stellungnahme Nr. S00548 062 | Weitere Dokumente: Wichtiger Hinweis Kabelschutzanweisungen Zeichenerklärung | Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.10.2017. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.<br><br>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 3.       | EWE NETZ GmbH<br>Postfach 2501<br>26015 Oldenburg  | 8.11.2017  | Ticket ID: 250424 26                      | keine  | Guten Tag, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Die uns zugesandten Unterlagen haben wir gesichtet. Die EWE NETZ hat diesbezüglich keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a><br>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Hinrich Willms unter folgender Rufnummer: 0491-99754247. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ - Aufhebung  
 Abwägung: Träger öffentlicher Belange

| Lfd. Nr. | Name des Einwenders  | Eingang    | AZ:                  | Anlage | Anregung / Kritik   | Abwägung  |
|----------|--|------------|----------------------|--------|---|---|
| 4.       | Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz<br>-Betriebsstelle Norden - Norderney – Jahnstraße 1 26506 Norden                | 28.11.2017 | 21102-01-07-2017-092 | keine  | Der Geschäftsbereich I des NLWKN, Betriebsstelle Norden-Norderney nimmt zu dem Entwurf wie folgt Stellung:<br>Das o.g. Gebiet befindet sich außerhalb der gewidmeten Schutzdüne (NDG § 20a), daher melden wir:<br>FEHLANZEIGE   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |
| 5.       | Ostfriesische Landschaft<br>Arch. Forschungsstelle Georgswall 1-5 26603 Aurich   | 27.10.2017 | k.A.                 | keine  | Sehr geehrte Frau Aiche,<br>gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.<br>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.<br>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds.GVBl. S.517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBL. S. 135), §14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.     |
| 6.       | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Technik Niedersachsen Nord, PT112<br>Gerhard Theiling<br>Fachreferent Linientechnik<br>Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück | 29.11.2017 | k.A.                 | Keine  | Sehr geehrte Damen und Herren,<br>sehr geehrte Frau Aiche,<br><br>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.<br>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.<br>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.<br><br>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| <b>Stadt Norderney</b><br><b>FB III Bauen und Umwelt</b><br><b>Am Kurplatz 3</b><br><b>26548 Norderney</b> |                     | <b>Bauleitplanung Stadt Norderney</b><br><br><b>Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ - Aufhebung</b><br><b>Abwägung: Träger öffentlicher Belange</b> |     |        |                   | 3        |
|--|---------------------|--|-----|--------|-------------------|----------|
| Lfd. Nr.   | Name des Einwenders | Eingang  | AZ: | Anlage | Anregung / Kritik | Abwägung |

|    |   |            |          |       |   |   |
|----|---|------------|----------|-------|---|---|
| 7. | Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg Postfach 1752 26697 Emden | 28.11.2017 | k.A.     | keine | Sehr geehrte Damen und Herren, den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |
| 8. | Stadt Norden Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht                                  | 25.10.2017 | 3.1/S1   | Keine | Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der Stadt Norden keine Bedenken.   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   |
| 9. | Landkreis Aurich Fischteichweg 7-3 26603 Aurich                                       | 06.12.2017 | IV/60-wi | Keine | <p>Bezüglich der o.g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:<br/> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich der Angaben in Abschnitt 4.3 ergeht folgender Hinweis: Die Vorgaben im Entwurf des RROP aus dem Jahr 2015 sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bereits zu berücksichtigen. Zudem ergeht der Hinweis, dass das den Vorgaben im RROP vorangestellte Leitbild keinerlei Bindungswirkung besitzt. Es dient zur Veranschaulichung der „Leitplanken“ die die Basis der regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung darstellen.</li> <li>- Hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft.</li> </ul> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung wurde nachrichtlich in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

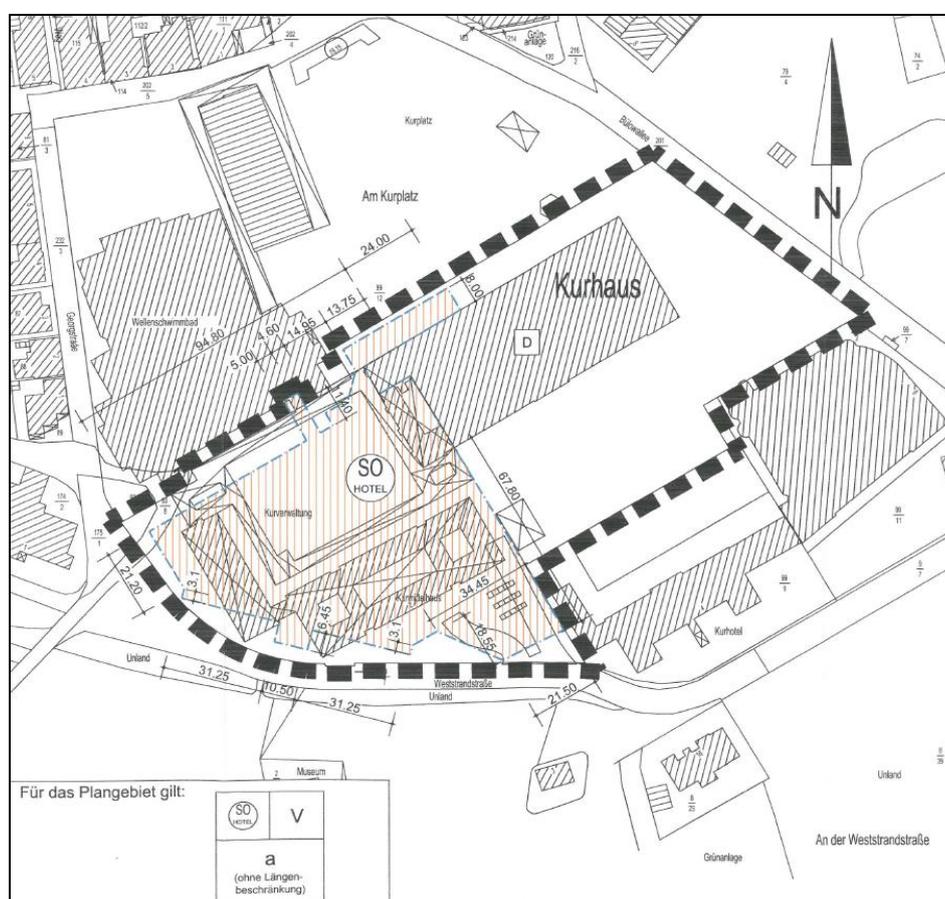
**Folgende Träger öffentlicher Belange, die beteiligt wurden, haben keine Stellungnahme abgegeben:**

|   |   |
|---|---|
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement | Otto-von-Guericke-Str. 4, 39104 Magdeburg |
| Dienststelle des staatlichen Baumanagements                           | Steinstraße 4-6, 26721 Emden              |
| Stadtwerke Norderney GmbH   | Jann-Berghaus-Str. 34, 26548 Norderney    |
| Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden                                     | Brückstraße 38, 26725 Emden               |
| Polizeiinspektion Aurich  | Fischteichweg 1-5, 26605 Aurich           |



## **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 .....   | 2         |
| 2.4. INKRAFTTRETEN .....   | 2         |
| <b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER PLANAUFBEBUNG</b> .....               | <b>2</b>  |
| <b>4. RECHTLICHE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b> .....             | <b>4</b>  |
| 4.1. RECHTSVERHÄLTNISSE .....  | 4         |
| 4.2. ANLASS DER PLANAUFBEBUNG UND PLANZIELE .....                          | 4         |
| 4.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / SICHERUNG DER PLANUNG .....                 | 5         |
| 4.4. SANIERUNGSGEBIET .....  | 6         |
| 4.5. DORFERNEUERUNGSMABNAHMEN .....  | 6         |
| <b>5. PLANFESTSETZUNGEN UND BESTEHENDE NUTZUNGEN</b> .....                 | <b>7</b>  |
| <b>6. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b> .....                                      | <b>8</b>  |
| <b>7. ANLASS / ZIEL DER PLANAUFBEBUNG</b> .....                            | <b>8</b>  |
| 7.1. STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT .....                                 | 9         |
| 7.2. EINLEITUNG DES AUFHEBUNGSVERFAHRENS .....                             | 9         |
| 7.3. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG .....                                    | 9         |
| VERÄNDERUNGSSPERRE .....   | 9         |
| ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN.....  | 9         |
| <b>8. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT / AUSWIRKUNG DER PLANAUFBEBUNG</b> .....   | <b>9</b>  |
| 8.1. ZUKÜNFTIGES PLANUNGSRECHT .....                                       | 9         |
| 8.2. AUSWIRKUNG DER PLANAUFBEBUNG .....                                    | 10        |
| <b>9. DURCHFÜHRUNG DER PLANAUFBEBUNG</b> .....                             | <b>10</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 Conversationshaus- und 5-Sterne-Hotelbetriebsgesellschaft Norderney mbH & Co. KG. Bis heute wurde das Projekt jedoch nicht umgesetzt.

Der Wille zur Errichtung eines Fünf-Sterne Hotels war 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 sollte. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Fünf-Sterne-Hotel“ sollte hierfür das Planungsrecht geschaffen werden.

Nach mehrjährigen Verhandlungen über den Durchführungsvertrag bzw. den städtebaulichen Vertrag hatte die Bietergemeinschaft im Herbst 2017 die Gespräche abgebrochen und erklärt, dass sie das Vorhaben nicht umsetzen könne. Somit ist die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „Fünf-Sterne-Hotel“ obsolet. Das Verfahren zur Aufhebung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 48A „Kurzentrum-Hotel“ wird jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit weiter durchgeführt. Zudem sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im B-Plan nicht mehr mit der heutigen städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## **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 18.10.2017 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 30.10.2017 bis 01.12.2017 zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegt. Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Norderney ([www.stadt-norderney.de](http://www.stadt-norderney.de)) eingestellt.

### **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 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

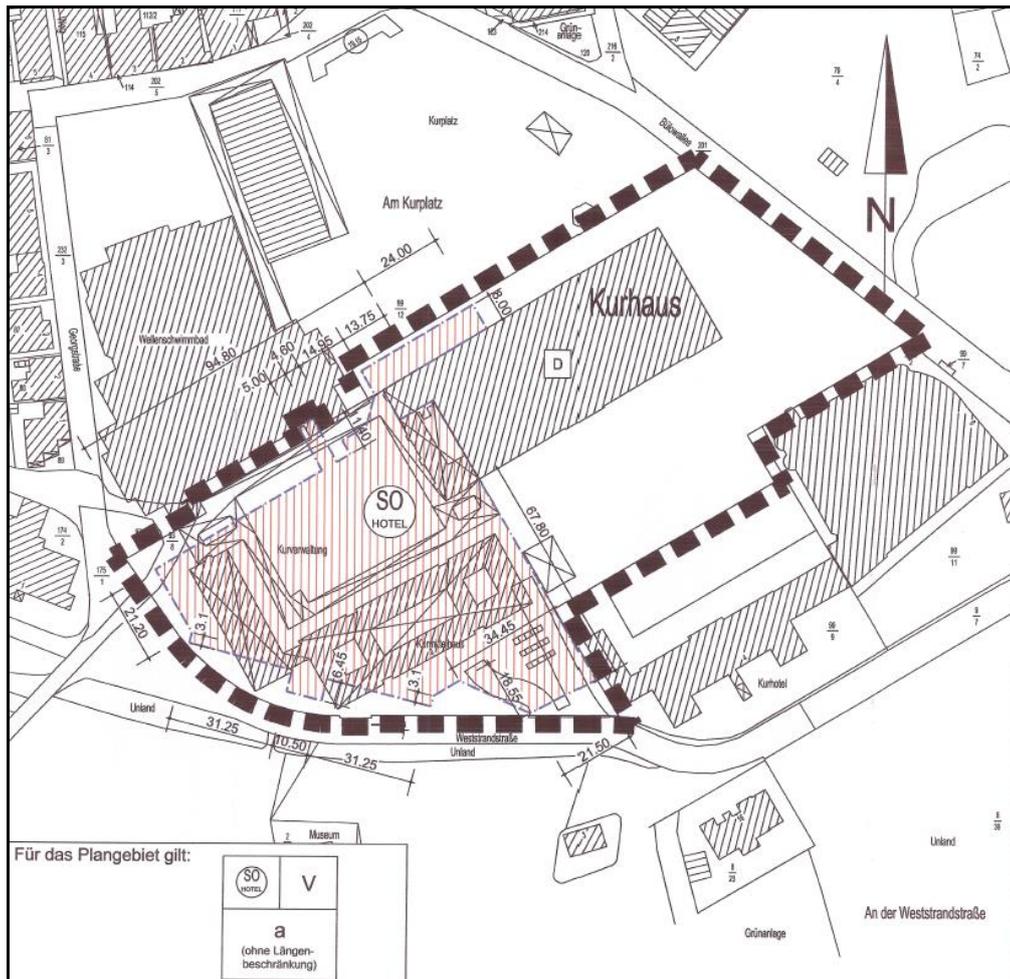
### **2.4. INKRAFTTRETEN**

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>.

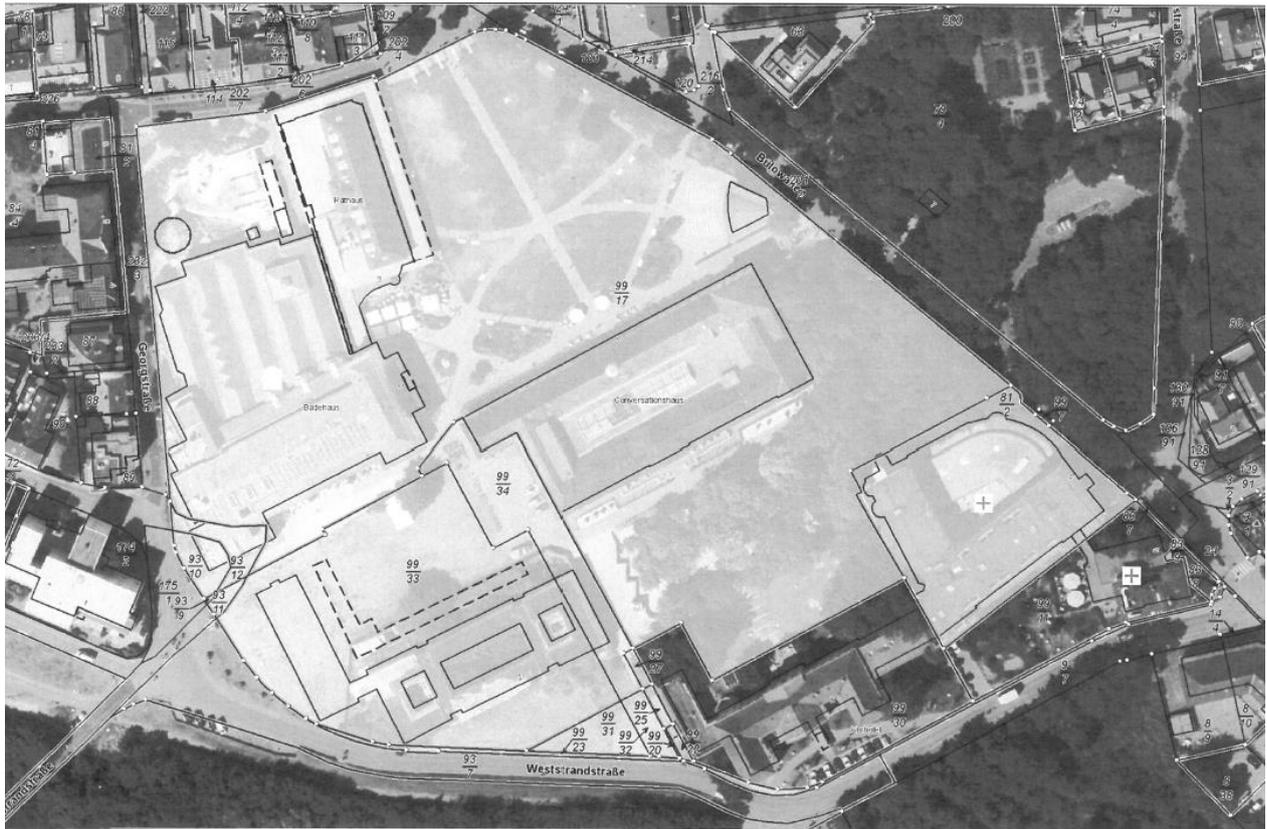


Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48A der Stadt Norderney

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 zwischen Stadt Norderney und der Conversationshaus- und 5-Sterne-Hotelbetriebsgesellschaft Norderney mbH & Co. KG, welcher Bestandteil der Satzung war, 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-, Wilhelm-

straße 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 Denkmalmgebung
- 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 2015 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. Die Vorgaben im Entwurf des RROP aus dem Jahre 2015 sind als in Aufstellung befindliche Ziele zu berücksichtigen, obgleich der Entwurf noch keine Bindungswirkung entfaltet.

##### **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

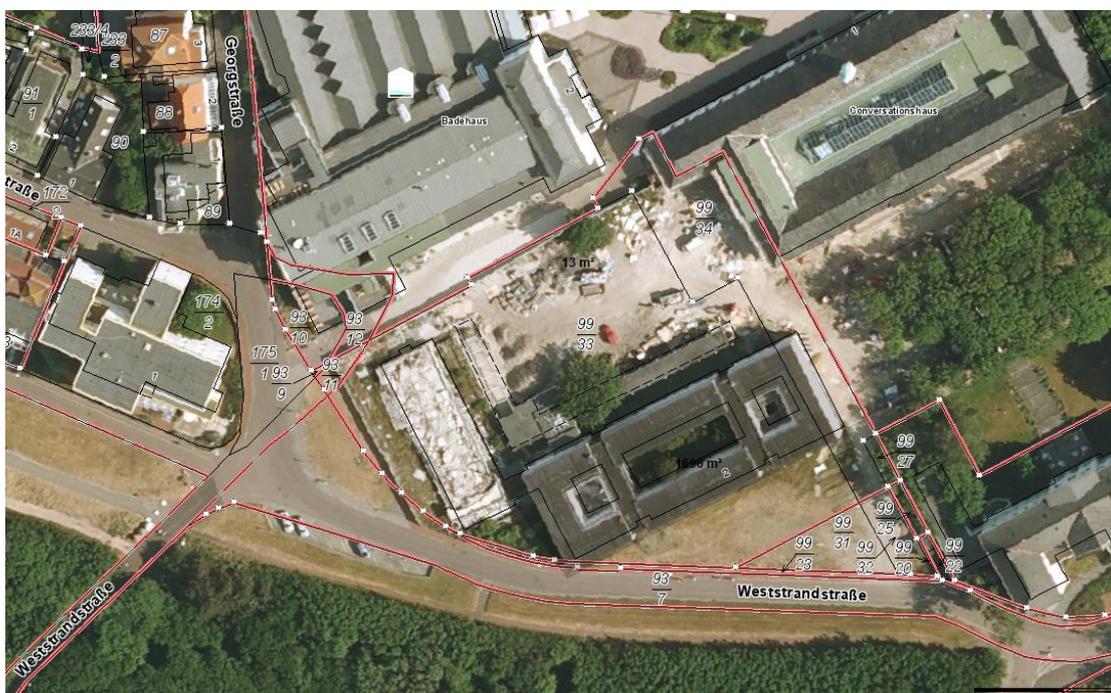
#### 4.5. DORFERNEUERUNGSMÄßNAHMEN

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 Satz 1 BauGB nicht besteht.“ Nach dem Kommentar *Krautzberger* ist der Mindestinhalt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Grund- und Geschossflächenzahl beschrieben.

Der Eigentümer der denkmalgeschützten Gebäude Weststrandstraße 4 (Kurhotel) sowie Bülowallee 6 (ehemals Nordseeklinik) stellte im Jahre 2007 einen Normkontrollantrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da die Stadt Norderney die Aufhebung des Bebauungsplanes gegenüber dem Nds. Oberverwaltungsgerichts und dem Eigentümer ankündigte, wurde vom Gericht - auf übereinstimmendem 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. Die Bietergemeinschaft Brune & Wessels hatte mit seine Plänen eine vollständigen Überbauung des Grundstückes an der Weststrandstraße – südlich des bade:haus - vorgesehen. Im Herbst 2017 wurden die mehrjährigen Verhandlungen über den Durchführungsvertrag bzw. den städtebaulichen Vertrag von Seiten der Vorhabenträger abgebrochen.

Die vom Landkreis Aurich im Rahmen seiner Stellungnahme vom 01.02.2016 im Zuge der frühzeitigen TÖB-Beteiligung geforderte Aufhebung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ wird trotz des Abbruch der Verhandlungen über den Durchführungsvertrag bzw. den städtebaulichen Vertrag formal durchgeführt. Zum einen bestehen für Teile des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 48A (z.B. Conversationshaus) kein Planungserfordernis. Zum anderen entsprechen die Festsetzungen zur baulichen Nutzung aus heutiger Sicht nicht mehr den städtebaulichen Zielen.

Des Weiteren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ 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**

Mit der Absage der Bietergemeinschaft Brune & Wessels zur Bebauung des Grundstückes mit einem Fünf-Sterne-Hotel steht zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig fest, wie und zu welchem Zeitpunkt das Grundstück bebaut werden soll. Man ist sich jedoch einig, dass die im rechtskräftigen B-Plan formulierten Festsetzungen nicht den städtebaulichen Zielen und der Entwicklung entsprechen. 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.

## **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**

Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

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

## **8.2. AUSWIRKUNG DER PLANAUFBEBUNG**

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 sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur Planaufhebung Rechnung getragen worden.

## **9. DURCHFÜHRUNG DER PLANAUFBEBUNG**

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 beigefügt.

Norderney, den **XX.XX.XXXX**

Der Bürgermeister  
- Ulrichs -

# **Satzung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ der Stadt Norderney**

Aufgrund § 1 Abs. 3 und 8, des § 8 sowie des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist und aufgrund des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds GVBl S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl S 226) beschließt der Rat der Stadt Norderney die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A "Kurzentrum-Hotel" bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie dem Umweltbericht.

## **§ 1 – Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“**

Der vom Rat der Stadt Norderney in der Sitzung vom 10.10.2005 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ bestehend aus der Planzeichnung, der Satzung zum Erlass und der Begründung wird aufgehoben.

Die genaue Lage des Plangebietes ist auf dem Übersichtsplan als Anlage zu dieser Satzung einzusehen. Der Übersichtsplan ist Teil der Satzung.

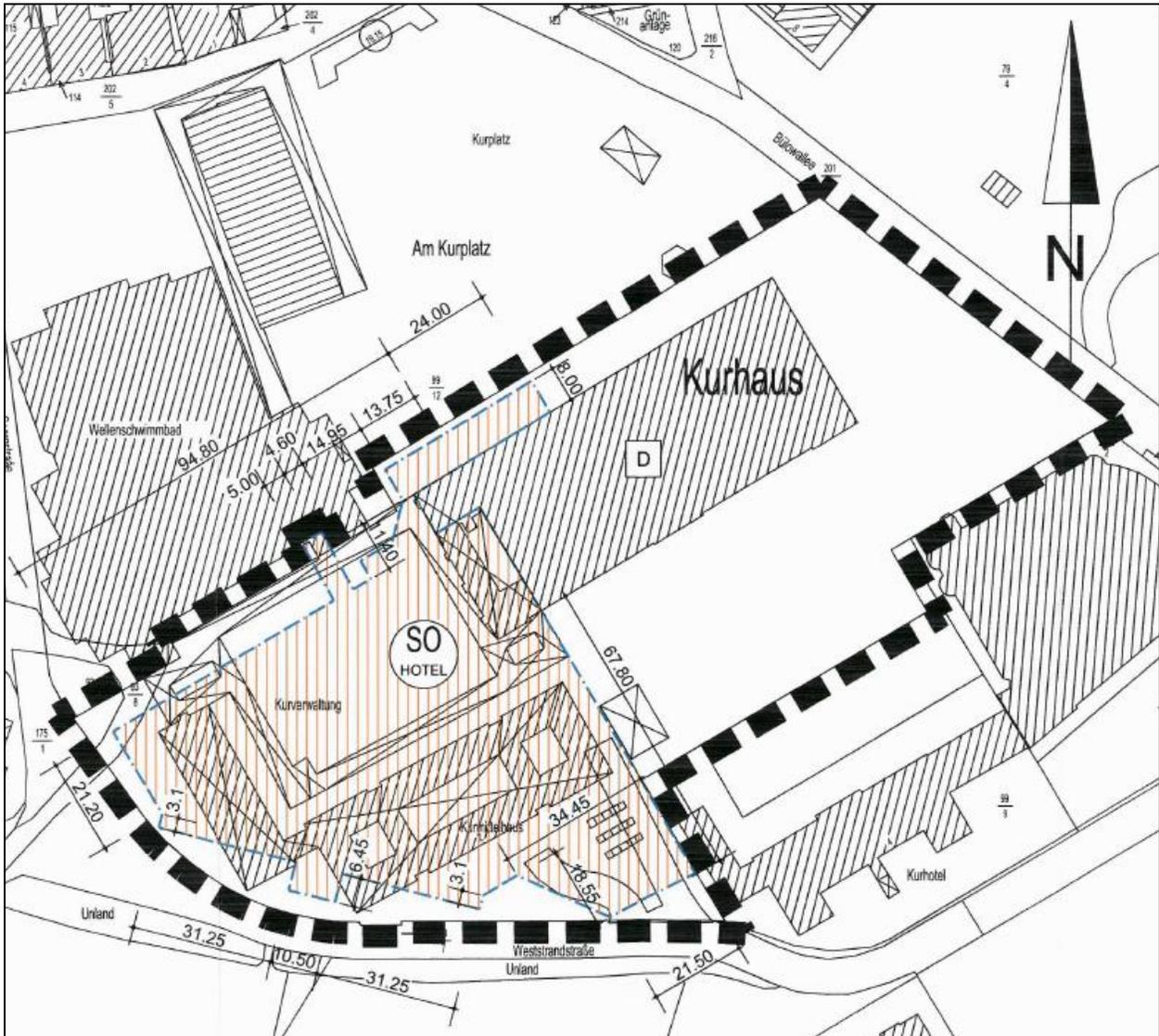
## **§ 2 – Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft.

Norderney, den **XX.YY.XXXX**

Der Bürgermeister  
- Ulrichs -

**Übersichtsplan zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. 48A „Kurzentrum - Hotel“ der Stadt Norderney**



# Verfahrensvermerke

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 8, des § 8 sowie des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist und aufgrund des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl S 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl S 48) beschließt der Rat der Stadt Norderney die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A "Kurzentrum-Hotel".

Norderney, den XX.YY.XXXX

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

## Planverfasserin

Der Entwurf der Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ wurde von der Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt ausgearbeitet.

Norderney, den XX.XX.XXXX

Bürgermeister  
Im Auftrage

---

- Juliane Aiche B.A. -

---

## Einleitungsbeschluss

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. Das Aufhebungsverfahren findet nach § 13 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauGB statt. Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Norderneyer Badezeitung am 18.10.2017 bzw. per Aushang im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, den XX.YY.XXXX

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 04.10.2017 dem Entwurf der Aufhebungssatzung sowie der Begründung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A "Kurzentrum-Hotel" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange laut §§ 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 18.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Aufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ mit der Begründung hat vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Im Weiteren wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Norderney ([www.stadt-norderney.de](http://www.stadt-norderney.de)) eingestellt.

Norderney, den XX.YY.XXXX

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum–Hotel“ sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 Abs. 7 in seiner Sitzung am XX.YY.XXXX als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Norderney, den XX.YY.XXXX

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

## Inkrafttreten

Der Beschluss der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.YY.XXXX im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die Planaufhebung ist damit am XX.YY.XXXX in Kraft getreten.

Norderney, den XX.YY.XXXX

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

## Einstellen in das Internet

Die in Kraft getretene Satzung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ nebst Begründung ist gemäß § 10a Abs. 2 BauGB am XX.YY.XXXX mit den auszulegenden Unterlagen ergänzend in das Internet auf der Homepage der Stadt Norderney ([www.stadt-norderney.de](http://www.stadt-norderney.de)) eingestellt worden.

Norderney, den XX.YY.XXXX

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Planaufhebung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

### **Mängel des Abwägungsvorganges**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum–Hotel“ sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---

### **Beglaubigungs- und Ausfertigungsvermerk**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzuges mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Norderney, den .....

Siegel

Bürgermeister

---

- Ulrichs -

---



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48A "Kurzentrum - BA 7/2018 Hotel", Verfahren zur Aufhebung a) Beratung über die Abwägung b) Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung erläutert, es handele sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher sich auf ein konkretes Vorhaben beziehe. Anlass der Planaufstellung im Jahre 2004 sei die geplante Errichtung eines Fünf-Sterne-Hotels durch die Conversationshaus- und Fünf-Sterne-Hotelbetriebsgesellschaft. Die Umsetzung des Projektes habe bis heute nicht stattgefunden, weshalb der B-Plan aufgehoben werden sollte. Zudem seien Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen worden, welche nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen entsprächen. Die Satzung und Begründung habe vom 30.10.-1.12.2017 im Bauamt ausgelegen. Es habe keine bzw. nicht wesentliche Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange / Behörden gegeben. Es werde empfohlen, die Aufhebung als Satzung zu beschließen.

RM Kiefer merkt an, es bestünde keine Verbindung zwischen der Aufhebung des alten B-Planes Nr. 48A und der derzeitigen Überplanung des Bereiches zwischen Conversationshaus und Badehaus.

#### **Beschluss**

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung der Belange ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Satzung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48A „Kurzentrum – Hotel“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Die Satzung besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss einstimmig zu.

12.

---

Mitteilungen der Verwaltung



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 12. Mitteilungen der Verwaltung**

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

13.

---

Anfragen und Anregungen



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### **TOP 13. Anfragen und Anregungen**

RV Hahnen fragt, ob der Landkreis Aurich eine Baugenehmigung für den Neubau auf dem Gelände des Zeltplatzes am Dünensender habe. Er habe festgestellt, dass der geplante Seminarraum bereits auf der Homepage des Landkreises Aurich beworben werde. BM Ulrichs erklärt, dass die Verwaltung eine negative Stellungnahme zu dem Bauantrag abgegeben habe. Das Einvernehmen könne jedoch vom Landkreis ersetzt werden. Er macht darauf aufmerksam, dass die Darstellung in der Presse u. a. über die Ergebnisse aus einem nichtöffentlichen Bauausschuss das Verhältnis zum Landkreis belasten könne und der Umgang mit diesem Bauantrag fragwürdig sei.

BG Wehlage stellt fest, dass die fehlende Wegeführung an den Strandaufgängen in der Nordhelmsiedlung den Dünen schade, da viele Menschen durch die Dünen liefen.

Hr. Andretzke fragt, ob es Planungen zur Sanierung des Zuckerpads gäbe. BM Ulrichs erläutert, dass es derzeit keine konkreten Planungen gäbe. Es seien wenig konkrete Überlegungen angestellt worden, da es hier vermehrt zu Unfällen gekommen sei. Der Wunsch der Veränderung müsse diskutiert werden.

14.

---

Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde



## Protokollauszug

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | <b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b> |
| Status: | <b>öffentlich</b>                     |
| Datum   | <b>14.03.2018</b>                     |

### TOP 14. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Hr. Schäfer fragt, warum Abgrabungen und Aufschüttung – trotz Ausschluss im B-Plan - vorgenommen würden. Die Verwaltung erläutert, unzulässige Abgrabungen und Aufschüttungen würden dem Landkreis Aurich gemeldet.

Hr. Jentsch fragt, ob aus Sicht von RM Kiefer eine Bürgerbefragung zur Bebauung der sog. Gartenstadt stattfinden solle. RM Kiefer erklärt, er setze sich für Dauerwohnraum für Norderneyer ein.

Hr. Luttmann appelliert an die Zuhörer im Saal, jeder Norderneyer solle sich den Bebauungsplan Nr. 4 während der Auslegung genau anschauen.

Hr. Geismann fordert, es solle der ehemalige Zebrastreifen an der Mühlenstraße Ecke Jann-Berghaus-Straße wieder hergestellt werden, um die Sicherheit für alle Passanten (vor allem Sehbehinderte Personen) zu erhöhen. BM Ulrichs erklärt, er habe bereits mehrfach Versuche bei der Straßenverkehrsbehörde gestartet, um den Zebrastreifen wieder herzustellen. Der Landkreis habe dies bisher immer abgelehnt, da die Frequenz der Überquerung zu gering sei. Er bedauere dies sehr.

Fr. Hillmann fragt, wie viele Gebäude im Blockinnenbereich des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 4 stünden. Die Verwaltung erklärt, es handele sich um ca. 4-5 freistehende Gebäude.

Hr. Lührs merkt an, dass der derzeitige Bauantrag eine schlechtere Lösung darstelle, als der von Herrn Bethke anfangs eingereicht worden sei. BM Ulrichs erklärt, der Bauantrag habe nicht den Festsetzungen des B-Planes entsprochen. Es habe mehrere Bauberatungen mit Herrn Bethke gegeben. Eine für Herrn Bethke vorstellbare Lösung konnte nicht erreicht werden.

Fr. Thiemann fragt, ob Kosten für das Projekt Fünf-Sterne-Hotel für die Stadt angefallen seien und ob die Bietergemeinschaft die Kosten trage. BM Ulrichs erklärt, es seien Kosten für die Stadtwerke und das Staatsbad angefallen. Die Übernahme der angefallenen Kosten würde auf der Gesellschafterversammlung diskutiert.

Fr. Thiemann fragt, wer für die Überprüfung der Bauschilder auf Baustellen zuständig sei. Die Verwaltung erklärt, dies werde von der Bauaufsicht des Landkreises Aurich überprüft.

Hr. Jentsch erklärt, die Beleuchtung auf der Kreuzung Jann-Berghaus-Straße Ecke Mühlenstraße fehle.