

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



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

gem. § 13 a BauGB

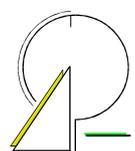
BEGRÜNDUNG

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



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	6
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
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	8
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
6.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	13
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
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	26
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	27
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	27
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 Blockinnereichen 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 m² bis 70.000 m² 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 Neuaufstellung. 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 m² zulässiger Grundfläche entfallen. Das gleiche besagt der neu geschaffenen § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m² und 70.000 m² 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 m². Da hierdurch die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m² und 70.000 m² 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	5.0 Merkmale des Bebauungsplanes, 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 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m²,
- 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 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m².

(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 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 200 m²,
 - 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 Bebauungsstrukturen 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 m² für eingeschossige Gebäude
- 36m² für zweigeschossige Gebäude
- 42m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.

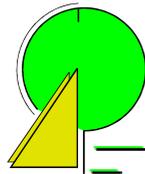
Norderney,

.....
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*