

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



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

gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

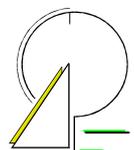
Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Entwurf im Rahmen
der öffentlichen Auslegung sind in rot kenntlich gemacht

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

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	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
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
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
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
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	18
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	19

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 m² 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 geprägt 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 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. 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 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	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. 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.
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...	
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. → 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. → 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. → 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 m² 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).

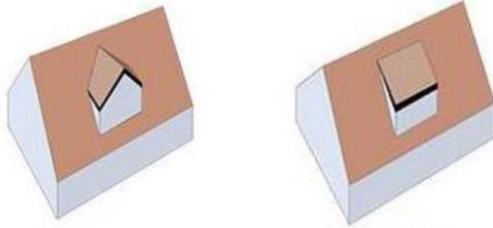
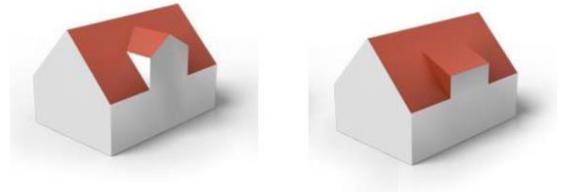
Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

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
Schleppdach**Außenwände

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 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 m² zulässig.

Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4m² 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.

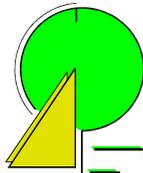
Norderney,

.....
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
mail: info@diekmann-mosebach.de*