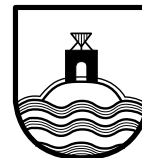


Sitzung Ausschuss für Bauen und Umwelt am 21.08.2018

21.08.2018 00:00 Uhr



Sitzungsniederschrift

Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1	
Sitzungsdatum:	21.08.2018	Niederschrift gefertigt am: 23.08.2018
nichtöffentlich	Beginn: 17:30 Uhr	Ende: 17:59 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann

Stimmberechtigtes Mitglied

BG Stefan Wehlage

RM Hayo F. Moroni

RV Manfred Hahnen

1. stv. BM Henning Padberg

BG Axel Stange

RM Reinhard Kiefer

Von der Verwaltung

BM Frank Ulrichs

AV Holger Reising

Dipl.-Ing. Frank Meemken

Martin Thies

Schriftführer

Juliane Aiche

Entschuldigt fehlen:

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 01.08.2018
Bauanträge im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) zur Kenntnisnahme
3. Bauantrag ETG Alte Teestube zur Nutzungsänderung von Abstellräumen in gewerblich genutzte Ferienappartements, Viktoriastraße 12 (Eingang 19.07.2018)
4. Anfrage Sascha Nüchter zum Umbau und zur Aufstockung des Gebäudes Südwesthörn 20 (Gruko)
Beratung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des § 36 BauGB (Einvernehmensklärung)
5. Bauantrag Erbengemeinschaft Claudia und Sandrino Facciotti zur Nutzungsänderung einer Dauerwohnung in eine Ferienwohnung, Jann-Berghaus-Straße 44a (Eingang 03.07.2018)
6. Bauanträge zur Kenntnisnahme
7. Mitteilungen der Verwaltung
8. Anfragen und Anregungen

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

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest. Der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt.

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 01.08.2018

Die Verwaltung erklärt, die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 01.08.2018 liege derzeit noch nicht vor.

TOP 3. Bauantrag ETG Alte Teestube zur Nutzungsänderung von Abstellräumen in gewerblich genutzte Ferienappartements, Viktoriastraße 12 (Eingang 19.07.2018)

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Es habe bereits in der Vergangenheit im Gebäude eine genehmigte Umnutzung im Kellergeschoss von einer Backstube zu Ferienwohnungen stattgefunden. Nun sei die Umnutzung weiterer Abstellräume im Kellergeschoss zu Ferienappartements beantragt. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 23 „Viktoriastraße“ lasse gewerbliche Ferienwohnungen zu. Vor dem Hintergrund des Einleitungsbeschlusses zur Änderung des B-Planes Nr. 23 „Viktoriastraße“ sei zu entscheiden, ob auch zukünftig Ferienwohnungen im Kellergeschoss gewollt seien.

1. stv. BM Padberg erklärt, er sei grundsätzlich gegen Wohnungen im Kellergeschoss. Zudem sei in der Klausurtagung fraktionsübergreifend diskutiert worden, keine weiteren Ferienwohnungen schaffen zu wollen.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beantragt einstimmig die Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 BauGB.

TOP 4. Anfrage Sascha Nüchter zum Umbau und zur Aufstockung des Gebäudes Südwesthörn 20 (Gruko)

Die Verwaltung stellt die Anfrage vor. Der Antragsteller plane den Umbau des eingeschossigen Gebäudes zu Personalwohnungen sowie die Aufstockung mit einem Mansarddach. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 28 lasse dieses Vorhaben nicht zu. Hier seien drei Einzelbauteppiche festgesetzt. Der Landkreis würde aufgrund der Nutzung und des Ausmaßes der geplanten Baulichkeit einer Befreiung nicht zustimmen, da die Grundzüge der Planung betroffen seien. Der Antragsteller könne die Änderung des B-Planes beantragen.

Der Vorsitzende erläutert, dass städtebaulich eine Kleinteiligkeit an dieser Stelle gewollt gewesen sei. Kostengünstiger Personalwohnraum sei aufgrund der hohen Bodenrichtwerte in diesem Bereich kaum darstellbar.

RM Kiefer erläutert, es sollte der B-Plan nicht für ein Einzelvorhaben geändert werden. Trotzdem sollte dieses Vorhaben mit in die Strategie zur Schaffung von Personalwohnraum einfließen.

1. stv. BM Padberg erläutert, er könne dem Vorhaben so nicht zustimmen, sehe aber eine Änderung des B-Planes als Möglichkeit, wenn die Schaffung von Personalwohnraum in diesem Bereich auch für die Zukunft festgeschrieben werden könne. Es solle geprüft werden, ob eine Ferienwohnungsnut-

zung auch für die Zukunft ausgeschlossen werden könnte. RM Wehlage merkt an, dass ein Eigentümer– nach den Aussagen von Herrn Dr. von Waldthausen – lediglich 10 Jahre mit einem städtebaulichen Vertrag gebunden werden könne.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt lehnt die Anfrage ab. Der Antragsteller soll dahingehend beraten werden, dass eine Änderung des Bebauungsplanes zur Umsetzung des Vorhabens notwendig sei. Das Vorhaben soll konkretisiert werden. Vorerst muss jedoch geprüft werden, wie man den Personalwohnraum an dieser Stelle absichern kann.

TOP 5. Bauantrag Erbgemeinschaft Claudia und Sandrino Faciotti zur Nutzungsänderung einer Dauerwohnung in eine Ferienwohnung, Jann-Berghaus-Straße 44a (Eingang 03.07.2018)

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Die seit Jahrzehnten für die Fremdenbeherbergung genutzten Räume im 1. OG sollten als Ferienwohnung genehmigt werden. Die Dauerwohnung im Erdgeschoss bleibe erhalten. Laut Bauakte sei das Haus als reines Wohnhaus genehmigt. Die Antragsteller würden hier jedoch gern Klarheit schaffen und möchten die Nutzung nachträglich genehmigen lassen.

Beschluss

Der Ausschuss stellt mit 6 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme sein Einvernehmen her.

TOP 6. Bauanträge zur Kenntnisnahme

Die Verwaltung stellt die Bauanträge zur Kenntnisnahme vor.

Bauantrag Andreas Pilz zum An- und Umbau des Wohnhauses Rheinstraße 16

Der bereits mehrfach im Ausschuss beratene Bauantrag sei erneut überarbeitet worden. Der im rückwärtigen Bereich beantragte eingeschossige Anbau sei nunmehr als Wintergarten geplant und entspreche den Vorgaben. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag GWP GmbH, G. Göhrs zur Renovierung und Anbau an den Torbogenhäusern, Rheinstraße 1, 3, 5 und 7

Die Antragsunterlagen seien überarbeitet worden und entsprächen nunmehr den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm-Mitte“. Die Anbauten seien mit entsprechenden Dachschrägen versehen worden. Das Verhältnis Dauerwohnen zu den Ferienwohnungen stimme nunmehr mit den Festsetzungen überein. Die Wintergärten entfielen aufgrund der Abstandsproblematik bis auf einen, der sich rückwärtig am Gebäude Rheinstraße 1 befinde. Die Bedenken seien durch die vorgenommenen Änderungen ausgeräumt. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag (1. Nachtrag) GBR Geschwister Michels zum Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten – Änderung der Bautiefe

Im 1. Nachtrag sei das Haupthaus des bereits genehmigten Neubaus von 12,50 m Bautiefe auf 13 m erhöht worden und somit an die aktuellen Planungsvorgaben für diesen Bereich angepasst worden. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag Thorsten Penn zum Einbau einer Loggia, Jann-Berghaus-Straße 26

Der Bauantrag sehe vor, das Wohn- und Geschäftshaus nach Süden (zur Jann-Berghaus-Straße) mit einer 3 m breiten Loggia zu versehen. Die Loggia entspreche den Festsetzungen der Gestaltungsatzung. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag Inselbäckerei Bethke zur Errichtung von Außenwerbeanlagen, Birkenweg 27

Der Bauantrag sehe vor, den beantragten Neubau mit einer Außenwerbeanlage zu versehen. Die Werbeanlage entspreche den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm-Mitte“ und der Antrag sei an den Landkreis zur Genehmigung weitergeleitet worden.

Bauantrag Heike Bodenstab zum Umbau und zur Nutzungsänderung von Büroräumen/DW in DW/FeWo, Feldhausenstraße 3

Die eingereichten Bauantragsunterlagen sähen vor, das Gebäude umzubauen und anstatt der Diakonie/ Sozialstation eine Dauerwohnung und untergeordnet eine Ferienwohnung in dem Gebäude unterzubringen. Die beantragte Umnutzung entspreche den Vorgaben des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Gartenstraße“ und sei mit einer entsprechenden Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet worden.

Bauantrag Logierhaus Norderney GmbH zur Errichtung von zwei temporären Fluchttreppenhäusern, Friedrichstraße 10 und 11

Die Genehmigung für die beiden rückwärtig an dem Gebäude angebrachten Fluchttreppenhäuser sei im Dezember 2017 abgelaufen und würde nunmehr neu beantragt. Die Fluchttreppenhäuser sollten bis zum Abschluss der noch anstehenden Umbauarbeiten im Dezember 2019 stehen bleiben. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag Elvira Neunaber zum Neubau von zwei Zwerchgiebeln, Südhoffstraße 22

Der Bauantrag sehe geringfügige innere Umbauarbeiten und den Neubau von zwei Zwerchgiebeln vor. Die vorhandene Wohnnutzung mit 176 m² werde durch die Maßnahme um eine kleine Fewo mit 25 m² ergänzt. Der Bauantrag entspreche den Vorgaben des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd-/Südhoffstraße“ und sei mit entsprechender Stellungnahme an den LK weitergeleitet worden.

Bauvoranfrage Christian Westhoff zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten, Langestraße 11

Die eingereichte Bauvoranfrage sehe den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten vor. Es solle ein dreigeschossiger Neubau mit Staffelgeschoss entstehen. Da die beantragte Dreigeschossigkeit das Maß der näheren Umgebung überschreite, sei das Einvernehmen nicht erklärt worden. Die Stadt habe den Bauantrag mit negativer Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauvoranfrage Gotthard Werner zur Nutzungsänderung und Erweiterung der Umschaltstation zu einem Fahrradverleih, Südwesthörn 1

Die Bauvoranfrage sehe vor, die Umschaltstation zu erweitern und zu einem Fahrradverleih umzunutzen. Das Grundstück sei im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post, Fernmeldegebäude ausgewiesen. Für die beantragte Nutzungsänderung sei eine Befreiung von den Festsetzungen notwendig. Eine Befreiung komme nach Auskunft des Landkreises nicht in Frage, da die Grundzüge der Planung betroffen seien. Die Stadt habe den Bauantrag mit negativer Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag der Designbau-Norderney-GmbH zum Neubau eines Apartmenthauses, Schulzenstraße 25

Der Bauantrag sehe den Neubau eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes mit 11 Apartments vor. Das rückwärtig gelegene Wohnhaus solle abgebrochen werden. Da der im rückwärtigen Wohnhaus vorhandene Dauerwohnraum entfalle, was den Festsetzungen der für diesen Bereich geltenden Erhaltungssatzung Nr. 6 widerspreche, sei das Einvernehmen nicht erklärt worden. Die Stadt habe den Bauantrag mit negativer Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag IVCH GmbH zum Um- und Anbau des Mehrfamilienhauses, Moltkestraße 13

Der beantragte Um- und Anbau orientiere sich bezüglich der überbaubaren Fläche an den Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“. Das vorhandene Gebäude solle zur Moltkestraße um eine eingeschossige Veranda mit Dachterrasse und rückwärtig um einen 4,50 m tiefen Anbau ergänzt werden. Der Anbau überschreite die Traufhöhe des Bebauungsplanentwurfs. Durch die beantragte Erweiterung erhöhe sich die Anzahl der Ferienwohnungen von derzeit neun auf zukünftig 11. Nach dem Entwurf sei allerdings nur eine Nutzung als gewerblicher Beherbergungsbetrieb zulässig. Das Einvernehmen sei nicht erklärt worden. Die Stadt habe den Bauantrag mit negativer Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag Vanessa und Dennis Groß zum Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung zu einem Einfamilienwohnhaus mit Ferienwohnung, Mainstraße 24

Der in der Sitzung am 01.08.2018 beratene Bauantrag sei überarbeitet worden und entspreche nunmehr den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm-Mitte“. Der geplante Anbau sei jetzt mit einem Satteldach entsprechend den Vorgaben beantragt. Der Bauantrag sei nunmehr ohne Bedenken an den Landkreis weitergeleitet worden.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

TOP 7. Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der nächste nichtöffentliche Ausschuss für Bauen und Umwelt könne am 19.09.2018 stattfinden. Nach kurzer Diskussion erklärt die Verwaltung, es werde geprüft, ob ein Arbeitskreis oder ein Ausschuss sinnvoller sei.

TOP 8. Anfragen und Anregungen

1. stv. BM Padberg fragt, ob die Nutzung des Wohnhauses Alter Horst 38 recherchiert worden sei und ob ein Nutzungsverhältnis im B-Plan festgeschrieben sei. Die Verwaltung erklärt, es sei eine Dauerwohnung vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 32 sei ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier könnten Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sein. Es sei denkbar, den Bebauungsplan zu ändern und ein Verhältnis zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnungen festzusetzen. RM Kiefer erklärt, es sollte bei den Wohnhäusern der DRV recherchiert werden, ob hier Ferienwohnen stattfinden.

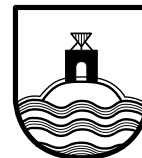
RM Stange fragt, ob die Grenzabstände zwischen Trafohäuschen und den DRV-Wohnmodulen eingehalten würden. Die Verwaltung erklärt, die Stadtwerke müssten aufgrund des Nichteinhaltens der Grenzabstände einer Verlängerung der Standzeit der Wohnmodule zustimmen. Auf Nachfrage erklärt die Verwaltung, dass sie nicht wisse, ob Gebühren hierfür entstehen würden.

Der Vorsitzende schließt die nichtöffentliche Sitzung.

Aldegarmann
(Vorsitzender)

Ulrichs
(Bürgermeister)

Aiche
(Protokollführerin)



Sitzungsniederschrift

Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1	
Sitzungsdatum:	21.08.2018	Niederschrift gefertigt am: 03.09.2018
öffentlich	Beginn: 18:00 Uhr	Ende: 20:50 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann

Stimmberechtigtes Mitglied

BG Stefan Wehlage

RM Hayo F. Moroni

RV Manfred Hahnen

1. stv. BM Henning Padberg

BG Axel Stange

RM Reinhard Kiefer

Von der Verwaltung

BM Frank Ulrichs

AV Holger Reising

Dipl.-Ing. Frank Meemken

Martin Thies

Schriftführer

Juliane Aiche

Entschuldigt fehlen:

Hartmut Andretzke

Tagesordnung

9. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
10. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018
11. Bauantrag der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH (WGN) zur Errichtung von Balkonen an den Mehrfamilienhäusern, Benekestraße 20 und 21
12. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung (Änderung des Geltungsbereichs)
13. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten)
Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung
14. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)
Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung
15. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", Verfahren zur 5. Änderung
Beschluss zur Auslegung
16. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung
Beschluss zur Auslegung
17. Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung
Beschluss zur Auslegung
18. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung
19. Antrag der FWN-Fraktion
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt"
Beschluss zur Auslegung
20. Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung
Beschluss zur erneuten Auslegung
21. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung
a) Beratung über die Abwägung
b) Satzungsbeschluss
22. Mitteilungen der Verwaltung
23. Anfragen und Anregungen
24. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

TOP 9. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest. Der Ausschuss stimmt der Tagesordnung einstimmig zu.

TOP 10. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018

Die Verwaltung erklärt, dass die Niederschrift aus technischen Gründen nicht in vollständiger Form rechtzeitig ins Ratsinformationssystem eingestellt worden sei, so dass die Niederschrift nicht genehmigen werden könne. Das Problem werde in Kürze behoben.

TOP 11. Bauantrag der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH (WGN) zur Errichtung von Balkonen an den Mehrfamilienhäusern, Benekestraße 20 und 21

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Es seien Balkone auf der Südseite der Mehrfamilienhäuser Benekestraße 20 und 21 geplant. Die Baumaßnahme starte in der kommenden Bausaison und diene der Steigerung der Wohnqualität.

BG Wehlage fragt, ob die Mieter der Baumaßnahme zugestimmt hätten. Die Verwaltung erläutert, dies sei Sache der WGN.

Beschluss

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

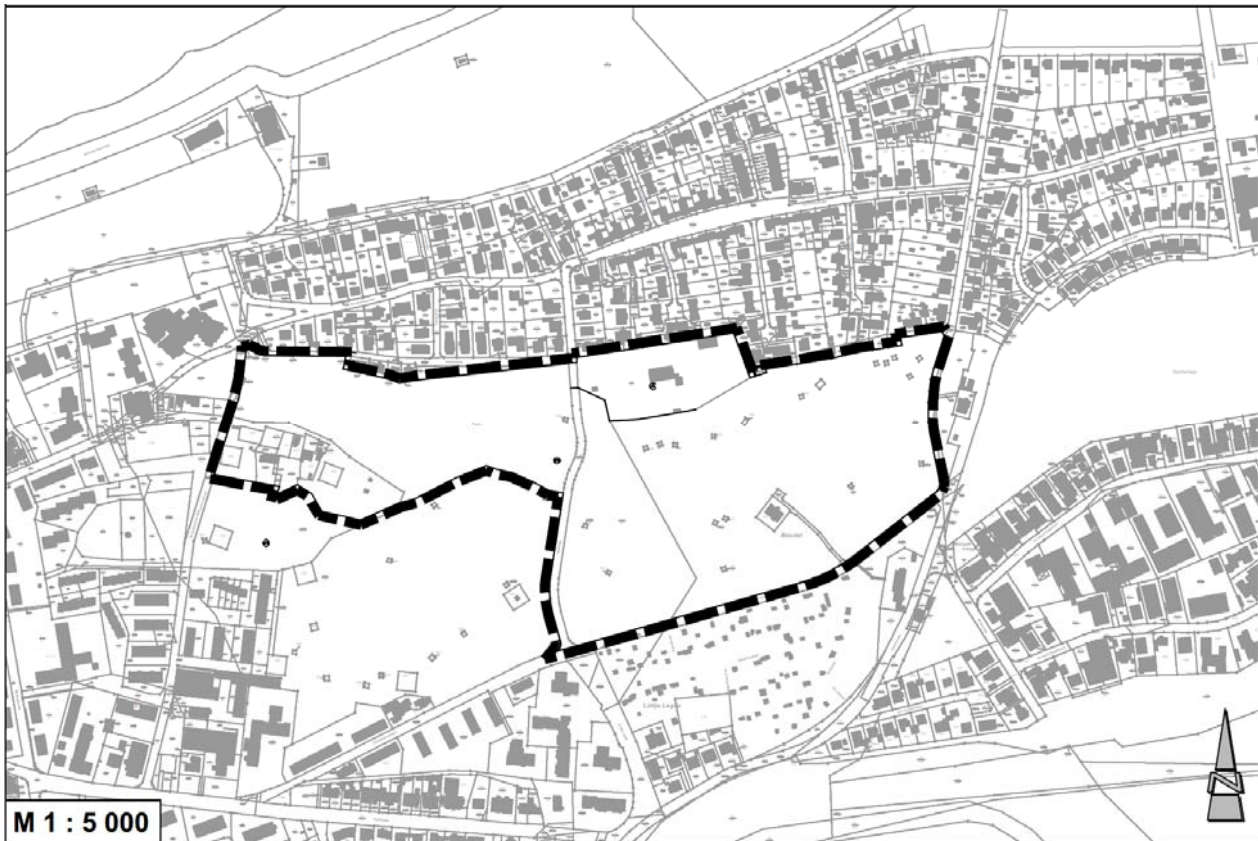
**TOP 12. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung (Änderung des Geltungsbereichs)**

Die Verwaltung erklärt, im März 2018 sei die Einleitung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Kapgärten beschlossen worden. Man sei nun zu der Erkenntnis gekommen, das gesamte Ruppertsburger Wäldchen in den Änderungsbereich mit aufzunehmen, um die – aus heutiger Sicht – fehlerhafte Darstellung für das Blautal und den Campingplatz Booken zu ändern. Ziel sei es, den gesamten Flächennutzungsplan mittelfristig zu aktualisieren.

Empfehlungsbeschluss an VA

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney mit dem vergrößerten Geltungsbereich beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss an den VA einstimmig zu.

**TOP 13. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten)
Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung**

Die Verwaltung erläutert, mit der Planungsrechtsnovelle im Jahre 2017 seien Ferienwohnungen in sog. normierten Wohngebieten (z. B. Allgemeines Wohngebiet) nach § 13a BauNVO unter bestimmten Zuordnungen ausnahmsweise zulässig gemacht worden. Derzeit sei noch nicht klar, ob die neuen Regelungen der BauNVO auch auf die älteren Bebauungspläne der Stadt Norderney Anwendung fänden. Um Rechtsklarheit zu schaffen, sei mit dem Landkreis abgestimmt worden, eine Satzung aufzustellen, welche Ferienwohnungen in den Wohngebieten ausschließe.

RM Moroni erklärt, die Einleitung zur Aufstellung dieser Satzung käme überraschend. Er stelle den Antrag, die Einleitung zu vertagen, um den Sachverhalt in den Fraktionen zu besprechen. Die Verwaltung erläutert, dass es sich lediglich um die Einleitung des Verfahrens handle und der Satzungsinhalt in den entsprechenden Ausschüssen beraten und diskutiert werde. Zudem sei bereits im nicht-öffentlichen Ausschuss auf den Sachverhalt hingewiesen worden. RM Kiefer erklärt, die Einleitung sei wichtig, um in die Prüfung zum Satzungsinhalt einsteigen zu können.

Beschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung - empfiehlt der Bauausschuss der Stadt Norderney einstimmig dem Verwaltungsausschuss die Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung einer Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen, die die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten regelt.

Die Satzung betrifft die rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 18 „Busbahnhof“
- Bebauungsplan Nr. 21 „Lüttje Legde“
- Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“
- Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“
- Bebauungsplan Nr. 32 „Am Hafen“

TOP 14. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)
Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung

Die Verwaltung erläutert, der Geltungsbereich der sog. „Wintergartensatzung“ müsse geändert werden. Es werde keine inhaltlichen Änderungen geben. Aufgrund der Neuaufstellungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Deichstraße / Am Fischerhafen“ sowie der zukünftigen Aufhebungen der B-Pläne 4, 12, 20 und 22 sei eine Anpassung des Geltungsbereiches notwendig.

1. stv. BM Padberg merkt an, die geplante Aufteilung des B-Planes Nr. 4 (Innenstadt Nord-Ost) solle sprachlich berücksichtigt werden.

BG Wehlage fragt, ob im B-Plan Nr. 4 eine weitere Verdichtung durch Wintergärten gewollt sei. Die Verwaltung erklärt, dass die Wintergartensatzung lediglich für den Bereich Am Januskopf gelten solle.

Beschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung – empfiehlt der Ausschuss für Bauen und Umwelt mit 4 Ja-Stimmen, zwei Nein-Stimmen und einer Enthaltung dem Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten).

Für folgende, im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne soll die sog. „Wintergartensatzung“ zukünftig Anwendung finden:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Deichstraße / Am Fischerhafen“

Folgende Bebauungspläne sollen aufgehoben werden und aus dem Geltungsbereich der Satzung entfallen:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Am Januskopf“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“
- Bebauungsplan Nr. 20 „Iderhoff“
- Bebauungsplan Nr. 22 „Westliche Moltkestraße“

TOP 15. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", Verfahren zur 5. Änderung
Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung berichtet, im März 2018 sei die Einleitung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen worden. Nun seien Planzeichnung und Begründung entsprechend ausgearbeitet worden. Die Verwaltung erklärt, in der Vergangenheit sei festgestellt worden, dass die Nutzungsfestsetzung „Betriebswohnungen“ problematisch sein könnte, da die Wohnungen keinem bestimmten Betrieb zugeordnet seien. Für das Wohnhaus werde nun ein SO-Gebiet „Dauerwohnen“ festgeschrieben. Dies diene dem städtebaulichen Ziel, planerisch den Dauerwohnraum auf der Insel zu

sichern. Bis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für Freie Berufe seien weitere Nutzungen ausgeschlossen.

RM Moroni fragt, ob die derzeitigen Ferienwohnungen – deren Eigentümer auch Zweitwohnungssteuer entrichteten – Bestandsschutz genießen. Die Verwaltung erklärt, dass die Wohnungen nicht als Ferienwohnungen genehmigt worden seien und somit keinen Bestandsschutz genießen. Dies werde unabhängig vom Bebauungsplan beurteilt.

1. stv. BM Padberg fragt, ob sich die rechtliche Position der Stadt verschlechtere, falls es während des Änderungsverfahrens zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen sollte. Die Verwaltung erläutert, falls es zu einer Rechtsstreitigkeit kommen und die Stadt kein Änderungsverfahren anstreben sollte, werde der derzeitige, rechtsunsichere B-Plan beklagt. Das Planungsziel werde mit der Änderung gestärkt.

BG Wehlage fragt, ob eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Räume von Freiberuflern notwendig sei. Er plädiere dafür, die Ausnahme zu streichen. Die Verwaltung merkt an, dass es in der Vergangenheit in anderen Bereichen zu Anfragen gekommen sei. Man behalte sich damit vor, im Einzelfall eine Ausnahme zuzulassen. Der Vorsitzende stimmt dafür, Räume für Freie Berufe ausnahmsweise zuzulassen. Diese dürften dem Dauerwohnen jedoch nicht entgegenstehen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit Begründung wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit fünf Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen zu.

TOP 16. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung stellt die Planzeichnung sowie die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung vor. Von der Öffentlichkeit seien keine Stellungnahmen eingegangen. Die Träger der öffentlichen Belange hätten verschiedene Stellungnahmen abgegeben. Die Verwaltung stellt die Planzeichnung vor. Hier seien neben den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften u. a. auch die für die Mischgebiete erforderlichen Schallkontingente aufgenommen worden. Weiterhin sei auf der privaten Grünfläche am Hafeneingang eine Baufläche für eine bauliche Anlage von bis zu 90 qm festgesetzt worden. Hier solle die Aufstellung des Museumsschiffs „Otto Schülke“ planerisch zulässig werden.

Die Verwaltung erläutert zum Planentwurf, dass aufgrund interner Diskussionen ein Beschluss gefasst worden sei, den temporären Lagerplatz östlich der PKW-Aufstellfläche am Fähranleger 1 aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Somit ergebe sich ein neuer Geltungsbereich. Auch die Kartierungen der Brut- und Gastvögel würden an den neuen Geltungsbereich entsprechend angepasst werden. Zudem fehlten derzeit noch der Umweltbericht sowie das Schallschutzgutachten, welche bei der Auslegung vorlägen.

1. stv. BM Padberg fragt, ob die Festsetzung zur Aufstellung des Museumsschiffs noch mehr an das Vorhaben angepasst werden könnte. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung müsse allgemein gefasst werden, damit auch andere Einzelvorhaben zukünftig zulässig sein könnten. Die Begründung spreche jedoch von einer „platzgestaltenden baulichen Anlage“, um das Erstellen von Nebenanlagen auszuschließen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss einstimmig zu.

TOP 17. Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung berichtet, es sei eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Zudem habe im Rahmen der 1. Auslegung eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit stattgefunden. Die Verwaltung stellt die wesentlichen Belange der Öffentlichkeit sowie der Behörden vor. Einige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezögen sich u. a. auf die ausgewiesenen privaten Grünflächen im Blockinnenbereich, rückwärtige Anbauten im Bestand sowie die mit Grünflächen überplanten innenliegenden Einzelhäuser im Blockinnenbereich. Der Landkreis habe sich u. a. zu den Denkmälern und deren Umgebung im Plangebiet geäußert. Die Bedenken seien zum Teil bei der neuen Planzeichnung berücksichtigt worden. Die neue Planzeichnung werde nun zur Auslegung beschlossen.

Wesentliche Änderungen der Planzeichnung seien u.a. die Entfernung der innenliegenden Grünflächen, die Ausweisung von vier einzelnen Bauteppichen im Blockinnenbereich für die hier befindlichen Bestandsgebäude, die Übernahme weiterer Baudenkmäler sowie die Aufnahme einer städtischen Straßenfläche (Luciusstraße) und der Wintergartensatzung am Januskopf. Die örtlichen Bauvorschriften seien „schlank“ gehalten, da der B-Plan nicht in erster Linie der Gestaltung diene. Es sei vielmehr das Ziel, die Verdichtung im Plangebiet zu stoppen sowie die Nutzung festzuschreiben. Die Verwaltung stellt ein städtebauliches 3D-Modell des Geltungsbereiches vor, um das städtebauliche Planungsziel nach Umsetzung der Planung zu verdeutlichen.

RV Hahnen stellt fest, dass der Bebauungsplan immer noch nicht aufgeteilt sei. Zudem müsse über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe diskutiert werden. Die Verwaltung erläutert, die Aufteilung des B-Planes solle nach der Auslegung vorgenommen werden. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe merkt die Verwaltung an, dass trotzdem die Erhaltungssatzung anzuwenden sei. 1. stv. BM Padberg stellt fest, dass keine zusätzlichen Ferienwohnungen gewollt seien und diese Festsetzung kontraproduktiv sei. Aus seiner Sicht sei die Errichtung einer Ferienwohnung als gewerblicher Beherbergungsbetrieb nach § 34 BauGB nicht möglich. Die Verwaltung widerspricht dem und ergänzt, dass sich das geplante Gebäude nach § 34 BauGB am höchsten Maß in der Umgebung orientieren könne. Dem möchte man mit den Festsetzungen des B-Planes entgegenreten. BG Wehlage weist darauf hin, dass es bereits massive Bebauung aufgrund der Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB im Innenstadtbereich gäbe. Dies sei nicht mehr gewollt.

1. stv. BM Padberg stellt fest, dass in so dicht bebauten Blockrandbereichen kein B-Plan erforderlich sei, welcher die Situation für die Nachbarschaft auch noch verschlechtere. Die Verwaltung erwidert, es sei in den überwiegenden Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern festgestellt worden, dass die individuellen Baumöglichkeiten durch die Festsetzungen abgedeckt seien.

RM Kiefer stellt fest, dass es neuen Beratungsbedarf gäbe. Es müsse noch eine touristische Entwicklung möglich sein. Diese dürfe jedoch nicht ungebremst, mit der Baumöglichkeit nach § 34 BauGB, stattfinden.

Die Verwaltung erklärt, dass der B-Plan ein erster Baustein sei, um die gewollte städtebauliche Entwicklung zu lenken. Es sei jedoch auch eine Anpassung des B-Planes in den nächsten Jahren möglich, wenn steuernd eingegriffen werden müsse. RV Hahnen erklärt, dass er eine Aufteilung des Geltungsbereiches gefordert habe. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Aufteilung vor der Auslegung von allen Fraktionen abgelehnt worden sei.

RM Moroni stellt fest, dass das 3D-Modell eine kasernenähnliche Stadtentwicklung aufzeige. Dies sei nicht gewollt. Die Verwaltung erklärt, dass das 3D-Modell lediglich den städtebaulichen Maßstab darstelle, ohne auf gestalterische Ansprüche eingehen zu wollen. Die Gestaltung des Gebietes läge in den Händen der Bauherren und der Architekten, welche mit der individuellen Planung und dem Bauantrag entsprechend Einfluss auf die äußere Gestaltung des jeweiligen Bauvorhabens nehmen.

RM Kiefer berichtigt, die Festsetzung Nr. 26 (private Grünflächen) müsse in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 24 (Allgemeines Wohngebiet) auftreten. Die Anregung wird von der Verwaltung aufgenommen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Innenstadt Nord-Ost“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit vier Ja-Stimmen und drei Nein-Stimmen zu.

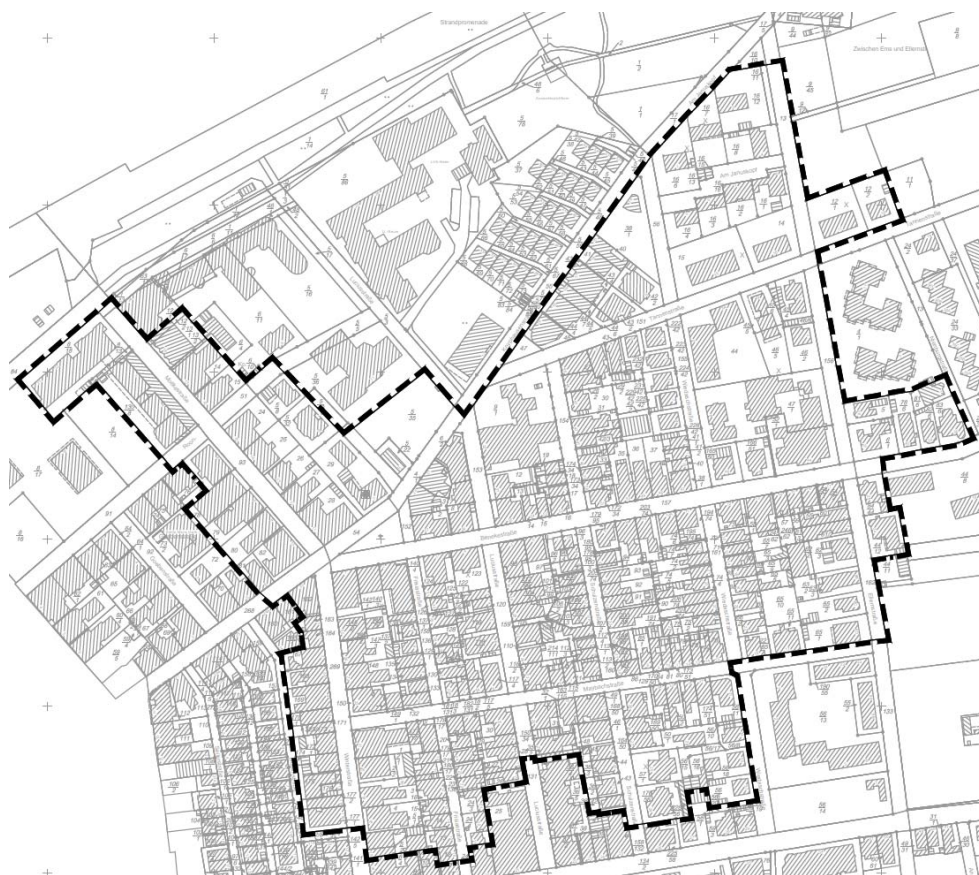
TOP 18. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung

Die Verwaltung berichtet, der Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ könne aufgrund der Größe der Grundfläche nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. So müsse der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren förmlich geändert werden. Eine Berichtigung des F-Planes komme nicht mehr in Frage.

Empfehlungsbeschluss für den VA

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt mit vier Ja-Stimmen und drei Enthaltungen dem Empfehlungsbeschluss zu.

**TOP 19. Antrag der FWN-Fraktion
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt"
Beschluss zur Auslegung**

VA 41/2018

RM Moroni erläutert, die FWN-Fraktion habe den Antrag gestellt, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ nun zügig auszulegen.

BG Wehlage stellt fest, dass die Bedenken aus der Bürgerbeteiligung noch nicht abgewägt worden seien, weshalb eine Auslegung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht durchgeführt werden sollte. U. a. sei die geforderte Baugrunduntersuchung noch nicht erfolgt. Zudem solle vor der Auslegung der städtebauliche Vertrag abgeschlossen sein, da dies - nach Auskunft von Herrn RA Dr. von Waldthausen - nach der Auslegung nicht mehr möglich sei. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Auslegung die Bedenken der Öffentlichkeit aufnehmen. Zudem widerspricht er der Aussage, dass eine Auslegung ein Baurecht begründe. Die Verwaltung erklärt, der § 33 BauGB regle die Zulässigkeit von Vorhaben vor Satzungsbeschluss eines B-Planes. Das heiße, falls innerhalb einer Auslegung keine Belange geltend gemacht würden, könne Baurecht entstehen. Dieser Verfahrensstand entstehe jedoch nicht automatisch. Die Kommentierung des BauGB stelle dar, dass sich mit dem Vorhandensein von Baurecht ein Kopplungsverbot nach § 11 BauGB ergebe und ein städtebaulicher Vertrag nicht mehr abgeschlossen werden könne. RM Kiefer erwidert, das sogar ein Durchführungsvertrag noch vor Satzungsbeschluss möglich sei. Die Verwaltung merkt an, dass ein Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) von einem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zu unterscheiden sei. RM Moroni stimmt den Ausführungen der Verwaltung nicht zu. Das Vorhaben könne erst mit Abschluss des Durchführungsvertrages umgesetzt werden. Zudem sei das Kopplungsverbot nach § 11 BauGB bei einem Vorhabenbezogenen B-Plan anders zu bewerten, als bei einer Angebotsplanung. Die Gegenleistung bestehe

weiterhin in der Umsetzung des Vorhabens. Dies sei in einem Urteil des Verwaltungsgerichts München nachlesbar. BG Wehlage merkt an, dass Herr Dr. von Waldthausen den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Auslegung empfohlen habe. Der Empfehlung sollte gefolgt werden. RM Kiefer erläutert, dass die Auslegung weitere Rechtssicherheit bringe und Bedenken aufgenommen werden könnten.

Die Verwaltung stellt den Entwurf der Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die detaillierte Vorhabenplanung - als Bauantragsunterlagen - vor. Es werde ein SO-Gebiet „Dauerwohnen“ im B-Plan festgeschrieben. Räume für Freie Berufe seien ausnahmsweise zulässig. Die textlichen Festsetzungen seien „schlank“ gehalten, da das Vorhaben durch die Vorhabenplanung geregelt werde.

RM Kiefer merkt an, die Planzeichnung sowie die Vorhabenplanung hätten vorab an die Fraktionen verteilt werden können. Die Räume für Freiberufler könnten vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, zur Schaffung von Dauerwohnraum, ausgeschlossen werden. Der Ausschuss stimmt dem zu.

BG Wehlage stellt fest, dass die Planzeichnung sehr reduziert sei. Die Verwaltung erklärt, dass die Details in der Vorhabenplanung aufgezeigt seien. Eine Änderung der Vorhabenplanung – nach Satzungsbeschluss – sei nicht ohne weiteres möglich.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ mit Begründung und Vorhabenplänen wird mit der Streichung der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen für Freie Berufe zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit sechs Ja-Stimmen und einer Neinstimme zu.

TOP 20. Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung Beschluss zur erneuten Auslegung

Die Verwaltung berichtet, es habe die Auslegung des B-Planentwurfes für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Sie stellt die überarbeitete Planzeichnung vor. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezögen sich z. T. auf die Aufteilung der zwei festgesetzten SO-Gebiete. Hier sei bemängelt worden, dass sich einige Eigentümer - aufgrund der Bestandsnutzung ihrer Häuser - dem SO2-Gebiet zugehörig fühlten. Das SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnungen/Beherbergungsbetriebe“ - Emsstraße, Jadestraße 3+5 sowie Nordhelmstraße 15 - sei stärker auf Beherbergungsstrukturen ausgerichtet. Im übrigen Geltungsbereich sei ein SO 1- Gebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt, in welchem das Dauerwohnen überwiegen solle. Die Verwaltung stellt klar, dass alle genehmigten Nutzungen den entsprechenden Bestandsschutz genössen. Der Bebauungsplan stelle jedoch die zukünftige, städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet dar. Eine neue Zuordnung der Sondergebiete habe sich aus diesem Grunde nicht ergeben. Weiter erläutert die Verwaltung, dass sich neben kleinen, redaktionellen Änderungen der textlichen Festsetzungen noch zwei Änderungen in der Planzeichnung ergeben hätten. Es sei die Höhenfestsetzung für ein einzelnes Gebäude angepasst sowie eine Änderung für einen einzelnen Bauteppich aufgenommen worden. Diese Änderungen beträfen jedoch die Grundzüge der Planung, weshalb der B-Plan nochmals ausgelegt werden müsse.

RM Kiefer erklärt, dass selbst die südlicheren kleineren Bauteppiche die Möglichkeit hätten, die Grundstücke zu teilen. Aufgrund der Doppelhaus-Festsetzung hätten die Eigentümer auch dann noch die Möglichkeit, auf den geteilten Grundstücken, jeweils ein Doppelhaus zu errichten. Die Verwaltung

prüft dies für den nächsten Verwaltungsausschuss. Es sei jedoch baulich kaum umsetzbar, auf den kleinen Grundstücken ein Doppelhaus zu errichten. RM Kiefer plädiert dafür, das Planzeichen „Doppelhaus“ zu entfernen. Die Verwaltung erklärt, dieses Planzeichen betreffe mehrere Grundstücke, auf denen ein Doppelhaus möglich sein könnte.

RM Stange bittet darum, die Begründung redaktionell anzupassen und die falsche Bezeichnung der SO-Gebiete zu berichtigen. Die Verwaltung erklärt, dies werde berichtigt.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ wird zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit fünf Ja-Stimmen und zwei Nein-Stimmen zu.

TOP 21. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung

a) Beratung über die Abwägung

b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung erklärt, nach Hinweis des Landkreises Aurich habe es eine Anpassung zur Festsetzung der Gauben gegeben. Bei der daraufhin durchgeführten 2. Auslegung seien keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Der Satzungsbeschluss sei entsprechend vorbereitet worden.

Empfehlungsbeschluss an den VA

a) Die während der Auslegungsverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird der Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt den Empfehlungsbeschlüssen mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme zu.

TOP 22. Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung gibt zur Kenntnis, dass der Verwaltungsausschuss die Einleitung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Booken“ beschlossen habe.

Die Verwaltung gibt zur Kenntnis, aufgrund der Erneuerung der Druckrohrleitung im Inselosten müsse die Stadt Norderney eine Kompensationsmaßnahme durchführen. Hierfür solle der Neophyt, die großfrüchtige Moosbeere, auf einer Fläche nördlich des Campingplatzes Eiland entfernt werden. Ziel sei die Ertüchtigung des feuchten Dünenlands. Da sich die Moosbeere stark ausgebreitet habe, könnten noch weitere Kompensationsbedarfe der Stadtwerke und des Staatsbades hier erfüllt werden. Die Arbeiten sollten im September 2018 umgesetzt werden.

TOP 23. Anfragen und Anregungen

BG Wehlage fragt, ob das Ziel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit der Gartenstadt noch erreicht werde. Es sei bekannt, dass Miet- und Kaufpreise gegenüber dem Vorhabenträger nicht vorgeschrieben werden könnten. BM Ulrichs erklärt, dies müsse vertraglich geregelt werden.

TOP 24. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Herr Luttmann fragt, ob es sich bei der erneuten Auslegung des B-Planes Nr. 4 nun doch um die 1. Auslegung handle und ob die bereits vorgebrachten Stellungnahmen Berücksichtigung fänden. Die Verwaltung erklärt, dass sich das Aufstellungsverfahren geändert habe und somit die bereits stattgefundene Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung deklariert werde und nun finde die 1. formale Auslegung statt. Alle bereits abgegebenen Stellungnahmen würden weiterhin Berücksichtigung finden. Eine Stellungnahme könne trotzdem nochmals im Auslegungsverfahren vorgebracht werden. Ein schlichter Verweis auf die erste Stellungnahme würde jedoch genügen. Zum Schluss werde eine Abwägungstabelle mit allen Stellungnahmen aus sämtlichen Beteiligungsverfahren erstellt.

Herr Luttmann fragt, wann die Auslegung stattfinde. Die Verwaltung erklärt, diese finde wahrscheinlich im September 2018 für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen statt. Die B-Planunterlagen würden voraussichtlich länger als einen Monat im Bauamt zur Abgabe der Stellungnahmen ausliegen.

Herr Luttmann fragt, wie sich die jetzige Ausweisung von nichtüberbaubaren Flächen von den vorher festgesetzten privaten Grünflächen abgrenze. Die Verwaltung erklärt, eine nichtüberbaubare Fläche könne bis zu einem gewissen Anteil mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Terrassen, etc. überbaut werden. Für die privaten Grünflächen seien weitergehende Einschränkungen vorgesehen gewesen. Herr Luttmann fragt, welche Auswirkung die Festsetzung einer nichtüberbaubaren Fläche beim Wegfall der hinteren Gebäudeteile habe. Die Verwaltung erklärt, dass dies im Einzelfall zu prüfen sei.

Herr Luttmann fragt, ob sich das Nutzungsverhältnis im aktuellen Planentwurf verändert habe. Die Verwaltung verneint dies.

Herr Jentsch fragt den Vorsitzenden, warum eine Bürgerbefragung im Bauleitplanverfahren verboten sei. Der Vorsitzende erklärt, dass ein Bürgerbegehren während eines Bauleitplanverfahrens bewusst nicht zugelassen sei. Bürgerbefragungen könnten durchgeführt werden.

Frau Rass fragt, ob Ferienwohnungen im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ ausgeschlossen seien. Die Verwaltung bejaht dies.

Herr Westermann fragt, wie die Stadt Regressmöglichkeiten durch Bauschäden an den Nachbargebäuden zur Gartenstadt sicherstelle. Die Verwaltung erklärt, der Vorhabenträger werde ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

Herr Holtzmann fragt, ob die Preisspanne pro qm für den Kauf oder die Miete noch auskömmlich für den Investor sei. RM Moroni erläutert, dass ein prozentualer Anteil über dem Selbstkostenpreis in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden könne. Der Vorsitzende erläutert, dass die Stadt keinen Einfluss auf die Kosten habe, sie können jedoch die Nutzung als Dauerwohnraum im B-Plan festschreiben.

Frau Judel fragt RM Moroni, weshalb ein Beschluss zur Auslegung bereits in der nicht-öffentlichen Ausschusssitzung getroffen worden sei. 1. Stv. BM Padberg erklärt, dass ein Beschluss zur Auslegung lediglich in öffentlicher Sitzung erfolgen könne. Weiter fragt Frau Judel, wie RM Moroni zu der Ansicht gelange, dass eine Mehrheit der Norderneyer für die Gartenstadt sei. RM Moroni erläutert, dass dies eine persönliche Einschätzung sei.

Ein Bürger erklärt, dass in dem Gebäude Südwesthörn 3 bereits Ferienwohnungen entstanden seien. Er fragt, ob es die Möglichkeit gäbe, aus beruflichen Gründen vorübergehend einen Zweitwohnsitz zu schaffen. Die Verwaltung erklärt, dass die Wohnung auch als Dauerwohnraum zeitweise weitervermietet werden könne. Es bestehe kein Zusammenhang zwischen Eigentum und Nutzung.

Frau Thiemann stellt fest, dass RM Moroni sich nach ihrer Ansicht bei dem Thema der sog. „Gartenstadt“ nicht als neutraler Ratsherr darstelle. BG Stange erklärt, es habe eine Überprüfung zur Neutralität des Ratsherrn stattgefunden. Es seien keine Verfehlungen festgestellt worden.

Eine Bürgerin fragt, ob Vorgärten nach B-Planentwurf Nr. 4 vorgesehen seien. Die vorhandenen Vorgärten sollten erhalten bleiben. Die Verwaltung erklärt, es seien bestandsorientierte Festsetzungen der Baufluchten vorgenommen worden.

Herr Jentsch erklärt, es sei sehr bedauerlich, dass die Grünfläche Kirchstraße/Luisenstraße mit dem Hotelneubau überbaut worden sei. Herr Jentsch erklärt, er schäme sich dafür, dass die meisten anwesenden Ratsherren gegen die Durchführung einer Bürgerbefragung zur Gartenstadt gestimmt hätten.

Herr Luttmann fragt, wann die Veränderungssperre für den B-Plan Nr. 4 ende und ob das 3D-Modell in der Presse abgebildet werden könne. Die Verwaltung erklärt, die Veränderungssperre laufe im April 2019 aus. Die Darstellung des 3D-Modells werde an die Presse zur Veröffentlichung geschickt.

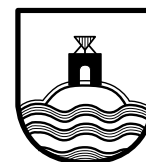
Frau Rass fragt die anwesenden FDP-Mitglieder, ob das Fachgutachten des Rechtsanwaltes zur Vertragsgestaltung bei der Gartenstadt als Entscheidungsgrundlage diene. Dies sei so von der FDP angekündigt worden. 1. Stv. BM Padberg erklärt, er wolle eine große Rechtssicherheit in Bezug auf die zeitliche Bindung durch das Fachgutachten erfahren. Es sei hierbei nie um eine grundsätzliche Entscheidung gegangen.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Aldegarmann
(Vorsitzender)

Ulrichs
(Bürgermeister)

Aiche
(Protokollführerin)



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

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

Norderney, den 09.08.2018

Sitzungseinladung

Sitzung: **Ausschuss für Bauen und Umwelt**

Datum: Dienstag, 21. August 2018

Beginn: 17:30 Uhr (nicht öffentlich)
18:00 Uhr (öffentlich)

Sitzungsort: Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1

Stadt Norderney
Der Bürgermeister

(Ulrichs)

Tagesordnung

Nicht öffentlich – Beginn: 17:30 Uhr

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 01.08.2018

Bauanträge im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) zur Kenntnisnahme

3. Bauantrag ETG Alte Teestube zur Nutzungsänderung von Abstellräumen in gewerblich genutzte Ferienappartements, Viktoriastraße 12 (Eingang 19.07.2018)
4. Anfrage Sascha Nüchter zum Umbau und zur Aufstockung des Gebäudes Südwesthörn 20 (Gruko)

Beratung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des § 36 BauGB (Einvernehmensklärung)

5. Bauantrag Erbengemeinschaft Claudia und Sandrino Facciotti zur Nutzungsänderung einer Dauerwohnung in eine Ferienwohnung, Jann-Berghaus-Straße 44a (Eingang 03.07.2018)
6. Bauanträge zur Kenntnisnahme

7. Mitteilungen der Verwaltung
8. Anfragen und Anregungen

Öffentlich – Beginn: 18:00 Uhr

9. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
10. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018
11. Bauantrag der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH (WGN) zur Errichtung von Balkonen an den Mehrfamilienhäusern, Benekestraße 20 und 21
12. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung (Änderung des Geltungsbereichs)
13. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten)
Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung
14. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten, BauNVO 1990)
Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung
15. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", Verfahren zur 5. Änderung
Beschluss zur Auslegung
16. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung
Beschluss zur Auslegung
17. Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung
Beschluss zur Auslegung
18. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung
19. Antrag der FWN-Fraktion
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt"
Beschluss zur Auslegung
20. Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung
Beschluss zur erneuten Auslegung
21. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung
 - a) Beratung über die Abwägung
 - b) Satzungsbeschluss
22. Mitteilungen der Verwaltung
23. Anfragen und Anregungen
24. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

1.

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



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	nichtöffentlich
Datum	21.08.2018

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

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest. Der Tagesordnung wird einstimmig zugestimmt.

2.

Genehmigung der Niederschrift über
die nichtöffentliche Sitzung vom
01.08.2018



Protokollauszug

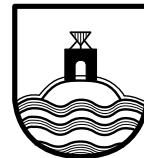
Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	nichtöffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 2. Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 01.08.2018

Die Verwaltung erklärt, die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 01.08.2018 liege derzeit noch nicht vor.

3.

Bauantrag ETG Alte Teestube zur
Nutzungsänderung von Abstellräumen
in gewerblich genutzte
Ferienappartements, Viktoriastraße 12
(Eingang 19.07.2018)



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	nichtöffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 3. Bauantrag ETG Alte Teestube zur Nutzungsänderung von Abstellräumen in gewerblich genutzte Ferienappartements, Viktoriastraße 12 (Eingang 19.07.2018)

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Es habe bereits in der Vergangenheit im Gebäude eine genehmigte Umnutzung im Kellergeschoss von einer Backstube zu Ferienwohnungen stattgefunden. Nun sei die Umnutzung weiterer Abstellräume im Kellergeschoss zu Ferienappartements beantragt. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 23 „Viktoriastraße“ lasse gewerbliche Ferienwohnungen zu. Vor dem Hintergrund des Einleitungsbeschlusses zur Änderung des B-Planes Nr. 23 „Viktoriastraße“ sei zu entscheiden, ob auch zukünftig Ferienwohnungen im Kellergeschoss gewollt seien.

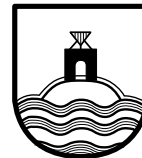
1. stv. BM Padberg erklärt, er sei grundsätzlich gegen Wohnungen im Kellergeschoss. Zudem sei in der Klausurtagung fraktionsübergreifend diskutiert worden, keine weiteren Ferienwohnungen schaffen zu wollen.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beantragt einstimmig die Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 BauGB.

4.

Anfrage Sascha Nüchter zum Umbau und
zur Aufstockung des Gebäudes
Südwesthörn 20 (Gruko)



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	nichtöffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 4. Anfrage Sascha Nüchter zum Umbau und zur Aufstockung des Gebäudes Südwesthörn 20 (Gruko)

Die Verwaltung stellt die Anfrage vor. Der Antragsteller plane den Umbau des eingeschossigen Gebäudes zu Personalwohnungen sowie die Aufstockung mit einem Mansarddach. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 28 lasse dieses Vorhaben nicht zu. Hier seien drei Einzelbauteppiche festgesetzt. Der Landkreis würde aufgrund der Nutzung und des Ausmaßes der geplanten Baulichkeit einer Befreiung nicht zustimmen, da die Grundzüge der Planung betroffen seien. Der Antragsteller könne die Änderung des B-Planes beantragen.

Der Vorsitzende erläutert, dass städtebaulich eine Kleinteiligkeit an dieser Stelle gewollt gewesen sei. Kostengünstiger Personalwohnraum sei aufgrund der hohen Bodenrichtwerte in diesem Bereich kaum darstellbar.

RM Kiefer erläutert, es sollte der B-Plan nicht für ein Einzelvorhaben geändert werden. Trotzdem sollte dieses Vorhaben mit in die Strategie zur Schaffung von Personalwohnraum einfließen.

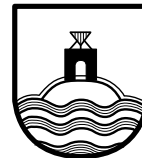
1. stv. BM Padberg erläutert, er könne dem Vorhaben so nicht zustimmen, sehe aber eine Änderung des B-Planes als Möglichkeit, wenn die Schaffung von Personalwohnraum in diesem Bereich auch für die Zukunft festgeschrieben werden könne. Es solle geprüft werden, ob eine Ferienwohnungsnutzung auch für die Zukunft ausgeschlossen werden könnte. RM Wehlage merkt an, dass ein Eigentümer – nach den Aussagen von Herrn Dr. von Waldthausen – lediglich 10 Jahre mit einem städtebaulichen Vertrag gebunden werden könne.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt lehnt die Anfrage ab. Der Antragsteller soll dahingehend beraten werden, dass eine Änderung des Bebauungsplanes zur Umsetzung des Vorhabens notwendig sei. Das Vorhaben soll konkretisiert werden. Vorerst muss jedoch geprüft werden, wie man den Personalwohnraum an dieser Stelle absichern kann.

5.

Bauantrag Erbengemeinschaft Claudia
und Sandrino Facciotti zur
Nutzungsänderung einer Dauerwohnung
in eine Ferienwohnung,
Jann-Berghaus-Straße 44a (Eingang
03.07.2018)



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	nichtöffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 5. Bauantrag Erbgemeinschaft Claudia und Sandrino Facciotti zur Nutzungsänderung einer Dauerwohnung in eine Ferienwohnung, Jann-Berghaus-Straße 44a (Eingang 03.07.2018)

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Die seit Jahrzehnten für die Fremdenbeherbergung genutzten Räume im 1. OG sollten als Ferienwohnung genehmigt werden. Die Dauerwohnung im Erdgeschoss bleibe erhalten. Laut Bauakte sei das Haus als reines Wohnhaus genehmigt. Die Antragsteller würden hier jedoch gern Klarheit schaffen und möchten die Nutzung nachträglich genehmigen lassen.

Beschluss

Der Ausschuss stellt mit 6 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme sein Einvernehmen her.

6.

Bauanträge zur Kenntnisnahme



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	nichtöffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 6. Bauanträge zur Kenntnisnahme

Die Verwaltung stellt die Bauanträge zur Kenntnisnahme vor.

Bauantrag Andreas Pilz zum An- und Umbau des Wohnhauses Rheinstraße 16

Der bereits mehrfach im Ausschuss beratene Bauantrag sei erneut überarbeitet worden. Der im rückwärtigen Bereich beantragte eingeschossige Anbau sei nunmehr als Wintergarten geplant und entspreche den Vorgaben. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag GWP GmbH, G. Göhrs zur Renovierung und Anbau an den Torbogenhäusern, Rheinstraße 1, 3, 5 und 7

Die Antragsunterlagen seien überarbeitet worden und entsprächen nunmehr den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm-Mitte“. Die Anbauten seien mit entsprechenden Dachschrägen versehen worden. Das Verhältnis Dauerwohnen zu den Ferienwohnungen stimme nunmehr mit den Festsetzungen überein. Die Wintergärten entfielen aufgrund der Abstandsproblematik bis auf einen, der sich rückwärtig am Gebäude Rheinstraße 1 befinde. Die Bedenken seien durch die vorgenommenen Änderungen ausgeräumt. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag (1. Nachtrag) GBR Geschwister Michels zum Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten – Änderung der Bautiefe

Im 1. Nachtrag sei das Haupthaus des bereits genehmigten Neubaus von 12,50 m Bautiefe auf 13 m erhöht worden und somit an die aktuellen Planungsvorgaben für diesen Bereich angepasst worden. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag Thorsten Penn zum Einbau einer Loggia, Jann-Berghaus-Straße 26

Der Bauantrag sehe vor, das Wohn- und Geschäftshaus nach Süden (zur Jann-Berghaus-Straße) mit einer 3 m breiten Loggia zu versehen. Die Loggia entspreche den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag Inselbäckerei Bethke zur Errichtung von Außenwerbeanlagen, Birkenweg 27

Der Bauantrag sehe vor, den beantragten Neubau mit einer Außenwerbeanlage zu versehen. Die Werbeanlage entspreche den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm-Mitte“ und der Antrag sei an den Landkreis zur Genehmigung weitergeleitet worden.

Bauantrag Heike Bodenstab zum Umbau und zur Nutzungsänderung von Büroräumen/DW in DW/FeWo, Feldhausenstraße 3

Die eingereichten Bauantragsunterlagen sahen vor, das Gebäude umzubauen und anstatt der Diakonie/ Sozialstation eine Dauerwohnung und untergeordnet eine Ferienwohnung in dem Gebäude unterzubringen. Die beantragte Umnutzung entspreche den Vorgaben des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Gartenstraße“ und sei mit einer entsprechenden Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet worden.

Bauantrag Logierhaus Norderney GmbH zur Errichtung von zwei temporären Fluchttreppenhäusern, Friedrichstraße 10 und 11

Die Genehmigung für die beiden rückwärtig an dem Gebäude angebrachten Fluchttreppenhäuser sei im Dezember 2017 abgelaufen und würde nunmehr neu beantragt. Die Fluchttreppenhäuser sollten bis zum Abschluss der noch anstehenden Umbauarbeiten im Dezember 2019 stehen bleiben. Die Stadt habe den Bauantrag mit positiver Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag Elvira Neunaber zum Neubau von zwei Zwerchgiebeln, Südhoffstraße 22

Der Bauantrag sehe geringfügige innere Umbauarbeiten und den Neubau von zwei Zwerchgiebeln vor. Die vorhandene Wohnnutzung mit 176 m² werde durch die Maßnahme um eine kleine Fewo mit 25 m² ergänzt. Der Bauantrag entspreche den Vorgaben des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd-/Südhoffstraße“ und sei mit entsprechender Stellungnahme an den LK weitergeleitet worden.

Bauvoranfrage Christian Westhoff zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten, Langestraße 11

Die eingereichte Bauvoranfrage sehe den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten vor. Es solle ein dreigeschossiger Neubau mit Staffelgeschoss entstehen. Da die beantragte Dreigeschossigkeit das Maß der näheren Umgebung überschreite, sei das Einvernehmen nicht erklärt worden. Die Stadt habe den Bauantrag mit negativer Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauvoranfrage Gotthard Werner zur Nutzungsänderung und Erweiterung der Umschaltstation zu einem Fahrradverleih, Südwesthörn 1

Die Bauvoranfrage sehe vor, die Umschaltstation zu erweitern und zu einem Fahrradverleih umzunutzen. Das Grundstück sei im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post, Fernmeldegebäude ausgewiesen. Für die beantragte Nutzungsänderung sei eine Befreiung von den Festsetzungen notwendig. Eine Befreiung komme nach Auskunft des Landkreises nicht in Frage, da die Grundzüge der Planung betroffen seien. Die Stadt habe den Bauantrag mit negativer Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag der Designbau-Norderney-GmbH zum Neubau eines Apartmenthauses, Schulzenstraße 25

Der Bauantrag sehe den Neubau eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes mit 11 Apartments vor. Das rückwärtig gelegene Wohnhaus solle abgebrochen werden. Da der im rückwärtigen Wohnhaus vorhandene Dauerwohnraum entfalle, was den Festsetzungen der für diesen Bereich geltenden Erhaltungssatzung Nr. 6 widerspreche, sei das Einvernehmen nicht erklärt worden. Die Stadt habe den Bauantrag mit negativer Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag IVCH GmbH zum Um- und Anbau des Mehrfamilienhauses, Moltkestraße 13

Der beantragte Um- und Anbau orientiere sich bezüglich der überbaubaren Fläche an den Festsetzungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“. Das vorhandene Gebäude solle zur Moltkestraße um eine eingeschossige Veranda mit Dachterrasse und rückwärtig um einen 4,50 m tiefen Anbau ergänzt werden. Der Anbau überschreite die Traufhöhe des Bebauungsplanentwurfs. Durch

die beantragte Erweiterung erhöhe sich die Anzahl der Ferienwohnungen von derzeit neun auf zukünftig 11. Nach dem Entwurf sei allerdings nur eine Nutzung als gewerblicher Beherbergungsbetrieb zulässig. Das Einvernehmen sei nicht erklärt worden. Die Stadt habe den Bauantrag mit negativer Stellungnahme an den Landkreis weitergeleitet.

Bauantrag Vanessa und Dennis Groß zum Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung zu einem Einfamilienwohnhaus mit Ferienwohnung, Mainstraße 24

Der in der Sitzung am 01.08.2018 beratene Bauantrag sei überarbeitet worden und entspreche nunmehr den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm-Mitte“. Der geplante Anbau sei jetzt mit einem Satteldach entsprechend den Vorgaben beantragt. Der Bauantrag sei nunmehr ohne Bedenken an den Landkreis weitergeleitet worden.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

7.

Mitteilungen der Verwaltung



Protokollauszug

Sitzung	meist
Status:	nichtöffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 7. Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der nächste nichtöffentliche Ausschuss für Bauen und Umwelt könne am 19.09.2018 stattfinden. Nach kurzer Diskussion erklärt die Verwaltung, es werde geprüft, ob ein Arbeitskreis oder ein Ausschuss sinnvoller sei.

8.

Anfragen und Anregungen



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	nichtöffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 8. Anfragen und Anregungen

1. stv. BM Padberg fragt, ob die Nutzung des Wohnhauses Alter Horst 38 recherchiert worden sei und ob ein Nutzungsverhältnis im B-Plan festgeschrieben sei. Die Verwaltung erklärt, es sei eine Dauerwohnung vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 32 sei ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier könnten Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sein. Es sei denkbar, den Bebauungsplan zu ändern und ein Verhältnis zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnungen festzusetzen. RM Kiefer erklärt, es sollte bei den Wohnhäusern der DRV recherchiert werden, ob hier Ferienwohnen stattfinde.

RM Stange fragt, ob die Grenzabstände zwischen Trafohäuschen und den DRV-Wohnmodulen eingehalten würden. Die Verwaltung erklärt, die Stadtwerke müssten aufgrund des Nichteinhaltens der Grenzabstände einer Verlängerung der Standzeit der Wohnmodule zustimmen. Auf Nachfrage erklärt die Verwaltung, dass sie nicht wisse, ob Gebühren hierfür entstehen würden.

9.

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



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 9. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest. Der Ausschuss stimmt der Tagesordnung einstimmig zu.

10.

Genehmigung der Niederschrift über
die öffentliche Sitzung vom
14.03.2018



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 10. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.03.2018

Die Verwaltung erklärt, dass die Niederschrift aus technischen Gründen nicht in vollständiger Form rechtzeitig ins Ratsinformationssystem eingestellt worden sei, so dass die Niederschrift nicht genehmigen werden könne. Das Problem werde in Kürze behoben.

11.

Bauantrag der Wohnungsgesellschaft
Norderney mbH (WGN) zur Errichtung von
Balkonen an den Mehrfamilienhäusern,
Benekestraße 20 und 21



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 11. Bauantrag der Wohnungsgesellschaft Norderney mbH (WGN) zur Errichtung von Balkonen an den Mehrfamilienhäusern, Benekestraße 20 und 21

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Es seien Balkone auf der Südseite der Mehrfamilienhäuser Benekestraße 20 und 21 geplant. Die Baumaßnahme starte in der kommenden Bausaison und diene der Steigerung der Wohnqualität.

BG Wehlage fragt, ob die Mieter der Baumaßnahme zugestimmt hätten. Die Verwaltung erläutert, dies sei Sache der WGN.

Beschluss

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

12.

Flächennutzungsplan der Stadt
Norderney Einleitung eines Verfahrens
zur 11. Änderung (Änderung des
Geltungsbereichs)



Sitzungsvorlage

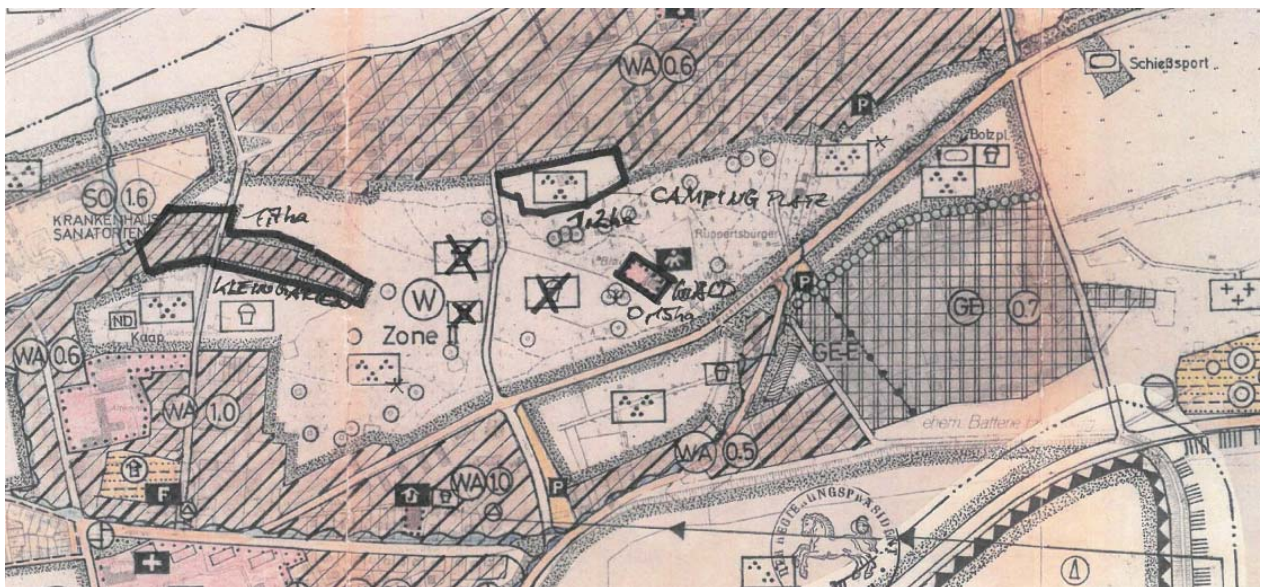
Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 600.10.002; 622.10		
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt		öffentlich	21.08.2018
Verwaltungsausschuss		nichtöffentlich	05.09.2018

Flächennutzungsplan der Stadt Norderney Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung (Änderung des Geltungsbereiches)

Sachverhalt

Im März 2018 wurde die Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Kapgärten beschlossen.

Im Zuge der Bestrebung zur grundsätzlichen Anpassung des Flächennutzungsplanes von 1973 ist es sinnvoll den Geltungsbereich auf das gesamte Rupertsburger Wäldchen auszudehnen, um auch andere, nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen entsprechende Darstellungen zu korrigieren. Weiterhin kann im Verfahren um die Neuauflistung des Bebauungsplanes für den Bereich des Campingplatzes Booken die Änderung auch dieses Bereiches erforderlich sein.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Norderney

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe
vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

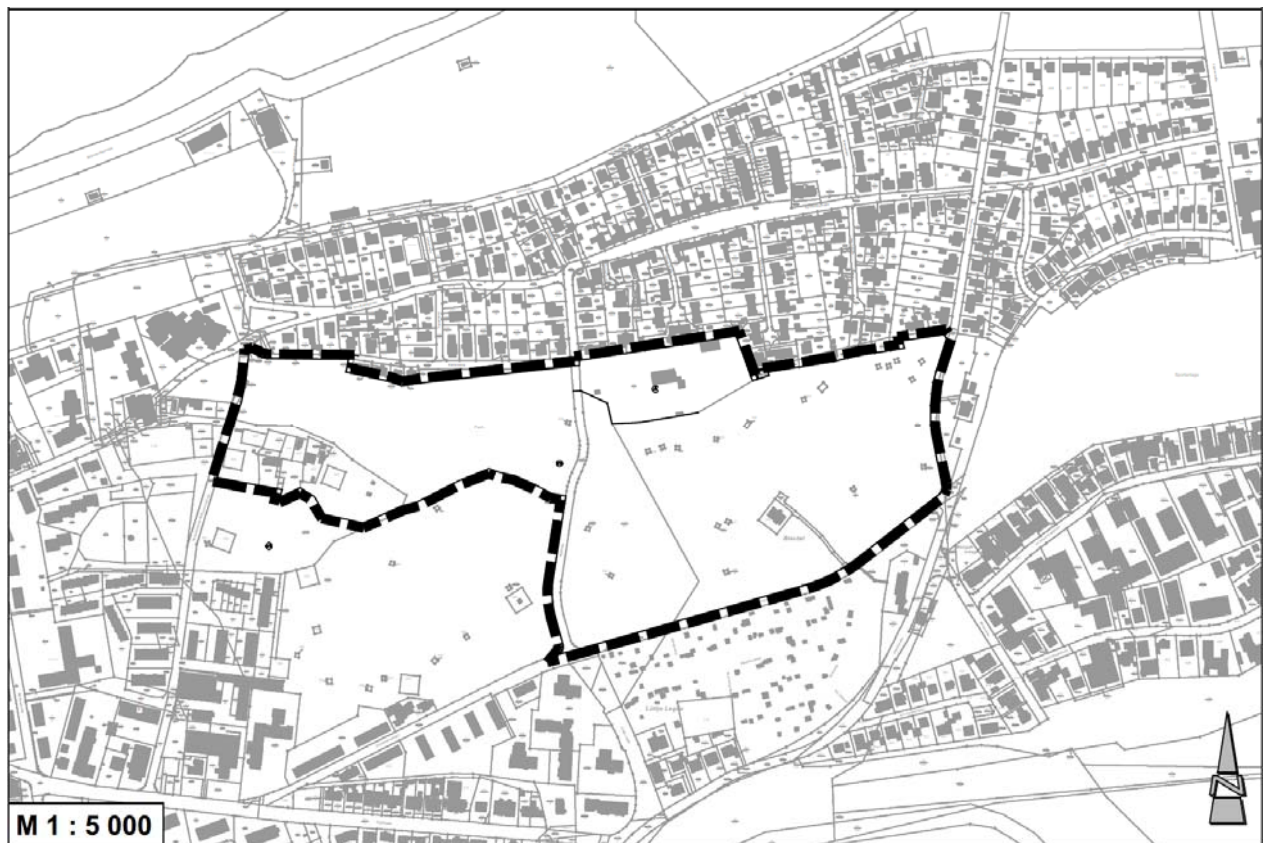
Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney mit dem vergrößerten Geltungsbereich beschlossen.

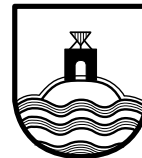
Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

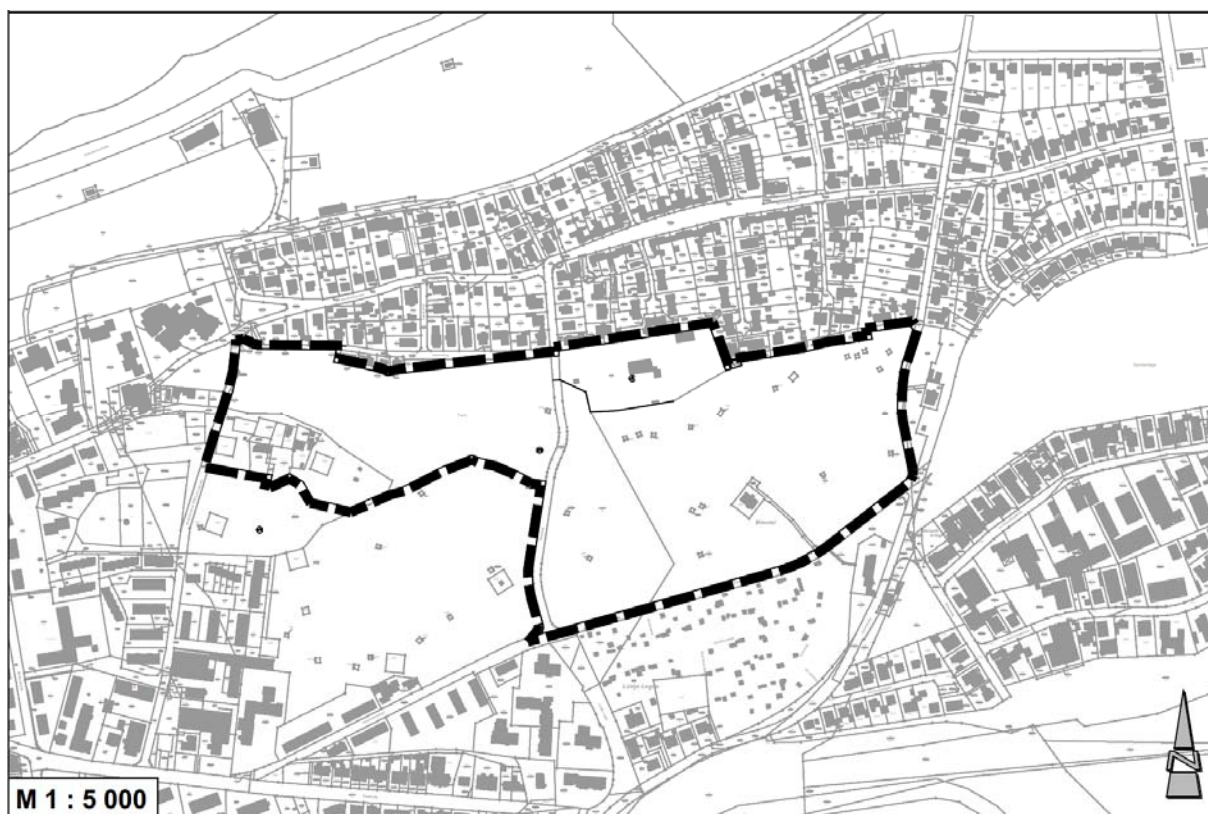
TOP 12. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung (Änderung des Geltungsbereichs)

Die Verwaltung erklärt, im März 2018 sei die Einleitung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Kapgärten beschlossen worden. Man sei nun zu der Erkenntnis gekommen, das gesamte Ruppertsburger Wäldchen in den Änderungsbereich mit aufzunehmen, um die – aus heutiger Sicht – fehlerhafte Darstellung für das Blautal und den Campingplatz Booken zu ändern. Ziel sei es, den gesamten Flächennutzungsplan mittelfristig zu aktualisieren.

Empfehlungsbeschluss an VA

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung eines Verfahrens zur 11. Änderung des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Norderney mit dem vergrößerten Geltungsbereich beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss an den VA einstimmig zu.

13.

Satzung zur Änderung von
Bebauungsplänen (Unzulässigkeit von
Ferienwohnungen in Wohngebieten)
Einleitung eines Verfahrens zur
Neuaufstellung



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 600.10.002; 622.20.003		
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt		öffentlich	21.08.2018
Verwaltungsausschuss		nichtöffentlich	05.09.2018

Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten)

Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung

Sachverhalt

Gemäß allgemeiner Rechtsprechung waren Ferienwohnungen bis 2017 in den normierten Gebietstypen gem. §§ 2 bis 9 BauNVO unzulässig. Durch die Neueinführung des § 13a BauNVO im Zuge der Planungsrechtsnovelle 2017 können Ferienwohnungen nunmehr in Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO), reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO), allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO), besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 BauNVO), Mischgebieten (§ 6 BauNVO), urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) und Kerngebieten (§ 7 BauNVO) ausnahmsweise oder regelmäßig zulässig sein.

Da bislang rechtlich nicht geklärt ist, ob die neu eingeführte Regelung nur deklaratorischen Charakter hat – also rückwirkend auch auf ältere Bebauungspläne anzuwenden ist – schlägt die Verwaltung vor, zur Klarstellung bestehende Bebauungspläne, die von dieser Problematik betroffen sein könnten, dahingehend zu ändern, dass Ferienwohnungen in den normierten Wohngebietstypen gem. § 2 bis 6 BauNVO unzulässig sein sollen.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe
vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung - beschließt der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung einer Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen, die die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten regelt.

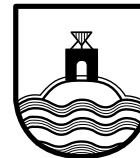
Die Satzung betrifft die rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 8 „Busbahnhof“
- Bebauungsplan Nr. 21 „Lüttje Legde“
- Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“
- Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“
- Bebauungsplan Nr. 32 „Am Hafen“

Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 13. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten) Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung

Die Verwaltung erläutert, mit der Planungsrechtsnovelle im Jahre 2017 seien Ferienwohnungen in sog. normierten Wohngebieten (z. B. Allgemeines Wohngebiet) nach § 13a BauNVO unter bestimmten Zuordnungen ausnahmsweise zulässig gemacht worden. Derzeit sei noch nicht klar, ob die neuen Regelungen der BauNVO auch auf die älteren Bebauungspläne der Stadt Norderney Anwendung fänden. Um Rechtsklarheit zu schaffen, sei mit dem Landkreis abgestimmt worden, eine Satzung aufzustellen, welche Ferienwohnungen in den Wohngebieten ausschließe.

RM Moroni erklärt, die Einleitung zur Aufstellung dieser Satzung käme überraschend. Er stelle den Antrag, die Einleitung zu vertagen, um den Sachverhalt in den Fraktionen zu besprechen. Die Verwaltung erläutert, dass es sich lediglich um die Einleitung des Verfahrens handle und der Satzungsinhalt in den entsprechenden Ausschüssen beraten und diskutiert werde. Zudem sei bereits im nicht-öffentlichen Ausschuss auf den Sachverhalt hingewiesen worden. RM Kiefer erklärt, die Einleitung sei wichtig, um in die Prüfung zum Satzungsinhalt einsteigen zu können.

Beschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung – empfiehlt der Bauausschuss der Stadt Norderney einstimmig dem Verwaltungsausschuss die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung einer Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen, die die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten regelt.

Die Satzung betrifft die rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 18 „Busbahnhof“
- Bebauungsplan Nr. 21 „Lüttje Legde“
- Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“
- Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“
- Bebauungsplan Nr. 32 „Am Hafen“

14.

Satzung zur Änderung von
Bebauungsplänen (Windfänge,
Wintergärten) Einleitung eines
Verfahrens zur 1. Änderung



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen		Vorlagen-Nr.
FB III	022.32; 600.10.002; 622.20.001		
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	14.	öffentlich	21.08.2018

Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten, BauNVO 1990) Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung

Sachverhalt

Die sogenannte „Wintergartensatzung“ regelt die Überschreitung von Baugrenzen durch Windfänge und Wintergärten für eine große Anzahl von Bebauungsplänen.

Aufgrund der beabsichtigten Neufassung einiger Bebauungspläne, für welche diese Regelungen ebenfalls gelten sollen, sowie der damit verbundenen Aufhebungen einiger Bebauungspläne, muss der Geltungsbereich der Satzung angepasst werden.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21.Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung - beschließt der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten, BauNVO 1990).

Für folgende, im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne soll die sog. „Wintergartensatzung“ zukünftig Anwendung finden:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Deichstraße / Am Fischerhafen“

Folgende Bebauungspläne sollen aufgehoben werden und aus dem Geltungsbereich der Satzung entfallen:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Am Janunskopf“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“
- Bebauungsplan Nr. 20 „Iderhoff“
- Bebauungsplan Nr. 22 „Westliche Moltkestraße“

Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 14. Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten, BauNVO 1990) Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung

Die Verwaltung erläutert, der Geltungsbereich der sog. „Wintergartensatzung“ müsse geändert werden. Es werde keine inhaltlichen Änderungen geben. Aufgrund der Neuaufstellungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Deichstraße / Am Fischerhafen“ sowie der zukünftigen Aufhebungen der B-Pläne 4, 12, 20 und 22 sei eine Anpassung des Geltungsbereiches notwendig.

1. stv. BM Padberg merkt an, die geplante Aufteilung des B-Planes Nr. 4 (Innenstadt Nord-Ost) solle sprachlich berücksichtigt werden.

BG Wehlage fragt, ob im B-Plan Nr. 4 eine weitere Verdichtung durch Wintergärten gewollt sei. Die Verwaltung erklärt, dass die Wintergartensatzung lediglich für den Bereich Am Januskopf gelten solle.

Beschluss

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21.Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung – empfiehlt der Ausschuss für Bauen und Umwelt mit 4 Ja-Stimmen, zwei Nein-Stimmen und einer Enthaltung dem Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten).

Für folgende, im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne soll die sog. „Wintergartensatzung“ zukünftig Anwendung finden:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Deichstraße / Am Fischerhafen“

Folgende Bebauungspläne sollen aufgehoben werden und aus dem Geltungsbereich der Satzung entfallen:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Am Januskopf“
- Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“
- Bebauungsplan Nr. 20 „Iderhoff“
- Bebauungsplan Nr. 22 „Westliche Moltkestraße“

15.

Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand",
Verfahren zur 5. Änderung Beschluss
zur Auslegung



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 600.10.002; 622.20.003		
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt		öffentlich	21.08.2018
Verwaltungsausschuss		nichtöffentlich	05.09.2018

Bebauungsplan Nr. 28 ' Am Weststrand', Verfahren zur 5. Änderung Beschluss zur Auslegung

Sachverhalt

Für das Gebäude Südwesthörn 3a-n wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ ein Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO2 „Betriebswohnungen“ festgesetzt. Aus heutiger Sicht ist diese Festsetzung nicht mehr zutreffend. Aus diesem Grunde wurde im März 2017 die Einleitung eines Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen. Zur Absicherung der seinerzeit ebenso wie heute städtebaulich gewollten Dauerwohnnutzung schlägt die Verwaltung die Ausweisung eines Sondergebietes (§ 11 BauNVO) „Dauerwohnen“ vor.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe
vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

Dem vorliegenden Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit Begründung wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

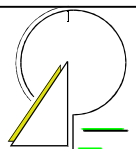


5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

„Am Weststrand“

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen / Kampfmittel	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	5
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	5
5.2.3	Bauhöhen	5
5.2.4	Abgrabungen	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Anordnung der Wohngebäude	6
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	8
8.1	Rechtsgrundlagen	8
8.2	Verfahrensübersicht	9
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	9
8.2.3	Öffentliche Auslegung	9
8.2.4	Satzungsbeschluss	9
8.3	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Festschreibung einer ausschließlich dauerwohnlischen Nutzung eines baulich vorgeprägten Bereichs und stellt hierfür die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ 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.

Das ca. 2.024 m² umfassende Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney zwischen dem Stadtkern im Nordwesten und dem Hafen im Südosten. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch die vorherige Nutzung der Bereitstellung von Betriebswohnungen. Allerdings 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 die Nutzungsänderung.

Zentrales Ziel der Stadt Norderney ist daher eine städtebaulich verträgliche Änderung in der Nutzungsart, wodurch das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt wird. Um den bereits vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten, 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 Festsetzung von Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Geschosse, der Bauweise, Firstrichtung sowie von Trauf- und Firsthöhen. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgenommen. Das festgesetzte Bau- feld orientiert sich an den vorhandenen Strukturen des Plangebietes sowie an der Ursprungsplanung der derzeit rechtskräftig geltenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney, zwischen dem Stadtkern im Nordwesten und dem Hafen im Südosten und umfasst eine Gesamtfläche von ca.

2.024 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet zeichnet sich durch ein Wohngebäude, welches kleinere Betriebswohnungen zur Verfügung stellt, aus. Die städtebauliche Umgebung ist vornehmlich geprägt durch eine Mischung aus Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben. Wie auf Norderney typisch, werden im überwiegenden Teil der Wohngebäude ebenfalls Räume zur Fremdenbeherbergung genutzt.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich durch den westlich gelegenen Argonnerwald und der an dem Plangebiet südöstlich angrenzenden „Hundewiese“ geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten 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 geprägten innerstädtischen Quartiers. 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 Neuauflage.

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 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur-, Heil- und Erholungszwecke vor.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ 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.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“, 1. Änderung. In dem vorgenannten Bebauungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebswohnungen“ festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ hat eine Größe von ca. 1.619 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich die bauliche Anlage des für eine Nutzungsänderung vorgesehen Gebäudes. Faunistisch wertvolle Bereiche sind hierin nicht vorhanden.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28, 5. Änderung 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.“

4.3 Altablagerungen / Kampfmittel

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.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Druck auf dem 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, das jetzige Wohngebäude in seinem Bestand zu sichern und die derzeitige Funktion der Sicherstellung von Betriebswohnungen hin zu Wohnungen für Einheimische sicherzustellen. 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 ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ (SO) im Bebauungsplan festzusetzen, das der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney dient. In dem Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für freie Berufe.

Bei Dauerwohnungen handelt es sich gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung 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 einer Wohnnutzung sollen ausnahmsweise auch Räume für freie Berufe zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen dem heutigen und zukünftig gewünschten Gebietscharakter und bewirken keine Störung des ruhigen Wohnens.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,8 entsprechend der vorhandenen Verdichtung sowie der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung definiert.

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 Plangebiet (SO) sollen zukünftig entsprechend der örtlichen Gegebenheiten ein bzw. drei Vollgeschosse zulässig sein. Im Bereich des „I“- Vollgeschosses ist, mit Ausnahme einer Überdachung zur Tiefgarage, die Höhe der Gebäude auf 60 cm beschränkt. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Baustruktur und der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen. Auf diese Weise wird eine der räumlichen Situation entsprechende Entwicklung ermöglicht und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt.

5.2.3 Bauhöhen

Innerhalb des Plangebietes werden bestandsorientiert Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird im Sondergebiet auf 7,00 m und die Firsthöhe (FH) auf 12,00 m begrenzt. Durch diese Höhen wird sichergestellt, dass der Bestand gesichert und eine unerwünschte Fehlentwicklung vermieden wird.

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 des festgesetzten Sondergebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf dem Grundstück 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 dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Das dabei entstehende Baufenster im Geltungsbereich der 5. Änderung wird überwiegend entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen. Dies deckt größtenteils auch den Bestand ab, der sich auf der bestehenden Fläche entwickelt hat.

Im Bebauungsplan werden zudem entsprechende textliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen. So sollen zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 (6) BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sein. Mit der vorhandenen Tiefgarage besteht für die Anwohner die Möglichkeit, quatiernah 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 wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) 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.

6.0 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 Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der 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. Insgesamt deckt sich der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 30016, 8004 und 8012.
3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenden Farben zu verwenden. Als schwarz und anth-

razit gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

4. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes).
5. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten sowie Garageneinfahrten zulässig.
6. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
7. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.
9. Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
10. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solaranlageanlagen 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.)
11. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche 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 einsehbar 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 Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
12. 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.
13. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Südwesthörn“.

- **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.

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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),

- 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ 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 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" 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 beigelegt.

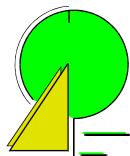
Norderney,

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**

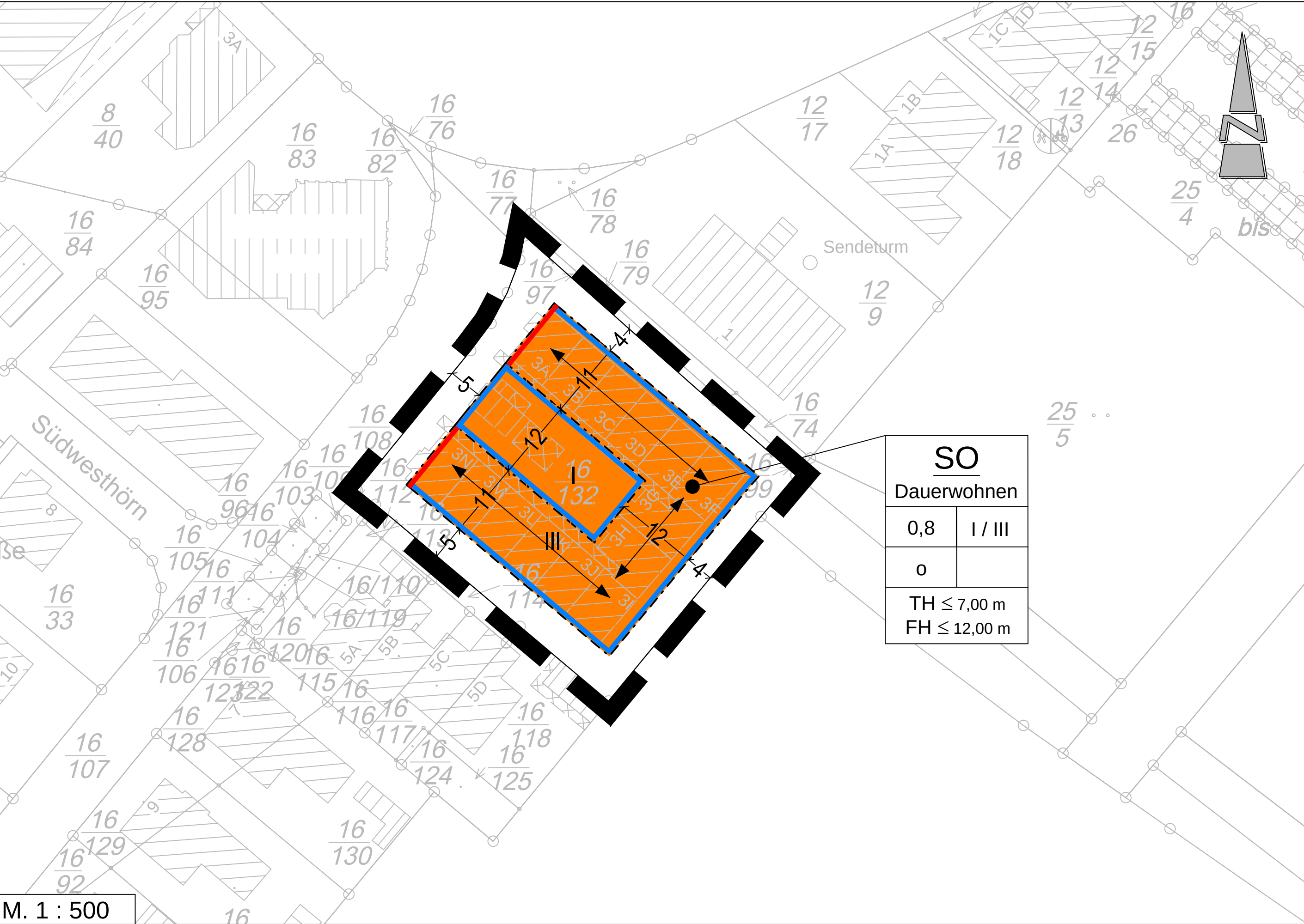


**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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

Stadt Norderney

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (SO)

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney.
 - Ausnahme zulässig sind:
 - Räume für freie Berufe.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur in der dafür vorgesehen Tiefgarage vorhanden.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
Firsthöhe (FH):	obere Firstkante.
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte.
- In den mit "I" gekennzeichneten Bereich (mit Ausnahme einer Überdachung zur Tiefgarage) ist die Höhe der Gebäude auf 60 cm beschränkt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte bis Oberkante des Gebäudes.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf dem Grundstück zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzung zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

- Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993
- Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.
- Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 14.07.2006.
- Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- 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 gem. § 14 (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 ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" überein.

- Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
- Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.
- Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten sowie Garageneinfahrten zulässig.
- Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
- Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
- An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.
- Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
- Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
- An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche 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.
- Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig. Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m² zugelassen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Norderney,

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2018

LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

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

Norden, den.....

(Siegel)

Katasteramt Norden

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüch bekannt gemacht worden.

Norderney,

(Siegel)

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsbüch bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Norderney,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbüch bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO

sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III

TH ≤ 6,50 m

maximal zulässige Traufhöhe

FH ≤ 11,50 m

maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Baulinie

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

4. Sonstige Planzeichen

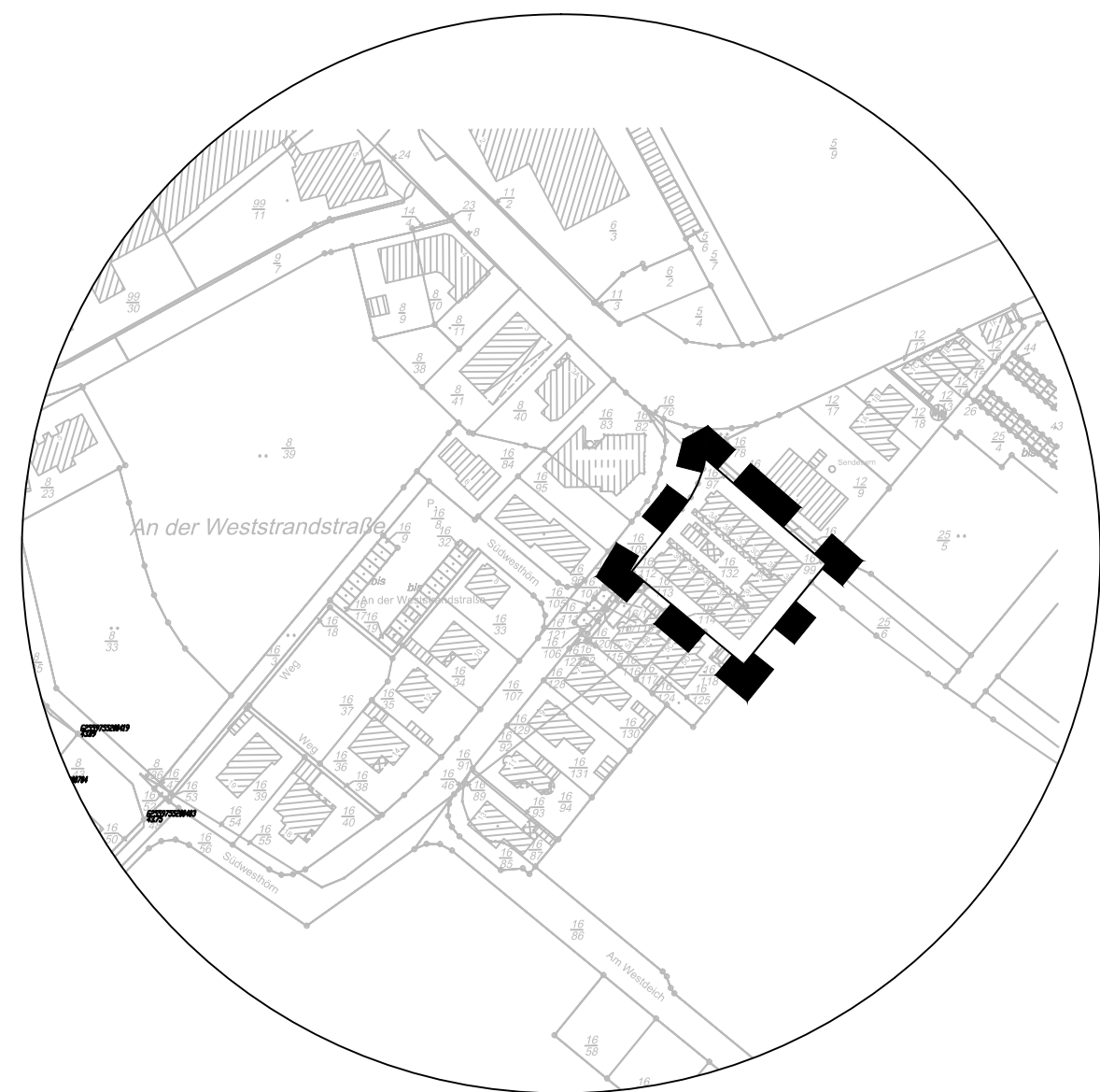
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Firstrichtung

Stadt Norderney Landkreis Aurich

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

16.07.2018

Diekmann • Mosebach
& Partner

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

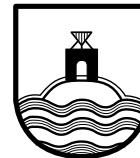
Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40





Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 15. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand", Verfahren zur 5. Änderung Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung berichtet, im März 2018 sei die Einleitung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen worden. Nun seien Planzeichnung und Begründung entsprechend ausgearbeitet worden. Die Verwaltung erklärt, in der Vergangenheit sei festgestellt worden, dass die Nutzungsfestsetzung „Betriebswohnungen“ problematisch sein könnte, da die Wohnungen keinem bestimmten Betrieb zugeordnet seien. Für das Wohnhaus werde nun ein SO-Gebiet „Dauerwohnen“ festgeschrieben. Dies diene dem städtebaulichen Ziel, planerisch den Dauerwohnraum auf der Insel zu sichern. Bis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für Freie Berufe seien weitere Nutzungen ausgeschlossen.

RM Moroni fragt, ob die derzeitigen Ferienwohnungen – deren Eigentümer auch Zweitwohnungssteuer entrichteten – Bestandsschutz genössen. Die Verwaltung erklärt, dass die Wohnungen nicht als Ferienwohnungen genehmigt worden seien und somit keinen Bestandsschutz genössen. Dies werde unabhängig vom Bebauungsplan beurteilt.

1. stv. BM Padberg fragt, ob sich die rechtliche Position der Stadt verschlechtere, falls es während des Änderungsverfahrens zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommen sollte. Die Verwaltung erläutert, falls es zu einer Rechtsstreitigkeit kommen und die Stadt kein Änderungsverfahren anstreben sollte, werde der derzeitige, rechtsunsichere B-Plan beklagt. Das Planungsziel werde mit der Änderung gestärkt.

BG Wehlage fragt, ob eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Räume von Freiberuflern notwendig sei. Er plädiere dafür, die Ausnahme zu streichen. Die Verwaltung merkt an, dass es in der Vergangenheit in anderen Bereichen zu Anfragen gekommen sei. Man behalte sich damit vor, im Einzelfall eine Ausnahme zuzulassen. Der Vorsitzende stimmt dafür, Räume für Freie Berufe ausnahmsweise zuzulassen. Diese dürften dem Dauerwohnen jedoch nicht entgegenstehen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit Begründung wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit fünf Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen zu.

16.

Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer
Hafenbereich", Neuaufrstellung
Beschluss zur Auslegung



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 600.10.002		
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	16.	öffentlich	21.08.2018

Bebauungsplan Nr. 47 A 'Vorderer Hafenbereich', Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung

Sachverhalt

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ wurde am 13.11.2013 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst.

Anlass für den Einleitungsbeschluss war seinerzeit die Absicht, die sich abzeichnenden nachhaltigen Veränderungen des Molenkopfes bauleitplanerisch zu begleiten. Auch wenn in der Zwischenzeit Nationalpark-Haus und Fährterminal fertig gestellt sind, besteht hinsichtlich der geplanten Verbesserung der verkehrlichen Situation am Hafen die Notwendigkeit, bauleitplanerisch zu wirken.

Es ist vorgesehen, den kleinräumigen Bebauungsplan Nr. 47 A „NEZ“ für den Neubau des Nationalparkhauses durch den großräumigen Bebauungsplan für den gesamten vorderen Hafen zu ersetzen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 VE „Hafenterminal“ besteht kein weiteres Planungserfordernis, daher soll der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht mit in die Planung für den vorderen Hafenbereich einfließen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ soll der planerische Konflikt zwischen der gewerblichen Hafennutzung und der touristischen Funktion des vorderen Hafenbereiches unter Berücksichtigung der natur- und küstenschutzrechtlichen Belange bewältigt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im März / April dieses Jahres statt. Die vorgetragenen Belange wurden bewertet und fanden entsprechend Niederschlag in dem nun vorliegenden Planentwurf.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe
vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“

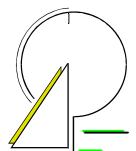
Begründung

Entwurf

08.08.2018

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange des Naturschutzes	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes / Gewerbelärm	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	5
4.5	Belange bei Kampfmitteln	6
4.6	Belange der Wasserwirtschaft	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Flächen für Gemeinbedarf	7
5.5	Verkehrsflächen	8
5.5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	8
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Hafenverkehr, ÖPNV / Taxi, Parkplatz, Fahrradparken, F+R und Aufstellplatz	8
5.6	Private Grünfläche	8
5.7	Öffentliche Grünflächen	8
5.7.1	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
5.7.2	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	9
5.8	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze	9
5.9	Lärmemissionskontingente	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10

7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Beteiligung der Bürger	11
7.2.3	Öffentliche Auslegung	11
7.3	Planverfasser	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt den vorderen Hafenbereich zu beordnen. Durch den Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ soll u.a. die Funktion für den Hafenverkehr sowie die hafenaffine Gewerbenutzung gesichert werden. Zudem erfolgt eine Anpassung der Verkehrsführung sowie der Parkplatzflächen an die stark steigenden Passagierzahlen und die veränderten Gästebedürfnisse.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes für das Nationalparkerlebniszentrum (NEZ), der Bearbeitung des Bebauungsplanes für das Hafenterminal (B-Plan Nr. 52 „Hafenterminal“) und analog zur Bauleitplanung für den hinteren Hafenbereich (B-Plan Nr. 47 B) ist aufgefallen, dass die Notwendigkeit besteht, den vorderen Hafenbereich ebenfalls bauleitplanerisch zu beordnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ soll die gegenwärtige Spannung zwischen der gewerblichen Nutzung und der touristischen Funktion des vorderen Hafenbereiches bauleitplanerisch gesteuert werden. Zudem sollen die natur- und küstenschutzrechtlichen Belange berücksichtigen werden.

Das Plangebiet weist eine Fläche von 8,6 ha auf und umfasst den vorderen Hafenbereich. Der Hafen zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsstruktur aus, die sowohl gewerbliche Hafenbetriebe als auch Beherbergungs- und Personenbeförderungsbetriebe aufweist. Durch diese Vielfalt an Nutzungen und die daraus resultierend hohe Frequentierung wirkt der Hafen relativ ungeordnet.

Konkret erfolgt die Planung mit dem Ziel der Anpassung der Art der Nutzung an die aktuellen Ansprüche und die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung. Entsprechend erfolgt die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Hafengebundes Gewerbe“ und „Erholungsheim Bundeswehr“, zum anderen Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB hier „Betriebshof NPorts / WSA“, „Nationalpark- Erlebniszentrum“ und „Zoll“.

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximal zulässige Gebäudehöhe der Hafencharakter nicht in seinen wesentlichen Grundzügen beeinträchtigt wird. Die im Plan dargestellten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so definiert, dass ein möglichst großer Spielraum entsteht.

Mit dem Neubau des Nationalparkerlebniszentrums und dem neuen Hafenterminal werden an die bisherigen Verkehrsflächen neue Anforderungen gestellt. Aktuell wird das Plangebiet über die Straße „Am Hafen“ und die „Deichstraße“ erschlossen. Mit dem Aufstellen einer bauleitplanerischen Voraussetzung, wird ein zeitgemäßer Ausbau der Verkehrsflächen am Hafen durch die Ausweisung von Flächen für PKW-Stellplätze, Bereiche für den ÖPNV, Fahrradstellplätze, Aufstellflächen für den Fährbetrieb sowie Flächen für den Hafenverkehr sichergestellt die unter anderem auch dem Erholen und Verweilen dienen sollen.

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegend hafenbezogene Nutzungen festgesetzt werden, wird der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die durch das Planvorhaben verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie die sonstigen Umweltauswirkungen werden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ erfasst und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben. Dieser ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 8,6 ha befindet sich südöstlich des Zentrums der Stadt Norderney. Im Norden wird das Plangebiet von der Straße „Am Hafen“ begrenzt und mündet nach Westen in die „Deichstraße“. Die „Deichstraße“ zieht sich an der westlichen Seite des Plangebietes entlang und bildet somit die westliche Grenze. Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordsee und im Osten durch die Hafenbucht begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraums getroffen. Die Stadt Norderney wird als Mittelzentrum innerhalb der ländlichen Region ausgewiesen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des touristischen und wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung.

Dieses touristische und wirtschaftliche Potential ist in der Stadt Norderney im Bereich der Erholung und des Tourismus besonders stark ausgeprägt. Um dieses auch weiterhin zu stärken, werden in dem Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ bereits vorhandene Strukturen aufgenommen und den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben somit angepasst. Den damit vorgeschriebenen landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.1.2 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. Aktuell gelten daher die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (vgl. Kap. 3.1.1).

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (SO) dargestellt. Da in dem Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung für „Hafengebundes Gewerbe“ und „Bundeswehr Sozialwerk“ ausgewiesen werden, wird der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet, welches sich in dem südlichen Bereich des Norderneyer Hafens befindet, ist durch den Fähranleger und das neue Hafenterminal geprägt und somit ein wichtiger Bestandteil für die touristische Infrastruktur Norderneys. Die Erhaltung und weitere Entwicklung des vorderen Hafenbereiches unterstützt die touristische Entwicklung Norderneys und fügt sich in die bestehenden Strukturen ein.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Gegenwärtig befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aktuell schließen an den Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ vier rechtskräftige Bebauungspläne an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 47A „NEZ“ aus dem Jahr 2014, in dem ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „NEZ“ (Nationalparkerlebniszentrum) festgesetzt wird. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wird der aktuelle Bebauungsplan Nr. 47A an die aktuellen städtebaulichen Ziele angepasst und entsprechend überplant. Ziel war es, dass bestehende Nationalparkhaus aufgrund seiner Qualität der Ausstellung, der vorhandenen Räumlichkeit und die in den letzten Jahren zu geringen Besucherzahlen zu verzeichnen hatte, neu zu konzipieren und dem Bedarf gerecht zu werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 47A wird nun auch für das Nationalpark- Erlebniszentrum eine Folgeplanung für den gesamten südwestlichen Hafenbereich aufgestellt um diesen Bereich zu sichern und zu beordnen.

Der im Norden befindliche Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ regelt den gesamten hinteren Bereich des Hafens. Der Bebauungsplan Nr. 47 B setzt für den hinteren Hafenbereich hauptsächlich Sondergebiete fest, mit den Zweckbestimmungen „Hafengebunde Betriebe“, „Sport- und Freizeitanlagen insbesondere „Zentrum für Wassersport“, „Spülfeld“, „Camping“, „Lagerfläche“ und „Sport- und Freizeitanlagen“ mit der besonderen Nutzung das Einrichtungen nur in Verbindung mit der Hafennutzung errichtet werden können.

Im Nordwesten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Müllumschlagstation“ an. Der Plan setzt im Allgemeinen ein sonstiges Sondergebiet fest, mit der Zweckbestimmung „Müllumschlagstation“. Anlass war die Neuerrichtung der bestehenden Anlage, sowohl in technischer als auch in logistischer Hinsicht und diese auf die zukünftigen differenzierten Abfallaufkommen anzupassen.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 32 an. In diesem Plan werden die damaligen Bundeswehrgebäude einer neuen städtebaulichen Zielsetzung und den erforderlichen Nutzungen in diesem Bereich geregelt. Durch ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsflächen soll somit eine Vielfalt an Nutzungen festgehalten werden, die zudem der Nachfrage nach Wohnraum nachkommen soll.

Im Osten, an der Landzunge des Hafens von Norderney grenzt der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ an das Plangebiet an. In dem Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafenterminal“ festgesetzt. Um die steigenden Fahrgastzahlen abzusichern, wurde der ausgewählte Standort des Neubaus des Hafenterminals zur Abfertigung der Fährbedingung Norderney-Norddeich planungsrechtlich gesteuert.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange des Naturschutzes

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die durch das Planvorhaben verursachten Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie die sonstigen Umweltauswirkungen werden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ erfasst und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben. Dieser ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

4.2 Belange des Immissionsschutzes / Gewerbelärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Somit sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und im Rahmen einer Konzeptplanung zu untersuchen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die als Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ sowie als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Betriebshof NPorts/WSA“ planungsrechtlich gesichert werden. Durch das Ingenieurbüro IEL, Aurich, wurde gutachterlich geprüft, wie sich die vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Vorbelastung auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen auswirkt bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Schutzansprüche zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Im Verlauf der Bauausführung wird die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

4.4 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47A befinden sich folgende Altstandorte:

- Nr. 452.020.5.000.0008 Fischer, Johann- Spedition mit Wasch- und Tankplatz,
- Nr. 452.020.5.000.0011 Rass, Bent- Mineralöllager mit Heizöl, Vergaserkraftstoff, Gasöl,
- Nr. 452.020.5.000.0013 Nds. Hafenamt Norden, Bauhof Norderney- Lagerung von Altöl

Die drei Altstandorte werden gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und die Standorte in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Des Weiteren ist bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, die Untere Abfall und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsor-

gungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4.5 Belange bei Kampfmitteln

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.“

4.6 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt gem. § 1 (6) Nr. 7c BauGB nachrichtlich wie folgt übernommen: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ befindet sich im Vorlandbereich der Insel Norderney, seeseitig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Die Deichvorlandsverordnung des Landkreis Aurich vom 22.09.2011 ist zu berücksichtigen.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, den vorderen Hafenbereich in die gewachsenen Strukturen einzufügen und die bestehenden Nutzungen festzusetzen. Die zurzeit bestehenden Flächen wirken in ihrer Dimension und Gestaltung als ein einheitliches Element und stellen damit ein hafenspezifisches Areal dar.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine entsprechende geordnete Steuerung und Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation sicherzustellen, bedarf es der weiteren Regelung zur Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Auf dem im Plangebiet festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ gem. § 11 BauNVO sind zur Sicherung des Hafenstandortes Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Verbindung zur Hafennutzung zulässig.

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim Bundeswehr“ gem. § 11 BauNVO erfolgt zur Absicherung des Haus Norderoog, das Fremdenzimmer für Bundeswehrangehörige bereitstellt. Zulässig sind hierin dementsprechend Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Bundeswehr Sozialwerkes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke. Zur Absicherung der Bestandsnutzung sind darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauung und Versiegelung wird durch Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch Festlegung einer Gebäudehöhe wird eine Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild gewährleistet. Durch die Nutzung weitgehend bereits versiegelter Flächen wird dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung Rechnung getragen.

Für die überbaubaren Bereiche, in denen die vorhandenen Anlagen stadtplanerisch gesteuert werden sollen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis 0,7 zur Sicherung der vorhandenen Strukturen festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) soll die derzeit großzügige und flexible Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden. Die nach der BauNVO geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird somit nicht voll ausgeschöpft.

Um die aktuelle städtebauliche Situation der bestehenden Anlagen zu erhalten, werden die Baugrenzen so definiert, dass die vorhandenen Strukturen berücksichtigt und gleichzeitig eine möglichst große Flexibilität für zukünftige Bebauung gegeben wird.

Um die konkreten Bauhöhen zu ermitteln, sind die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO ausschlaggebend. Die obere Gebäudekante gilt als oberer Bezugspunkt für Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt der Gebäude entlang der Straße „Am Hafen“ und dem „Gorch-Fock-Weg“ ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen. Für die bestehenden Gebäude entlang der Straße „Am Hafen“ ist der hierin angegebene Höhenbezugspunkt von 2,15 m ü. NN als unterer Bezugspunkt maßgebend. Für die Gebäude entlang der Straße „Am Hafen“ ist der hierin angegebene Höhenbezugspunkt von 4,06 m ü. NN als unterer Bezugspunkt maßgebend.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für großmaßstäbliche Anlagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB für kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Nationalpark- Erlebniszentrum“, sind Anlagen für Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Technikräume sowie Gastronomie- und Verkaufsräume allgemein zulässig.

Im nordöstlichen Trakt des Erholungsheims der Bundeswehr befindet sich der Zoll. Entsprechend wird dieser Bereich als Fläche für Gemeinbedarf als öffentliche Verwaltung gem. 9 (1) Nr.5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Zoll“ festgesetzt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit dem Zweck der öffentlichen Betriebe der Zweckbestimmung „Betriebshof NPorts / WSA“ sind die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der ansässigen Nutzung stehenden Anlagen und Nutzungen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen, werden auf Grundlage der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen, Verkehrsflächen aus privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt. Somit werden Parkplatzflächen, Flächen für den Hafenverkehr, ÖPNV / Taxi, Fahrradparken, Aufstellplatz und ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden in unterschiedlichen Breiten, jedoch im räumlich und funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Struktur festgesetzt.

Die im Plangebiet verlaufenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (11) BauGB und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (11) BauGB festgesetzt.

5.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Feststellung der Erschließung des Plangebietes, werden die Straßen „Am Hafen“ und die „Deichstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und festgesetzt. Die beiden festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen münden in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung des Hafenareals.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Hafenverkehr, ÖPNV / Taxi, Parkplatz, Fahrradparken, F+R und Aufstellplatz

Um die weiteren Verkehrsflächen des Plangebietes für die Erschließung des vorderen Hafens sicherzustellen, werden diese als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: „Hafenverkehr“, „ÖPNV / Taxi“, „Parkplatz“, „Fahradparken“ und „Aufstellplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 11 festgesetzt. „Der Gorch-Fock-Weg“ wird ebenfalls als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Hafenverkehr“, innerhalb des Plangebietes, darf in dem Zeitraum vom 16.04. – 30.09. eines Jahres (außerhalb der Sturmflutsaison) mit temporären, mobilen Verkaufsständen in einer Größe bis zu maximal 15 m² bestellt werden.

Des Weiteren sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufstellplatz“, Abfertigungsgebäude bis zu einer Größe von insgesamt 40 m² zulässig.

In der westlich angrenzenden festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fahradparken“, sind überdachte Fahrradstallanlagen zulässig.

5.6 Private Grünfläche

Die unbebauten Flächen westlich, südlich und östlich des Erholungsheimes des Bundes werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.7 Öffentliche Grünflächen

An die private Grünfläche auf dem Gelände des Erholungsheimes des Bundes grenzen weitere, öffentliche Grünflächen, die sich nördlich der Deichstraße sowie des Aufstellplatzes erstrecken. Eine weitere Grünfläche befindet sich östlich der Deichstraße, zwischen dem Erholungsheim des Bundes sowie dem Gelände des WSA/NPorts (G1).

Diese beiden Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „G1“ ist die Errichtung einer der Platzgestaltung dienenden baulichen Anlage bis zu einer Grundfläche von 90 m² zulässig. Hier ist die Aufstellung eines Museumsschiffes geplant.

5.7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Um die südwestlich vorhandenen Gehölzstrukturen an dem sonstigen Sondergebiet (SO 2) zu sichern und zu erhalten, werden diese als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

5.7.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südwestlichen Bereich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Sonstige Grasflur der Graudünen, sowie Trockenrasen basenreicher Graudünen). Dieses wird im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

5.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze

Die aktuell genutzte Fläche für Stellplätze nordwestlich des Nationalparkhauses wird durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ planungsrechtlich gesichert.

5.9 Lärmemissionskontingente

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung der gewerblichen Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene Lärmemissionskontingente (LEK) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47A festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof NPorts/WSA“ sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingentierung	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
SO1	LEK = 60,0 dB (A)/m ²	LEK = 45,0 dB (A)/m ²
Betriebshof NPorts/WSA	LEK = 60,0 dB (A)/m ²	LEK = 45,0 dB (A)/m ²

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hafenstraße“ die in die Straße „Am Hafen“ übergeht, die „Deichstraße“ und den „Gorch-Fock-Weg“.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norderney.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderney.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**
Das Oberflächenwasser, soweit nicht verschmutzt, wird ins Meer abgeleitet. Sollte bei Betriebsabläufen verschmutztes Brauchwasser anfallen, so wird im Baugenehmigungsverfahren nach Erfordernis über deren Behandlung bzw. Beseitigung entschieden (z.B. Abscheideanlagen, Schlammfanganlagen usw.).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) wird von dem hiesigen Anbieter bereitgestellt.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600l/Min. bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norderney vorzuhalten. Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150m nicht überschreiten. Sollte die Grundschutzmaßnahme durch die öffentliche Wasserversorgung nicht gewährleistet werden, ist sie durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),

- **PlanzVO** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- **NDG** (Niedersächsisches Deichgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ gefasst.

Norderney,

.....
Bürgermeister

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Stadt Norderney.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

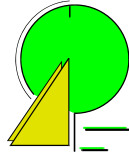
Norderney, den

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**

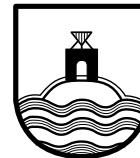


**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*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*

Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich"





Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 16. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung stellt die Planzeichnung sowie die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung vor. Von der Öffentlichkeit seien keine Stellungnahmen eingegangen. Die Träger der öffentlichen Belange hätten verschiedene Stellungnahmen abgegeben. Die Verwaltung stellt die Planzeichnung vor. Hier seien neben den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften u. a. auch die für die Mischgebiete erforderlichen Schallkontingente aufgenommen worden. Weiterhin sei auf der privaten Grünfläche am Hafeneingang eine Baufläche für eine bauliche Anlage von bis zu 90 qm festgesetzt worden. Hier solle die Aufstellung des Museumsschiffs „Otto Schülke“ planerisch zulässig werden.

Die Verwaltung erläutert zum Planentwurf, dass aufgrund interner Diskussionen ein Beschluss gefasst worden sei, den temporären Lagerplatz östlich der PKW-Aufstellfläche am Fähranleger 1 aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Somit ergebe sich ein neuer Geltungsbereich. Auch die Kartierungen der Brut- und Gastvögel würden an den neuen Geltungsbereich entsprechend angepasst werden. Zudem fehlten derzeit noch der Umweltbericht sowie das Schallschutzgutachten, welche bei der Auslegung vorlägen.

1. stv. BM Padberg fragt, ob die Festsetzung zur Aufstellung des Museumsschiffs noch mehr an das Vorhaben angepasst werden könnte. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung müsse allgemein gefasst werden, damit auch andere Einzelvorhaben zukünftig zulässig sein könnten. Die Begründung spreche jedoch von einer „platzgestaltenden baulichen Anlage“, um das Erstellen von Nebenanlagen aus-zuschließen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss einstimmig zu.

17.

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



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 600.10.002		
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	17.	öffentlich	21.08.2018

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

Sachverhalt

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

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

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

Im Frühjahr 2018 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden zahlreiche Einwände vorgebracht, die im Nachgang politisch bewertet wurden.

Der Planentwurf hat daraufhin einige wesentliche Änderungen erfahren:

- Auf die Festsetzung privater Grünflächen in den Blockinnenbereichen wurde verzichtet.
- Für vier unabhängige Gebäude innerhalb des Blockinnenbereichs wurde die Möglichkeit eines Ersatzbaus eingeräumt.
- Für den Bereich des Januskopfes soll die sog. Wintergartensatzung Anwendung finden.
- Die Darstellung der Baudenkmäler wurde ergänzt.
- Im Bereich der Baudenkmäler wurde die Höhenentwicklung und die Dachform der benachbarten Gebäude überprüft.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen ist die ursprünglich vorgesehene Durchführung der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht mehr zulässig. Entsprechend werden die zuletzt durchgeführten Beteiligungsverfahren als frühzeitige Beteiligung i.S. von § 3 (1) und § 4 (1) umgedeutet. Die nunmehr folgende Auslegung ist somit als Verfahrensschritt gem. § 3 (2) BauGB zu verstehen.

Mit der Änderung des Verfahrens einher geht die Notwendigkeit der Aufstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe
vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

Stadt Norderney

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

06.03.2018



Planzeichenerklärung

1. Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

2. Zentraler Versorgungsbereich

 Kerngebiete / Versorgungszonen

3. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

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

M 1 : 5.000

Quelle/Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

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

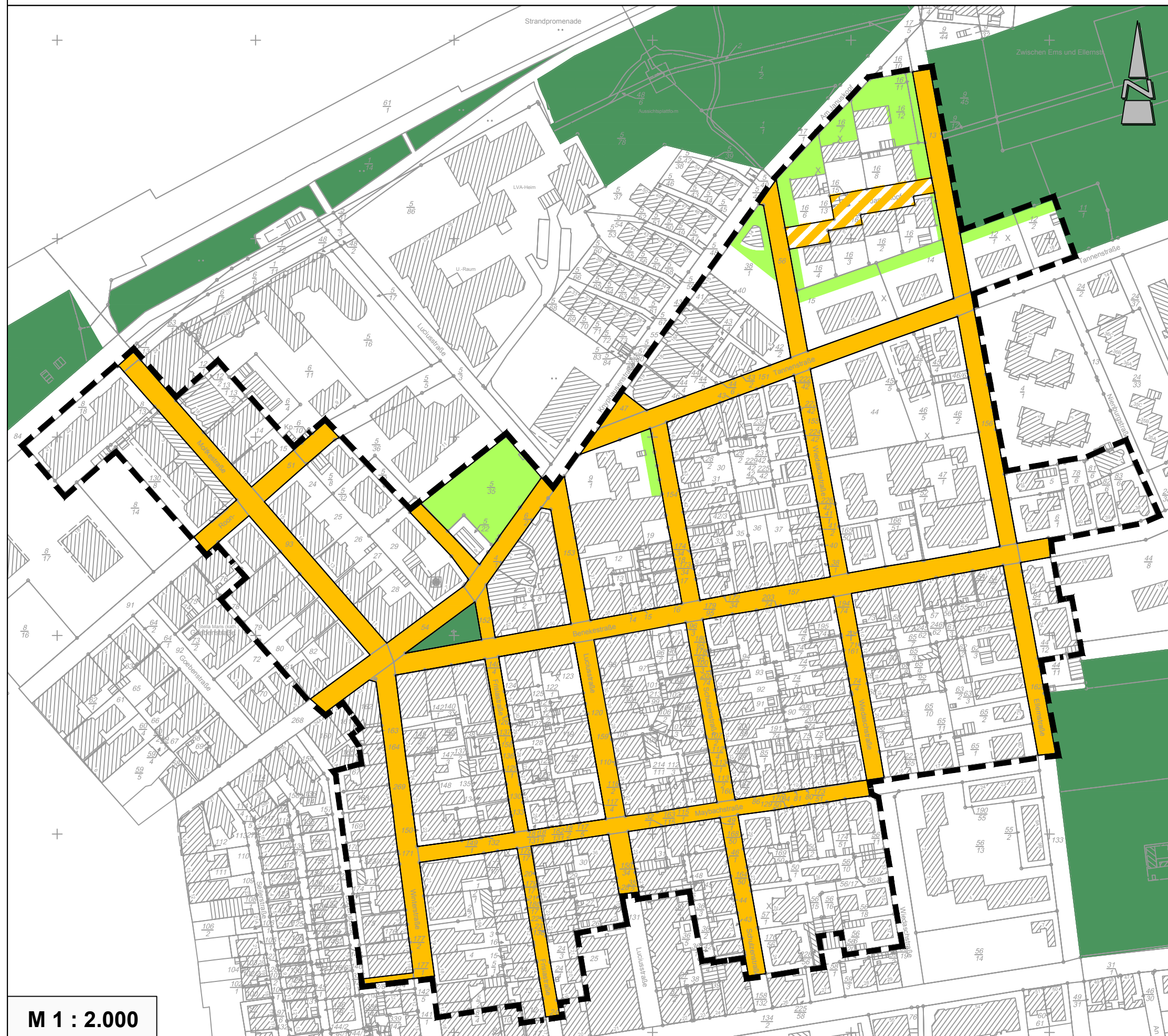
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4 - Neuaufstellung -

08.08.2018



Verkehrs- und Grünstruktur

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

M 1 : 2.000



Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4 - Neuauufstellung -

06.03.2018

Bebauungsdichte - Schwarzplan



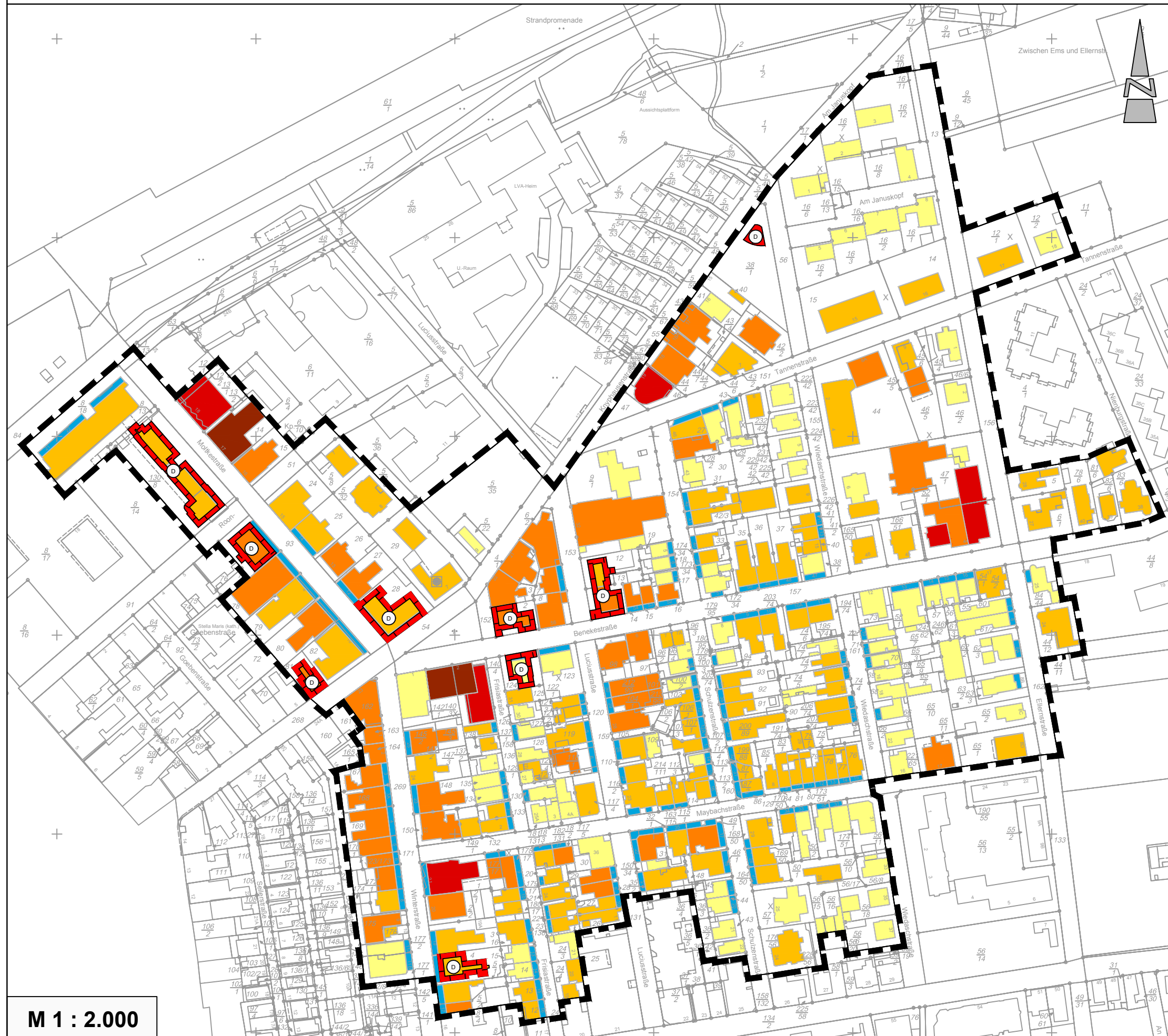
M 1 : 2.000



Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4 - Neuauufstellung -

08.08.2018



Höhenstruktur

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

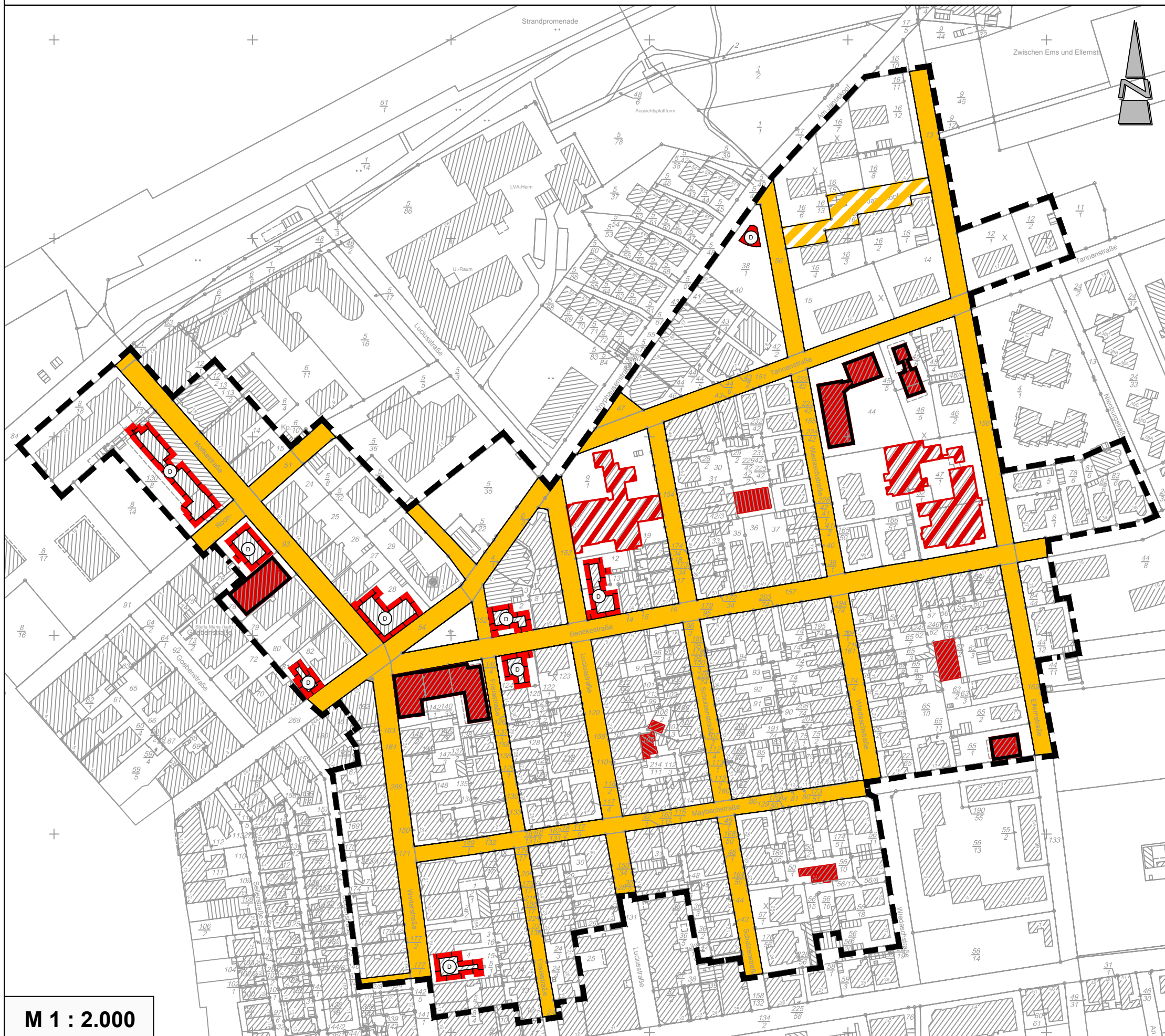
M 1 : 2.000



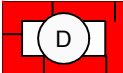
Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4 - Neuaufstellung -

08.08.2018



"Städtebauliche Besonderheiten"

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

M 1 : 2.000



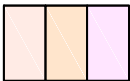
Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4 - Neuaufstellung -

08.08.2018



Trauf- und Firsthöhen

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

M 1 : 2.000

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

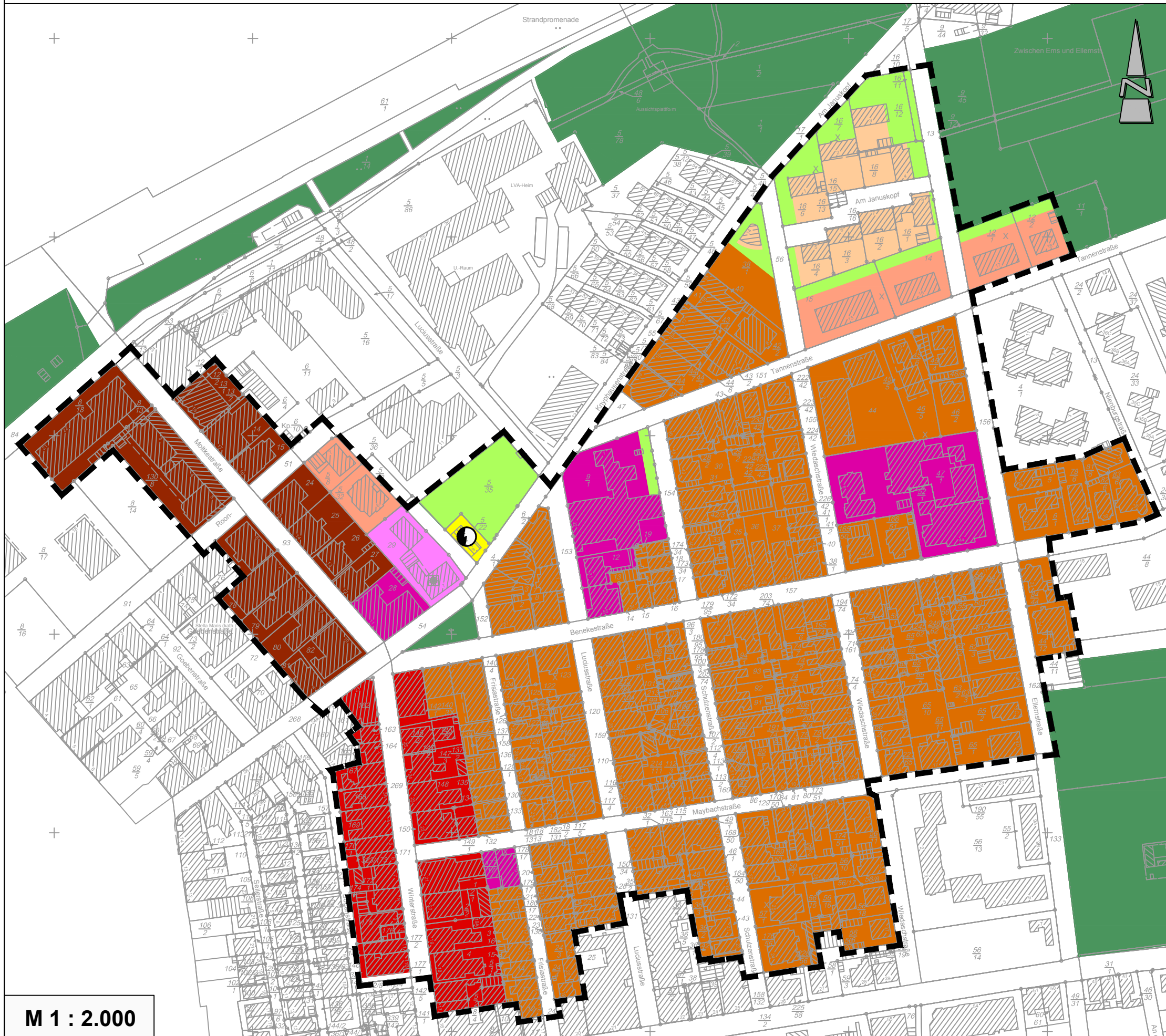
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 4 - Neuauufstellung -

08.08.2018



Nutzungsstruktur - Gebietstypen

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

M 1 : 2.000

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



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

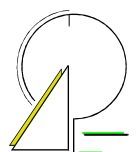
BEGRÜNDUNG (Teil I)

Entwurf

08. August 2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	7
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	8
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.4 Verbindliche Bauleitpläne	9
3.5 Sonstige Satzungen	9
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	9
4.1 Belange von Natur und Landschaft	9
4.2 Belange des Denkmalschutzes	10
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	11
4.4 Entschädigung	11
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	12
5.1.2 Sonstige Sondergebiete	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	18
5.2.2 Grundfläche (GR)	18
5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	18
5.2.4 Bauhöhen	19
5.2.5 Abgrabungen	21
5.3 Bauweise	21
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
5.5 Anordnung der Gebäude	23
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
5.7 Flächen für den Gemeinbedarf	24
5.8 Verkehrsflächen	24
5.8.1 Straßenverkehrsflächen	24
5.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt	24
5.9 Flächen für Versorgungsanlagen	25
5.10 Öffentliche Grünflächen	25
5.11 Private Grünflächen	25
5.12 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	25
5.13 Erweiterter Bestandsschutz	25
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	26

7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	27
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	27
8.1	Rechtsgrundlagen	27
8.2	Verfahrensübersicht	28
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	28
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	28
8.2.3	Öffentliche Auslegung	28
8.2.4	Satzungsbeschluss	28
8.3	Planverfasser	28

TEIL I: BEGRÜNDUNG

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.

Das 12,1 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße 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.

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 und die Polizeistation als Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht als Teil II der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert.

1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zum Teil zu einer Anpassung der Planunterlagen führten. Die Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Plangebiete beschränkt, in denen eine zulässige Grundfläche von maximal 7 ha festgesetzt ist. In den bisherigen Planungen wurde dieser Grenzwert nur geringfügig unterschritten. Die im Anschluss an die Beteiligung vorgenommenen Änderungen haben dazu geführt, dass sich die zulässige Grundfläche leicht erhöht. Die Stadt Norderney hat sich daraufhin dazu entschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht wie bisher vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sondern im zweistufigen Normalverfahren fortzuführen. Die von April bis Juni 2018 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wird als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) & 4 (1) BauGB gewertet.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich hat angemerkt, dass die Festsetzungen im Bereich der Denkmalumgebung erneut detailliert zu prüfen sind. Die Prüfung mit Hilfe des vorliegenden Bildmaterials kam zu dem Ergebnis, dass es im Umfeld der Baudenkmäler Knyphausenstraße 6 & 14, Benekestraße 3, Winterstraße 18 und Moltkestraße 11 durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler kommt. Diese Einschätzung wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Nördlich der Baudenkmäler Benekestraße 55 und Luciusstraße 31 wird die südliche Baugrenze im Bereich des SO 4 „Erholungsheim“ (hier: Schullandheim des Märkischen Kreises) um 3 m in nördliche Richtung verschoben. Diese Anpassung entspricht auch der an dieser Stelle festgesetzten offenen Bauweise. Die übrigen Festsetzungen im Umfeld der genannten Baudenkmäler können beibehalten werden. Im Umfeld des Baudenkmals Benekestraße 57 werden die Inhalte des Bebauungsplans angepasst. So sollen zukünftig östlich des Denkmals maximal zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11 m zulässig sein. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken wird die Gebäudehöhe auf 11 m begrenzt. Die Festsetzungen im Umfeld des Gebäudes Moltkestraße 6 bleiben überwiegend unverändert. Es wird lediglich das südlich angrenzende Baufenster zwei Meter von der Straße abgerückt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass zukünftige Neubauvorhaben die vorhandene Fluchtlinie einhalten. Entsprechend dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde werden die Objekte Knyphausenstraße 6 und 14 als Denkmäler ausgewiesen. Die untere Denkmalschutzbehörde weist zudem darauf hin, dass es durch die Zulässigkeit der eingeschossigen Vorbauten im Umfeld der Baudenkmäler zu einer Beeinträchtigung dieser kommen kann. Die örtliche Bauvorschrift wird daher dahingehend ergänzt, dass die eingeschossigen Vorbauten möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen.

Der Landkreis Aurich hat darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Idee, die hinter der Grünflächenausweisung in den Blockinnenbereichen steht, zu überprüfen und gegebenenfalls tiefer zu begründen ist. In Kombination mit der Festsetzung zum Bestandsschutz (ehemals Festsetzung Nr. 22) erscheint dem Landkreis das städtebauliche Ziel auf absehbare Zeit nicht erreichbar. Die Stadt ist der Anregung gefolgt und hat die Festsetzungen in den Blockinnenbereichen erneut untersucht und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass auf die Grünflächenausweisung in den Blockinnbereichen im Weiteren verzichtet werden soll. An der Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen soll hingegen festgehalten werden. Die textliche Festsetzung zum Bestandsschutz (ehemals Nr. 22) bezog sich im Wesentlichen auf die selbstständigen Hauptnutzungen in den Blockinnbereichen. Die detaillierte Be-

trachtung hat ergeben, dass es sich dabei um vier Objekte handelt, für die kein adäquater Ersatz in den Blockrandbereichen geschaffen werden kann. Zur Klarstellung werden für diese Gebäude Bauflächen ausgewiesen, die sich am vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Die textliche Festsetzung Nr. 22 entfällt. Auf diese Weise soll der Entstehung von neuen Hauptnutzungen in den Blockinnbereichen vorgebeugt werden. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nutzungsgerecht und sollen zu einer zunehmenden Freihaltung der Blockinnenbereiche beitragen, die aus Sicht der Stadt zu einer Steigerung der Wohnqualität führt.

In Bürgerstellungnahmen wurde angemerkt, dass die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht dem historisch gewachsenen Gebietscharakter entsprechen. Hier erfolgte eine Anpassung der Planunterlagen. Demnach sollen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney in den Sondergebieten SO 2 und SO 2a zukünftig allgemein zulässig sein. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die Beschränkung der Größe von Schank- und Speisewirtschaften auf maximal 200 m² und die Tatsache, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind, nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Auf Grundlage einer Prüfung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grundstücksgrößen wird die maximale Größe des Gastraumes auf 250 m² erhöht.

Die Festsetzungen für die Siedlung Am Januskopf werden dahingehend angepasst, dass die Grünflächenausweisung entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans erfolgt. Darüber hinaus soll die Wintergartensatzung zukünftig auch für die Siedlung Am Januskopf gelten.

Darüber hinaus erfolgte im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange eine erneute Überprüfung der Planinhalte, die zu den folgenden Anpassungen führte:

- Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im südlichen Teil der Winterstraße,
- Anpassung der Gebäudehöhen Bereich Knyphausenstraße,
- Ergänzung von Bauflächen für eingeschossige Vorbauten im südlichen Teil der Wiedaschstraße,
- Ausweisung des Flurstücks 105 (Luciusstraße) als Verkehrsfläche.

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 Flächendrucks 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 inner-

halb 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 Gebäudeteil 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 Schullandheim 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 nordwestlichen 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 Bauungsstruktur kleinteilig, die Bauweise ist überwiegend geschlossen, bzw. geprägt durch die inseltypischen Löhnen.

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

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

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

Die **Moltkestraße** verläuft in Nord-Süd-Richtung im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Die bauliche Struktur in diesem Bereich zeichnet sich durch größere Baukörper in geschlossener Bauweise aus. Die größtenteils zwei- bis dreigeschossigen Gebäude werden überwiegend für Beherbergungszwecke genutzt. Prägend für das Straßenbild sind die denkmalgeschützten Gebäude Moltkestraße 3 bis 5 sowie 6 und 11. Wie in großen Teilen des Plangebietes finden sich auch hier die typischen Norderneyer Vorbauten. Die Gebäude besitzen überwiegend Putzfassaden und wurden traufständig oder mit Flachdach errichtet. Im nördlichen prägen ein vier- und ein fünfgeschossiges Gebäude das Straßenbild.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

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

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuauflage. Die Aussagen des RROP-Entwurfes aus dem Jahr 2018 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 2018 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 wirksamen 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 der Tannenstraße, sieht der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 vor. Nördlich der Knyphausenstraße sind Parkflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 12. Flächennutzungsplanänderung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

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 Satzungsgebiet 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).

Zudem wird die Wintergartensatzung dahingehend angepasst, dass sie auch weiterhin für die Siedlung Am Januskopf gilt. Da sich die Siedlung durch verhältnismäßig große Freiflächen auszeichnet, kann die Errichtung von Wintergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als städtebaulich verträglich angesehen werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 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 9 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 in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubausvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

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.“

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 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.

4.4 Entschädigung

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betreffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstückes auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstückes nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder

geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Die innerhalb des Plangebietes rechtsgültigen Bebauungspläne stammen aus den Jahren 1962 und 1970. Die 7-Jahres-Frist ist in diesen Bereichen somit abgelaufen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Analyse der Genehmigungsvorgänge der letzten Jahre, die mit den Inhalten des Bebauungsplans abgeglichen wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben, die in den letzten Jahren errichtet wurden und nicht den Inhalten des Bebauungsplans entsprechen, durch ältere Vorhaben im Umfeld ergeben hat. Womit dargelegt werden konnte, dass durch die in den letzten 10 Jahren ausgesprochenen Baugenehmigungen kein neuer bauplanerischer Rahmen geschaffen wurde.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 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.

5.1.2 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 weiteren Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Vermietung als Vermögensverwaltung zum einen und der Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb zum anderen.

Von einer Vermietung als Vermögensverwaltung ist auszugehen, wenn im eigenen Haus lediglich eine einzige Ferienwohnung angeboten wird und keine zusätzlichen einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Leistungen erbracht werden. Die wirtschaftliche Betätigung und das Gewinnstreben weisen in diesen Fällen eine geringe Intensität auf. Es entsteht kein Verwaltungsaufwand, der nach Art und Umfang einer gewerblichen Vermietungstätigkeit entspricht.

Eine Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb liegt dann vor, wenn die Tätigkeit einen über das bei herkömmlicher Wohnungsvermietung übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordert. Kennzeichnend für eine gewerbliche Einrichtung sind eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und Betten (i. d. R. Gewerbeanmeldung ab 8 Betten) und die Übertragung der Leitung des Betriebs auf einen Dritten. Eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen zeichnet sich zudem häufig durch eine Mehrzahl an Zusatzleistungen und Dienstleistungen aus, die von Angestellten erbracht werden (z.B. Reinigungs-, Wäsche-, oder Handtuchservice, Telefon- oder Schwimmbadnutzung). Zusätzlich erfolgt in vielen Fällen die werbemäßige Darstellung der angebotenen Wohnungen unter einer einheitlichen Bezeichnung. Für eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen spricht auch, dass die Einrichtungen nicht saisonal betrieben werden.

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 Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- 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,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 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 je Wohnung zum Dauerwohnen maximal eine Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO zulässig ist. Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind innerhalb des Sondergebietes SO 2 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,

- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO 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 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m².

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- 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 und an der straßenabgewandten Seite zulässig sind (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO 2a wird wie in den Sondergebieten SO 2 festgesetzt dass, in Gebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney je Wohnung zum Dauerwohnen maximal eine Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO zulässig ist.

„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,
- Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO 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 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 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.

5.2.2 Grundfläche (GR)

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ist die Festsetzung einer GRZ im überwiegenden Teil des Plangebietes allerdings nicht sinnvoll. So wäre die Nutzung von Eckgrundstücken bei einer GRZ von 0,6 erheblich eingeschränkt. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung im überwiegenden Teil des Plangebietes 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 negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden und kaum Flächen für wohnungsnahe Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten zur Verfügung stehen. 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. Diesem Ziel wird mit den genannten Regelungen zur zulässigen Grundfläche entsprochen.

Zudem sind die Erhöhung der Grünflächenanteile und damit die Steigerung der Verdunstungs- und Kühlleistung des Bodens in Anbetracht steigender Temperaturen in Folge des Klimawandels sinnvoll. Es handelt sich somit auch um eine Anpassung der innerstädtischen Gegebenheiten an die Anforderungen des Klimawandels.

5.2.3 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.

5.2.4 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 Bau-
teppiche 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 das Gebäude Tannenstraße 18 bestandsorientierte Höhenfestsetzungen getroffen, die niedriger sind als die definierten Standard Trauf- und Firsthöhen. Hierdurch soll ein behutsamer Übergang zum angrenzenden Außenbereich 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.

Eine Sonderregelung sieht der Bebauungsplan außerdem für die Gebäude nördlich des Baudenkmals Benekestraße 57 vor. In diesem Bereich erfolgt lediglich die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 11 m. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Die Prüfung des vorliegenden Bildmaterials kam zu dem Ergebnis, dass es durch diese Festsetzung nicht zu einer Beeinträchtigung des Baudenkmals kommt. Für die Flächen an der Kreuzung Tannenstraße / Wiedaschstraße erfolgt ebenfalls lediglich die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 9,5 bzw. 11 m.

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. Gebäude die im letzten Drittel des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, besitzen zum Teil allerdings Geschosshöhen bis zu 4 m. Sofern es bei diesen Gebäuden zu Umbauten im Bestand kommt, erfolgt eine Befreiung von den Inhalten des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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 aufge-

henden 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.

5.2.5 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.

5.3 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 Bebauungsstruktur 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.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine starke Verdichtung aus, die sich aus dem hohen Flächendruck und den eklatant hohen Grundstückspreisen ergibt. Es werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstückes ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Städtebauliche Belange finden häufig keine Berücksichtigung. Die hohe Dichte wirkt sich zum einen negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden. Zum anderen kommt es zu einem zunehmenden Verlust von wohnungsnahen Erholungsräumen, wie Terrassen und Gärten, was sich negativ auf die Wohnqualität und die touristische Attraktivität 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. Daher ist es Ziel der Stadt Norderney, die Entstehung von neuen Hauptnutzungen in den Blockinnenbereichen zukünftig auszuschließen und die Größe der Nebenanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dementsprechend wird in großen Teilen des Plangebietes die Bautiefe der Hauptgebäude auf 13 m begrenzt. Diese Regelung bietet 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“, das Schullandheim, die Mutter-Kind Kureinrichtung Thomas-Morus sowie die Fläche für den Gemeinbedarf getroffen.

Die kleinteilige, aufgelockerte Bebauung im Bereich „Am Januskopf“ bildet einen sanften Übergang zur angrenzenden Dünenlandschaft und besitzt somit eine besondere städtebauliche Qualität. Ziel der Stadt Norderney ist es, die vorhandenen Strukturen zu sichern.

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 5.2.1 & 5.2.2).

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.

Eine detaillierte Betrachtung der Nutzungen in den Blockinnenbereichen hat ergeben, dass sich innerhalb des Plangebietes insgesamt vier selbstständige Objekte mit Hauptnutzungen befinden, für die kein adäquater Ersatz in den Blockrandbereichen geschaffen werden kann. Für diese werden im Bebauungsplan entsprechende Bauflächen ausgewiesen, die sich überwiegend am vorhandenen Gebäudebestand orientieren und so dimensioniert sind, dass ortstypische und nutzungsgerechte Bauvorhaben realisiert werden können.

Bei den durch die Baugrenzen definierten Abständen handelt es sich lediglich um Mindestforderungen. Die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine bauordnungsrechtliche Prüfung.

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
- 36 m² für zweigeschossige Gebäude
- 42 m² 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.

5.5 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.

5.6 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 (SO 2a) 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 Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Ermittlung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Geschossfläche heranzuziehen.

Die Regelung gibt lediglich vor wie viele Wohnungen je Gebäude maximal zulässig sind. Es wird nicht vorgegeben wie groß die Wohnungen sein dürfen oder müssen.

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, Ferienapartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

5.7 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.

5.8 Verkehrsflächen

5.8.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen werden in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8.2 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.

5.9 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.

5.10 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.

5.11 Private Grünflächen

Die Siedlung Am Januskopf zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung und ein verhältnismäßig hohen Grünflächenanteil aus. Diese Strukturen sollen auch zukünftig gesichert werden. Dementsprechend werden die Grünflächenfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Gemäß der unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises Aurich besitzt der zum Baudenkmal Knyphausenstraße 14 gehörende Hausgarten ebenfalls einen denkmalpflegerischen Wert, daher wird dieser ebenfalls als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Die vorhandene Grünfläche nördlich der Knyphausenstraße wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

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.

5.12 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus neun nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich dabei um die Gebäude Knyphausenstraße 6 & 14, Moltkestraße 3 – 6 und 11, Winterstraße 18 sowie Benekestraße 3, 55 und 57. Geschützt sind nicht nur die Gebäude, sondern auch die Umgebung (§ 8 NDSchG). Auf diesen Flächen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen werden durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (vgl. Kap. 4.2).

5.13 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 Festset-

zungen 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.

So 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).

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 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 eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit 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.)

7.0 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.

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. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ 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 und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einzusehen.

8.2.4 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 beigelegt.

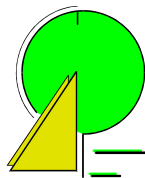
Norderney,

.....
Der Bürgermeister

8.3 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

Entwurf 08.08.2018



Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 1

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

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Neuaufstellung des
Bebauungsplans Nr. 4
„Innenstadt Nord-Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften /
12. Änderung des
Flächennutzungsplanes

UMWELTBERICHT

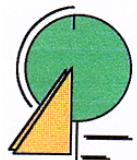
(Teil II der Begründung)

Entwurf

8. August 2018

Diekmann • Mosebach & Partner

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	3
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	3
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	6
3.1.3 Schutzgut Tiere	7
3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt	8
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	8
3.1.6 Schutzgut Wasser	9
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	9
3.1.8 Schutzgut Landschaft	10
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
3.1.10 Wechselwirkungen	10
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	11
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	11
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	12
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	12
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante	12
4.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
4.1 Vermeidung und Minimierung	12
4.1.1 Schutzgut Mensch	12
4.1.2 Schutzgut Pflanzen	12
4.1.3 Schutzgut Tiere	12
4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt	13
4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	13
4.1.6 Schutzgut Wasser	14
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft	14
4.1.8 Schutzgut Landschaft	14
4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
4.2.1 Standort	14
4.2.2 Planinhalt	15
5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	15

5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
5.1.1	Analysemethoden und -modelle	15
5.1.2	Fachgutachten	15
5.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	15
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	15
6.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15
7.0	LITERATUR	17

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	11
--	----

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zur 12. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des gesamten Planvorhabens erstellt. Da somit bereits zeitgleich für den Änderungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung eine ausführliche Ermittlung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB stattgefunden hat, kann die Umweltprüfung im Flächennutzungsplanverfahren gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt werden. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 4 gilt daher gleichermaßen für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

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, welcher einen ca. 12,1 ha großen Bereich umfasst. Parallel wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 12,1 ha und wird bereits nahezu vollständig durch Wohngebiete eingenommen. Westlich befindet sich ein bisher unbebautes Grünland. Durch die Festsetzung von Sondergebieten, allgemeinen Wohngebieten, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg sowie privaten und öffentlichen Grünflächen wird ein nahezu fast vollständig bebauter Bereich planungsrechtlich neu geregelt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

- Allgemeine Wohngebiete,
- Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen:
 - o Dauerwohnen, Gästebeherbergung (SO1),
 - o Kur-, Heil- und Erholungszwecke (SO2),
 - o Kur-, Heil- und Versorgungszone (SO2a),
 - o Kur-, Heil- und Beherbergungszone (SO3),
 - o Erholungsheim (SO4),
- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: private Zufahrt),
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität,
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, Hausgarten,
- private Grünflächen sowie
- denkmalgeschützte Einzelanlagen, hier: Baudenkmal.

Auf Ebene der 12. Flächennutzungsplanänderung werden eine Wohnbau- und eine Sonderbaufläche sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Es handelt sich um bereits großflächig bebaute Bereiche, die zum Stadtgebiet von Norderney gehören. Der Versiegelungsgrad wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes unter Zugrundelegung der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche) nicht zunehmen.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet den Planungsraum in die naturräumliche Region "Watten und Marschen (Außendeichsflächen)" ein. In dieser Region der Nordseeküste sind noch großflächig annähernd natürliche Ökosysteme erhalten, deren Schutz höchste Priorität hat. Der Anteil von schutzwürdig kartierten Flächen ist in dieser Region mit 9,2 % doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt. Vorrangig schutzwürdig sind das Küstenwatt einschließlich Rinnen, Sandbänke und -strände, Küstendünen (Vor-, Weiß-, Grau- und Braundünen), Sümpfe der nassen Dünentäler, Flusswatt mit Röhrichtzonen, Sandbänke, Inseln und Weichholzaunen. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig sind nährstoffreiche Rieder und Sümpfe sowie nährstoffarme Seen und Weiher aufgeführt. Gräben, Heckengebiete, Grünland mittlerer Standorte sowie dörfliche und städtische Ruderalfluren sind schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich liegt mit Stand vom März 1996 vor. Im Landschaftsrahmenplan werden jedoch keine Aussagen oder Maßnahmen für die Insel Norderney getroffen.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Deckungsgleich mit dem Nationalpark sind das EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ sowie das FFH-Gebiet 001 „Niedersächsisches Wattenmeer“.

Ebenfalls nördlich im Bereich des Nationalparks liegen wertvolle Bereiche für Gastvögel. Außerdem grenzt nordöstlich ein wertvoller Bereich für Brutvögel an den Geltungsbereich an.

Ferner existieren im Geltungsbereich sowie dessen näherer und weiterer Umgebung keine weiteren ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ 2018).

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

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 Belange des Artenschutzes werden im Kap. 3.1.2 und 3.1.3 berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsplanaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 12,1 ha zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Elbern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Geltungsbereich städtebaulich zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen zu beordnen. Dazu werden im Bebauungsplan Nr. 4 neben allgemeinen Wohngebieten vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil- und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleine Teilflächen, die derzeit noch nicht bebaut sind, werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Für den Bereich der Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes werden Grundflächen zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung festgesetzt.

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.

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere denkmalgeschützte Baudenkmäler, welche ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt werden.

Unter Zugrundelegung der bestehenden o. g. rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche) wird der Versiegelungsgrad nicht zunehmen.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet einen innerörtlichen Siedlungsbereich dar. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnnutzungen. Eine Vorbelastung der Fläche durch die vorhandene Nutzungsstruktur sowie zahlreiche Straßenverkehrsflächen ist gegeben. Auf dieser Grundlage wird von einem geringen Erholungswert des Geltungsbereichs ausgegangen.

Bewertung

Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die vorhandene Infra- und Siedlungsstruktur bereits vorbelastet und verfügen damit über eine allgemeine Bedeutung. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind durch die städtebauliche Beordnung des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere
 - a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

- b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
- c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um Teile der Stadt Norderney handelt, die bereits über Bebauungspläne geregelt sind oder dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind, wurde keine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die getroffenen Flächenfestsetzungen sind planungsrechtlich zulässig. Da der Geltungsbereich bereits durchgehend bebaut ist und der Bebauungsplan zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung aufgestellt wird ohne umfassend neue Bebauung zu ermöglichen, sind demnach keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 zu erwarten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Aufgrund der Vorprägung und der Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang bebauter Bereiche sind die allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiete planungsrechtlich zulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere sind demnach nicht zu erwarten. Es ist dennoch eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen.

Aufgrund der Vorprägung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine hohen faunistischen Wertigkeiten erwartet. Es ist davon auszugehen, dass z.B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel vorwiegend Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind generell in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Da somit hinsichtlich der Avifauna keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, ist keine avifaunistische Erfassung im Plangebiet durchgeführt worden.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden könnte. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist es möglich, dass das Plangebiet von verschiedenen Fledermausarten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden kann.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung

für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Realisierung der Planinhalte erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystemschutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Geltungsbereich wird gemäß den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2018) vollständig von Regosol eingenommen. Der komplette Geltungsbereich wird als Suchraum für schutzwürdige Böden, seltene Böden, dargestellt (LBEG 2018).

Bewertung

Dem Schutzgut Boden wird aufgrund seiner Vorprägung durch bereits bestehende Siedlungsstrukturen eine allgemeine Bedeutung beigemessen. Es handelt sich um bereits bebaute Bereiche. Der Versiegelungsgrad wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zunehmen. Es werden demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasserse geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2018) liegt die Grundwasserneubildungsrate im überwiegenden Teil des Plangebietes mit 301 bis 350 mm/a im hohen Bereich. Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet und seiner näheren Umgebung im geringen Bereich.

Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vor.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Unter Zugrundlegung des derzeitigen Zustandes des Geltungsbereichs mit der bereits vorhandenen Bebauung sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima hat Einfluss auf alle Lebensvorgänge und bestimmt wesentlich Abläufe im Naturhaushalt. Das Klima der Insel Norderney und somit auch des Plangebietes ist maritim geprägt. Ein wesentliches Merkmal des maritimen Klimas im jährlichen Temperaturverlauf ist der verzögerte Temperaturanstieg im Frühjahr und in den Sommermonaten Juni und Juli sowie der verzögerte Rückgang im Herbst und Winter. Von März bis August ist es auf den Ostfriesischen Inseln im Mittel kälter, von September bis Februar dagegen wärmer als auf dem Festland. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei 9,3 °C (<http://www.klimadiagramme.de/Deutschland/norderney2.html>).

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung ggf. einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung.

Bewertung

Dem Schutzgut Klima wird eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Das Kleinklima im Planbereich ist von der nahezu vollständigen Versiegelung (Gebäude, Pflasterflächen etc.) geprägt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 vorherrschende Landschaftsbild wird deutlich durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen geprägt. Diese setzen sich in südliche, westliche und östliche Richtung fort. In Richtung Norden grenzen die Dünenbereiche sowie in Richtung Nord-Osten eine unbebaute Grünfläche an.

Bewertung

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen als gering eingestuft. Insgesamt werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht erheblich eingestuft, da die Bebauung bereits vorhanden ist und eine bauliche Höhenbegrenzung festgesetzt wird.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt neun Baudenkmale. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die im Geltungsbereich vorhandenen Baudenkmale werden im Bebauungsplan gesichert, so dass keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.1.10 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher

durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 kommt es aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Tiere	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Biologische Vielfalt	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Boden und Fläche	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wasser	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Klima	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Luft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Landschaft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Kultur und Sachgüter	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

•• sehr erheblich/ • erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 wird ein durch Bebauung geprägter Teilbereich der Innenstadt der Insel Norderney städtebaulich neu beordnet. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der vorgelagerten Begründung zu entnehmen.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die in den für den Bereich bestehenden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen würden planungsrechtlich weiterhin zulässig bleiben.

4.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

4.1 Vermeidung und Minimierung

4.1.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.3 Schutzgut Tiere

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- 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, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

4.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- 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 Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bo-

denkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

4.1.6 Schutzgut Wasser

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Auf folgende Maßnahmen, die dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung tragen, wird aber an dieser Stelle hingewiesen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

4.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.8 Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

4.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Geltungsbereich vorhandenen Kulturgüter (Baudenkmale) werden in der Planzeichnung festgesetzt. Zudem wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

- Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.2.1 Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden.

4.2.2 Planinhalt

Neben allgemeinen Wohngebieten werden im Bebauungsplan Nr. 4 vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil- und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleinere Bereiche werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin werden eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie diverse Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für den Bereich der Fachklinik Thomas Morus an der Benekestraße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes werden Grundflächen zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung festgesetzt.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Es wurden keine Analysenmethoden und -modelle angewendet.

5.1.2 Fachgutachten

Es wurden keine Fachgutachten erstellt.

5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, die einer weiteren Umweltüberwachung bedingen.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ aufzustellen, um einen bereits bebauten Bereich planungsrechtlich zur Vermeidung und Behebung von städtebaulichen Fehlentwicklungen neu zu beregeln. Parallel wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In Anlehnung an die bestehenden Strukturen werden im Bebauungsplan neben allgemeinen Wohngebieten vor allem Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt. Es werden Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Dauerwohnen, Gästebeherbergung; Kur-, Heil- und Erholungszwecke; Kur-, Heil- und Versorgungszone; Kur-, Heil- und Beherbergungszone sowie Erholungsheim festgesetzt. Kleinere Bereiche werden als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen. Wei-

terhin werden eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie diverse Straßenverkehrsflächen festgesetzt

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung entstehen durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen keinerlei negative Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung durch den Bebauungsplan Nr. 4 nebst 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

7.0 LITERATUR

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

LANDKREIS AURICH (1996): Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich

LBEG (2018): NIBIS – Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

NAGBNATSchG (2010): Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (1989): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

NU (2018): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung (http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm)



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 17. Bebauungsplan Nr. 4 "Innenstadt Nord-Ost", Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung berichtet, es sei eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Zudem habe im Rahmen der 1. Auslegung eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit stattgefunden. Die Verwaltung stellt die wesentlichen Belange der Öffentlichkeit sowie der Behörden vor. Einige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezögen sich u. a. auf die ausgewiesenen privaten Grünflächen im Blockinnenbereich, rückwärtige Anbauten im Bestand sowie die mit Grünflächen überplanten innenliegenden Einzelhäuser im Blockinnenbereich. Der Landkreis habe sich u. a. zu den Denkmälern und deren Umgebung im Plangebiet geäußert. Die Bedenken seien zum Teil bei der neuen Planzeichnung berücksichtigt worden. Die neue Planzeichnung werde nun zur Auslegung beschlossen.

Wesentliche Änderungen der Planzeichnung seien u.a. die Entfernung der innenliegenden Grünflächen, die Ausweisung von vier einzelnen Bauteppichen im Blockinnenbereich für die hier befindlichen Bestandsgebäude, die Übernahme weiterer Baudenkmäler sowie die Aufnahme einer städtischen Straßenfläche (Luciusstraße) und der Wintergartensatzung am Januskopf. Die örtlichen Bauvorschriften seien „schlank“ gehalten, da der B-Plan nicht in erster Linie der Gestaltung diene. Es sei vielmehr das Ziel, die Verdichtung im Plangebiet zu stoppen sowie die Nutzung festzuschreiben. Die Verwaltung stellt ein städtebauliches 3D-Modell des Geltungsbereiches vor, um das städtebauliche Planungsziel nach Umsetzung der Planung zu verdeutlichen.

RV Hahnen stellt fest, dass der Bebauungsplan immer noch nicht aufgeteilt sei. Zudem müsse über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe diskutiert werden. Die Verwaltung erläutert, die Aufteilung des B-Planes solle nach der Auslegung vorgenommen werden. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe merkt die Verwaltung an, dass trotzdem die Erhaltungssatzung anzuwenden sei. 1. stv. BM Padberg stellt fest, dass keine zusätzlichen Ferienwohnungen gewollt seien und diese Festsetzung kontraproduktiv sei. Aus seiner Sicht sei die Errichtung einer Ferienwohnung als gewerblicher Beherbergungsbetrieb nach § 34 BauGB nicht möglich. Die Verwaltung widerspricht dem und ergänzt, dass sich das geplante Gebäude nach § 34 BauGB am höchsten Maß in der Umgebung orientieren könne. Dem möchte man mit den Festsetzungen des B-Planes entgegenreten. BG Wehlage weist darauf hin, dass es bereits massive Bebauung aufgrund der Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB im Innenstadtbereich gäbe. Dies sei nicht mehr gewollt.

1. stv. BM Padberg stellt fest, dass in so dicht bebauten Blockrandbereichen kein B-Plan erforderlich sei, welcher die Situation für die Nachbarschaft auch noch verschlechtere. Die Verwaltung erwidert, es sei in den überwiegenden Gesprächen mit Bürgerinnen und Bürgern festgestellt worden, dass die individuellen Baumöglichkeiten durch die Festsetzungen abgedeckt seien.

RM Kiefer stellt fest, dass es neuen Beratungsbedarf gäbe. Es müsse noch eine touristische Entwicklung möglich sein. Diese dürfe jedoch nicht ungebremst, mit der Baumöglichkeit nach § 34 BauGB, stattfinden.

Die Verwaltung erklärt, dass der B-Plan ein erster Baustein sei, um die gewollte städtebauliche Entwicklung zu lenken. Es sei jedoch auch eine Anpassung des B-Planes in den nächsten Jahren möglich, wenn steuernd eingegriffen werden müsse. RV Hahnen erklärt, dass er eine Aufteilung des Geltungsbereiches gefordert habe. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Aufteilung vor der Auslegung von allen Fraktionen abgelehnt worden sei.

RM Moroni stellt fest, dass das 3D-Modell eine kasernenähnliche Stadtentwicklung aufzeige. Dies sei nicht gewollt. Die Verwaltung erklärt, dass das 3D-Modell lediglich den städtebaulichen Maßstab darstelle, ohne auf gestalterische Ansprüche eingehen zu wollen. Die Gestaltung des Gebietes läge in den Händen der Bauherren und der Architekten, welche mit der individuellen Planung und dem Bauantrag entsprechend Einfluss auf die äußere Gestaltung des jeweiligen Bauvorhabens nehmen.

RM Kiefer berichtigt, die Festsetzung Nr. 26 (private Grünflächen) müsse in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 24 (Allgemeines Wohngebiet) auftreten. Die Anregung wird von der Verwaltung aufgenommen.

Empfehlungsbeschluss an den VA

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

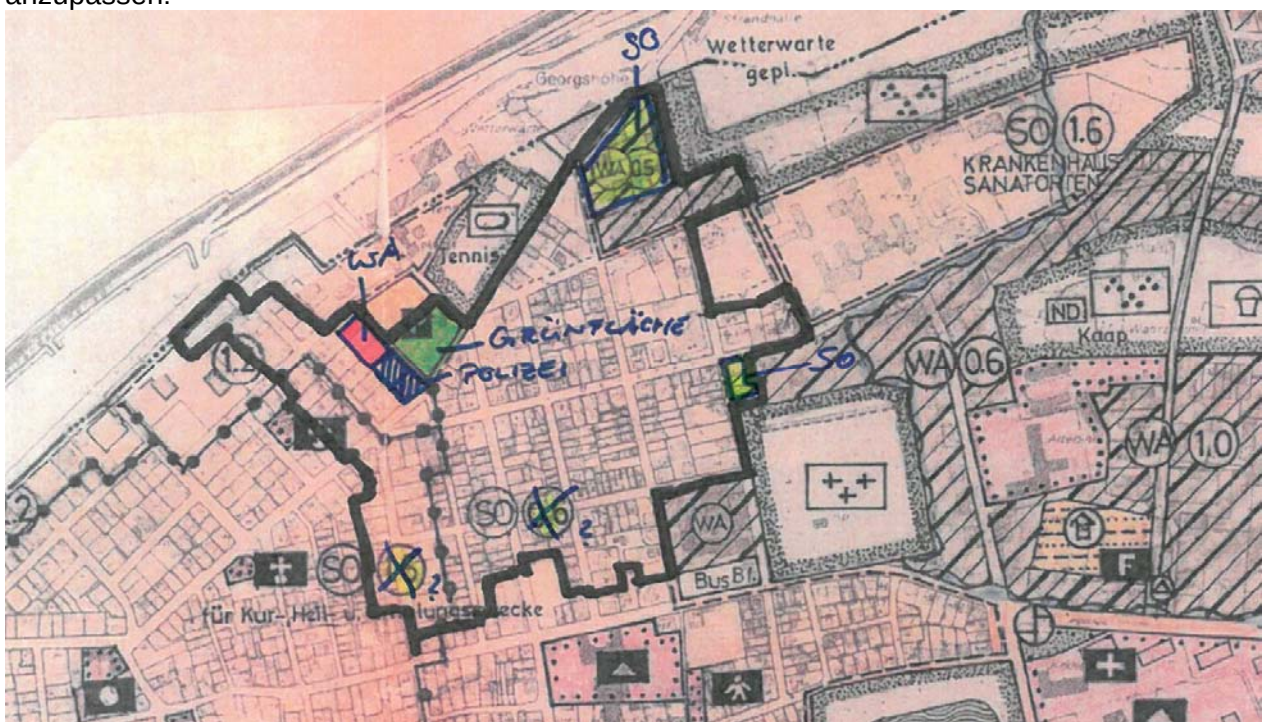
Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit vier Ja-Stimmen und drei Nein-Stimmen zu.

18.

Flächennutzungsplan der Stadt

Norderney Einleitung eines Verfahrens

zur 12. Änderung



Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe
vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

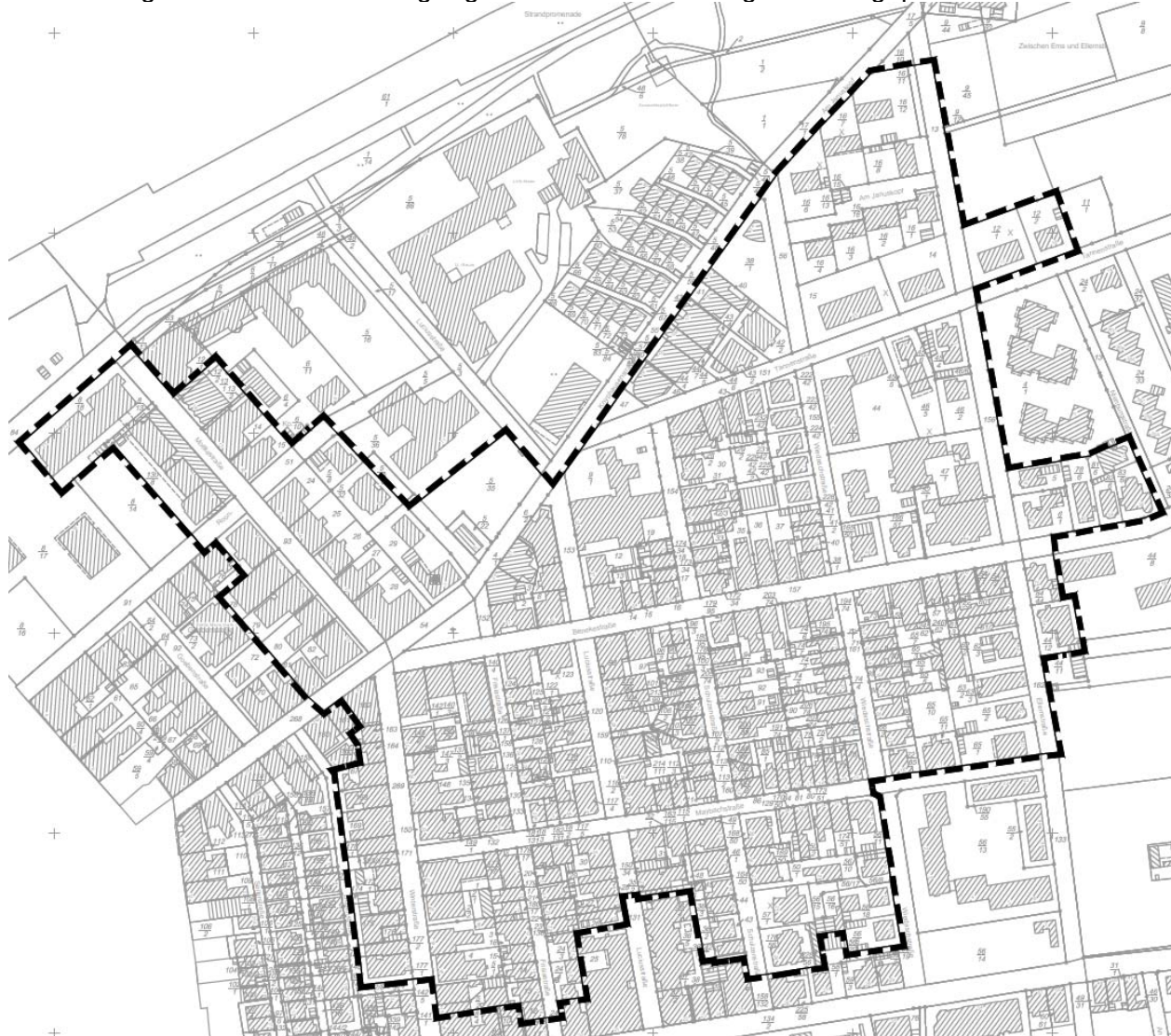
Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney beschlossen.

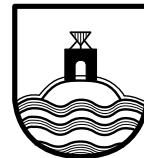
Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

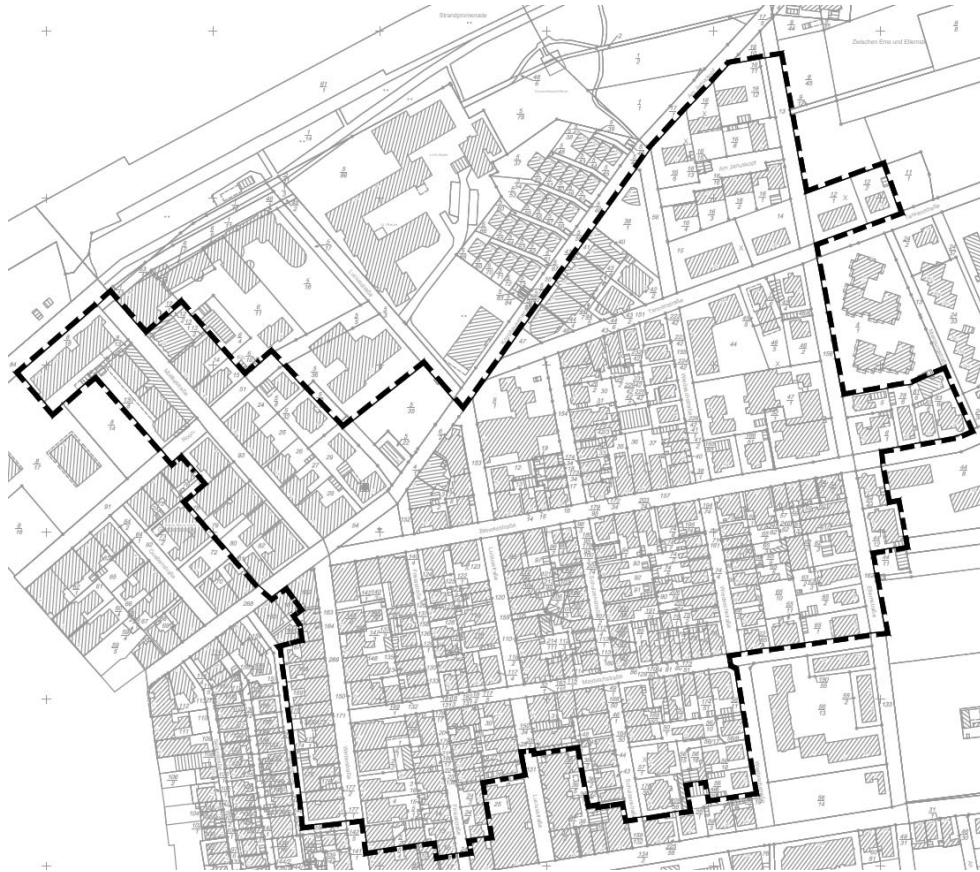
TOP 18. Flächennutzungsplan der Stadt Norderney Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung

Die Verwaltung berichtet, der Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ könne aufgrund der Größe der Grundfläche nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. So müsse der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren förmlich geändert werden. Eine Berichtigung des F-Planes komme nicht mehr in Frage.

Empfehlungsbeschluss für den VA

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBL. S 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBL. S 226), wird die Einleitung eines Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderney beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt mit vier Ja-Stimmen und drei Enthaltungen dem Empfehlungsbeschluss zu.

19.

Antrag der FWN-Fraktion

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60

VE "Gartenstadt" Beschluss zur
Auslegung



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 600.10.002	VA 41/2018	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	19.	öffentlich	21.08.2018
Verwaltungsausschuss	7.	nichtöffentlich	22.08.2018

**Antrag der FWN-Fraktion:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE 'Gartenstadt'
Beschluss zur Auslegung**

Sachverhalt

Die Fraktion der FWN im Norderneyer Rat stellt den Antrag, die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ zu beschließen. Die FWN stellt fest, dass der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens bereits 2015 gefaßt wurde und leitet daraus den Vorwurf ab, dass das Verfahren unangemessen verzögert werde.

Die Verwaltung erinnert daran, dass die politischen Vertreter im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zwar das Vorhaben als solches begrüßt hatten, die überwiegende Meinung war jedoch, dass die damals vorliegende Vorhabenplanung noch der grundsätzlichen Überarbeitung bedurfte. Erst im Januar 2017 lag eine Planung vor, die mehrheitlich Akzeptanz fand. Entsprechend wurde bereits unmittelbar im Frühjahr 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Weiterhin war es lange Zeit politischer Wille, zunächst den begleitenden Durchführungsvertrag zur Absicherung der Dauerwohnnutzung zu erarbeiten, zu verhandeln und politisch beschließen zu lassen. Die Verwaltung hat sich von Herbst 2016 bis Sommer 2017 intensiv mit diesem Thema befasst. Schließlich wurde im Sommer 2017 beschlossen, den verwaltungsseitig mit dem Vorhabenträger verhandelten Vertragsentwurf extern überprüfen zu lassen.

Begleitet wurde das Verfahren seit Herbst 2017 von der Frage, wie politischerseits mit den eingereichten Unterschriften gegen das Vorhaben umzugehen sei. Erst in der Ratssitzung am 19.07.2018 wurde diesbezüglich eine Entscheidung getroffen.

Im März 2018 schließlich wurde seitens der Politik beschlossen, das Bauleitplanverfahren unabhängig von der Frage der Vertragsgestaltung weiter zu betreiben. Die Verwaltung hat daraufhin unmittelbar mit dem Vorhabenträger die weiteren Schritte zur Herstellung eines auslegungsreifen Planentwurfes verabredet.

Da im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nachvollziehbare Bedenken bzgl. der Veränderung der Grundwassersituation im Zusammenhang mit der Bauausführung und der späteren Versiegelung vorgebracht wurden, ist es für die spätere Abwägung erforderlich; sich mit diesem Belang angemessen auseinander zu setzen. Entsprechend wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt, das diese Frage entscheidungsreif klären soll.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
 (Beschaffungs-Herstellungskosten)
 Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
 Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ mit Begründung Vorhabenplänen wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“

gem. § 13 b BauGB

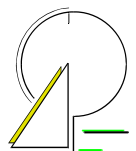
Begründung

Entwurf

10.08.2018

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	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitpläne	2
3.5	Sonstige Satzungen	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Bodenschutzrechtliche Belange	5
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	5
5.2	Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet „Dauerwohnen“	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Abgrabungen	7
5.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche	7
5.7	Fläche für die Abfallentsorgung	7
5.8	Grünflächen	7
5.9	Fläche für Gemeinschaftsanlagen	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	8
7.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2	Öffentliche Auslegung	8
8.0	PLANVERFASSEN	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines ehemaligen Gärtneigelandes entsprechend den konkreten Entwicklungsvorstellungen des Vorhabenträgers zu schaffen und stellt hierzu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13b BauGB auf. In dem Bereich der jetzigen Brachfläche soll Wohnraum für Norderneyer in einem sogenannten „Einheimischenmodell“ geschaffen werden.

Der ca. 0,35 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich im rückwärtigen Bereich zwischen Gartenstraße, Feldhausenstraße, Rosenweg und Janusstraße umgeben von im Zusammenhang bebauten Bereichen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig.

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan größtenteils ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ mit bedarfsgerechten Baufenstern ausgewiesen. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ wird die Erschließung des Plangebietes gesichert. Eine Gemeinschaftsfläche im inneren Bereich des Quartiers wird über die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gesichert.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE 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 rückwärtig der Garten-, Feldhausen- und Janusstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei aus, die längs der umliegenden Straßen durch Wohngebäude eingefasst ist.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Änderung im Jahr 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 Entwicklung eines Außenbereichs an dem sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt und somit werden die planungsrechtlichen Grundlagen gelegt für die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes, was 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 2018 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 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „für Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vor. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen“ 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.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ soll dieser Bereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich beordnet und zugleich Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die

- „Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993,
- „Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen“ vom 14.07.2006 und die
- „Satzung der Stadt Norderney über die Erhaltung baulicher Anlagen Erhaltungssatzung Nr. 7“ vom 14.04.2014.

Die Umsetzung der mit der o. g. Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele wird über die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt. Notwendige Regelungen bzgl. der Satzungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht bekannten Umweltbelange kurz dargestellt.

Aktueller Zustand

Bei der im Juni 2017 bzw. Dezember 2017 (Aktualisierung) durchgeführten Biotopkartierung stellte sich das Plangebiet folgendermaßen dar: Die Anbauflächen der ehemaligen Gärtnerei lagen zu diesem Zeitpunkt schon längere Zeit brach. Die restlichen hier noch vorhandenen Gebäude und Gewächshäuser wurden Anfang 2017 abgerissen. Gleichzeitig wurden auch einige Gehölze entfernt. Zum Zeitpunkt der Erfassung waren daher überwiegend Ruderal- und Neophytenfluren unterschiedlicher Ausprägung auf der Fläche vorhanden.

Für Fledermäuse relevante Strukturen befinden sich aktuell nicht mehr im Plangebiet. Lediglich in den Randbereichen befinden sich einige wenige Tannen und Fichten, die aber für Fledermäuse keine Bedeutung haben und auch keine Quartiere beherbergen dürften. Auf eine Fledermauskartierung kann deshalb aus Sicht der Stadt Norderney verzichtet werden.

Von Seiten des Landkreises Aurich wurde im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme auf seltene Flechtenbestände, die in der Nähe des Plangebietes gem. vorliegender Publikation (2010) des Dipl. Biol. Uwe de Bruyn (→ Bestandsaufnahme der Flechtenbestände der Ostfriesischen Inseln als wichtige Bioindikation) gefunden wurde, hingewiesen. Die genannten Flechtenarten *Opegrapha vulgata* und *Pleurosticta acetabulum* kommen nach der Publikation von Uwe de Bruyn an älteren Ahornbäumen und einer Ulme im Bereich des Kurparks, *Pleurosticta* auch nordwestlich der Kläranlage auf einer Erle vor. Der aktuelle Baumbestand im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE weist nur noch wenige Nadelhölzer (Fichten, Nordmantannen) im Randbereich auf. Auch wenn sich das Plangebiet in relativer Nähe zum Kurpark befindet, sind die Vegetationsstrukturen, die Artenzusammensetzung und das Alter der Bäume dort deutlich anders, als im Bereich des Plangebietes. Aktuelle Vorkommen der genannten seltenen Flechtenarten sind daher als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

Aufgrund dessen kann aus Sicht der Stadt Norderney auf die Erstellung eines flechtkundlichen Fachbeitrages verzichtet werden.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Aufgrund fehlender Schutzgebiete wie bspw. Wald, Wallhecken etc. werden nach derzeitigem Kenntnisstand sowie unter Zugrundelegung des § 13b BauGB und der getroffenen Flächenfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

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 (vorhabenbezogenen) 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 (vorhabenbezogener) 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, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Im Verlauf der Bauausführung wird die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht wer-

den, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Bodenschutzrechtliche Belange

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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.

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 Z0 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 Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0- Werte der LAGA- Mitteilung 20 eingehalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE lassen die örtlichen Bodenverhältnisse einen hohen Grundwasserstand erwarten. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um Schäden an vorhandenen und geplanten Gebäuden zu vermeiden.

4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der als Anlage enthaltene Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE.

5.2 Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet „Dauerwohnen“

Der gewünschte Gebietscharakter entsprechend dem Ziel der Planung entspricht keinem der in den §§ 2 - 9 BauNVO genannten Gebiete, daher hat sich die Stadt dazu entschieden ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen“ (SO) im Bebauungsplan festzusetzen, die der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney dienen. In dem Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen zulässig:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- In Wohngebäuden Räume für freie Berufe.

Bei Dauerwohnungen handelt es sich gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung um eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaften 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 in Wohngebäuden ausnahmsweise auch Räume für freie Berufe zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen dem heutigen und zukünftig gewünschten Gebietscharakter und bewirken keine Störung des ruhigen Wohnens.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, entsprechend dem geplanten Vorhaben, definiert. Für die einzelnen Bauflächen ergeben sich Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,34 und 0,53, so dass hier eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt wird.

Zur weitergehenden Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird ferner die maximal zulässige Firsthöhe (FH) mit 7,10 m als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO festgesetzt.

Zur Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe (FH) sind folgende Bezugspunkte zu berücksichtigen:

Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte (Janusstraße)

Bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.4 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 festgesetzten Sondergebietes 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.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese Baugrenzen orientieren sich hierbei an dem geplanten Vorhaben.

5.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeanbindungen in Richtung Feldhausenstraße sowie die notwendige Erschließung aus Richtung Janusstraße werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.7 Fläche für die Abfallentsorgung

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung wird im Bereich der privaten Verkehrsfläche eine ca. 10,00 m x 3,00 m große Fläche für die Abfallversorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Mülltonnenstandplatz festgesetzt.

5.8 Grünflächen

Nach Norden hin wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE durch eine 2,0 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB abgegrenzt. Hier ist entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan eine Hecke vorgesehen. Auch erfolgen Eingrünungen nach Westen und Osten sowie innerhalb des Plangebietes mittels Hecken. Diese werden aufgrund der Breite nicht extra festgesetzt, sind aber im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

5.9 Fläche für Gemeinschaftsanlagen

In der Mitte des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich soll von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Zulässig sind Spiel- und Grillplätze sowie Fahrradabstellanlagen. Einstellplätze für KFZ und Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Janusstraße.

• 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. Die Planung der Erschließung erfolgt über den Vorhabenträger.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet. Die Planung erfolgt durch den Vorhabenträger.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Die Verpflichtung zur Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Vorhabenträger.

- **Ausbau Hochgeschwindigkeitsnetz**

Nach §77 Abs. 7 DigiNetzG ist in Plangebietes sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabeln ausgestattet sind, mitzulegen sind. Dies wird vom Vorhabenträger gewährleistet.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Löschwasserversorgung**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der OVGW W 405 von mind. 800 l /min bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten. Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis wird vom Vorhabenträger über die Stadtwerke erbracht.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 VE „Gartenstadt“ gefasst.

Norderney,

.....
Bürgermeister

7.2 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung

sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Norderney, den

.....
Der Bürgermeister

8.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**

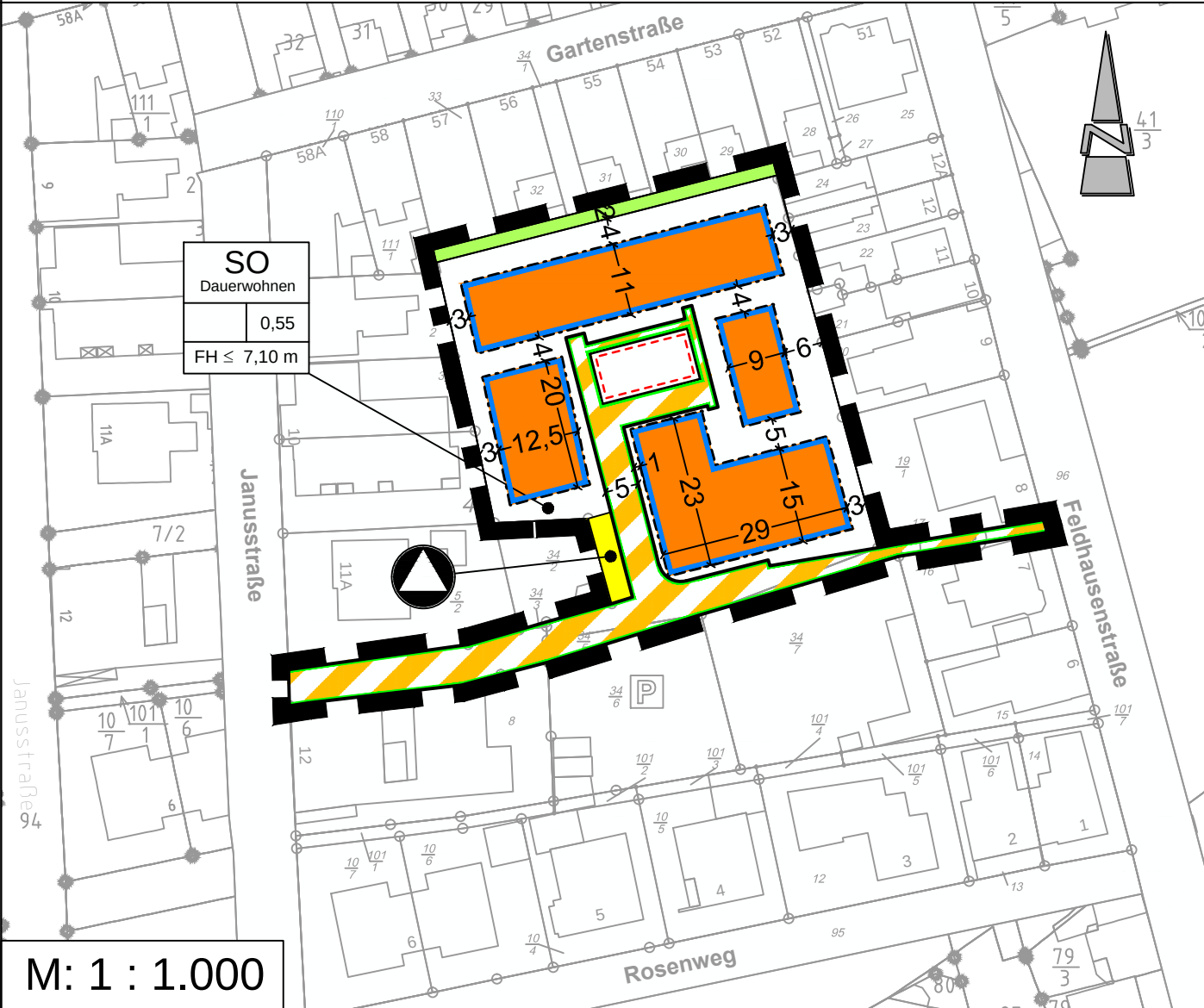


**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*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*

Stadt Norderney

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 60 VE "Gartenstadt"
gem. § 13 b BauGB



M: 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Ausnahmsweise zulässig:
 - In Wohngebäuden Räume für freie Berufe.
- 2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Firshöhe (FH): obere Firstkante
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte (Janusstraße)
- 3. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 4. Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.
- 5. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) sind im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzungen zulässig.
- 6. Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen sind gemeinschaftlich genutzte Vorhaben wie Spiel- und Grillplätze sowie Fahrradabstellanlagen zulässig. Einstellplätze für KfZ sowie Gebäude sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- 1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993 sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 14.07.2006.
- 2. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 7 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.
- 3. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten oder sollte es im Rahmen der Bautätigkeit zu Kontaminationen kommen so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- 4. 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.
- 5. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 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 Z2 der LAGA- Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0 - Werte der LAGA-Mitteilung eingehalten werden.
- 6. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.
- 7. 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, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung (ausgenommen Gehölzentfernung) außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldfreimachung / Baufeldräumung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu prüfen. Sind Individuen / Quartiere vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
- 8. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.
- 9. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.
- 10. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Norderney,

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2017



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

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

Norden, den.....

(Siegel)

.....

Katasteramt Norden
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

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

Rastede,

.....

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Siegel)

Norderney,

.....

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Norderney,

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney,

.....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norderney,

.....

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,

.....

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE "Gartenstadt" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney,

.....

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,55 zulässige Grundflächzahl (GRZ), z. B. 0,55

FH ≤ 7,10 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 7,10 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Fläche für die Abfallentsorgung: Abfallbehälterstandplatz

6. Grünflächen



private Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE
"Gartenstadt"
gem. § 13 b BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

08.08.2018

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

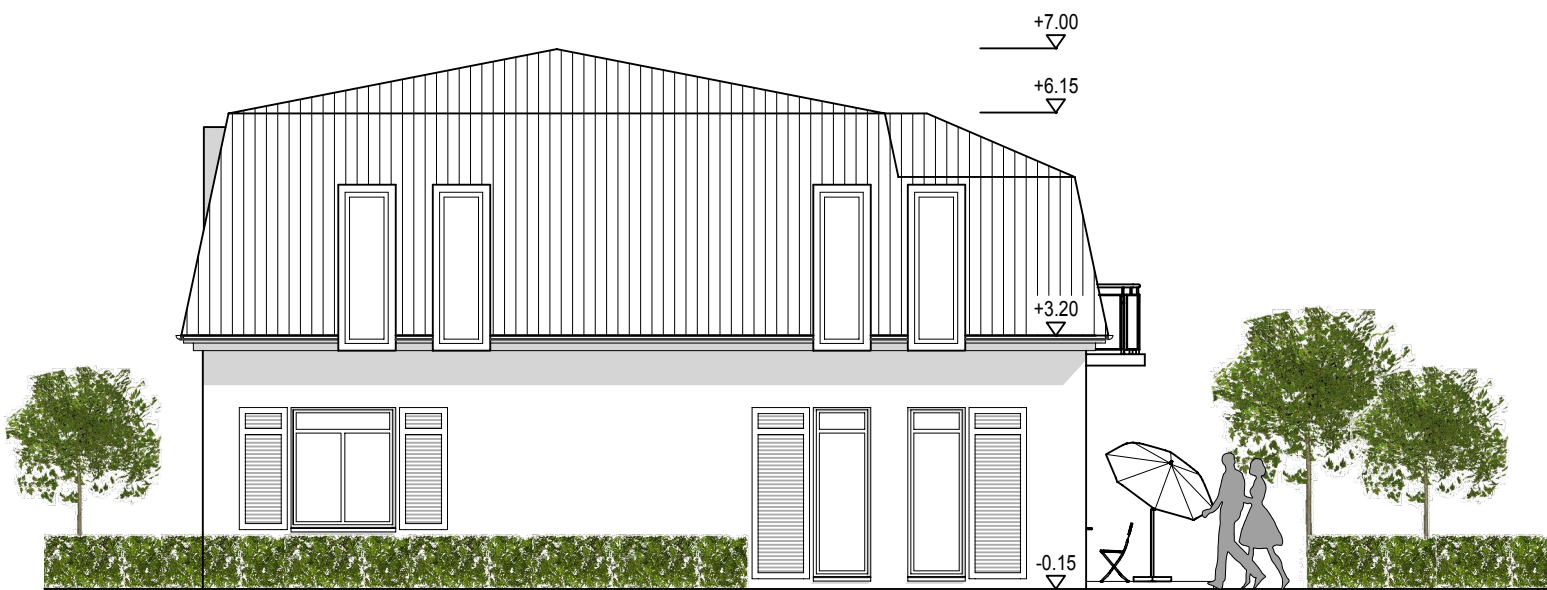




ANSICHT OSTEN



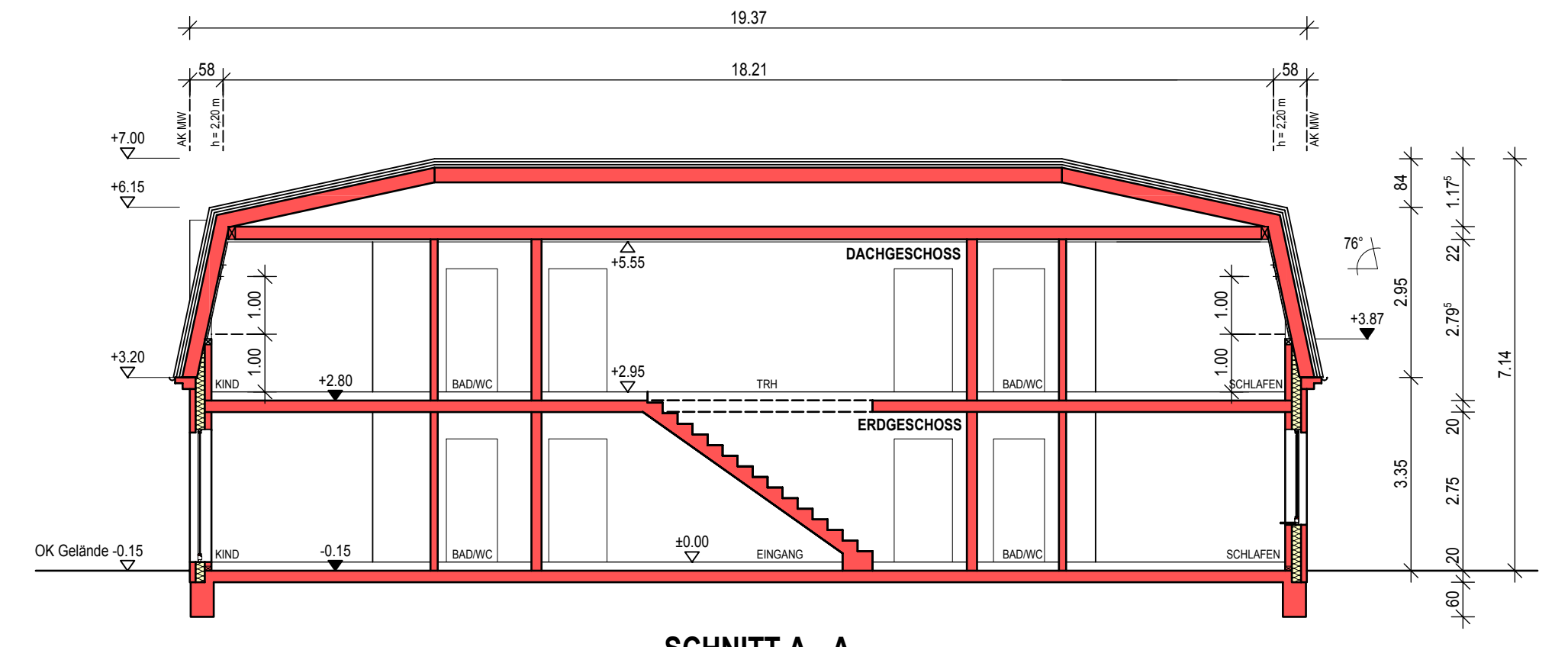
ANSICHT SÜDEN



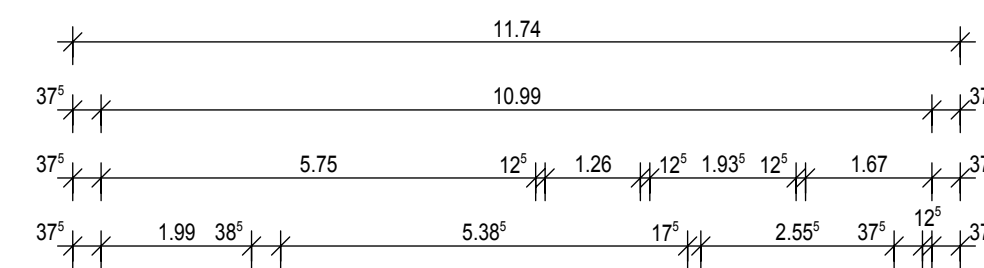
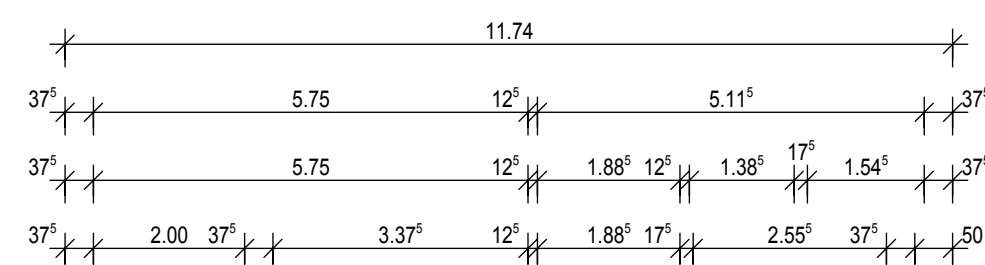
ANSICHT NORDEN



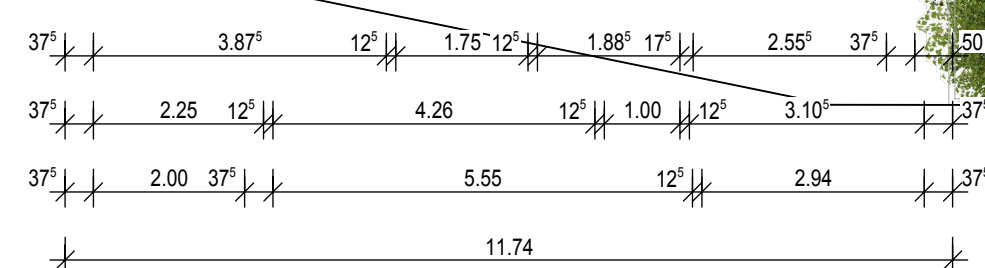
ANSICHT WESTEN



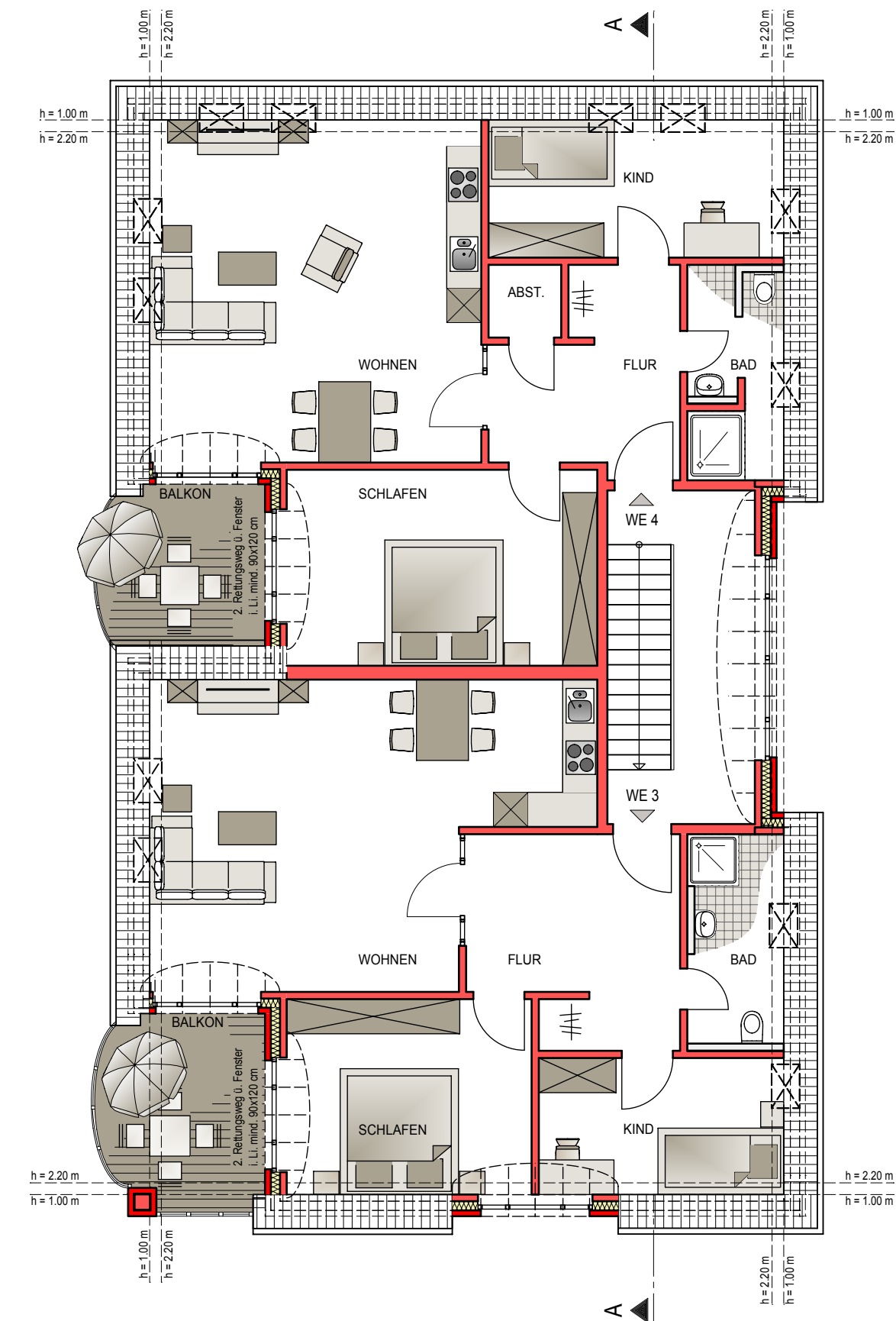
SNITT A - A



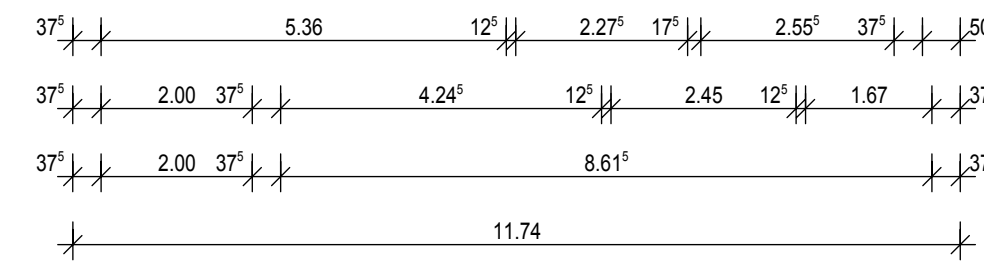
Grundstück 1



ERDGESCHOSS

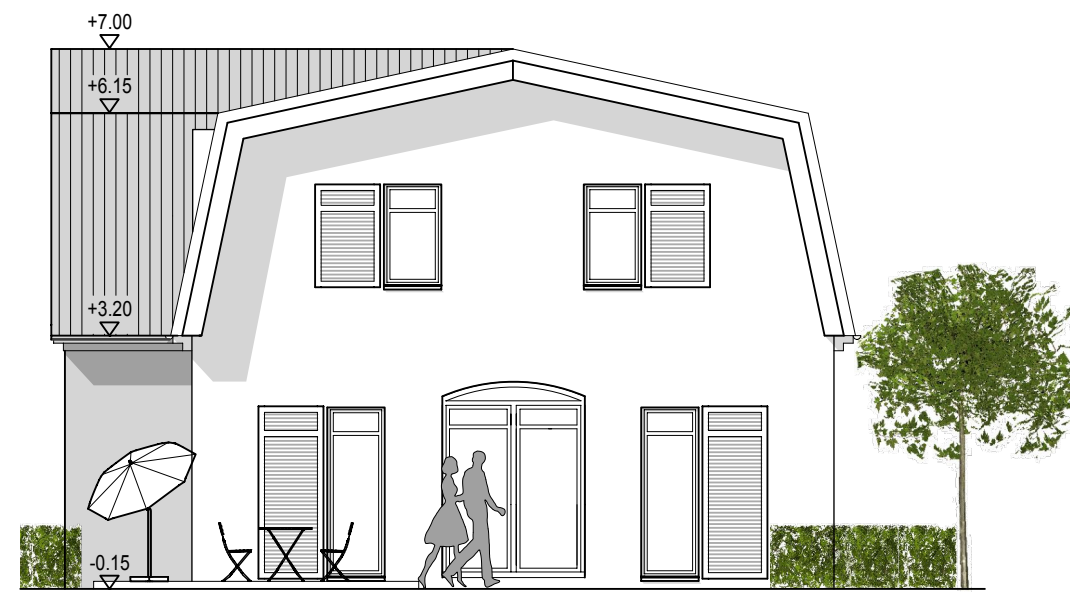


DACHGESCHOSS

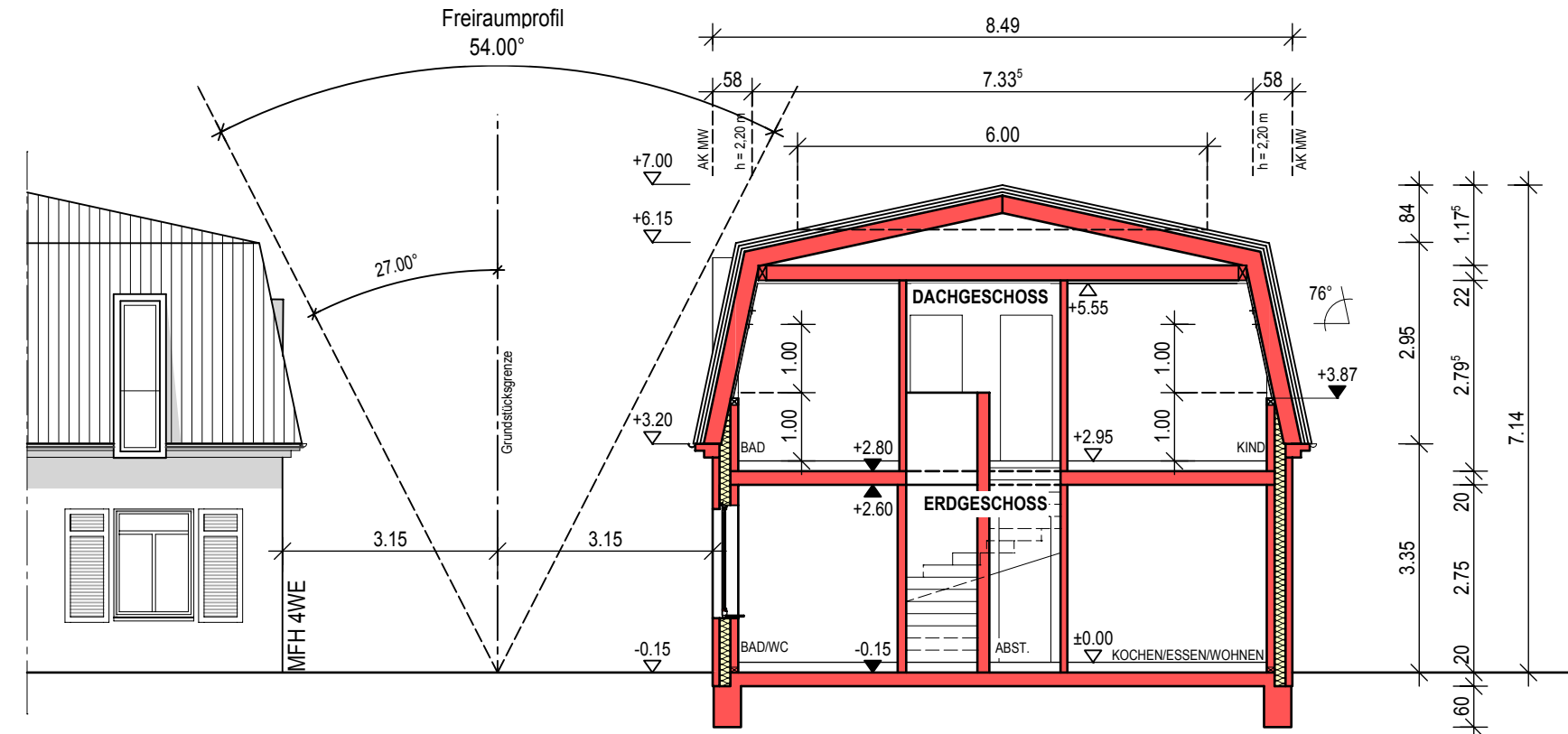




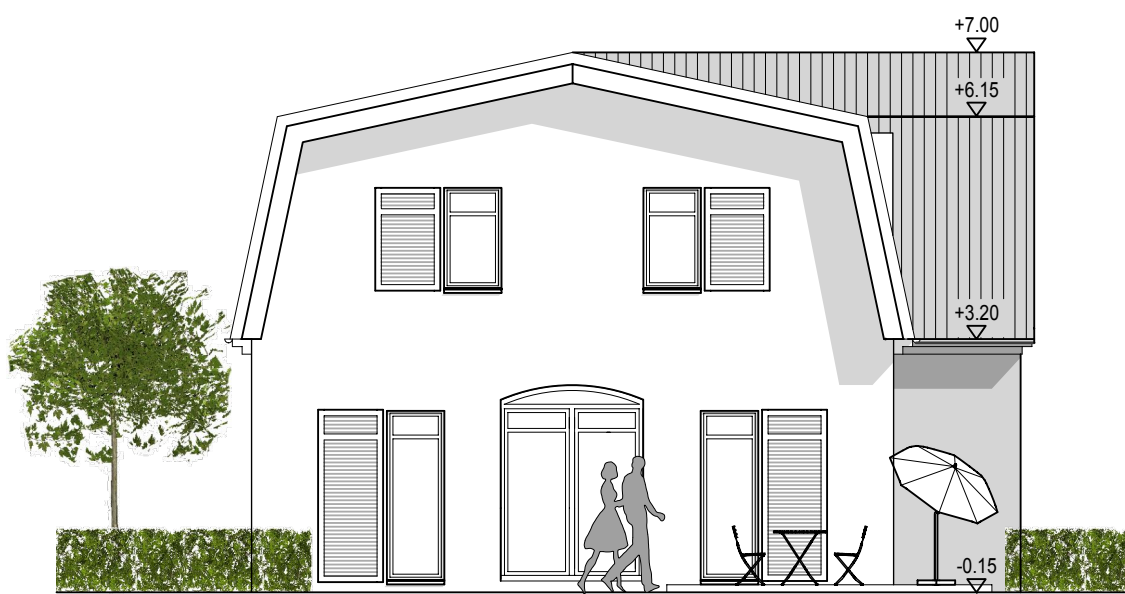
ANSICHT SÜDEN



ANSICHT OSTEN



SCHNITT A - A



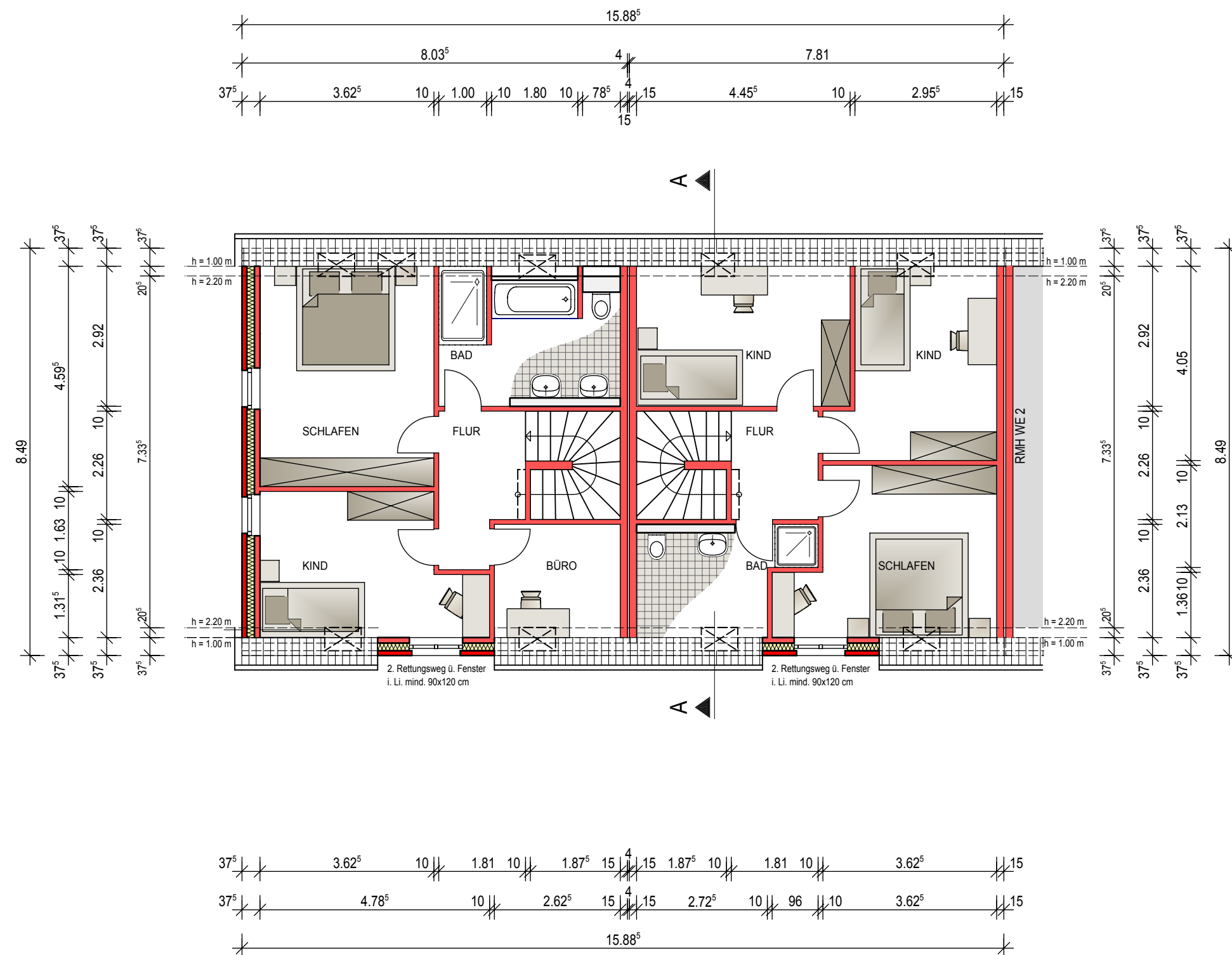
ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



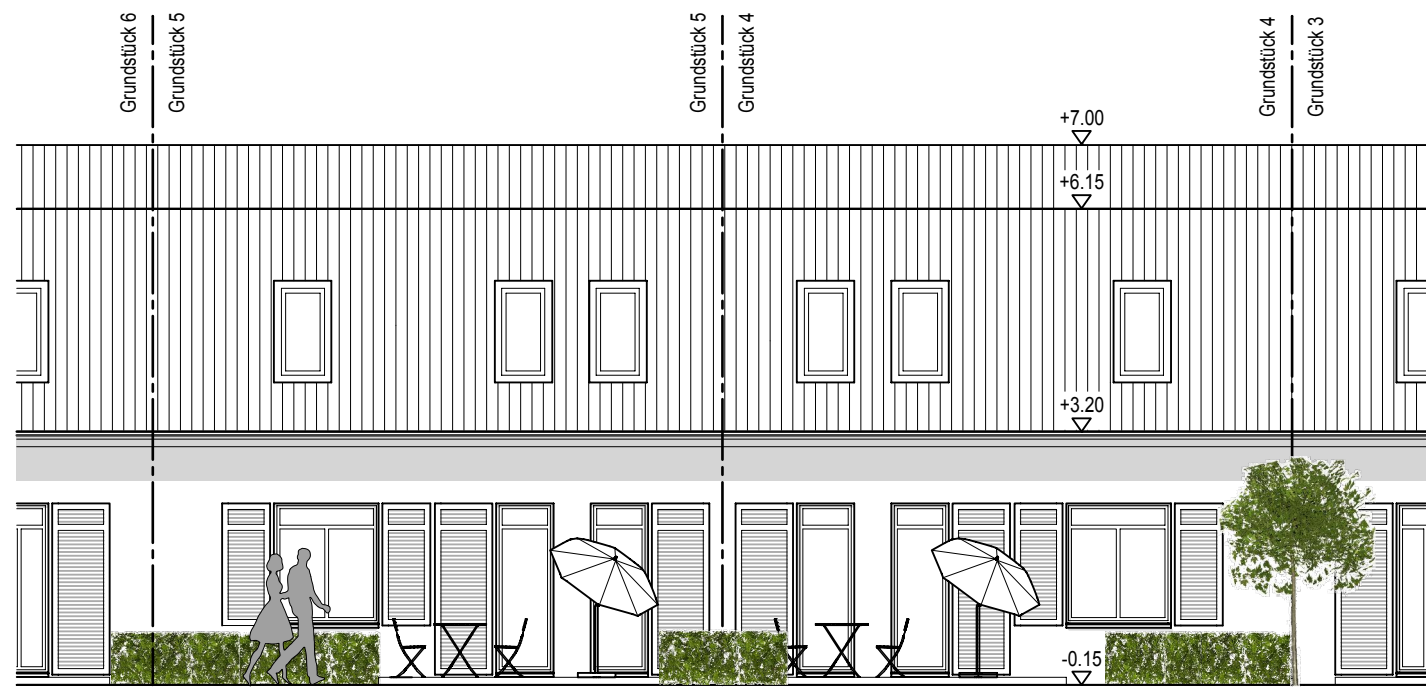
Schwerdt Ingenieure GbR

Bauherr: Bergmeyer & Schwerdt GmbH
Brunnenstr. 1a
26548 Nordmerney

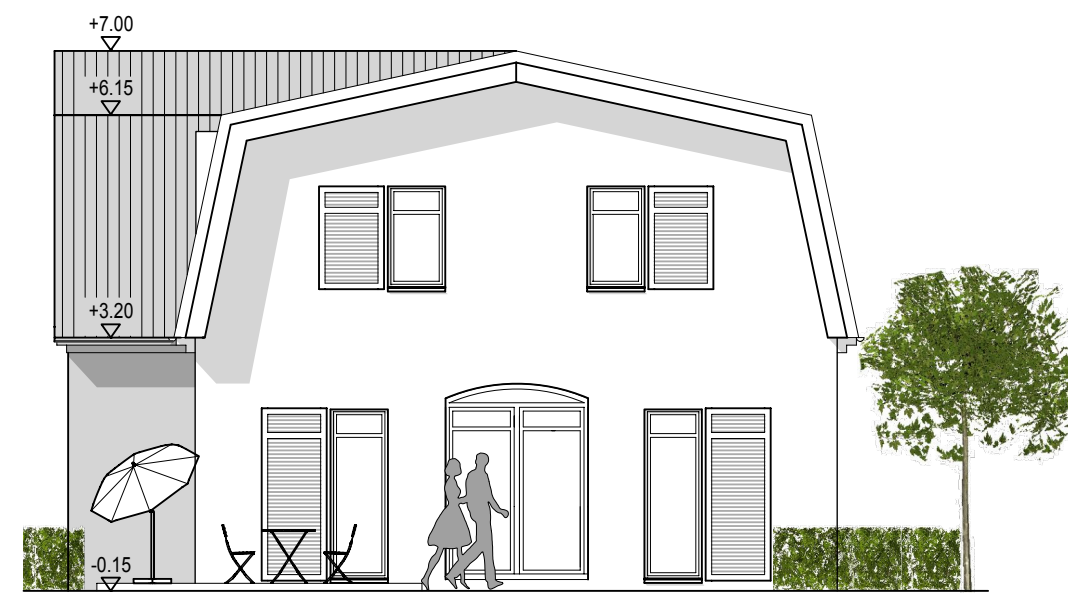
Bauvorhaben: Neubau Reihenhäuser (Grundstück 2 + 3)
Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 2/2, 34/3, 34/5, 34/8
26548 Nordmerney

Planinhalt: Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt

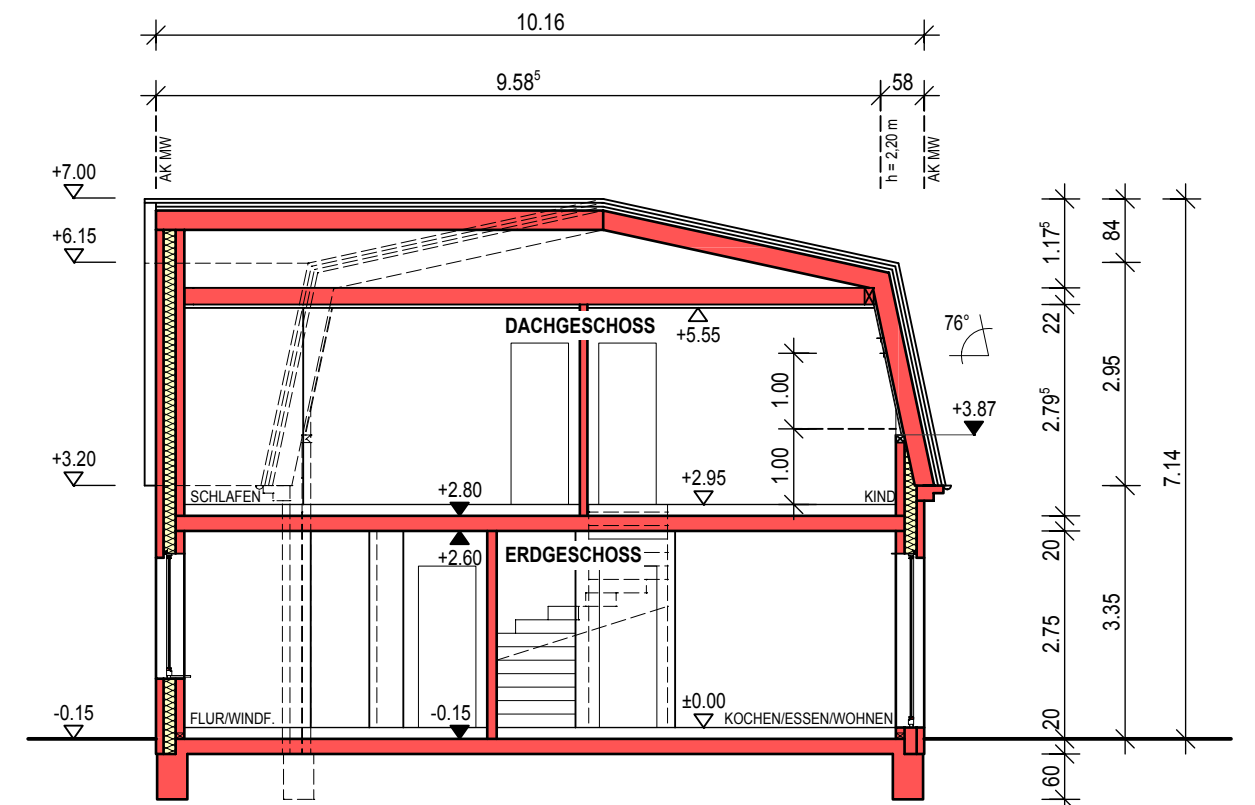
Planum: 23.05.2018
Maßstab: 1:100
Plannummer: B - 02
Projektnummer: 14 012



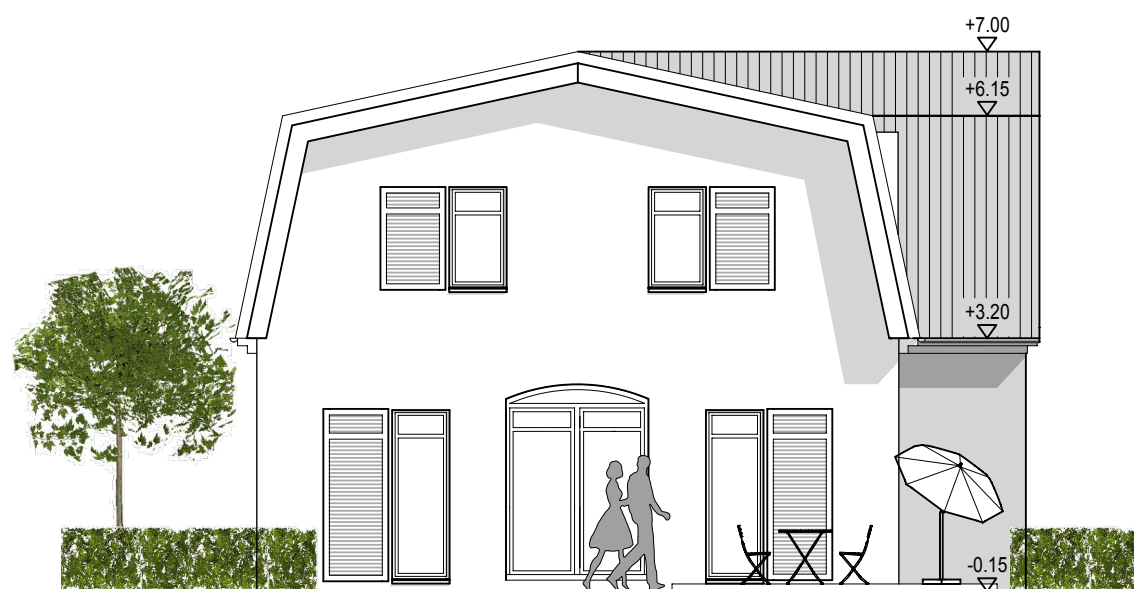
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



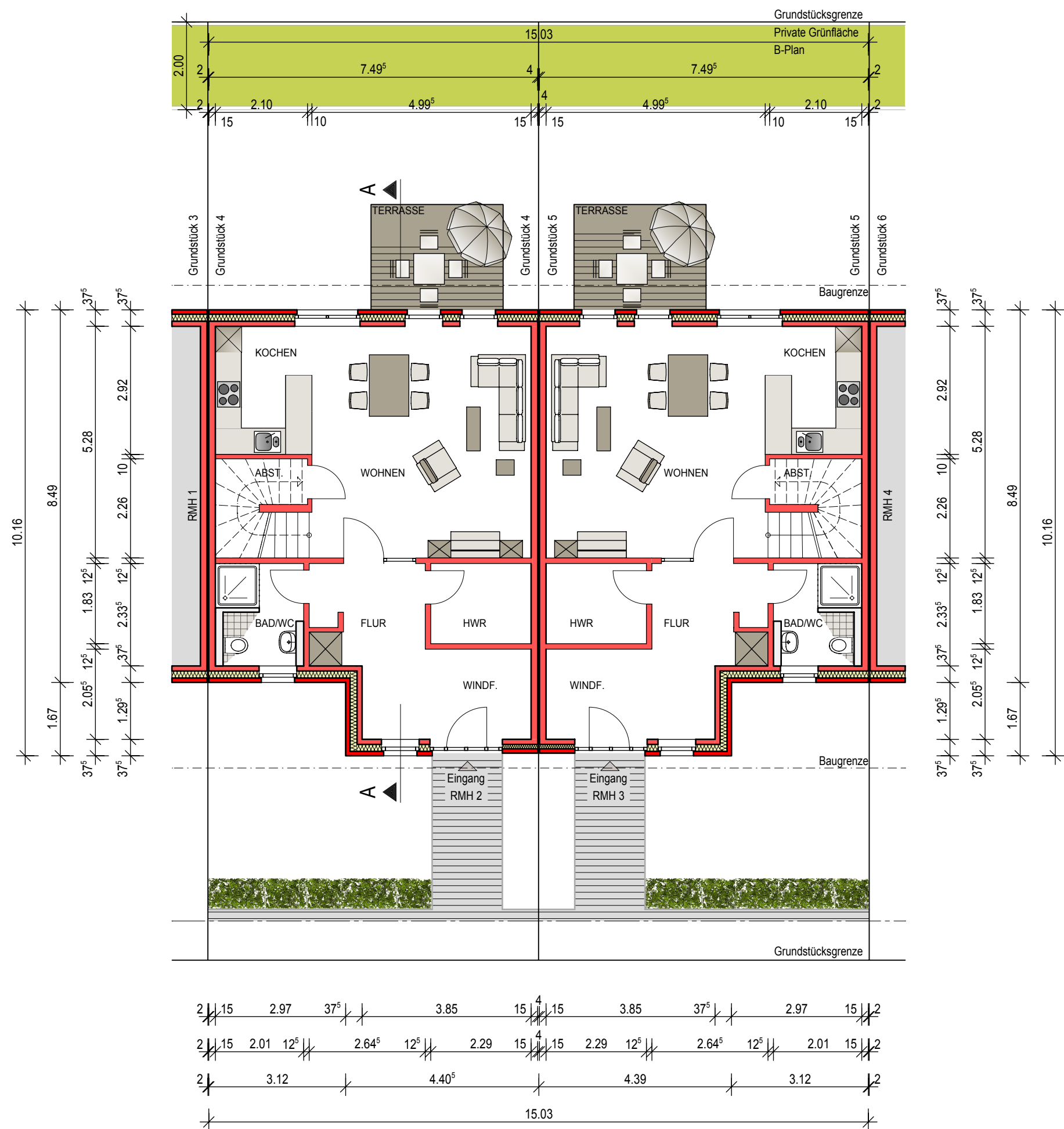
SCHNITT A - A



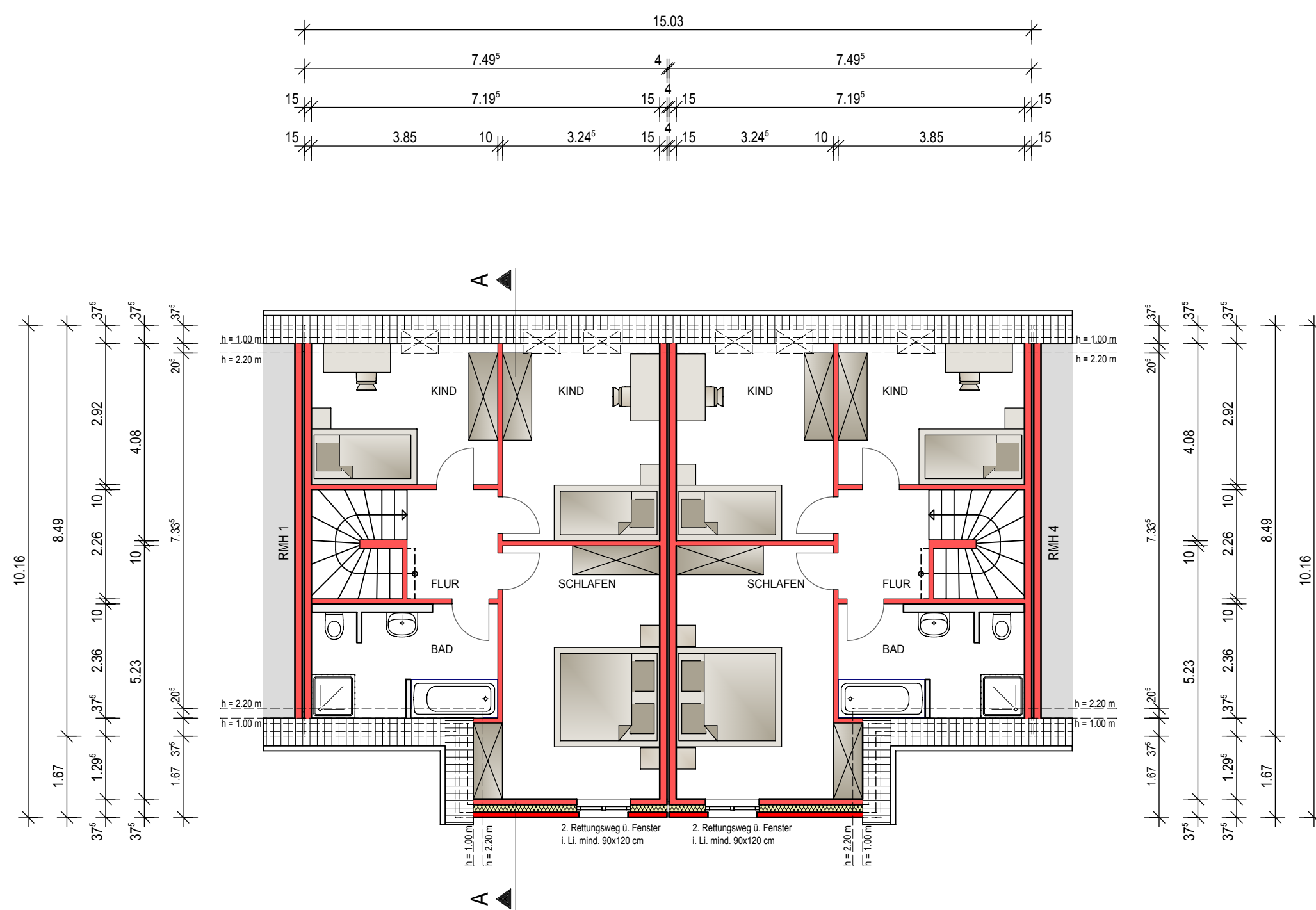
ANSICHT WESTEN



ANSICHT SÜDEN



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Schwerdt Ingenieure GbR

Bauherr: Bergmeyer & Schwerdt GmbH
Brunnenstr. 1a
26548 Nordenney

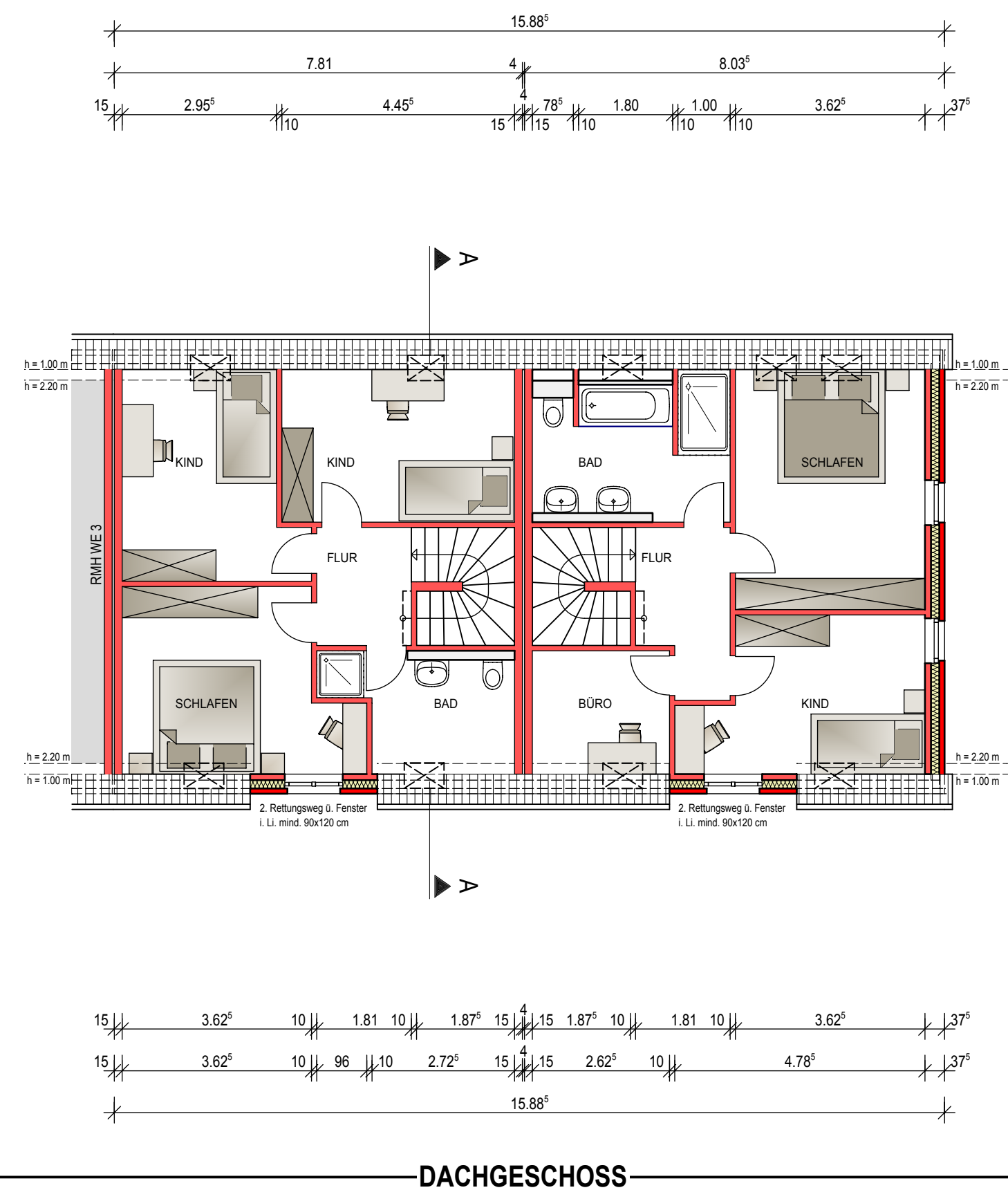
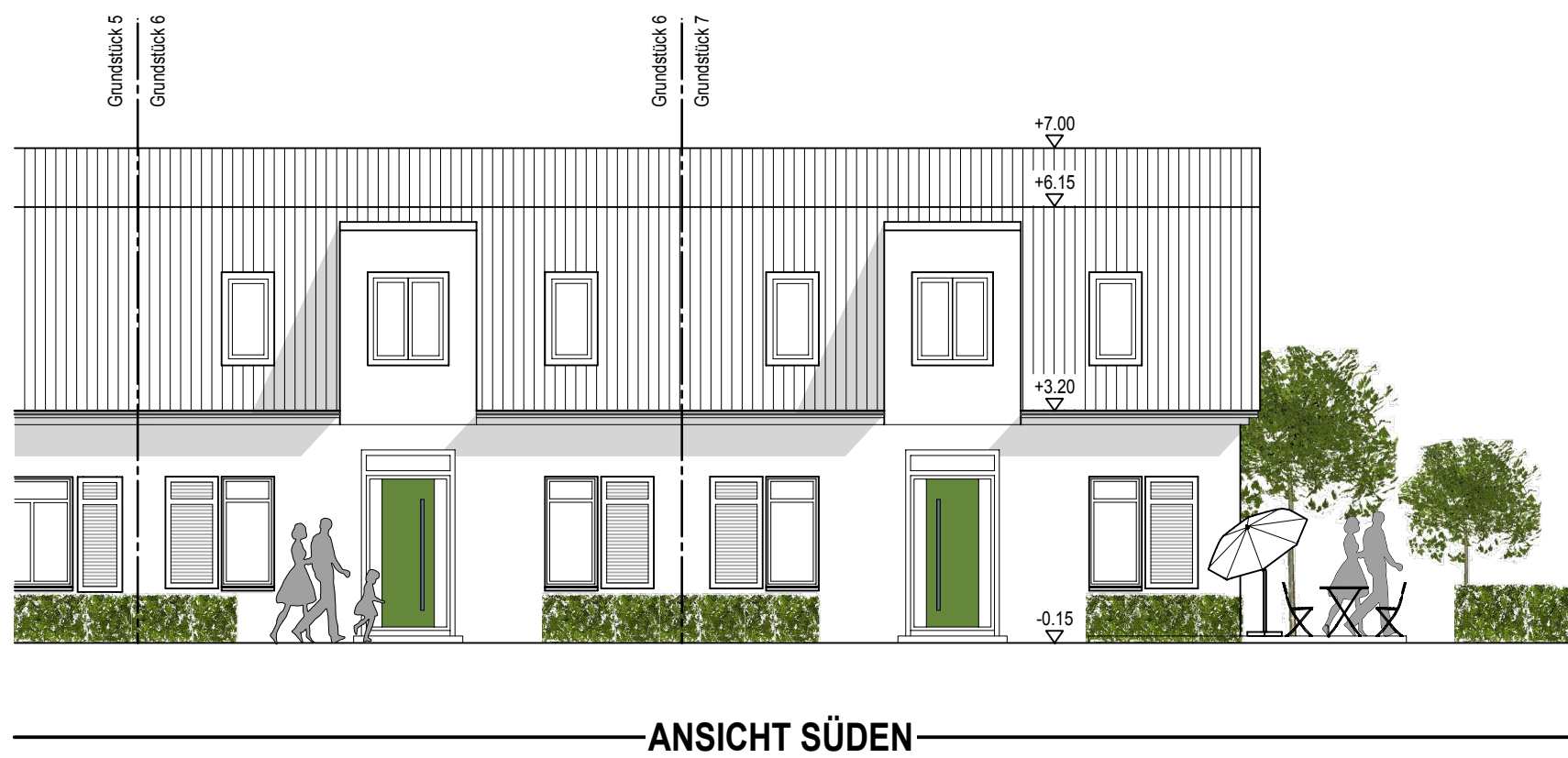
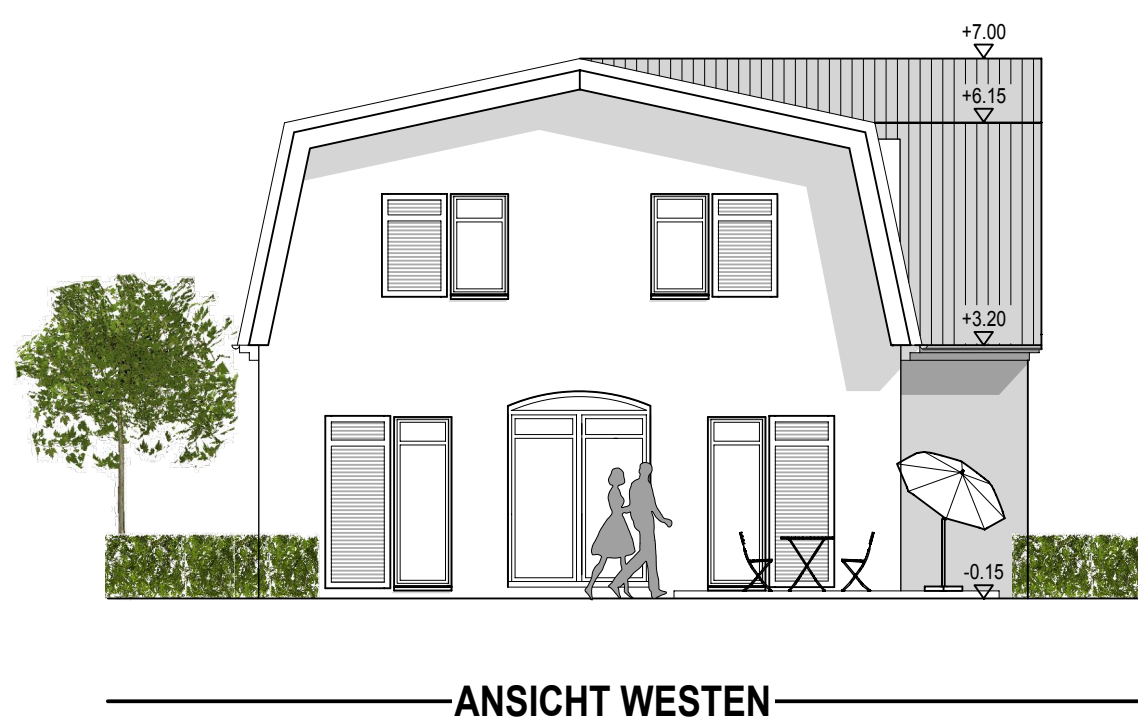
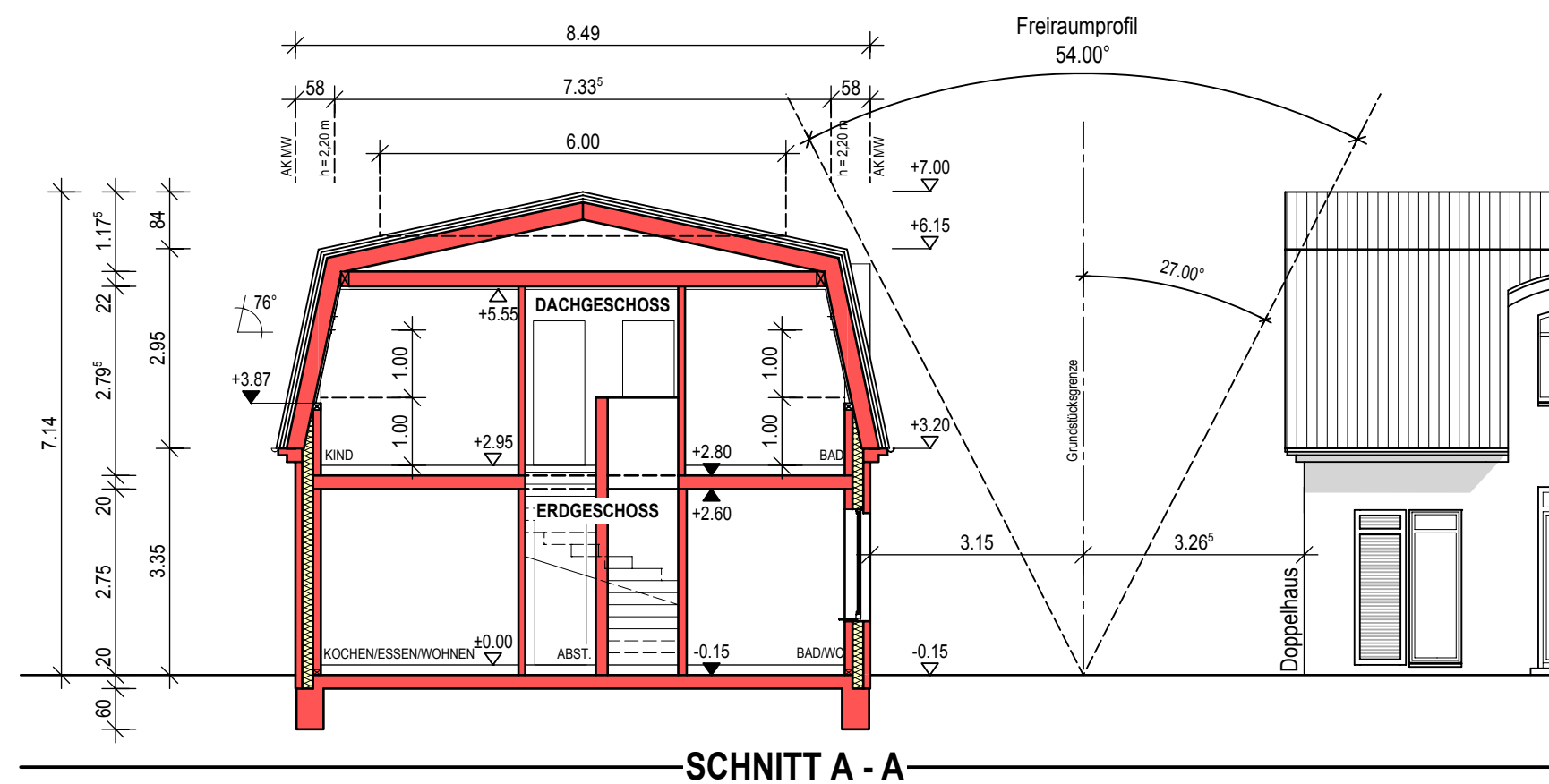
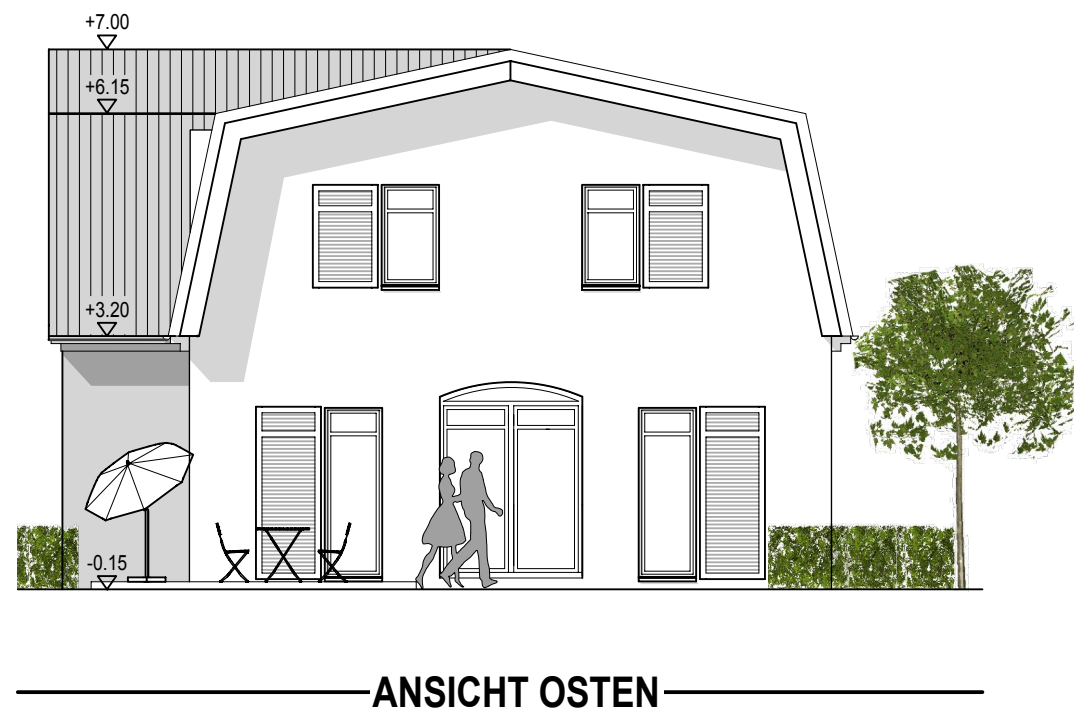
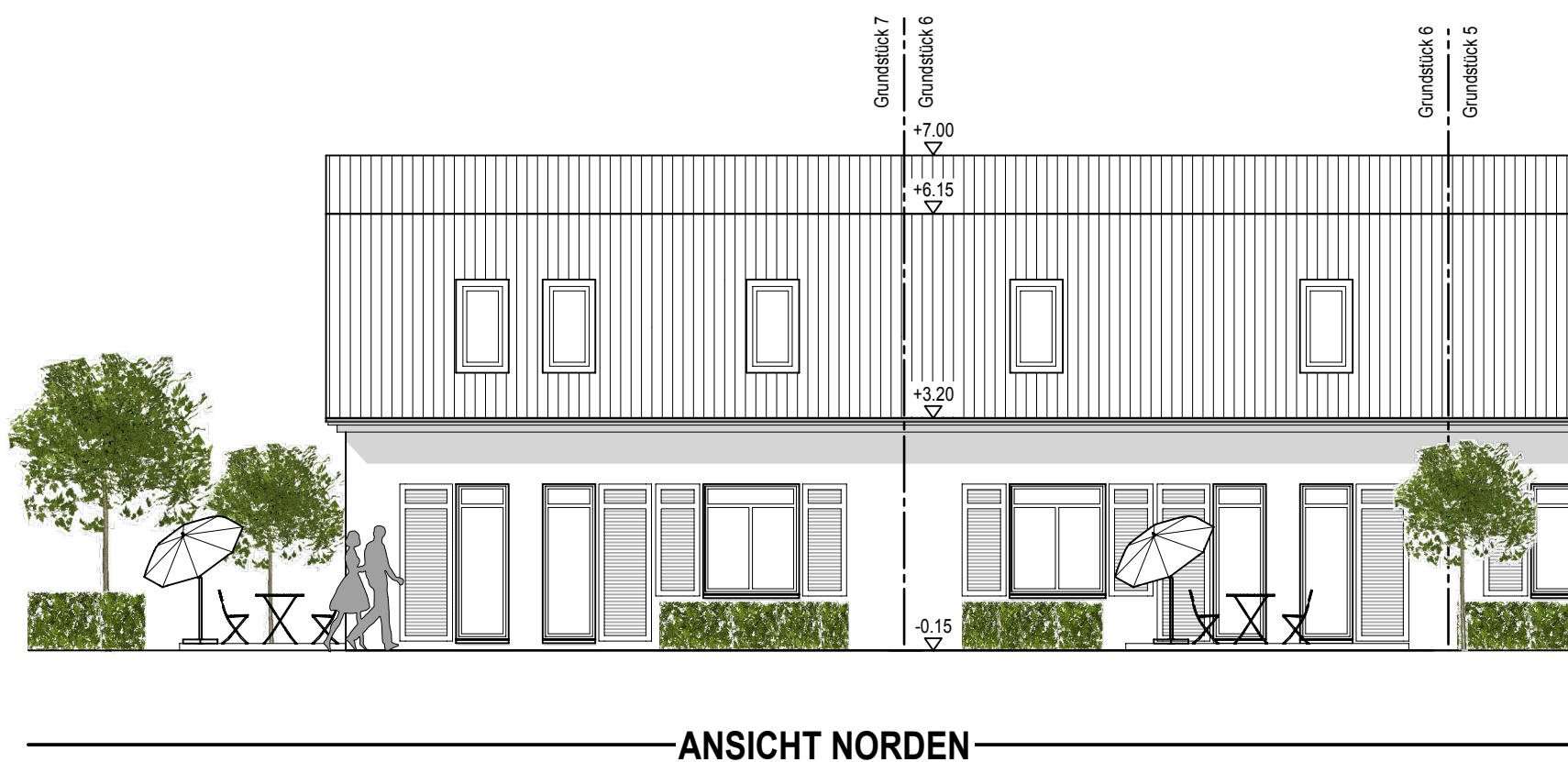
Bauvorhaben: Neubau Reihenhäuser (Grundstück 4 + 5)
Gartenstr. Flur 11, Flurstück 11, 12, 13, 14/5, 34/8
26548 Nordenney

Planinhalt: Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Plandatum: 23.05.2018 Maßstab: 1:100 Plannummer: B - 03 Projektnummer: 14 012

Bauherr

Bauherr



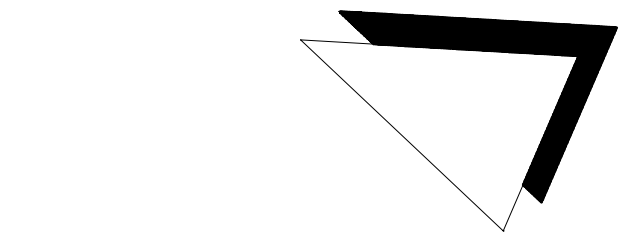
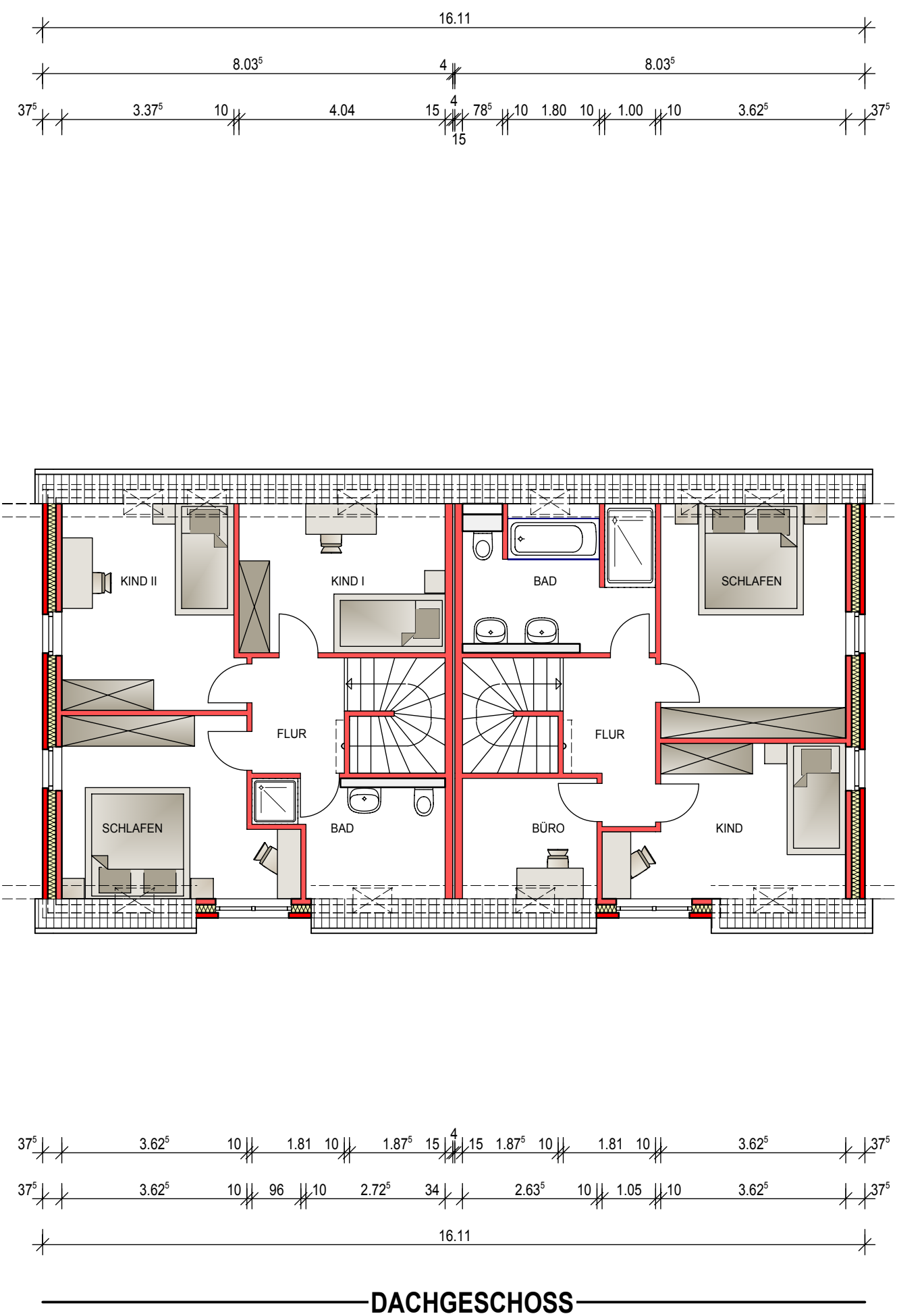
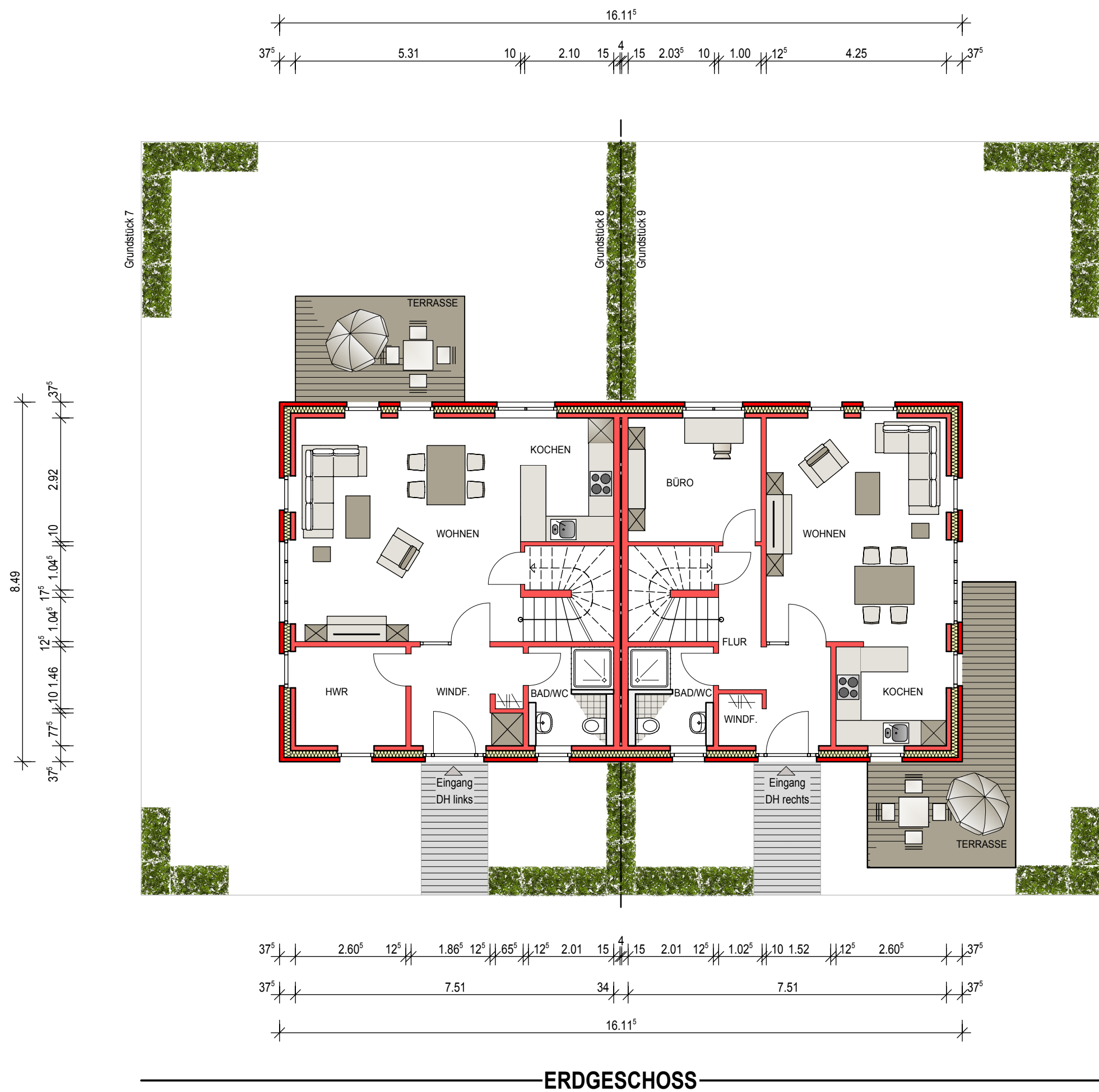
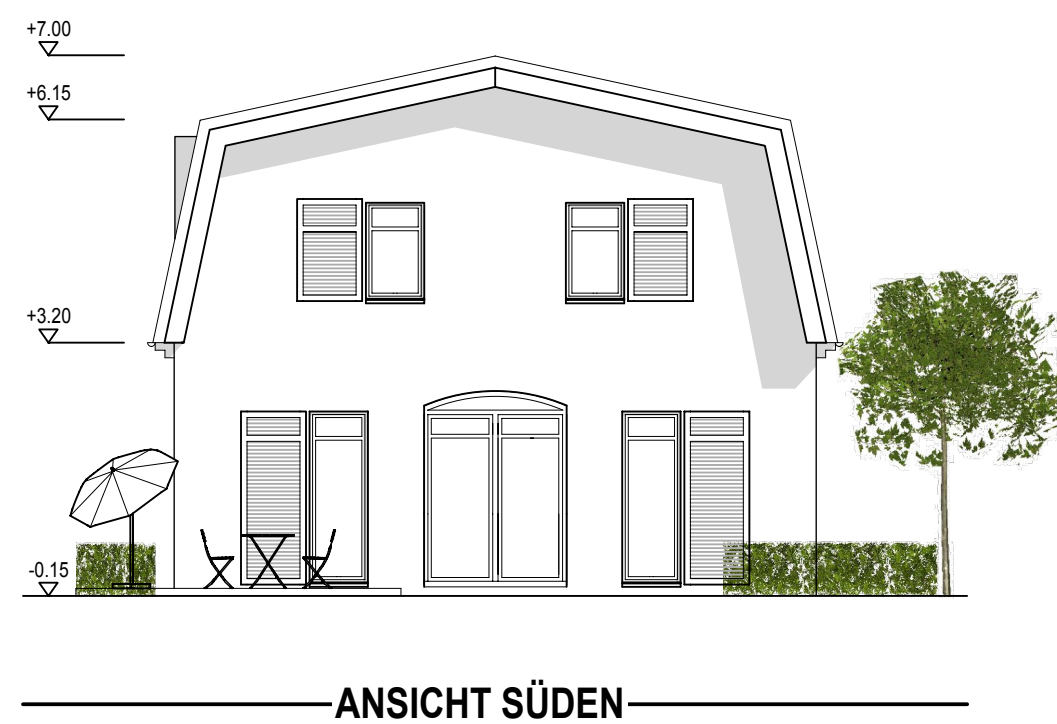
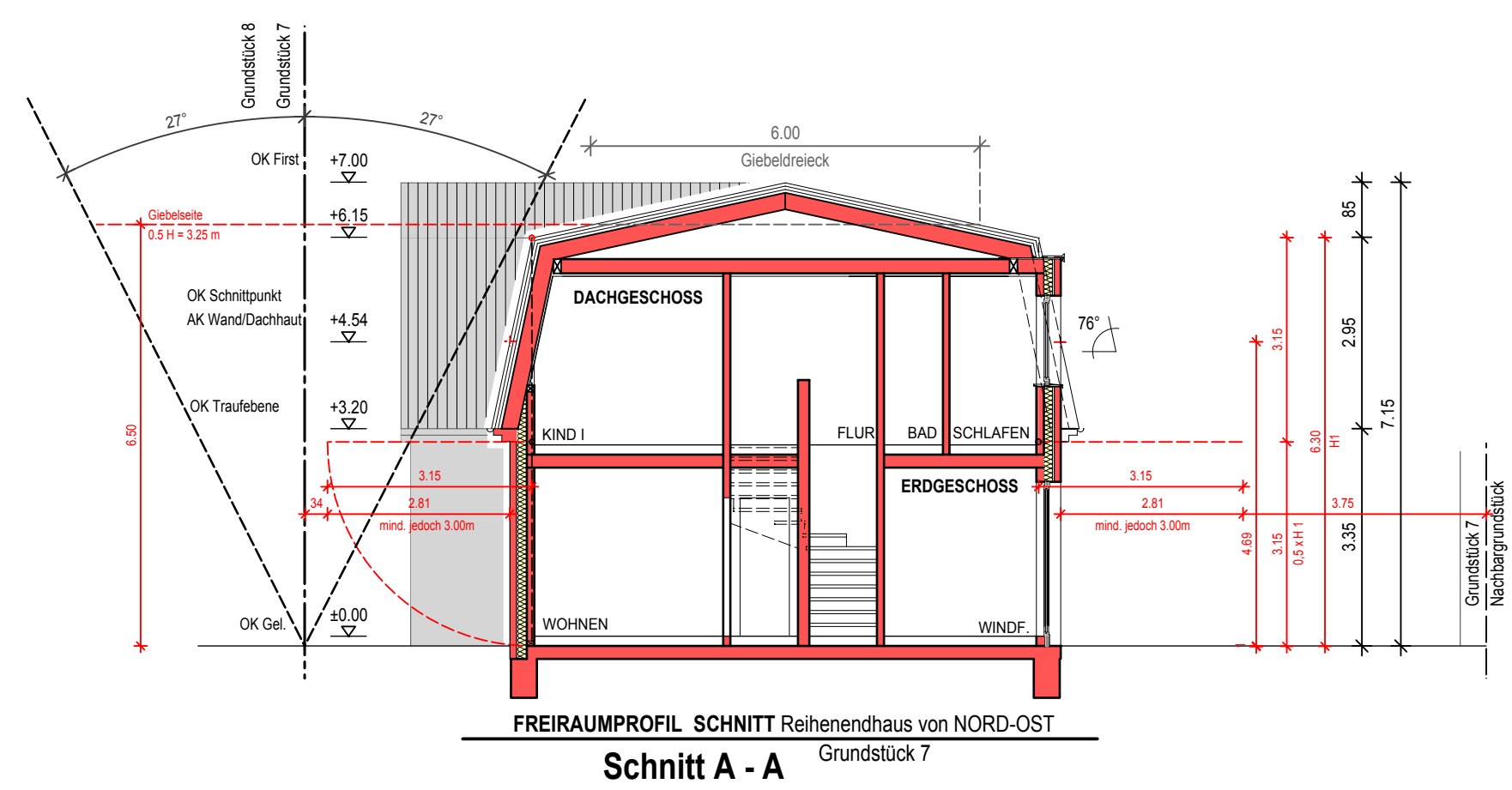
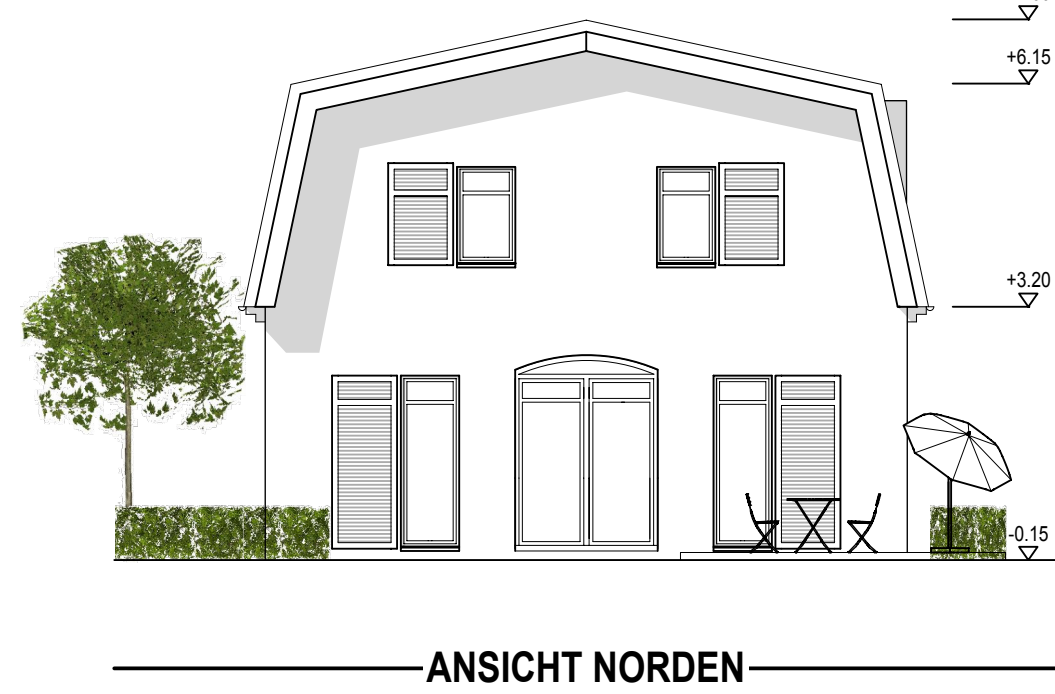
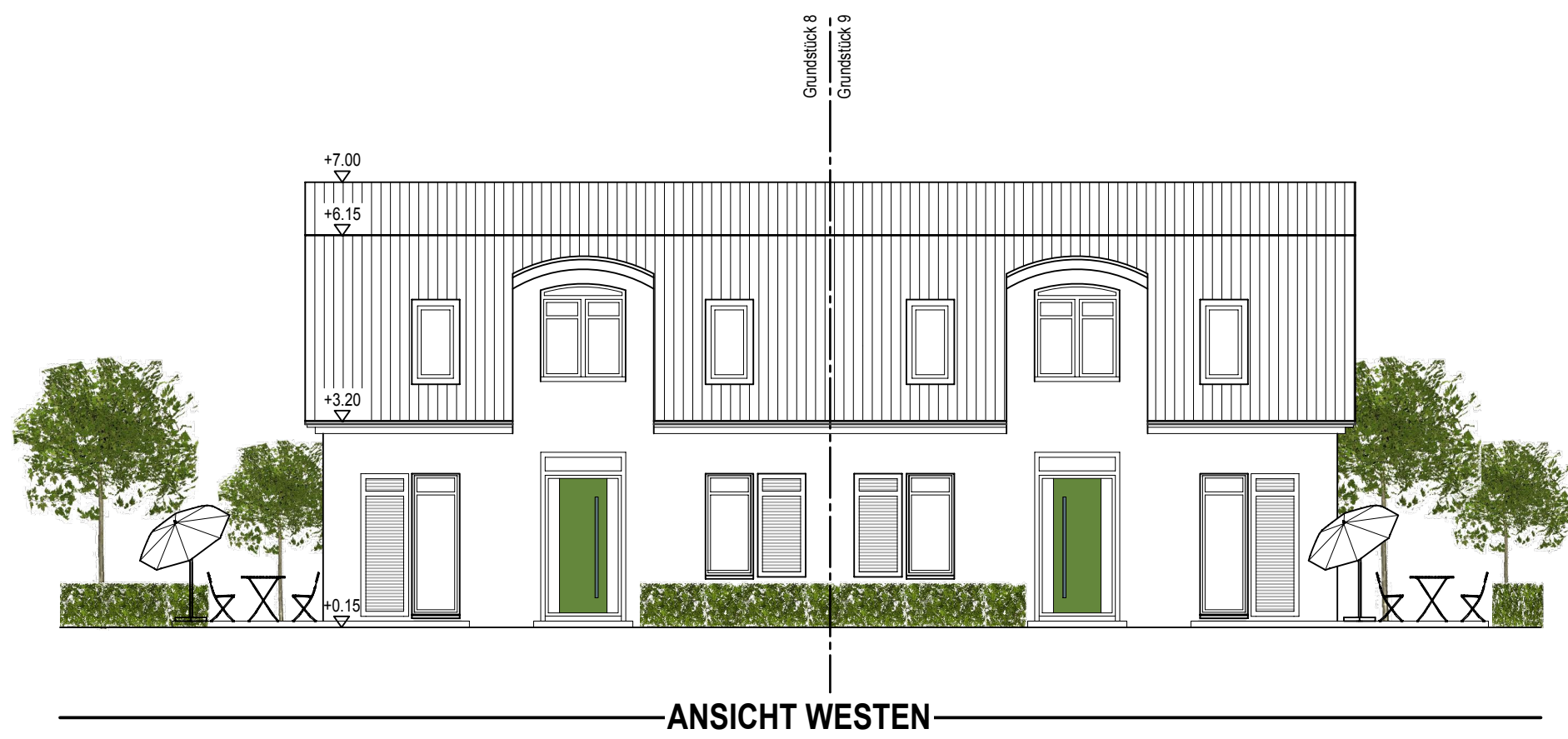
Schwerdt Ingenieure GbR

Bauherr: **Bergmeyer & Schwerdt GmbH**
Brunnenstr. 1a
26548 Nordenney

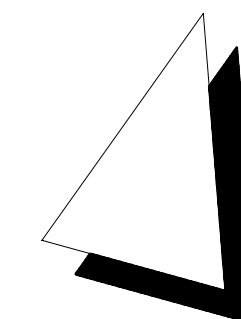
Bauvorhaben: **Neubau Reihenhäuser (Grundstücke 6 + 7)**
Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8
26548 Nordenney

Planinhalt: **Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt**

Planum: 23.05.2018
Maßstab: 1:100
Plannummer: B - 04
Projektnummer: 14 012



Beverger Str. 173 · 48429 Rhine Telefon: 05071 99 18 50 · Fax: 05071 99 18 529 info@schwerdt-ingenieure.de			
Schwerdt Ingenieure GbR			
Bauherr:	Bergmeyer & Schwerdt GmbH Brunnenstr. 1a 26548 Norderney		
Bauvorhaben:	Neubau Doppelhaus (Grundstücke 8 + 9) Gartenstr. Flur 11, Flurstücke 712, 34(3), 34(4), 34(8) 26548 Norderney		
Planinhalt:	Entwurf - Grundrisse, Ansichten, Schnitt		
Planum:	Masstab:	Plannummer:	Projektnummer:
23.05.2018	1:100	B - 05	14 012



Stadt Norderney

05. August 2018

Öffentl. Bauausschußsitzung am 21.08.2018 und Verwaltungsausschußsitzung am 22.08.18

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ulrichs,

sehr geehrter Herr Bauausschußvorsitzender Aldegarmann,

für die FWN-Fraktion bitte ich für die o.a. vorgesehenen Gremiensitzungen rein vorsorglich unseren Antrag vom 20.07.18 und in der nichtöffentlichen Bauausschußsitzung am 01.08.2018 bereits beschlossenen, nachfolgenden FWN-Beschlußantrag für das Einheimischenwohnungsbauprojekt „Gartenstadt“ auf die jeweilige Tagesordnung zu setzen:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ wird unverzüglich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Begründung:

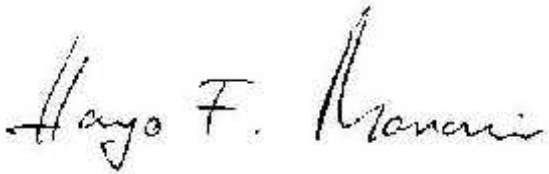
Bereits vor fast 3 Jahren, nämlich im Mai 2015, hat der Vorhabenträger, die B & S GmbH, die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für sein Einheimischenwohnungsbauvorhaben „Gartenstadt“ mit über 30 für Norderneyer bezahlbare Dauerwohnungen beantragt, um so die seit vielen Jahren auf Norderney herrschende Wohnungsnot hinsichtlich bezahlbaren Dauerwohnraums für Norderneyer zu mildern. Der Vorhabenträger kommt dabei auch einer ebenfalls seit vielen Jahren vom Rat der Stadt Norderney aufgestellten, entsprechenden Forderung zum Erhalt und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Norderneyer nach. Trotzdem wird seit-dem dieses Einheimischenwohnungsbauvorhaben des Vorhabenträgers mit vielerlei Vorwänden zeitlich verzögert, obgleich es das Gegenteil durch die Verantwortlichen bei der Stadt Norderney verdient. Die Baupreise sind dabei seit 2015 bis heute um 9,7 % gestiegen, die letztendlich wiederum dann von den norderneyern Käufern und Mietern bezahlt werden müssen. Ob sich die ursprünglich vorgesehenen Veräußerungspreise von 4.900 € bis 5.800,00 Euro und Mieten von 11 bis 13 Euro pro qm Wohnfläche jetzt noch halten lassen, wird dadurch immer ungewisser. Es ist somit mehr als angebracht, schnellsten das B-Plan-Verfahren abzuschließen, damit noch im Herbst 2018 mit dem Bau der im Laufe des Bauleitverfahrens gemäß den Forderungen der Stadt auf 20 Wohnungseinheiten reduzierten Vorhabens begonnen werden kann, um endlich weitere von der Stadt Norderney und der Mehrheit der norderneyer Bevölkerung geforderten und nachgefragten, für sie bezahlbaren Dauerwohnungen zur Entspannung des Norderneyer Wohnungsmarktes zu schaffen und weitere Kostensteigerungen für die Norderneyer Wohnungserwerber und -mieter zu vermeiden.

Die Auslegungsreife des vorhabenbezogenen B-Planes liegt nach § 3 Abs. 2 BauGB vor. Denn das

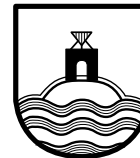
Vorhaben befindet sich in der Leistungs- und Planungsphase 3 bis 4 des § 34 HOAI, also im Stand der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, das eine Auslegungsreife eines B-Planes begründet. Die dazu vom Bauamt noch geforderte Baugrunduntersuchung ist für die Auslegung des B-Planes nicht erforderlich, weil sie hauptsächlich **bautechnische Fragen** für die Realisierung des Projektes betrifft und somit auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch durchgeführt werden kann. Ein zu beachtender Mangel bei der Auslegung des B-Planes, der eventuell eine Wiederholung der Auslegung zur Folge hätte oder den B-Plan gar unwirksam machen würde, ist dadurch nicht gegeben (vgl. a. VGH-BW –Urt. v. 15.09.2004, 8 S 2392/03; Urt. v. 22.11.2017, 8 S 1861/16).

Ferner sind auch für die Wohngebäude der „Gartenstadt“ ohne eine geplante Tiefengründung mit z.B. einer Unterkellerung keine schädlichen Auswirkungen auf die vom Bauprojekt zwischen rd. 7 m und 17 m entfernten Nachbarschaftshauptgebäude zu erwarten. So sind z.B. durch die 2001 neu gebaute und auch sogar tiefgegründete Ferienwohnungsanlage „Haus Windrose“ mit 20 Ferienwohnung, Janusstraße 10, bei den Nachbargebäuden, die auch die des Gartenstadtprojektes sind, keine Schäden und auch Grundwasserprobleme eingetreten, wie sie hier von der aus der Nachbarschaft der Gartenstadt initiierten „BI-Lebenswerte Insel“ bzgl. des Gartenstadt-Wohnungsprojektes ins Blaue hinein behauptet werden. Für etwaige Grundwasser- und Regenwasserprobleme liegt zudem auch ein vom Vorhabenträger mit der TDN, Herrn Fischer, abgesprochener Entwässerungsplan vor. Eine letzte Klärung dazu könnte letztendlich dann auch nur eine evtl. zu veranlassende Wasserhaushaltsprüfung durch die Wasserbehörde des Landkreises Aurich nach dem Wasserhaushaltsgesetz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbringen und nicht eine Baugrunduntersuchung. Somit wird allein durch eine Einholung eines Baugrunduntersuchungsgutachten in diesem Bauleitverfahren erreicht, daß dieses inzwischen seit über 3 Jahren anhängige Verfahren sich unvertretbar um weitere, viele Monate verzögert, weil eine Baugrunduntersuchung mit dazu vorzunehmenden, lärmverursachenden Sondierungsbohrungen aufgrund der städtischen Lärmschutzverordnung erst nach dem 30.09.18 vorgenommen werden könnte. Eine Auslegung des B—Planes wäre dann unter Berücksichtigung Zeit für die Anfertigung des Baugrunduntersuchungsgutachtens frühestens erst in 5 Monaten, im Dezember 2018, möglich. Gegenüber den norderneyer Wohnungssuchenden, die mit dem Gartenstadtprojekt ihre schlechte Wohnungssituation auf Norderney seit langer Zeit schnellsten beheben wollen und auch gegenüber dem Vorhabenträger, der dieses Wohnungsbauprojekt für Norderneyer seit Jahren verwirklichen will und es auch längst hätte verwirklichen können, ist eine solche, weitere Verzögerung nicht mehr zumutbar. Das politische Vertrauen in die Kompetenz von Bauausschuß und Verwaltung würde dadurch auch weiter erschüttert. Auch dieses sollte verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading 'Hayo F. Moroni'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Hayo F. Moroni



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 19. Antrag der FWN-Fraktion Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 60 VE "Gartenstadt" Beschluss zur Auslegung VA 41/2018

RM Moroni erläutert, die FWN-Fraktion habe den Antrag gestellt, den Vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ nun zügig auszulegen.

BG Wehlage stellt fest, dass die Bedenken aus der Bürgerbeteiligung noch nicht abgewägt worden seien, weshalb eine Auslegung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht durchgeführt werden sollte. U. a. sei die geforderte Baugrunduntersuchung noch nicht erfolgt. Zudem solle vor der Auslegung der städtebauliche Vertrag abgeschlossen sein, da dies - nach Auskunft von Herrn RA Dr. von Waldthausen - nach der Auslegung nicht mehr möglich sei. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Auslegung die Bedenken der Öffentlichkeit aufnehme. Zudem widerspricht er der Aussage, dass eine Auslegung ein Baurecht begründe. Die Verwaltung erklärt, der § 33 BauGB regele die Zulässigkeit von Vorhaben vor Satzungsbeschluss eines B-Planes. Das heiße, falls innerhalb einer Auslegung keine Belange geltend gemacht würden, könne Baurecht entstehen. Dieser Verfahrensstand entstehe jedoch nicht automatisch. Die Kommentierung des BauGB stelle dar, dass sich mit dem Vorhandensein von Baurecht ein Kopplungsverbot nach § 11 BauGB ergebe und ein städtebaulicher Vertrag nicht mehr abgeschlossen werden könne. RM Kiefer erwidert, das sogar ein Durchführungsvertrag noch vor Satzungsbeschluss möglich sei. Die Verwaltung merkt an, dass ein Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) von einem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zu unterscheiden sei. RM Moroni stimmt den Ausführungen der Verwaltung nicht zu. Das Vorhaben könne erst mit Abschluss des Durchführungsvertrages umgesetzt werden. Zudem sei das Kopplungsverbot nach § 11 BauGB bei einem Vorhabenbezogenen B-Plan anders zu bewerten, als bei einer Angebotsplanung. Die Gegenleistung bestehe weiterhin in der Umsetzung des Vorhabens. Dies sei in einem Urteil des Verwaltungsgerichts München nachlesbar. BG Wehlage merkt an, dass Herr Dr. von Waldthausen den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor der Auslegung empfohlen habe. Der Empfehlung sollte gefolgt werden. RM Kiefer erläutert, dass die Auslegung weitere Rechtssicherheit bringe und Bedenken aufgenommen werden könnten.

Die Verwaltung stellt den Entwurf der Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die detaillierte Vorhabenplanung - als Bauantragsunterlagen - vor. Es werde ein SO-Gebiet „Dauerwohnen“ im B-Plan festgeschrieben. Räume für Freie Berufe seien ausnahmsweise zulässig. Die textlichen Festsetzungen seien „schlank“ gehalten, da das Vorhaben durch die Vorhabenplanung geregelt werde.

RM Kiefer merkt an, die Planzeichnung sowie die Vorhabenplanung hätten vorab an die Fraktionen verteilt werden können. Die Räume für Freiberufler könnten vor dem Hintergrund der Vorhabenplanung, zur Schaffung von Dauerwohnraum, ausgeschlossen werden. Der Ausschuss stimmt dem zu.

BG Wehlage stellt fest, dass die Planzeichnung sehr reduziert sei. Die Verwaltung erklärt, dass die Details in der Vorhabenplanung aufgezeigt seien. Eine Änderung der Vorhabenplanung – nach Satzungsbeschluss – sei nicht ohne weiteres möglich.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ mit Begründung und Vorhabenplänen wird mit der Streichung der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen für Freie Berufe zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit sechs Ja-Stimmen und einer Neinstimme zu.

20.

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



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 022.32		
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt		öffentlich	21.08.2018
Verwaltungsausschuss		nichtöffentlich	05.09.2018

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

Sachverhalt

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

In den folgenden Jahren wurde im Ausschuss für Bauen und Umwelt ein Planentwurf erarbeitet, der im Frühjahr 2018 zur Auslegung gekommen ist. Im Zuge der Auslegung wurden von verschiedenen Seiten Wünsche und Anregungen vorgebracht, die in der Folge bewertet wurden und entsprechend in eine leicht geänderte Planung eingeflossen sind.

Da die Änderungen jedoch die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine erneute Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☐ Ja
☒ Nein

Dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ wird zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - erneut öffentlich auszulegen.
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



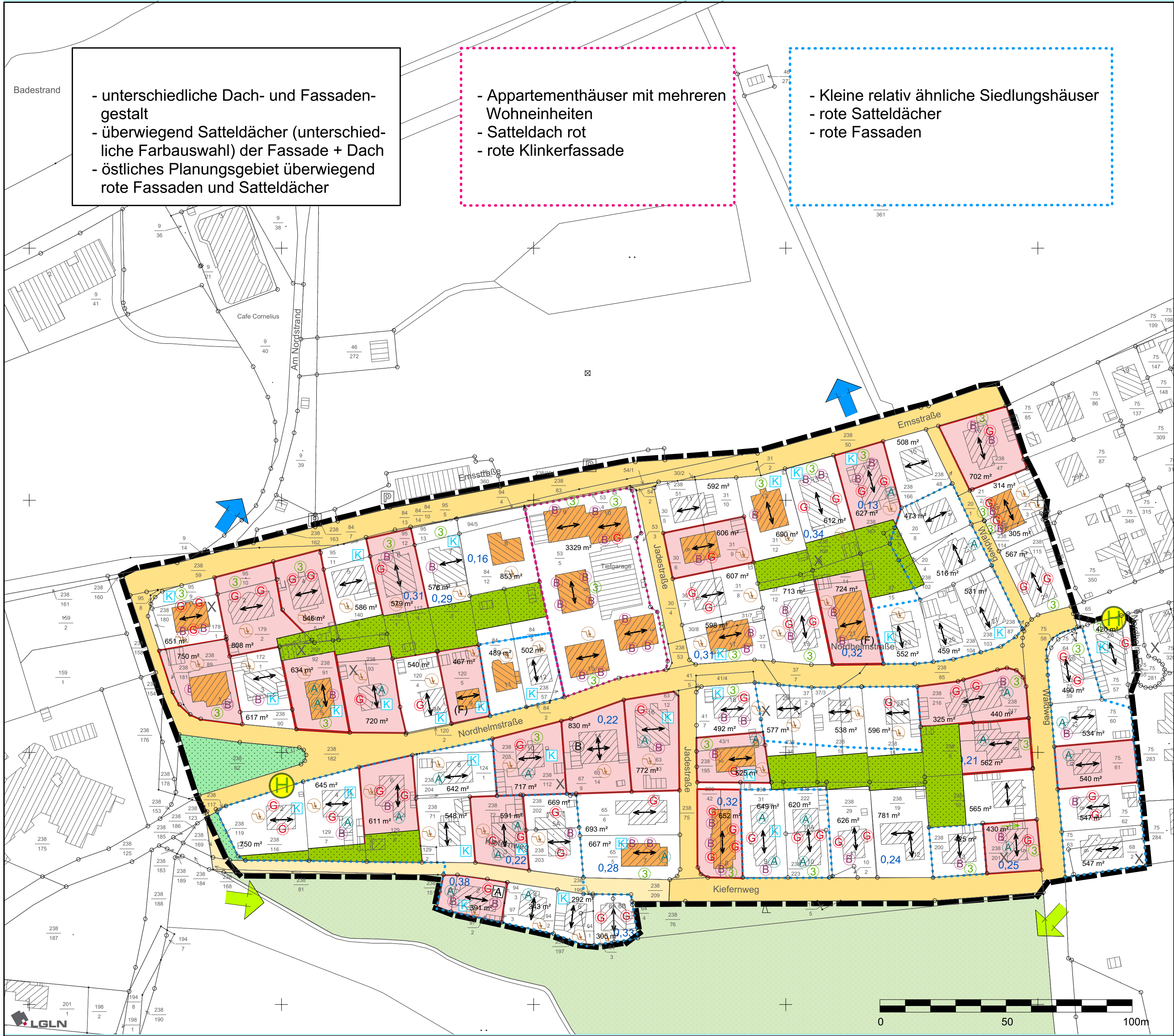
LEGENDE

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

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

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

August 2018 Bestandsanalyse - Nutzungsstruktur Karte 1 M. 1 : 2.000



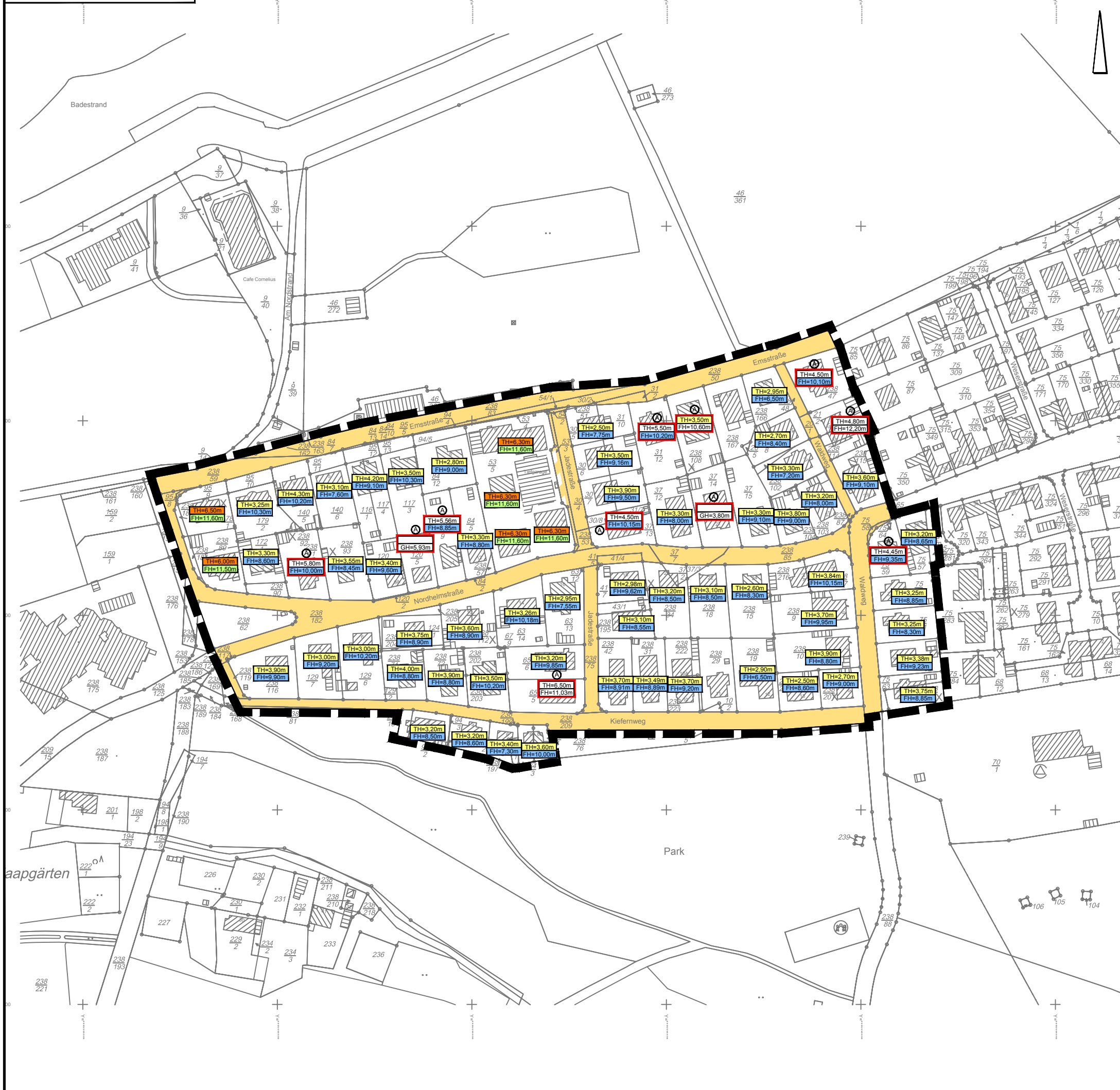
Legende:

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

Stadt Norderney
Landkreis Aurich

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

Bestandsanalyse Ortsbild
Karte 2
August 2018
M. 1 : 1.000



LEGENDE

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

Stadt Norderney Landkreis Aurich

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

August 2018

Bestandsanalyse - Höhenentwicklung
Karte 3

M. 1 : 2.000

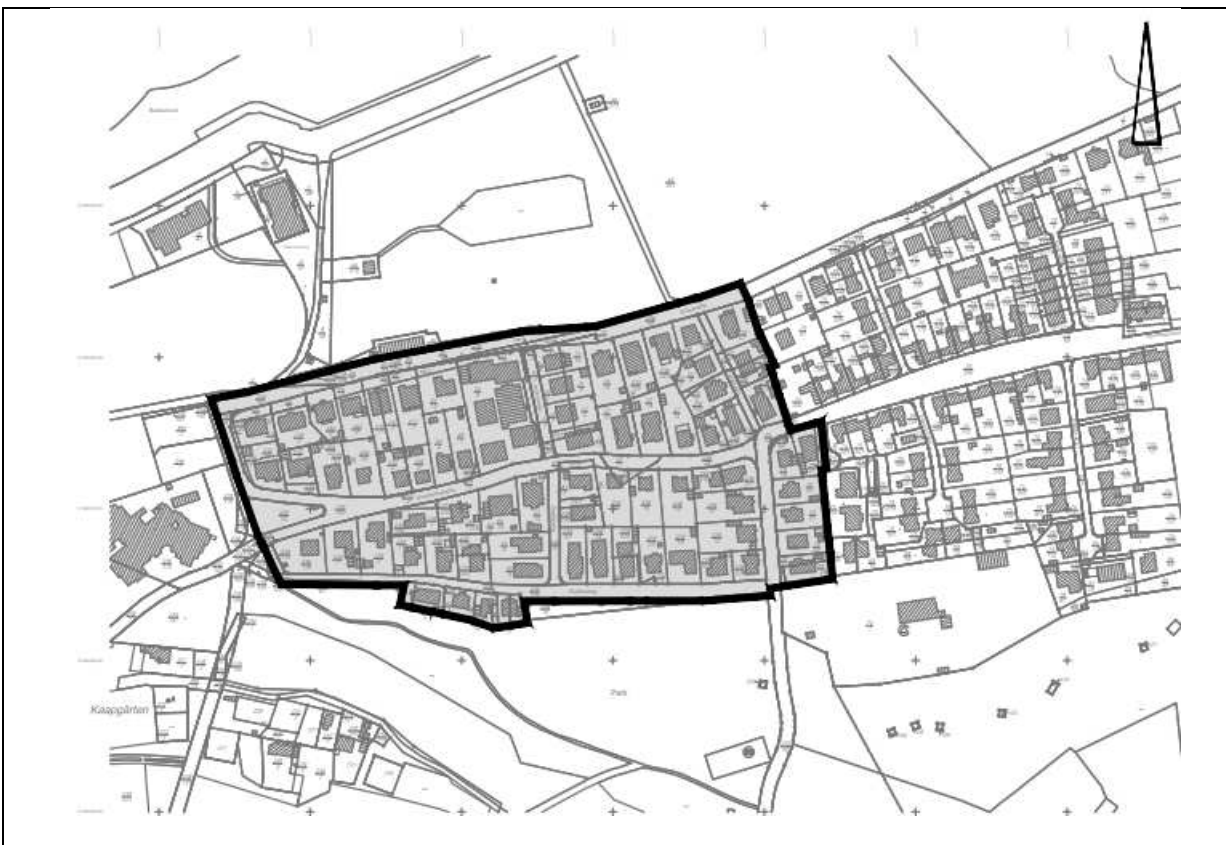
Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 25 A

„Nordhelm - West“, 1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

August 2018

Geänderter Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes	4
1.5	Bestandsanalyse	5
1.5.1	Erschließungsstruktur.....	5
1.5.2	Nutzungsstruktur	5
1.5.3	Baulich - räumliche Strukturen /Freiflächen	6
1.6	Planungsrahmenbedingungen.....	13
1.6.1	Ziele der Raumordnung	13
1.6.2	Flächennutzungsplan	14
1.6.3	Satzungen	14
1.6.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 25 A.....	16
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	17
3.	BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	18
3.1	Verfahren	18
3.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	20
3.2.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20
3.2.2	Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21
3.3	Relevante Abwägungsbelange	21
3.3.1	Verkehrliche Belange	21
3.3.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	21
3.3.3	Belange von Natur und Landschaft.....	22
3.3.4	Belange des Artenschutzes	22
3.3.5	Bodenschutz	24
3.3.6	Wasserschutz.....	25
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	25
4.1	Art der baulichen Nutzung	25
4.1.1	Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11 BauNVO	30
4.1.2	Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen und Ferienwohnen/ Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO	32
4.2	Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)	33
4.3	Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB).....	34
4.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	35
4.5	Baugrenzen, Baulinien	37
4.6	Zulässigkeit von Garagen, Einstellplätzen und Nebenanlagen	38
4.7	Private Grünflächen.....	39
4.8	Öffentliche Grünflächen.....	41
4.9	Öffentliche Verkehrsflächen.....	41
5.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	42

6.	HINWEISE	48
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN	48
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	48
7.2	Ver- und Entsorgung	48
8.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	49

ANLAGEN

Karte 1: Bestandsanalyse Nutzungsstruktur

Karte 2: Bestandsanalyse Ortsbild

Karte 3: Bestandsanalyse Höhen

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

1.5 Bestandsanalyse

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

1.5.1 Erschließungsstruktur

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

1.5.2 Nutzungsstruktur²

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

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

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

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

¹ siehe Bestandsanalyse Karten 1 bis 3 im Anhang

² siehe Bestandsanalyse Karten 1 Nutzungsstruktur

1.5.3 Baulich - räumliche Strukturen /Freiflächen³

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

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

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

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

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

³ siehe Bestandsanalyse Karte 2 Ortsbild und Karte 3 Höhenentwicklung

Die Anordnung von Anbauten, Balkonen, Gauben, auskragenden Obergeschossen (dritte Ebene) und Außentreppen sowie auch die Anordnung einer dritten Ebene unterhalb des Geländeni-
veaus kann zu Überformungen führen. Ebenso stellen überdimensionierte Baukörper durch Hö-
hen und Bauvolumen sowie stark versiegelte Vorgartenbereiche eine Überformung des Quar-
tiers dar.

Nachfolgend werden die Merkmale der einzelnen Quartiere aufgelistet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6 Planungsrahmenbedingungen

1.6.1 Ziele der Raumordnung

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1992) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Seit Februar 2018 liegt ein aktualisierter Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes in Form des RROP-Entwurf 2018 vor. Dieses ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen. Nach dem RROP 2018 ist die Stadt Norderney als Grundzentrum und als Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus festgelegt.

Die Nordhelmsiedlung ist den zentralen Siedlungsgebieten zuzuordnen. Die geplante Sicherung von Dauerwohnen, Ferienwohnen und touristischer Infrastruktur steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

1.6.2 Flächennutzungsplan

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

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

1.6.3 Satzungen

Für die Nordhelmsiedlung gelten verschiedene Satzungen:

➤ **Erhaltungssatzung Nr. 11 von 2013**

Die Erhaltungssatzung Nr. 11 wurde neu gefasst und ist mit Bekanntmachung vom 24.08.2013 im Amtsblatt in Kraft getreten. Zielsetzung der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz). Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen oder Abbruch bedürfen der Genehmigung, diese kann versagt werden, wenn Erhaltungsgründe im Sinne dieser Satzung vorliegen. Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist die Anlage der Satzung mit Vorgaben zu Anteilen von dauergenutzten Wohnungen und einer Mindestwohnungsgröße von 60 m² Wohnfläche zu beachten. Die Erhaltungssatzung Nr. 11 bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Wohnfunktion.

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

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

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

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

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

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

Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion, bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Die funktionsgerechte Strukturhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion wurde in der Satzung die Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt.

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

➤ **Gestaltungssatzung (1993)**

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

Balkone, Loggien und Erker	• Balkone, Loggien und Erker über 75 cm zur Straßenseite sind nicht zulässig, Breite max. die Hälfte der Gebäudelänge bzw. max. 2 m • in Fassade zu integrieren und gestalterisch davon abzusetzen, keine massive Ausführung der Brüstungen
Dach	• Kastengauben sind unzulässig • Gesamtlänge Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ½ Trauflänge nicht überschreiten • mindestens 1 m Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu First und Walmgrad sowie zu Trauf- und Giebelwand • Nutzungen zur Solarenergie bis 50 % der Gesamtdachfläche zulässig, beim Flachdach nur, wenn zur Straßenseite nicht einsehbar • Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen sind nicht zulässig
Vorgärten, Einstellplätze, Garagen, Nebenanlagen	• nicht bebaute Fläche an Straße ist als Vorgarten anzulegen, mind. 1 m breit • Kfz-Stellplätze und Zufahrten mind. 1 m Abstand zu Nachbargrundstück + Grenzbepflanzung • Ausnahmen im Gebäudebestand möglich
Einfriedungen	• max. 1,20 m für Einfriedungen, die nicht aus lebenden Pflanzen bestehen • Trennwände im Terrassenbereich sind als seitliche Einfriedung bis zu 1,80 m Höhe und 2,50 m Tiefe zulässig.
Abfallbehälterstandplätze	• Standplätze sind gestalterisch in Gebäude, Gartenanlagen oder Einfriedungen einzubeziehen

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

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

1.6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 25 A

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

➤ **Zeichnerische Festsetzungen**

Als Art der baulichen Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

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

Im gesamten Plangebiet gilt eine offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen sind eng am Gebäudebestand orientiert.

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

➤ **Textliche Festsetzungen**

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

➤ **Gestalterische Festsetzungen**

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

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

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

Für die Außenwände gelten Material und Farbvorgaben.

Ausnahmen gelten Wintergärten sowie für Vor- und Anbauten.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Verfahren

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

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

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

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

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

Festsetzung	Größe	Zulässige Grundfläche
Sondergebiete Grundflächenzahl GRZ 0,4	44.618 m ²	17.847,2 m ²

Da die zulässige Grundfläche unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt, kann ein beschleunigtes Verfahren ohne Einzelfallvorprüfung durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

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

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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

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

3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 7 Stellungnahmen von privater Seite eingegangen, die die bauliche Grundstücksausnutzung sowie die Zuordnung zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 betreffen. An dieser Zuordnung wird keine Veränderung vorgenommen, da die mit dem Sondergebiet SO 2 verbundene Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben auf den Bereich an der Emsstraße einschließlich des Gebäudekomplexes im Eckbereich Emsstraße/ Jadestraße beschränkt werden soll. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde überprüft und führt in Teilbereichen zu folgenden Änderungen in der Planzeichnung:

- Für das Grundstück Emsstraße 8 wurden die zulässige Traufhöhe von 6,00m auf 4,50m und die zulässige Firsthöhe von 11,50m auf 10,00m reduziert. Damit wird dieses Grundstück der vorhandenen Höhenentwicklung im westlichen Abschnitt der Emsstraße zugeordnet. Zudem wurde der seitliche Grenzabstand von 3 m auf 4 m erhöht, um die vorhandenen baulichen Strukturen besser zu erfassen. Der Stadt Norderney ist bewusst, dass die zulässigen Höhen gegenüber dem Bestand reduziert werden. Aufgrund der prägenden Höhenstruktur des Quartiers zwischen Emsstraße, Nordhelmstraße - ausgenommen die Eckgrundstücke – ist diese Festsetzung jedoch gerechtfertigt.

- Für das Grundstück Nordhelmstraße 1 wurden die überbaubaren Flächen mit 13m x 16m an den Baukörper angepasst. Die überbaubare Fläche ist mit 208 m² in etwa gleich geblieben.
- Beim Grundstück Emsstraße 1 wurden die überbaubaren Flächen ebenfalls mit 13m x 16m festgelegt. Gegenüber der bisherigen Baufläche von 11m x 17m (= 187 m²) vergrößert sich der Bauteppich.
- Beim Grundstück Kiefernweg 7 wurde die südliche Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt, da hier die maßgebliche Bauflucht durch Bebauung an der Jadestraße bestimmt wird; hier bleibt die Baulinie bestehen.

Aufgrund der o.g. Änderungen ist eine erneute Auslegung des geänderten Planentwurfs erforderlich.

3.2.2 Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von den Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange 8 Stellungnahmen eingegangen, davon 4 ohne Anregungen und Hinweise. Die in den übrigen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise wurden im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.3 Relevante Abwägungsbelange

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

3.3.1 Verkehrliche Belange

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

3.3.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

3.3.3 Belange von Natur und Landschaft

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

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

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ist eine zusätzliche Versiegelung von 2.467 m² möglich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Gemäß Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zu § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zielt diese Aussage darauf ab, dass vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung schon Baurechte vorhanden waren und der "Eingriff" nicht erstmalig durch den Bebauungsplan erfolgt. Des Weiteren ist in der Kommentierung erläutert, dass in der Abwägung der Naturschutz zu beachten ist, es entfällt aber die Kompensationspflicht. Die Stadt Norderney verzichtet zugunsten der Innenentwicklung und der Sicherung von Freiflächen auf eine Kompensation. Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a, Abs. 3 BauGB) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A nicht vorbereitet.

3.3.4 Belange des Artenschutzes

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

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

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

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

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

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

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

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

➤ **Relevante Arten im Plangebiet**

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

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

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

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

➤ **Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

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

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

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

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

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

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

3.3.5 Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet sind, laut Auszug aus dem Kartenserver „NIBIS“ schutzwürdigen Böden, den seltenen Böden, zuzuordnen. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:

Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),

- Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,
- Böden mit naturgeschichtlicher (Bodendauerbeobachtungsflächen) oder kulturgeschichtlicher Bedeutung (z.B. Plaggenesch),
- seltene Böden (Suchräume).

3.3.6 Wasserschutz

Die Flächen im Plangebiet liegen in der Schutzzone II bzw. III für das Wasserwerk Norderney. Es wird auf den hier erforderlichen Trink- und Grundwasserschutz, die Regelungen zum Grundwasserschutz der Wasserschutzgebietsverordnung (bspw. Punkte: Ausweisung von Baugebieten oder Errichten/Errichten/Erweitern, von Gebäuden) hingewiesen. Für den Fall das Ausnahmen davon beabsichtigt werden, wird empfohlen, den Gewässerkundlichen Landesdienst (GLD Dienststellen: NLWKN & LBEG) ein zu beziehen.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

Räume mit der o.g. Nutzung - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung - können den Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Ferienwohnungen werden damit in den Allgemeinen Wohngebieten als ausnahmsweise zulässig angesehen.

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

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

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

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

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

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

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

⁹ Nds. OVG, Urteil vom 12. 12.2013 - 1 LA 123/13

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

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet werden daher zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzungen sollen im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung die vorhandene und planerisch gewollte starke Durchmischung von Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen sichern.

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

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Nordhelmsiedlung faktisch niemals um ein reines oder allgemeines Wohngebiet gehandelt hat. Die Fremdenbeherbergung war immer in nicht vernachlässigbarer Weise präsent. Daher kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass sich das Plangebiet von den anderen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheidet und die bestandsorientierten Planungsziele daher nur durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO sichergestellt werden können.

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

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

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

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

Die Zulässigkeit der Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe unterstützt die Fremdenverkehrsfunktion. Zielsetzung der Festsetzung des Dauerwohnens ist die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und die Einschränkung von Zweitwohnungen. In den 1960er-Jahren mit den sich gesamtwirtschaftlich gesehen wesentlich verbessernden Verhältnissen hielt eine bis dahin in den rein gewerblich ausgerichteten Fremdenverkehrsgebieten unbekannte neue Eigentumsform, die sog. Zweitwohnung, ihren Einzug. Die Zweitwohnung breitete sich mit ihren charakteristischen Merkmalen (von der Norm abweichende bauliche Nutzung und Gestaltung, besondere Eigentumsformen; spekulative Bodenpreise usw.) zunächst langsam aus.

¹¹ vergl. LROP 2017 zu Ziele 1.3

Zu einem richtigen Boom kam es Anfang der 1970er-Jahre. Die Nachfrage nach derartigem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, obwohl sich die Stadt Norderney mit dem Erkennen der Negativfolgen seit mehr als 30 Jahren darum bemüht, lenkend und beschränkend auf diese Entwicklung einzuwirken. Die Bemühungen waren und sind wegen des Fehlens geeigneter, durchgreifender rechtlicher Instrumentarien von wechselndem Erfolg begleitet.

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

- Die besonderen balneologischen und heilklimatischen Gesundheitsfaktoren werden langfristig gesehen dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen.
- Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristig Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage.
- Verdrängung der ursprünglich ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung.
- Erhöhte Infrastrukturvorhaltung.

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

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

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

Die Nordhelmsiedlung ist seit jeher geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und Fremdenbeherbergung. Im Plangebiet gibt es Bereiche, wo neben der eigengenutzten Wohnung auch eine oder mehrere Ferienwohnungen zu Vermietungszwecken (Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe) vorhanden sind. Daneben gibt es Grundstücke, die nur zum Dauerwohnen oder nur zu Vermietungszwecken genutzt werden. In einigen Bereichen sind Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe vorhanden. Zudem befinden sich auf einigen Grundstücken auch Zweitwohnungen.

Der hohe Anteil an Vermietungen trägt dem Umstand Rechnung, dass Norderney als Insel und Kurort eine hohe Bedeutung für den Tourismus hat und das Plangebiet in Strandnähe liegt. Die Durchmischung von Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung ist prägend für die Nordhelmsiedlung und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Daher sollen die planerischen Festsetzungen so getroffen werden, dass für das Gästewohnen ein hoher Anteil im Plangebiet möglich ist.

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

4.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebewerbergung" gemäß § 11 BauNVO

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

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

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

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

Als erste zulässige Hauptnutzung werden somit Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt festgelegt. Als zweite Hauptnutzung sind Ferienwohnungen zulässig. Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Gästebewerbergung orientiert sich somit stark an den bestehenden Strukturen.

Zweitwohnungen haben Bestandsschutz; sollen aber durch diese Planung nicht verfestigt werden. Daher werden in den Sondergebieten nur das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung allgemein zugelassen. Hintergrund dieser Festsetzung ist einerseits die Absicht, durch diese Nutzungsmischung die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und andererseits ein ausreichendes Angebot an Gästeappartements zur Förderung der touristischen Funktion zu sichern.

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

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

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

sind nur in einem geringen Maß erwünscht und daher nur ausnahmsweise zulässig. Zur näheren Bestimmtheit der o.g. kleinen Läden zur Quartiersversorgung und zur Abgrenzung von Verkaufsstätten mit größerem Einzugsbereich wird die Verkaufsfläche auf 150 m² begrenzt. Für die Schank- und Speisewirtschaften erfolgt eine Begrenzung der Größe des Gastraumes auf 150m², um quartiersuntypische Gastronomiebetriebe zu vermeiden. Durch diese Festsetzungen soll u. A. auch ein zu hohes Verkehrsaufkommen vermieden und die Wohnruhe gesichert werden. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden als gebietsverträglich beurteilt und können daher ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.



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

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

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

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

(1) Zulässig sind:

- a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung),

- b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen
- c) sowie Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

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

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

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



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

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

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

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

- (1) Zulässig sind:
- a) Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung)
 - b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Apartmenthäuser, Pensionen, Gästehäuser),
 - d) Betriebsleiterwohnungen,
 - e) Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
 - Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

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

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

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

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



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

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

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

- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen.

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

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

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

- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 8 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 10 Wohnungen.

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

Tendenziell wird bei Eigentümerwechsel das Bestreben seine, eher kleinere Grundstücke zu bilden. Dies wird durch die **Festschreibung von Mindestgrundstücksgrößen** reguliert. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die Mindestgrundstücksgröße von 400 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen in den Quartieren zwischen Kiefernweg und Emsstraße. Südlich des Kiefernwegs sind bestandsorientiert kleinere Mindestgrundstücksgrößen von 250 m² für Einzelhäuser und 150 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Die privaten Grünflächen können bei der Mindestgrundstücksgröße mit angerechnet werden.



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

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

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebiet **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser mit **400 m²** und für Doppelhaushälften mit **250 m²** festgesetzt. Im SO 1 südlich des Kiefernwegs wird die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser mit **250 m²** und für Doppelhaushälften mit **150 m²** festgesetzt
- (2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße gemäß den Festsetzungen des Absatzes 1 nicht unterschritten werden.
- (3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- (4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

4.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

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

Durch die Festlegung von bestandsorientiert eingegrenzten überbaubaren Flächen, von Trauf- und Firsthöhen sowie der konsequenten Definition von Firstrichtungen entsprechend der vorhandenen Strukturen sind die möglichen Gebäudekubaturen ausreichend exakt bestimmt. Eine Festsetzung von Geschossigkeit oder Bauweise ist daher entbehrlich. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Höhenentwicklung sowie im Bereich der Traufhöhe an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, um das bisherige Siedlungsbild zu erhalten. Dabei wird auch den Gebäuden, die – z.B. aufgrund von Flachdächern – eine abweichende Höhenentwicklung aufweisen, die quartiersprägende Trauf- und Gebäudehöhe zugewiesen. Für die bestehenden abweichenden Gebäude – wie z.B. die Flachdachbauten – greift der Bestandsschutz. Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

Hierdurch soll vermieden werden, dass bei den Gebäuden, die jetzt schon von den typischen Siedlungsformen abweichen, durch Anbaumaßnahmen eine zusätzliche Überformung entsteht. Größere Anbaumaßnahmen erfordern bei den abweichenden Gebäudeformen daher einen größeren Umbau mit Anpassung an die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt gemäß der untergeordneten Funktion die Festsetzung von geringeren Trauf- und Firsthöhen.

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

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

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb der Höhenlage der Erschlie-ßungsstraßenmitte liegen. Als Erdgeschoss wird dasjenige Vollgeschoss definiert, dessen Hö-henlage der Höhenlage der Erschließungsstraße am nächsten liegt.



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

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

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

4.5 Baugrenzen, Baulinien

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

- Rechteckiger Baukörper 10 x 17 m,
- Rechteckiger Baukörper 11 x 17 m,
- Rechteckiger Baukörper 13 x 16 m,
- Rechteckiger Baukörper 12 x 15 m,
- Rechteckiger Baukörper 10 x 18 m,
- Rechteckiger Baukörper 10 x 24 m,
- Quadratischer Baukörper 10 x 10 m.

Für die Grundstücke mit abweichenden Baukörpern werden bestandsorientierte Bauflächen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise zu einer Verkleinerung von Baufeldern. Dieses wird zugunsten einer einheitlichen Siedlungsstruktur an den jeweiligen Straßenzügen bzw. Quartieren und aus Gründen der Gleichbehandlung in Kauf genommen.

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

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

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



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

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

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

4.6 Zulässigkeit von Garagen, Einstellplätzen und Nebenanlagen

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur sollen Garagen und Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in einer angemessenen Anzahl und Größe errichtet werden, damit das Erscheinungsbild einer überwiegend kleinteiligen Bebauung nicht durch eine Anhäufung und Überdimensionierung dieser Anlagen beeinträchtigt wird. Daher werden die genannten Anlagen auf in der Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt. Zulässig sind maximal zwei Einstellplätze, davon einer als Garage oder Carport bis 21 m² Grundfläche.

Nebenanlagen sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25A in der nicht überbaubaren Fläche nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Diese Regelung bleibt im Grundsatz bestehen, wird jedoch zur Sicherung einer zeitgemäßen Anpassung an den heutigen Bedarf an Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Spielgeräte) um 6 m² auf 21 m² erhöht.

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

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

Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind diese Anlagen jedoch zulässig. Somit können Garagen und Stellplätze seitlich und unmittelbar rückwärtig des Gebäudes angeordnet werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit, Stellplätze in einem gewissen Umfang auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die zulässige Grundfläche der Garagen auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A bereits auf 21 m² beschränkt ist und Garagen und Stellplätze im Straßenrandbereich nicht zulässig sind. Insofern entsteht durch die Bebauungsplanänderung keine Verschlechterung.

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



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

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

- (1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m² - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche **von 21 m²** zulässig.

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

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

4.7 Private Grünflächen

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

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

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen "Garten" sowie auch in den übrigen nicht überbaubaren Bereichen sind Strauch- und Baumpflanzungen als Siedlungsgehölze vorhanden. Die Gehölzbestände fördern die kleinklimatischen Bedingungen und sichern im Verbund Lebensräume für Tierarten und Pflanzen. Die Sicherung der Block-Innenbereiche als weitgehend unversiegelte Grünfläche hat daher eine ökologische Bedeutung und rechtfertigt neben den siedlungsstrukturellen Gründen die Ausweisung als private Grünfläche. Die Sicherung der Block-Innenbereiche als weitgehend unversiegelte und unbebaute Grünfläche ist zudem als Freiluftschneise für den Klimaschutz fördernd. Seitens der Stadt Norderney ist beabsichtigt, mit dieser Planung diese Nutzungen planungsrechtlich zu festigen, um die vorhandenen Strukturen in der Nordhelmsiedlung nachhaltig zu sichern. Zielsetzung ist die Sicherung von quartiersinternen Freiflächen, die bisher das Quartiersinnere prägen.

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Erhaltung der vorhandenen Strukturen **mit gärtnerisch gestalteten** Block-Innenbereichen. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt daher durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten". Hier ist eine gärtnerische Gestaltung zulässig.

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

Die Festsetzung als "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung als "Garten" beschreibt die jetzige und planerisch gewollte Nutzung als quartiersinnere Grün- und Freifläche zutreffend. Die Bemaßung von 8 m definiert die Ausdehnung der privaten Grünflächen, bezogen auf die jeweiligen hinteren Baugrenzen. Somit wird auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Grenze zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünfläche ist jedoch nicht gleichzusetzen mit den Grundstücksgrenzen und nicht maßgeblich bei der Abstandsregelung im Sinne von § 7 NBauO für Bauvorhaben. Hier sind nach wie vor die Grundstücksgrenzen relevant. Auswirkungen auf die Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Flächen sind daher nicht zu erwarten.

Wie bereits in Kapitel 4.4 aufgeführt, können die privaten Grünflächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht auf die Grundstücksfläche angerechnet werden. Daher wird die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich, mit Ausnahme der Bauzeile südlich des Kiefernweges, wo keine privaten Grünflächen festgesetzt sind, eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4. Die zulässige Versiegelung erhöht sich von bisher 45 % auf 60 % der anrechenbaren Baugrundstücksfläche. Mit der Grundflächenzahl von 0,4 ist gesichert, dass die bauliche Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen möglich ist und die zulässigen Grundflächen der Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen realisiert werden können. Die Grundstücksausnutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der auch bestandsorientierte Einzelbauteppiche und eine beschränkte Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen vorsieht, nicht wesentlich verschlechtert.

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

In der privaten Grünfläche "Garten" ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Gegenüber der Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird hier eine geringere Grundfläche festgelegt. Diese Festsetzung wird der Funktion der Grünfläche, deren Zweck vorrangig die gärtnerische Gestaltung ist, gerecht. Insgesamt ist eine Grundfläche von 21 m² für Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Sofern also Nebenanlagen in der privaten Grünfläche angeordnet werden, reduziert sich entsprechend die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Flächen, so dass eine Gesamtfläche von 21 m² nicht überschritten wird.

Garagen oder Einstellplätze sind nicht zulässig. In den Block-Innenbereichen und rückwärtigen Freiflächen der Quartiere in der Nordhelmsiedlung, die als private Grünfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Stellplätze nicht ortstypisch und auch im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Daher werden diese Anlagen dort ausgeschlossen.

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

Mit der Forderung nach einem weitgehenden Ausschluss von Versiegelungen, einer gärtnerischen Bepflanzung der Grünflächen, der Beschränkung der baulichen Nutzung auf Nebenanlagen bis 12 m² bzw. 21 m² pro Baugrundstück und der unter 1.4. Abs. 4 formulierten Festschreibung der vorhandenen Geländehöhen wird eine ungewollte Veränderung der Block-Innenbereiche erschwert. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen nur in untergeordneter Anzahl und Größe errichtet werden und die Zweckbestimmung des Gartenbereichs gewahrt bleibt. Für vorhandene bauliche Anlagen, die die zulässige Anzahl und Größe überschreiten, greift der Bestandsschutz.

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



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

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

- (1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschreiten.
- (2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

4.8 Öffentliche Grünflächen

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

4.9 Öffentliche Verkehrsflächen

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

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

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

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

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

Folgende Regelungsvorschläge werden neu formuliert:

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

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

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

2.1. Dachgestaltung

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

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Außenwände

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

Begründung

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

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

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

2.3 Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

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

Begründung

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

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

2.4 Solarenergieanlagen

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

Begründung

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

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

2.5 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

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

Begründung:

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

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

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

2.6 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

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

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.
- (3) Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4m² zugelassen werden.

Begründung

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

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

2.8 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

- (1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Wohngebäude ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

Begründung

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

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

6. HINWEISE

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

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	62.054 m²
Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"	33.028 m ²
Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen, Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe"	11.591 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	12.101 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	71 m ²
Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“	775 m ²
Private Grünflächen „Garten“	4.488 m ²

7.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Aurich geregelt.

8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

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

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

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung als Anlage beigelegt.
Norderney, den

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 25 A – 1. Änderung

geänderter Entwurf – Stand 07. August 2018

1. Textliche Festsetzungen

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

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

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

(1) Zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

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

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

(1) Zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste mit einer Größe bis zu 150m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m² Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

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

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

- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen.

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

1.3.2. SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe“ (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)

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

- bis 100 m² überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen,
- über 100 m² bis 150 m² überbaubare Fläche höchstens 6 Wohnungen,
- über 150 m² bis 200 m² überbaubare Fläche höchstens 8 Wohnungen,
- über 200 m² überbaubare Fläche höchstens 10 Wohnungen.

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

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

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

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

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

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

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

(1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebiet **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser mit **400 m²** und für Doppelhaushälften mit **250 m²** festgesetzt. Im SO 1 südlich des Kiefernwegs wird die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser mit **250 m²** und für Doppelhaushälften mit **150 m²** festgesetzt

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

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

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

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

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

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

- (1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze - davon höchstens einer als Garage oder Carport im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m² - und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche **von 21 m²** zulässig.
Im Sondergebiet SO 2 sind für Beherbergungsbetriebe je Baugrundstück ausnahmsweise 4 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

- (1) In der privaten Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m² nicht überschreiten.
- (2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

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

2.1. Dachgestaltung

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

2.2. Außenwände

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

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

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

2.3. Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

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

2.4. Solarenergieanlagen

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

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

2.5. Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

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

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

2.6. Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

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

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

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

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

2.8. Werbeanlagen

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

(2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal **1,0 m²** zulässig.

(3) Leuchtwerbungen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße vom 4m² zugelassen werden.

2.9. Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

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

(2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je **Wohngebäude** ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

3. Hinweise

3.1. Gestaltungssatzung

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

3.2. Erhaltungssatzung

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

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

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

3.4. Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

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

3.5. Wasserschutzzonen

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

3.6. Altablagerungen/Bodenkontaminationen

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

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sofort zu informieren.

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.

3.7. Bodenfunde

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutz-gesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

3.8. Anschluss- und Benutzungszwang

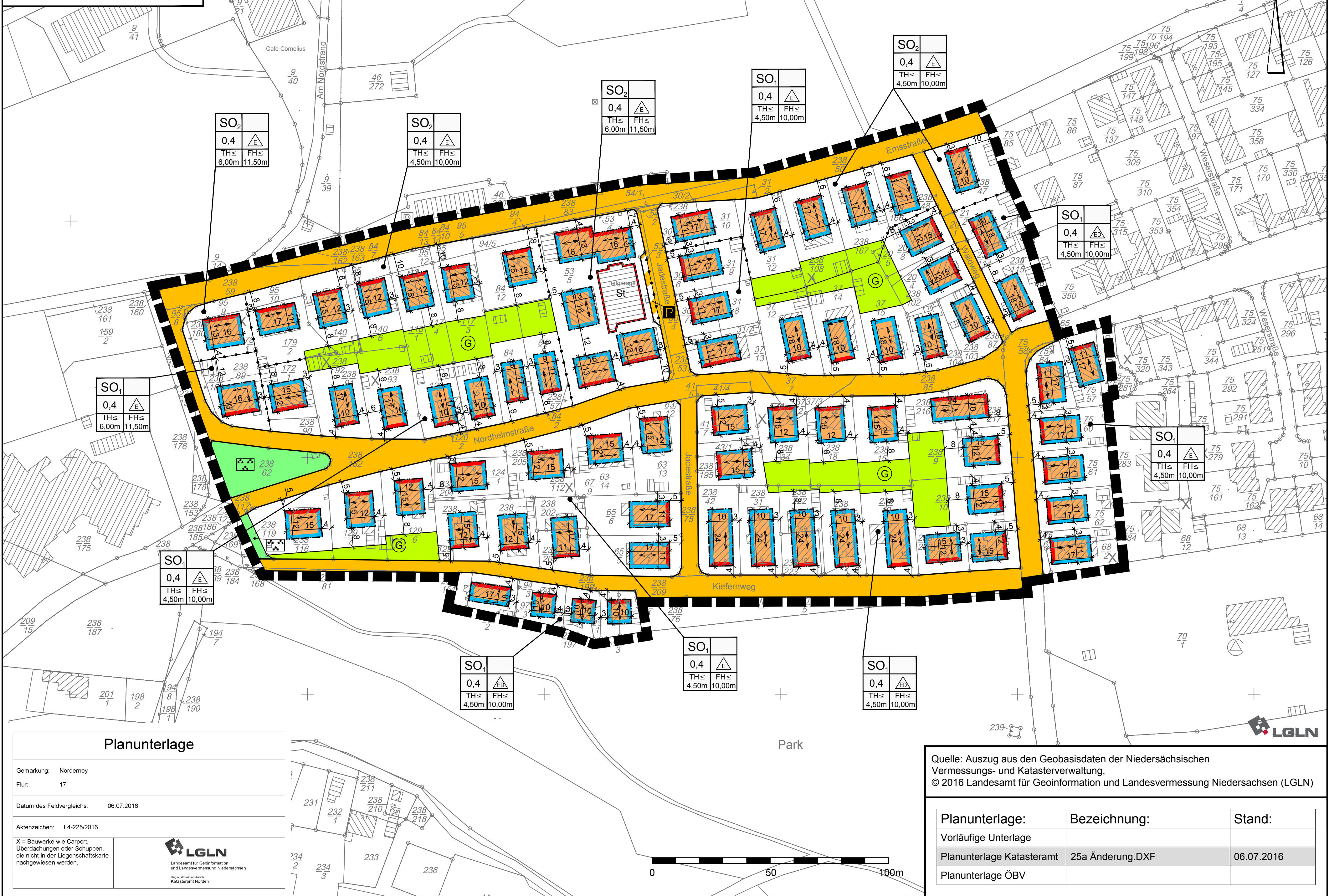
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

3.9. Leitungen

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

3.10 Artenschutz

Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartiersqualitäten für Fledermäuse oder bei Betroffenen von Altbäumen mit Quartiersqualitäten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden. Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau neuer Glaselemente Vogelschutzglas zu verwenden (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO₁** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Gästebeherbergung
- SO₂** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- TH=3,5 m
FH=9,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH=Traufhöhe
FH=Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie**
- Baugrenze**
- überbaubare Fläche**
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- P** Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche**
- Private Grünfläche**
- G** Zweckbestimmung Garten

15. Sonstige Planzeichen

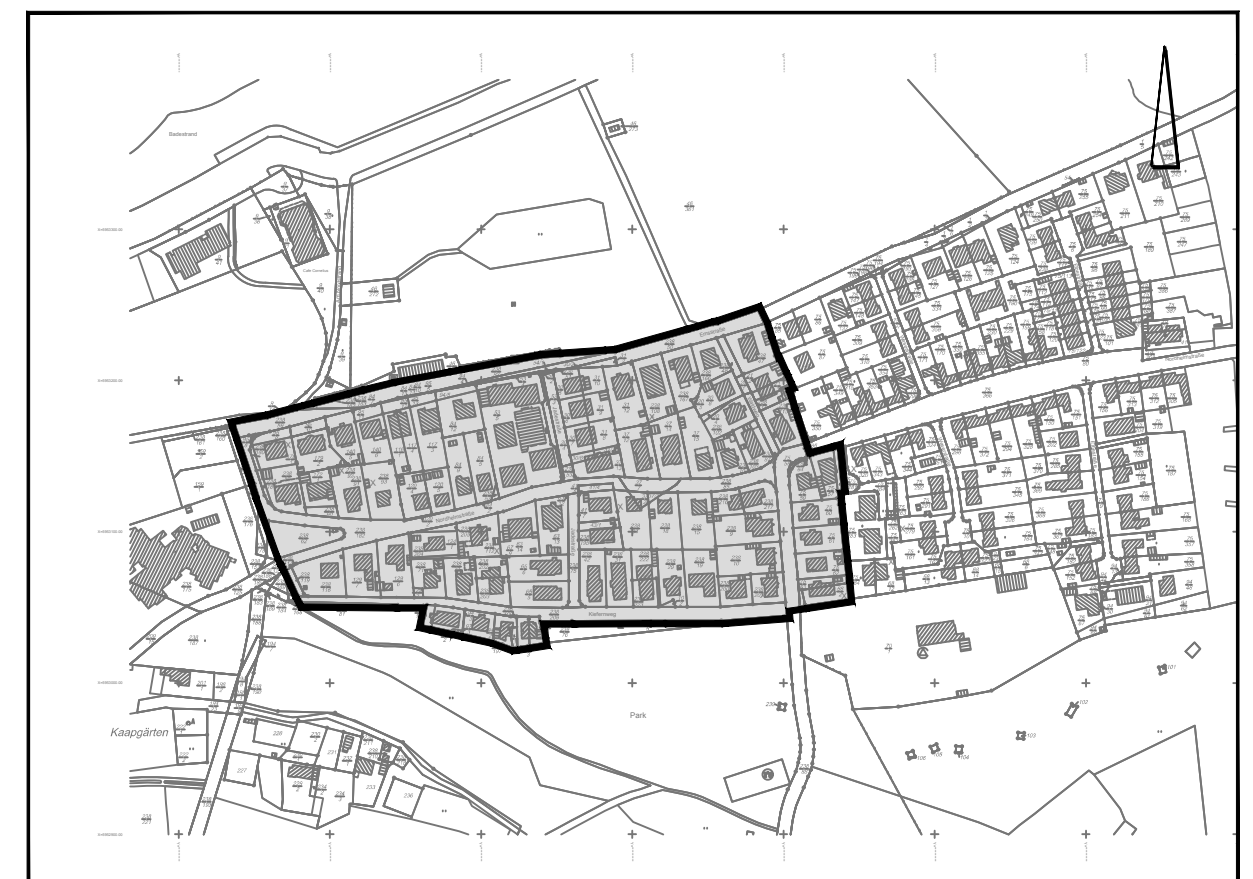
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Firstrichtung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Stadt Norderney Landkreis Aurich

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

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84
der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2018

Geänderter Entwurf

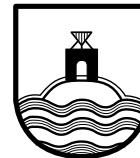
M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de





Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 20. Bebauungsplan Nr. 25A "Nordhelm-West", Verfahren zur 1. Änderung Beschluss zur erneuten Auslegung

Die Verwaltung berichtet, es habe die Auslegung des B-Planentwurfes für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Sie stellt die überarbeitete Planzeichnung vor. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bezögen sich z. T. auf die Aufteilung der zwei festgesetzten SO-Gebiete. Hier sei bemängelt worden, dass sich einige Eigentümer - aufgrund der Bestandsnutzung ihrer Häuser - dem SO2-Gebiet zugehörig fühlten. Das SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnungen/Beherbergungsbetriebe“ - Emsstraße, Jadestraße 3+5 sowie Nordhelmstraße 15 - sei stärker auf Beherbergungsstrukturen ausgerichtet. Im übrigen Geltungsbereich sei ein SO 1- Gebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt, in welchem das Dauerwohnen überwiegen solle. Die Verwaltung stellt klar, dass alle genehmigten Nutzungen den entsprechenden Bestandsschutz genössen. Der Bebauungsplan stelle jedoch die zukünftige, städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet dar. Eine neue Zuordnung der Sondergebiete habe sich aus diesem Grunde nicht ergeben. Weiter erläutert die Verwaltung, dass sich neben kleinen, redaktionellen Änderungen der textlichen Festsetzungen noch zwei Änderungen in der Planzeichnung ergeben hätten. Es sei die Höhenfestsetzung für ein einzelnes Gebäude angepasst sowie eine Änderung für einen einzelnen Bauteppich aufgenommen worden. Diese Änderungen beträfen jedoch die Grundzüge der Planung, weshalb der B-Plan nochmals ausgelegt werden müsse.

RM Kiefer erklärt, dass selbst die südlicheren kleineren Bauteppiche die Möglichkeit hätten, die Grundstücke zu teilen. Aufgrund der Doppelhaus-Festsetzung hätten die Eigentümer auch dann noch die Möglichkeit, auf den geteilten Grundstücken, jeweils ein Doppelhaus zu errichten. Die Verwaltung prüft dies für den nächsten Verwaltungsausschuss. Es sei jedoch baulich kaum umsetzbar, auf den kleinen Grundstücken ein Doppelhaus zu errichten. RM Kiefer plädiert dafür, das Planzeichen „Doppelhaus“ zu entfernen. Die Verwaltung erklärt, dieses Planzeichen beträfe mehrere Grundstücke, auf denen ein Doppelhaus möglich sein könnte.

RM Stange bittet darum, die Begründung redaktionell anzupassen und die falsche Bezeichnung der SO-Gebiete zu berichtigen. Die Verwaltung erklärt, dies werde berichtigt.

Empfehlungsbeschluss an den VA

Dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Nordhelm West“ wird zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt dem Empfehlungsbeschluss mit fünf Ja-Stimmen und zwei Nein-Stimmen zu.

21.

Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle",
Neuaufstellung a) Beratung über die
Abwägung b) Satzungsbeschluss



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	622.20.003; 600.10.002; 022.32	Rat 5/2018	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	21.	öffentlich	21.08.2018
Verwaltungsausschuss	7.	nichtöffentlich	05.09.2018
Rat der Stadt Norderney	14.	öffentlich	12.12.2018

Bebauungsplan Nr. 61 'An der Mühle', Neuaufstellung

a) Beratung über die Abwägung

b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt

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

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

Nachdem im Herbst 2017 bereits im Ausschuss für Bauen und Umwelt und im Verwaltungsausschuss die vorbereitenden Satzungsbeschlüsse gefasst worden waren, gab der Landkreises Aurich den Hinweis, dass die vorgesehenen Bauvorschriften unbestimmt seien und nicht zu dem Gebäudeentwurf passen würden, den die WGN für die Entwicklung des Plangebietes entwickelt hatte. Aus diesem Grund wurde der für den 7.11.2017 geplante Ratsbeschluss kurzfristig von der Tagesordnung abgesetzt und der Planentwurf überarbeitet. Aufgrund der vorgenommenen Anpassung der Bauvorschriften war eine erneute Auslegung erforderlich, die im Frühjahr 2018 erfolgte.

Im Zuge dieser Beteiligung sind keine weiteren Belange vorgetragen worden, so dass nunmehr die Beschlüsse über die Abwägung und die Satzung erfolgen können.

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Nein
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten
☐ Einmalig
Euro

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe
vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- ☒ Ja
☐ Nein

- a) Die während der Auslegungsverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird der Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Norderney, 08.08.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" gem. 13a BauGB

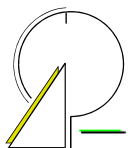
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)
i. V. m. §13a BauGB

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

17.08.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Industrie- und Handelskammer für
Ostfriesland und Papenburg
Ringstraße 4
26697 Emden
2. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft,
Küsten- und Naturschutz
Betriebsstelle Norden-Norderney
Jahnstraße 1
26506 Norden
3. EWE Netz GmbH
Netzregion Ostfriesland
Ubbo-Emmius-Straße 7-9
26789 Leer
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Aurich
Fischteichweg 7-13
26603 Aurich
2. Ostfriesische Landschaft
Georgswall 1-5
26603 Aurich
3. Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden
Gartenstraße 4
265016 Norden
4. Staatliches Baumanagement Ems – Weser
Hochbauplanung – Dienststelle Oldenburg
Petersstraße 42
26121 Oldenburg
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Aurich Fischteichweg 7-13 26603 Aurich	
Bezüglich der o.g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: Durch die öffentlichen Parkflächen sowie die vorhandenen Sportanlagen kommt es zu Lärmimmissionen, deren Verträglichkeit mit den vorgesehenen Sondergebieten durch ein Lärmgutachten nachzuweisen ist. Das vorgesehene Sondergebiet Dauerwohnen entspricht vom Schutzanspruch einem reinen Wohngebiet und ist im Gutachten entsprechend zu berücksichtigen. Nach erneuter Auslegung und Vorlage des Gutachtens werde ich abschließend Stellung nehmen können. Hinweise Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist meine Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.	Die Stellungnahme des Landkreises Aurich wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauvorhabens „Wohnen im Mühleneck“ (An der Mühle 12) erfolgte im Jahr 2007 eine Überprüfung der Immissionssituation durch das Ingenieurbüro IEL, Aurich. 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 Nutzungen innerhalb eines „Reinen Wohngebietes“. Daher erfolgte eine ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros IEL. Es wurde nachgewiesen, dass es durch die Sportplatznutzung zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ an den nächstgelegenen Immissionsaufpunkten kommt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch die zulässigen Immissionsrichtwerte für „Reine Wohngebiete“ größtenteils eingehalten werden. Lediglich in der sonntäglichen Ruhezeit (13:00 – 15:00 Uhr) kommt es zu Überschreitungen. Allerdings werden im Rahmen der Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) die Immissionsrichtwerte der mittäglichen Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen um 5 dB erhöht, so dass auch die zulässigen Immissionsrichtwerte für „Reine Wohngebiete“ eingehalten werden. Eine aktuelle Berechnung zeigt, dass die Vorgaben des Schallimmissionsschutzes auch im Bereich „An der Mühle 13“ eingehalten werden können. Im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme aus dem Jahr 2007 wurde ebenfalls nachgewiesen, dass es durch die Nutzung des Parkplatzes zu keinem immissionsschutzrechtlichen Konflikt an der angrenzenden Wohnbebauung kommt. Die nebenstehend folgenden Hinweise zu den Abfall- und Bodenrechtlichen Belangen werden berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 enthält die gemachten Ausführungen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
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 meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine 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. 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.“ Bezüglich der planerischen Vorgaben im Abschnitt 3.1 weise ich darauf hin, dass seit Februar 2017 die Verordnung zur Änderung des Landes-Raumordnungsprogrammes in Kraft ist. Vorgaben des LROP 2017 stehen der Planung jedoch nicht entgegen. Für den Abschnitt 3.2 weise ich darauf hin, dass die Entwurfsfassung des RROP des Landkreis Aurich als ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung bereits zu berücksichtigen ist. Die Bundesregierung hat am 27. Januar 2016 den vom Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) beschlossen. Dieses sieht in Neubaugebieten zwingend vor, eine Glasfaserversorgung einzubauen.	Die Hinweise zu den planerischen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst. Die nebenstehend folgenden Ausführungen zur Netzinfrasturktur werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten: – bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden; – alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger/Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt; – alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt, dem Landkreis oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird. Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweidrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen. Unabhängig hiervon sind die Regelungen des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.	
Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich	
Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.	Die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmal-schutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.		
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regioaldirektion Aurich Katasteramt Norden Gartenstraße 4 265016 Norden		
Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Ich bitte Sie, den in der Anlage aufgeführten Text in der Planunterlage aufzunehmen.		Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird um die Legende des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung ergänzt.
Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück		
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Ich bitte Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Bespre-		Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
chung zu entsenden.	
Staatliches Baumanagement Ems – Weser Hochbauplanung – Dienststelle Oldenburg Petersstraße 42 26121 Oldenburg	
Zum geplanten Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ möchten wir Ihnen mitteilen, dass in einem Teilbereich Liegenschaften des Landes betroffen sind. Die Liegenschaften An der Mühle 5 und 4a werden derzeit vom NLWKN genutzt. Mit der Festlegung der Baugrenzen wäre eine potentielle Erweiterbarkeit für diese Gebäude nicht gegeben. Diese Möglichkeit sollte u. E. bestehen bleiben, deshalb bitten wir um einen geänderten Verlauf der Baugrenze. Das Gebäude An der Mühle 4a sollte mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarf“ gekennzeichnet werden. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Belange und um entsprechende Prüfung.	Die Stellungnahme des staatlichen Baumanagement Ems – Weser wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Zentrales Ziel der Bauleitplanung ist die Wahrung der historischen Baustrukturen. Ein großzügigerer Bauteppich im Bereich „An der Mühle 5“ würde diesem Ziel zuwiderlaufen. Die Kubatur und die Gebäudestellung der Gebäude südlich der Jann-Berghaus-Straße sind als ortsbildprägend einzuschätzen. Dieses Ensemble soll auch zukünftig in dieser Form erhalten werden. Eine Erweiterung des Baufensters im Bereich „An der Mühle 4a“ ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Das Gebäude An der Mühle 4a befindet sich innerhalb des Sondergebietes SO 1. In diesem sind Wohngebäude und Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen und zukünftig gewünschten Nutzung.

Anregungen von Bürgern

Von Bürgern wurden keine Anregungen in Stellungnahmen vorgebracht.

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 61

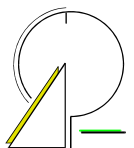
"An der Mühle"

gem. 13a BauGB

erneute Beteiligung des Landkreises Aurich
(§ 4a (3) Nr. 4 BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

08.08.2018



Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Aurich Fischteichweg 7-13 26603 Aurich	
Bezüglich der o.g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: Die unter Ziffer 4.1.2 erwähnten Stellungnahmen der Fa. IEL Nr. 2297-07-L1 und 2297-17-L2_00_01 sowie eine Bestätigung der Stadt vergl. Gutachten, es bei der Nutzung des Sportplatzes und des Parkplatzes zu keinen relevanten Änderungen seit 2007 gekommen ist, ist der Begründung als Nachweis zur Einhaltung der Lärmrichtwerte, zu den vorhandenen Sport- und vorgesehenen Sondergebieten, beizufügen. Hinweise • Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist meine Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. 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.“ • Bezüglich der Berücksichtigung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) als Planungsvorgabe geben wir folgenden Hinweis: 3.0 Planerische Vorgaben und Hinweise 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Inzwischen ist der Entwurf 2018 zu berücksichtigen, welcher vom 26.02.2018 bis zum 26.03.2018 auslag. Die Vorgaben des Entwurfs des RROPs 2018 zur Bauleitplanung entsprechen den Angaben des Entwurfs aus 2015. • Das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal wurde nachrichtlich übernommen. Ferner wird in der Begründung auf den Umgebungsschutz für Baudenkmale hingewiesen. Ich möchte anregen, den Hinweis, wie folgt, auch in den Textteil der Planzeichnung zu übernehmen:	Die Stellungnahme des Landkreises Aurich wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Planzeichnung und die Begründung enthalten einen entsprechenden Hinweis. Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend redaktionell angepasst. Der Anregung wird gefolgt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	„Gemäß § 8 des NDSchG dürfen im Umfeld von Baudenkmalen keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch deren Erscheinungsbild beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bei baulichen Maßnahmen im Bereich von Baudenkmalen ist daher gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.“ Hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange verweise ich vorsorglich auf die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft. • Artenschutzfachliche Belange entsprechend Punkt 4.1.1 der Begründung zum Bebauungsplan sind zu beachten. Aufgrund des umfangreichen Gehölzbestandes und möglicher Entfernung desselben, auch unter Wahrung des Artenschutzes, wurde eine negative Auswirkung auf das Schutzgut „Klima“ nicht in Betracht gezogen (siehe unter 1.4 Vorprüfung des Einzelfalls). Um die Auswirkungen auf das Klima zu minimieren, ist es zweckmäßig, Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhalten festzusetzen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gehölzbestände befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Entfernung der Gehölze ist nicht vorgesehen.

STADT NORDERNEY

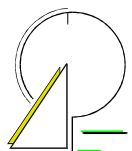
Landkreis Aurich



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

gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG



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 Firsthöhen. 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 geprägten sind.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

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

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

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2018 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;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Ziel ist die städtebauliche Beordnung eines durch Gemeinbedarfs- und Wohnnutzung geprägten 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. 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.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	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. Für das Plangebiet gelten die Inhalte des Flä-

		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. Pläne oder Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	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. 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. → 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.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	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. 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.

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 Denkmalschutzbehörde 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, 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.“

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 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 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

Ansichts 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).

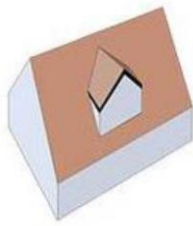
Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.

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.

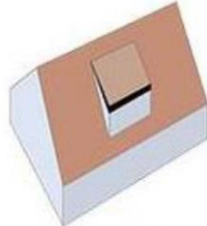
Ziel der Stadt Norderney ist es, dass sich die Gebäudeform zukünftiger Neubauten innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 3 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Forschungsstelle“ am historischen Vorbild orientiert. Typisch für den vorhandenen Gebäudebestand sind 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
SchleppdachAußenwände

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

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

Solarenergieanlagen

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

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

Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

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

Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und 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 Bebauungsplanes 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 beigelegt.

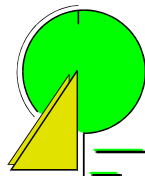
Norderney,

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes 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*

Wohnungsgesellschaft Norderney mbH
Herr Janssen
Jann-Berghaus-Str. 34

26548 Norderney



Messstelle nach
§§ 26, 28 BImSchG

IEL GmbH
Kirchdorfer Straße 26
26603 Aurich

Telefon 0 49 41 - 95 58 0
Telefax 0 49 41 - 95 58 11

E-Mail: mail@iel-gmbh.de
Internet: www.iel-gmbh.de

Aurich, 26.07.07

**Wohnen im „Mühleneck“, Norderney
Schalltechnische Stellungnahme
IEL-Projekt Nr. 2297-07-L1**

Anlage zu

Bauschein-Nr.

1203/07

Sehr geehrter Herr Janssen,

wir beziehen uns auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen und auf die am 14.06.07 durchgeführte Ortsbesichtigung.

Für das geplante Bauvorhaben „Wohnen im Mühleneck“ (An der Mühle 12) muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch eine Aussage zum Schallimmissionsschutz getroffen werden. Dabei sind die auf das Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen rechnerisch zu erfassen und zu beurteilen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Sportlärm (drei Sportplätze, ein Tennisplatz) und um Parkplatzlärm. Der Parkplatz steht dabei nicht im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlagen, so dass eine getrennte schalltechnische Beurteilung vorgenommen werden muss.

Nach den uns vorliegenden Plänen befinden sich auf der den Sportanlagen und auf der dem Parkplatz zugewandten Hausfronten Wohnraumfenster im Erd- und ausgebauten Dachgeschoss. Auf eine weitergehende Baubeschreibung wird an dieser Stelle verzichtet.

Für die schalltechnische Beurteilung wird vorausgesetzt, dass die Schutzbedürftigkeit des geplanten Bauvorhabens der eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ entspricht. Nachfolgend möchten wir Ihnen die Ergebnisse unserer schalltechnischen Berechnungen mitteilen.

Sportlärm:

Südlich bzw. südwestlich des geplanten Bauvorhabens befinden sich insgesamt drei Sportplätze und vier Tennisplätze. Zur regelmäßigen Nutzung der Sportanlagen wurden uns die folgenden Angaben zur Verfügung gestellt:

Tennisplatz:

Täglich geöffnet von 07.00 bis 22.00 Uhr (April bis Oktober).

Fußballplätze:

Platz A: maximal 5 Punktspiele an Samstagen und Sonntagen in der Zeit zwischen 11.00 und 17.00 Uhr, wobei an Sonntagen nicht vor 14.00 Uhr begonnen wird. Dazu kommen einige Zuschauer (Annahme: 50 pro Spiel).

Plätze B und C: werden nur zu Trainingszwecken von Montag bis Freitag zwischen 17.00 und 21.00 Uhr genutzt.

Das Leichtathletik-Training braucht in die schalltechnische Beurteilung nicht mit einzufließen, da bereits in früheren Untersuchungen festgestellt wurde, dass „belästigende Geräuschemissionen ausschließlich mit der organisatorischen Abwicklung“ bei Sportfesten zusammenhängen.

Die schalltechnische Beurteilung erfolgt gemäß der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV). Demnach sind folgende Immissionsrichtwerte (IRW) für die schalltechnische Beurteilung (Allgemeines Wohngebiet) heranzuziehen:

- tags, außerhalb der Ruhezeiten:	55 dB(A)
- tags, innerhalb der Ruhezeiten:	50 dB(A)
- nachts:	40 dB(A)

Die IRW beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags	an Werktagen	06.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 22.00 Uhr
2. nachts	an Werktagen	00.00 bis 06.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	00.00 bis 07.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
3. Ruhezeiten	an Werktagen	06.00 bis 08.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 09.00 Uhr
		13.00 bis 15.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr

Zur Bestimmung der durch die Nutzung der Sportanlagen bewirkten Schallemissionen wird auf das Merkblatt Nr. 10 „Geräuschemissionsprognose von Sport- und Freizeitanlagen, Berechnungshilfen“ des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen (Februar 1998) und auf die VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen“ (April 2002) zurückgegriffen.

Für die schalltechnischen Berechnungen wird von folgender Nutzung ausgegangen:

Sportplatz A:

Nutzung nur für Spielbetrieb, Zuschauerränge auf der Westseite

- an Werktagen (Sa) zwischen 08.00 und 20.00 Uhr: max. 5,5 Stunden
- an Sonntagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr: max. eine Stunde
- an Sonntagen zwischen 15.00 und 20.00 Uhr: max. drei Stunden

Sportplatz B und C:

Nutzung nur zu Trainingszwecken an Werktagen

- In der Zeit zwischen 08.00 und 20.00 Uhr: max. drei Stunden
- In der Zeit zwischen 20.00 und 22.00 Uhr: max. eine Stunde

Tennisplätze:

Nutzung an Werk- und Sonntagen

- durchgängig von 07.00 bis 22.00 Uhr.

Bei den Sportplätzen sind folgende Geräuschquellen zu berücksichtigen:

Trainingsbetrieb:

- Geräusche durch die Sporttreibenden
- Geräusche durch die Trainer.

Spielbetrieb:

- Geräusche durch die Sporttreibenden
- Geräusche durch die Schiedsrichter
- Geräusche durch die Zuschauer.

Die drei Sportplätze werden als flächenhafte Schallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 60 \text{ dB(A) je m}^2$ (Trainingsbetrieb) und $L_{WA} = 65 \text{ dB(A) je m}^2$ (Spielbetrieb) berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Schallemission der Zuschauer wird davon ausgegangen, dass pro Spiel ca. 50 Zuschauer anwesend sind und diese sich entlang des westlichen Spielfeldrandes aufhalten. Es ergibt sich ein längenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA} = 79 \text{ dB(A) je m}$.

Zur Ermittlung der Schallemission der Tennisplätze wird das „Überschlägige Verfahren“ der VDI-Richtlinie 3770 angewandt. Demnach ergibt sich für die Tennisplätze ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA} = 63 \text{ dB(A) je m}^2$.

Die Schallausbreitungsrechnung erfolgt gemäß DIN ISO 9613, Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999. Die Berechnungen wurden für einen Immissionspunkt auf der Südseite des geplanten Bauvorhabens (IP 1, Neubau Süd) durchgeführt. Die Variante „Mo-Fr“-Training berücksichtigt das Training auf den Plätzen B + C und die Tennisplätze. Die Variante „Sa-So“-Spiel berücksichtigt die Spiele auf Platz A und die Tennisplätze. Die Berechnungen führten zu folgenden Beurteilungspegeln (gerundet):

Zeitabschnitt	IRW / Tag	Variante „Mo-Fr“-Training	Variante “Sa-So”-Spiel
Werktag, 06.00 bis 08.00 Uhr	50 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)
Werktag , 08.00 bis 20.00 Uhr	55 dB(A)	36 dB(A)	48 dB(A)
Werktag, 20.00 bis 22.00 Uhr	50 dB(A)	38 dB(A)	33 dB(A)
Sonntag, 07.00 bis 09.00 Uhr	50 dB(A)	33 dB(A)	33 dB(A)
Sonntag, 09.00 bis 13.00 und 15.00 bis 20.00 Uhr	55 dB(A)	33 dB(A)	47 dB(A)
Sonntag, 13.00 bis 15.00 Uhr	50 dB(A)	33 dB(A)	49 dB(A)
Sonntag, 20.00 bis 22.00 Uhr	50 dB(A)	33 dB(A)	33 dB(A)

Tabelle 1, Berechnungsergebnisse Sportlärm

Aus den Ergebnissen der Tabelle 1 geht hervor, dass die durch die regelmäßige Nutzung der Sportanlagen bewirkten Beurteilungspegel am geplanten Neubau die zulässigen Immissions-richtwerte zum Teil deutlich unterschreiten.

Parkplatzlärm:

Westlich des geplanten Neubaus befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Die Fahrstrecken sind gepflastert, die Parkbuchten selbst sind unbefestigt. Es sind insgesamt ca. 110 PKW-Stellplätze vorhanden. Die Nutzung ist gebührenfrei. Der Parkplatz wird vorwiegend von Inselbesuchern benutzt, die ihren PKW für die Dauer ihres Inselaufenthaltes hier abstellen. Daraus ergibt sich auch eine sehr geringe Nutzungsfrequenz während der Tageszeit. Es ist davon auszugehen, dass der Parkplatz während der Nachtzeit auf Grund der speziellen Situation (nur eingeschränkte Fahrmöglichkeiten auf der Insel während der Nachtzeit) nicht genutzt wird.

Da es sich um einen öffentlichen, gebührenfreien Parkplatz handelt, erfolgt die schalltechnische Beurteilung gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Demnach sind folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) für die schalltechnische Beurteilung (Allgemeines Wohngebiet) heranzuziehen:

Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr):	59 dB(A)
Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr):	49 dB(A).

Die Ermittlung der Schallemission des Parkplatzes erfolgt gemäß der allgemein anerkannten Parkplatzlärmstudie. Demnach wird der Parkplatz als „P + R - Parkplatz“ eingestuft. Für die Parkplatzoberfläche (Fahrstraße) wird von einer gepflasterten Oberfläche ausgegangen. Für die Tageszeit wird im Mittel von 0,5 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde ausgegangen. Dies entspricht ca. 880 Fahrbewegungen während der gesamten Tageszeit. Da eine nächtliche Nutzung des Parkplatzes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, werden für die Nachtzeit 10 % der Fahrbewegungen

während der Tageszeit zu Grunde gelegt. Dies entspricht demnach ca. 0,05 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde.

Die Schallausbreitungsrechnung erfolgt wieder gemäß DIN ISO 9613, Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999. Die Berechnungen wurden für drei Immissionspunkte auf der Westseite des geplanten Bauvorhabens (IP 2 bis IP 4) durchgeführt und führten zu folgenden Beurteilungspegeln L_r (gerundet):

Immissionspunkt	Tag		Nacht	
	IGW	L_r	IGW	L_r
IP 2, Neubau West S	59 dB(A)	49 dB(A)	49 dB(A)	39 dB(A)
IP 3, Neubau West M	59 dB(A)	50 dB(A)	49 dB(A)	40 dB(A)
IP 4, Neubau West N	59 dB(A)	50 dB(A)	49 dB(A)	40 dB(A)

Tabelle 2: Berechnungsergebnisse Parkplatzlärm

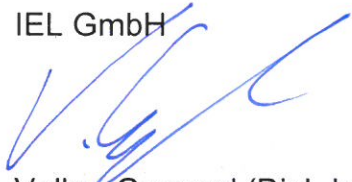
Aus den Ergebnissen der Tabelle 2 geht hervor, dass die durch die Nutzung des Parkplatzes bewirkten Beurteilungspegel am geplanten Neubau die zulässigen Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten.

Abschließende Beurteilung:

Die für die vorliegende Betrachtung angenommenen Bedingungen für die Sportanlagen und den Parkplatz stellen hinsichtlich der Einwirkzeiten und der Nutzung eine Maximalbetrachtung dar, die im Normalfall nicht sehr häufig vorkommen wird. Dies bedeutet, dass in der Regel die hier berechneten Beurteilungspegel unterschritten werden.

Unter den beschriebenen Bedingungen (Nutzungsangaben Sportanlagen und Parkplatz) ist die Genehmigungsfähigkeit des Projektes aus Sicht des Schallimmissionsschutzes gegeben.

IEL GmbH



Volker Gemmel (Dipl.-Ing. (FH))

Anhang:

Übersichtskarte

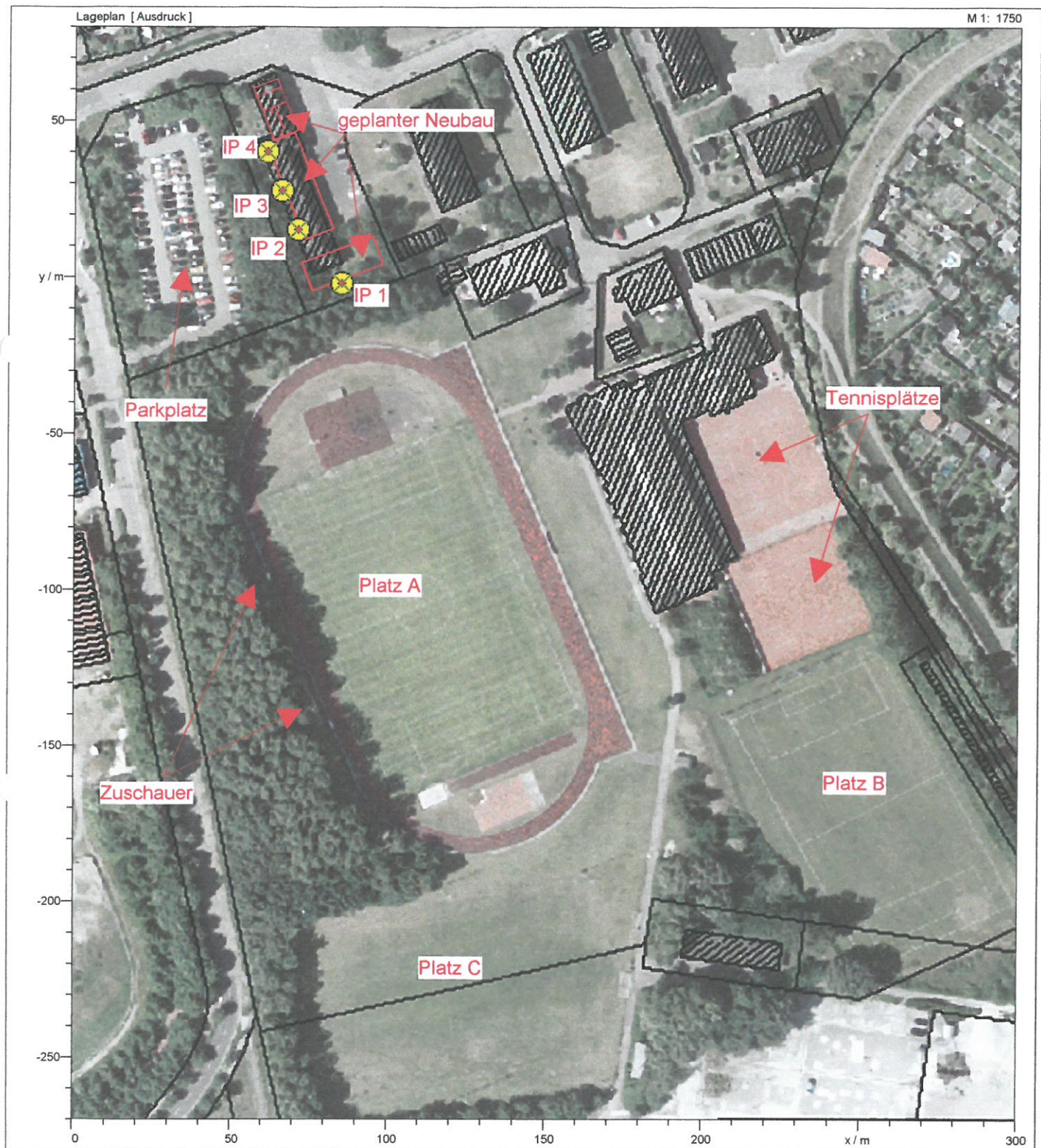
Datensatz / Immissionspunkte

Datensatz / Sportlärm

Datensatz / Parkplatz

Berechnungsergebnisse

Übersichtskarte



Datensatz Immissionspunkte

Bezeichnung	IP 1, Neubau Süd		Nutzung		Allg. Wohngebiet
Gruppe	Immissionspunkte		Richtwert /dB(A) Werktag, RZ (6-8h)		50.00
Darstellung	IPkt		Richtwert /dB(A) Werktag (8-20h)		55.00
Knotenzahl	1		Richtwert /dB(A) Werktag, RZ (20-22h)		50.00
Länge /m	---		Richtwert /dB(A) Werktag, Nacht (22-6h)		40.00
Länge /m (2D)	---		Richtwert /dB(A) Sonntag, RZ (7-9h)		50.00
Fläche /m²	---		Richtwert /dB(A) Sonntag (9-13h,15-20h)		55.00
			Richtwert /dB(A) Sonntag, RZ (13-15h)		50.00
			Richtwert /dB(A) Sonntag, RZ (20-22h)		50.00
			Richtwert /dB(A) Sonntag, Nacht (22-7h)		40.00
Geometrie	Nr		x/m	y/m	z (rel) /m
	1		84.84	-2.02	2.00

Bezeichnung	IP 2, Neubau West S		Nutzung		Allg./rein. Wohngeb.
Gruppe	Gruppe 0		Richtwert /dB(A) Tag (6h-22h)		59.00
Darstellung	IPkt		Richtwert /dB(A) Nacht (22h-6h)		49.00
Knotenzahl	1				
Länge /m	---				
Länge /m (2D)	---				
Fläche /m²	---				
Geometrie	Nr		x/m	y/m	z (rel) /m
	1		71.02	15.14	2.00

Bezeichnung	IP 3, Neubau West M		Nutzung		Allg./rein. Wohngeb.
Gruppe	Gruppe 0		Richtwert /dB(A) Tag (6h-22h)		59.00
Darstellung	IPkt		Richtwert /dB(A) Nacht (22h-6h)		49.00
Knotenzahl	1				
Länge /m	---				
Länge /m (2D)	---				
Fläche /m²	---				
Geometrie	Nr		x/m	y/m	z (rel) /m
	1		65.97	27.66	2.00

Bezeichnung	IP 4, Neubau West N		Nutzung		Allg./rein. Wohngeb.
Gruppe	Gruppe 0		Richtwert /dB(A) Tag (6h-22h)		59.00
Darstellung	IPkt		Richtwert /dB(A) Nacht (22h-6h)		49.00
Knotenzahl	1				
Länge /m	---				
Länge /m (2D)	---				
Fläche /m²	---				
Geometrie	Nr		x/m	y/m	z (rel) /m
	1		61.26	40.18	2.00

Arbeitsbereich										
x min /m	x max /m	y min /m	y max /m	z min /m	z max /m	z1 /m	z2 /m	z3 /m	z4 /m	
-750,00	1170,00	-950,00	340,00	-10,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Linien-SQ / Iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Elementgruppe	ZA	hohe Quelle	Länge /m	D0 /dB	Spektrum	Emiss.- Variante	Lw' /dB(A)	Lw /dB(A)	
LIQ001	Zuschauer	Spiel	0	Nein	66,57	0,0	A-Pegel	Tag Nacht Ruhe	79,0 79,0 79,0	97,2 97,2 97,2	

Linien-SQ / Iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
LIQ001	Zuschauer	Tag	Emission /dB(A) Dämmwert /dB Zuschlag /dB Lw' /dB(A)	79,0							

Linien-SQ / Iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
LIQ001	Zuschauer	Nacht	Emission /dB(A) Dämmwert /dB Zuschlag /dB Lw' /dB(A)	79,0							

Linien-SQ / Iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
LIQ001	Zuschauer	Ruhe	Emission /dB(A) Dämmwert /dB Zuschlag /dB Lw' /dB(A)	79,0							

Linien-SQ / Iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Beurteilungs-Vorschrift	Spitzenpeg. /dB(A)	Impuls-Z. /dB	Info-Z. /dB	Ton-Z. /dB	Extra-Z. /dB				
LIQ001	Zuschauer	18. BImSchV		0,0	0,0	0,0	0,0				

Linien-SQ / Iso 9613											Ausdruck	
Element	Bezeichnung	Beurteilungszeitraum	Dauer BZR /h	Zeitzone	Dauer ZZ /h	Emiss.- variante	Lw' /dB(A)	n- mal	Einwirk- zeit /h	dLi /dB	Lw'r /dB(A)	
LIQ/001	Zuschauer	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Ruhe	79,0	0	0,0000	-6,0	73,0	
		Werktag (8-20h)	12,00	Werktag (8-20h)	12,00	Tag	79,0	1	3,0000			
		Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	79,0	0	0,0000			
		Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Nacht	79,0	0	0,0000	-4,8	74,2	
		Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Ruhe	79,0	0	0,0000			
		Sonntag (9-13h, 15-20h)	9,00	Sonntag (9-13h, 15-20h)	9,00	Tag	79,0	1	3,0000			
		Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Ruhe	79,0	1	1,5000			
		Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	79,0	0	0,0000			-1,2
		Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Nacht	79,0	0	0,0000			

Flächen-SQ / Iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Elementgruppe	ZA	hohe Quelle	(Netto-) Fläche /m²	D0 /dB	Spektrum	Emiss.- Variante	Lw' /dB(A)	Lw /dB(A)	
FLQ001	Platz A	Spiel	0	Nein	6524,17	0,0	A-Pegel	Tag	65,0	103,1	
								Nacht	65,0	103,1	
								Ruhe	65,0	103,1	
FLQ004	Platz B	Training	0	Nein	4815,31	0,0	A-Pegel	Tag	60,0	96,8	
								Nacht	60,0	96,8	
								Ruhe	60,0	96,8	
FLQ005	Platz C	Training	0	Nein	5485,10	0,0	A-Pegel	Tag	60,0	97,4	
								Nacht	60,0	97,4	
								Ruhe	60,0	97,4	
FLQ002	T 1	Tennis	0	Nein	1212,77	0,0	A-Pegel	Tag	63,0	93,8	
								Nacht	63,0	93,8	
								Ruhe	63,0	93,8	
FLQ003	T 2	Tennis	0	Nein	1103,01	0,0	A-Pegel	Tag	63,0	93,4	
								Nacht	63,0	93,4	
								Ruhe	63,0	93,4	

Flächen-SQ / Iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
FLQ001	Platz A	Tag	Emission /dB(A) Dämmwert /dB Zuschlag /dB Lw' /dB(A)	65,0							
FLQ004	Platz B	Tag	Emission /dB(A) Dämmwert /dB Zuschlag /dB Lw' /dB(A)	60,0							
FLQ005	Platz C	Tag	Emission /dB(A) Dämmwert /dB Zuschlag /dB Lw' /dB(A)	60,0							
FLQ002	T 1	Tag	Emission /dB(A) Dämmwert /dB	63,0							

Flächen-SQ /iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
FLQi003	T 2	Tag	Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	63,0							
			Emission /dB(A)	63,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	63,0							

Flächen-SQ /iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
FLQi001	Platz A	Nacht	Emission /dB(A)	65,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	65,0							
FLQi004	Platz B	Nacht	Emission /dB(A)	60,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	60,0							
FLQi005	Platz C	Nacht	Emission /dB(A)	60,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	60,0							
FLQi002	T 1	Nacht	Emission /dB(A)	63,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	63,0							
FLQi003	T 2	Nacht	Emission /dB(A)	63,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	63,0							

Flächen-SQ /iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Emiss.-Var.									
FLQi001	Platz A	Ruhe	Emission /dB(A)	65,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	65,0							
FLQi004	Platz B	Ruhe	Emission /dB(A)	60,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	60,0							
FLQi005	Platz C	Ruhe	Emission /dB(A)	60,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	60,0							
FLQi002	T 1	Ruhe	Emission /dB(A)	63,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	63,0							
FLQi003	T 2	Ruhe	Emission /dB(A)	63,0							
			Dämmwert /dB								
			Zuschlag /dB								
			Lw* /dB(A)	63,0							

Flächen-SQ /iso 9613											Ausdruck
Element	Bezeichnung	Beurteilungs-Vorschrift	Spitzenpeg. /dB(A)	Impuls-Z. /dB	Info-Z. /dB	Ton-Z. /dB	Extra-Z. /dB				
FLQi001	Platz A	18. BlmSchV	118,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
FLQi004	Platz B	18. BlmSchV	118,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
FLQi005	Platz C	18. BlmSchV	118,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
FLQi002	T 1	18. BlmSchV		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
FLQi003	T 2	18. BlmSchV		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			

Flächen-SQ /iso 9613												Ausdruck
Element	Bezeichnung	Beurteilungszeitraum	Dauer BZR /h	Zeitzone	Dauer ZZ /h	Emiss.- variante	Lw* /dB(A)	n- mal	Einwirk- zeit /h	dLi /dB	Lw*r /dB(A)	
FLQi001	Platz A	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Ruhe	65,0	0	0,0000			
		Werktag (8-20h)	12,00	Werktag (8-20h)	12,00	Tag	65,0	1	5,5000	-3,4	61,6	
		Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	65,0	0	0,0000			
		Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Nacht	65,0	0	0,0000			
		Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Ruhe	65,0	0	0,0000			
		Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Tag	65,0	1	3,0000	-4,8	60,2	
		Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Ruhe	65,0	1	1,0000	-3,0	62,0	
		Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	65,0	0	0,0000			
		Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Nacht	65,0	0	0,0000			
FLQi004	Platz B	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Ruhe	60,0	0	0,0000			
		Werktag (8-20h)	12,00	Werktag (8-20h)	12,00	Tag	60,0	1	3,0000	-6,0	54,0	
		Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	60,0	1	1,0000	-3,0	57,0	
		Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Nacht	60,0	0	0,0000			
		Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Ruhe	60,0	0	0,0000			
		Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Tag	60,0	0	0,0000			
		Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Ruhe	60,0	0	0,0000			
		Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	60,0	0	0,0000			
		Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Nacht	60,0	0	0,0000			

IEL GmbH

Stadt Norderney

Kirchdorfer Straße 26

Wohnbebauung am Mülheneck

26603 Aurich

Datensatz Sportlärm

Flächen-SQ / Iso 9613											
Element	Bezeichnung	Beurteilungszeitraum	Dauer BZR /h	Zeitzone	Dauer ZZ /h	Emiss.- variante	Lw* /dB(A)	n- mal	Einwirk- zeit /h	dLi /dB	Ausdruck Lw*r /dB(A)
FLQi005	Platz C	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Ruhe	60,0	0	0,0000		
		Werktag (8-20h)	12,00	Werktag (8-20h)	12,00	Tag	60,0	1	3,0000	-6,0	54,0
		Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	60,0	1	1,0000	-3,0	57,0
		Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Nacht	60,0	0	0,0000		
		Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Ruhe	60,0	0	0,0000		
		Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Tag	60,0	0	0,0000		
		Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Ruhe	60,0	0	0,0000		
		Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	60,0	0	0,0000		
		Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Nacht	60,0	0	0,0000		
FLQi002	T 1	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Ruhe	63,0	1	1,0000	-3,0	60,0
		Werktag (8-20h)	12,00	Werktag (8-20h)	12,00	Tag	63,0	1	12,0000	0,0	63,0
		Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	63,0	1	2,0000	0,0	63,0
		Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Nacht	63,0	0	0,0000		
		Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Ruhe	63,0	1	2,0000	0,0	63,0
		Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Tag	63,0	1	9,0000	0,0	63,0
		Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Ruhe	63,0	1	2,0000	0,0	63,0
		Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	63,0	1	2,0000	0,0	63,0
		Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Nacht	63,0	0	0,0000		
FLQi003	T 2	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Werktag, RZ (6-8h)	2,00	Ruhe	63,0	1	1,0000	-3,0	60,0
		Werktag (8-20h)	12,00	Werktag (8-20h)	12,00	Tag	63,0	1	12,0000	0,0	63,0
		Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Werktag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	63,0	1	2,0000	0,0	63,0
		Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Werktag, Nacht (22-6h)	1,00	Nacht	63,0	0	0,0000		
		Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Sonntag, RZ (7-9h)	2,00	Ruhe	63,0	1	2,0000	0,0	63,0
		Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Sonntag (9-13h,15-20h)	9,00	Tag	63,0	1	9,0000	0,0	63,0
		Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Sonntag, RZ (13-15h)	2,00	Ruhe	63,0	1	2,0000	0,0	63,0
		Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Sonntag, RZ (20-22h)	2,00	Ruhe	63,0	1	2,0000	0,0	63,0
		Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Sonntag, Nacht (22-7h)	1,00	Nacht	63,0	0	0,0000		

IEL GmbH

Stadt Norderney

Kirchdorfer Straße 26

Wohnbebauung am Mühlenneck

26603 Aurich

Datensatz Parkplatz

Arbeitsbereich										
x min /m	x max /m	y min /m	y max /m	z min /m	z max /m	z1 /m	z2 /m	z3 /m	z4 /m	
-750,00	1170,00	-950,00	340,00	-10,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Parkpl-Lärmstudie 03											PRKL
Element	Bezeichnung	Elementgruppe	ZA	KNR	x /m	y /m	z /m	(Netto-) Fläche /m²		Emiss.- Variante	Lw /dB(A)
PRKL001	Parkplatz	Gruppe 0	0	1	11,75	43,21	0,00 R	1981,36		Tag Nacht	91,8
				2	38,70	51,18	0,00 R				81,8
				3	55,91	-13,84	0,00 R				
				4	27,19	-23,68	0,00 R				
				5	11,75	43,21	0,00 R				

Parkpl-Lärmstudie 03										PRKL
Element	Bezeichnung	Lw direkt	Parkplatztyp	Berechnungsmodus	Bezugs- größe	Stellpl. gesamt	Emiss.- Variante	Bewegungen pro Platz und Std.	Lw /dB(A)	
PRKL001	Parkplatz	Nein	P+R - Parkplatz	Normalfall	110	110	Tag	0,500	91,8	
							Nacht	0,050	81,8	

Parkpl-Lärmstudie 03								PRKL
Element	Bezeichnung	Beurteilungs-Vorschrift	Spitzenpeg. /dB(A)	Impuls-Z. /dB	Info-Z. /dB	Ton-Z. /dB	Extra-Z. /dB	
PRKL001	Parkplatz	16. BImSchV					0, 0	

Parkpl-Lärmstudie 03												PRKL
Element	Bezeichnung	Beurteilungszeitraum	Dauer BZR /h	Zeitzone	Dauer ZZ /h	Emiss.- variante	Lw /dB(A)	n- mal	Einwirk- zeit /h	dLi /dB	Lw r /dB(A)	
PRKL001	Parkplatz	Tag (6h-22h)	16,00	Tag (6h-22h)	16,00	Tag	91,8	1	16,0000	0,0	91,8	
		Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht (22h-6h)	8,00	Nacht	81,8	1	8,0000	0,0	81,8	

IEL GmbH		Stadt Norderney
Kirchdorfer Straße 26		Wohnbebauung am Mühleneck
26603 Aurich		Sportlärm "Mo-Fr"

Kurze Liste		Teil 1							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV							
Training									
		Werktag, RZ (6-8h)		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	50.0	29.7	55.0	36.0	50.0	37.9	40.0	

Kurze Liste		Teil 2							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV							
Training									
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)		Sonntag, RZ (20-22h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	50.0	32.7	55.0	32.7	50.0	32.7	50.0	32.7

Kurze Liste		Teil 3							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV							
Training									
		Sonntag, Nacht (22-7h)							
		IRW	L r,A						
		/dB	/dB						
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	40.0							

IEL GmbH		Stadt Norderney
Kirchdorfer Straße 26		Wohnbebauung am Mühlenneck
26603 Aurich		Sportlärm "Mo-Fr"

Mittlere Liste		Teil 1					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV					
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	Training					
		x = 84.8 m		y = -2.0 m		z = 2.0 m	
		Werktag, RZ (6-8h)		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
FLQi004	Platz B			29.4	29.4	32.4	32.4
FLQi005	Platz C			31.0	33.3	34.0	36.3
FLQi002	T 1	27.2	27.2	30.2	35.0	30.2	37.2
FLQi003	T 2	26.1	29.7	29.1	36.0	29.1	37.9
	Summe		29.7		36.0		37.9

Mittlere Liste		Teil 2					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV					
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	Training					
		x = 84.8 m		y = -2.0 m		z = 2.0 m	
		Werktag, Nacht (22-6h)		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
FLQi002	T 1			30.2	30.2	30.2	30.2
FLQi003	T 2			29.1	32.7	29.1	32.7
	Summe				32.7		32.7

Mittlere Liste		Teil 3					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV					
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	Training					
		x = 84.8 m		y = -2.0 m		z = 2.0 m	
		Sonntag, RZ (13-15h)		Sonntag, RZ (20-22h)		Sonntag, Nacht (22-7h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
FLQi002	T 1	30.2	30.2	30.2	30.2		
FLQi003	T 2	29.1	32.7	29.1	32.7		
	Summe		32.7		32.7		

IEL GmbH		Stadt Norderney
Kirchdorfer Straße 26		Wohnbebauung am Mühlenneck
26603 Aurich		Sportlärm "Sa-So"

Kurze Liste		Teil 1							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV							
Spiel									
		Werktag, RZ (6-8h)		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Werktag, Nacht (22-6h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	50.0	29.7	55.0	47.9	50.0	32.7	40.0	

Kurze Liste		Teil 2							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV							
Spiel									
		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)		Sonntag, RZ (20-22h)	
		IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A	IRW	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	50.0	32.7	55.0	46.9	50.0	48.9	50.0	32.7

Kurze Liste		Teil 3							
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV							
Spiel									
		Sonntag, Nacht (22-7h)							
		IRW	L r,A						
		/dB	/dB						
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	40.0							

IEL GmbH		Stadt Norderney
Kirchdorfer Straße 26		Wohnbebauung am Mühlenneck
26603 Aurich		Sportlärm "Sa-So"

Mittlere Liste		Teil 1					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV					
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	Spiel					
		x = 84.8 m		y = -2.0 m		z = 2.0 m	
		Werktag, RZ (6-8h)		Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
LIQI001	Zuschauer			36.8	36.8		
FLQI001	Platz A			47.5	47.8		
FLQI002	T 1	27.2	27.2	30.2	47.9	30.2	30.2
FLQI003	T 2	26.1	29.7	29.1	47.9	29.1	32.7
	Summe		29.7		47.9		32.7

Mittlere Liste		Teil 2					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV					
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	Spiel					
		x = 84.8 m		y = -2.0 m		z = 2.0 m	
		Werktag, Nacht (22-6h)		Sonntag, RZ (7-9h)		Sonntag (9-13h,15-20h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
LIQI001	Zuschauer					38.0	38.0
FLQI001	Platz A					46.1	46.7
FLQI002	T 1			30.2	30.2	30.2	46.8
FLQI003	T 2			29.1	32.7	29.1	46.9
	Summe				32.7		46.9

Mittlere Liste		Teil 3					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach 18. BImSchV					
IPkt001	IP 1, Neubau Süd	Spiel					
		x = 84.8 m		y = -2.0 m		z = 2.0 m	
		Sonntag, RZ (13-15h)		Sonntag, RZ (20-22h)		Sonntag, Nacht (22-7h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
LIQI001	Zuschauer	41.6	41.6				
FLQI001	Platz A	47.8	48.8				
FLQI002	T 1	30.2	48.8	30.2	30.2		
FLQI003	T 2	29.1	48.9	29.1	32.7		
	Summe		48.9		32.7		

IEL GmbH		Stadt Norderney
Kirchdorfer Straße 26		Wohnbebauung am Mühlenneck
26603 Aurich		Berechnungsergebnisse Parkplatz

Kurze Liste									
Immissionsberechnung				Beurteilung nach 16. BImSchV					
Variante 0									
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)					
		IRW	L r,A	IRW	L r,A				
		/dB	/dB	/dB	/dB				
IPkt001	IP 2, Neubau West S	59.0	48.9	49.0	38.9				
IPkt002	IP 3, Neubau West M	59.0	49.6	49.0	39.6				
IPkt003	IP 4, Neubau West N	59.0	49.6	49.0	39.6				



Messstelle nach
§ 29b BImSchG

IEL GmbH · Kirchdorfer Str. 26 · 26603 Aurich

Stadt Norderney
FB III Bauen und Umwelt
Am Kurplatz 3

26548 Norderney

IEL GmbH
Kirchdorfer Straße 26
26603 Aurich

Telefon 0 49 41 - 95 58 0
Telefax 0 49 41 - 95 58 11

E-Mail: mail@iel-gmbh.de
Internet: www.iel-gmbh.de

Aurich, den 03.08.2017

Bauleitplanung der Stadt Norderney
Hier: Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“
Schalltechnische Beratung
Hier: IEL-Stellungnahme Nr. 2297-17-L2_00_01

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie uns mitgeteilt haben, stellt die Stadt Norderney derzeit den Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ auf. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde vom Landkreis Aurich auf einen möglichen Konflikt zwischen der Wohnbebauung und dem unmittelbar südlich angrenzenden Sportplatz hingewiesen.

Sie haben uns gebeten, zu diesem Thema aus Sicht des Schallimmissionsschutzes eine Stellungnahme auszuarbeiten.

Mit der IEL-Stellungnahme Nr. 2297-07-L1 vom 26.07.2007 konnte der Nachweis erbracht werden, dass für das damals geplante Bauvorhaben „Wohnen im Mühleneck“ (An der Mühle 12) keine Konfliktsituation bzgl. unzulässig hoher Schallimmissionsbelastungen durch die Nutzung der Sportanlagen entsteht. In dieser Stellungnahme wurde eine Schutzbedürftigkeit herangezogen, die der eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ entspricht.

Das damals geplante Bauvorhaben sowie auch die weitere Wohnbebauung liegen heute gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes in einem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“. Diese Zweckbestimmung entspricht nach heutiger Interpretation der Schutzbedürftigkeit eines „Reinen Wohngebietes (WR)“. Aus der IEL-Stellungnahme Nr. 2297-07-L1 vom 26.07.2007 (Ergebnisdarstellung Tabelle 1 auf Seite 4) geht hervor, dass auch die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein „Reines Wohngebiet (WR)“ eingehalten werden können. Lediglich in der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr wäre von einer Überschreitung auszugehen.

Die für die schalltechnische Beurteilung heranzuziehende Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) wird mit Wirkung ab dem 08.09.2017 geändert. Hierbei werden u. a. die Immissionsrichtwerte der mittäglichen Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen um jeweils 5 dB erhöht. Dies bedeutet, dass auf der Grundlage der IEL-Stellungnahme Nr. 2297-07-L1 vom 26.07.2007 der Nachweis geführt werden kann, dass ab dem 08.09.2017 ohne Einschränkung die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein „Reines Wohngebiet (WA)“ eingehalten werden können. Dies setzt jedoch voraus, dass keine relevante Änderung der Nutzung der Sportanlagen stattgefunden hat.

Die IEL-Stellungnahme Nr. 2297-07-L1 wurde für das Wohnhaus „An der Mühle 12“ ausgearbeitet. 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.

Ergänzender Hinweis:

In der IEL-Stellungnahme Nr. 2297-07-L1 vom 26.07.2007 konnte auch der Nachweis erbracht werden, dass durch die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes keine unzulässig hohe Schallimmissionsbelastung bewirkt wird. Für die schalltechnische Beurteilung wurden dabei die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Bzgl. der zulässigen Immissionsgrenzwerte unterscheidet die Verkehrslärmschutzverordnung nicht zwischen „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ und „Reinen Wohngebieten (WR)“. Deshalb muss keine ergänzende Betrachtung vorgenommen werden (Voraussetzung: keine relevante Änderung der Nutzung des Parkplatzes).

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit unseren Ausführungen weiterhelfen konnten. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

IEL GmbH



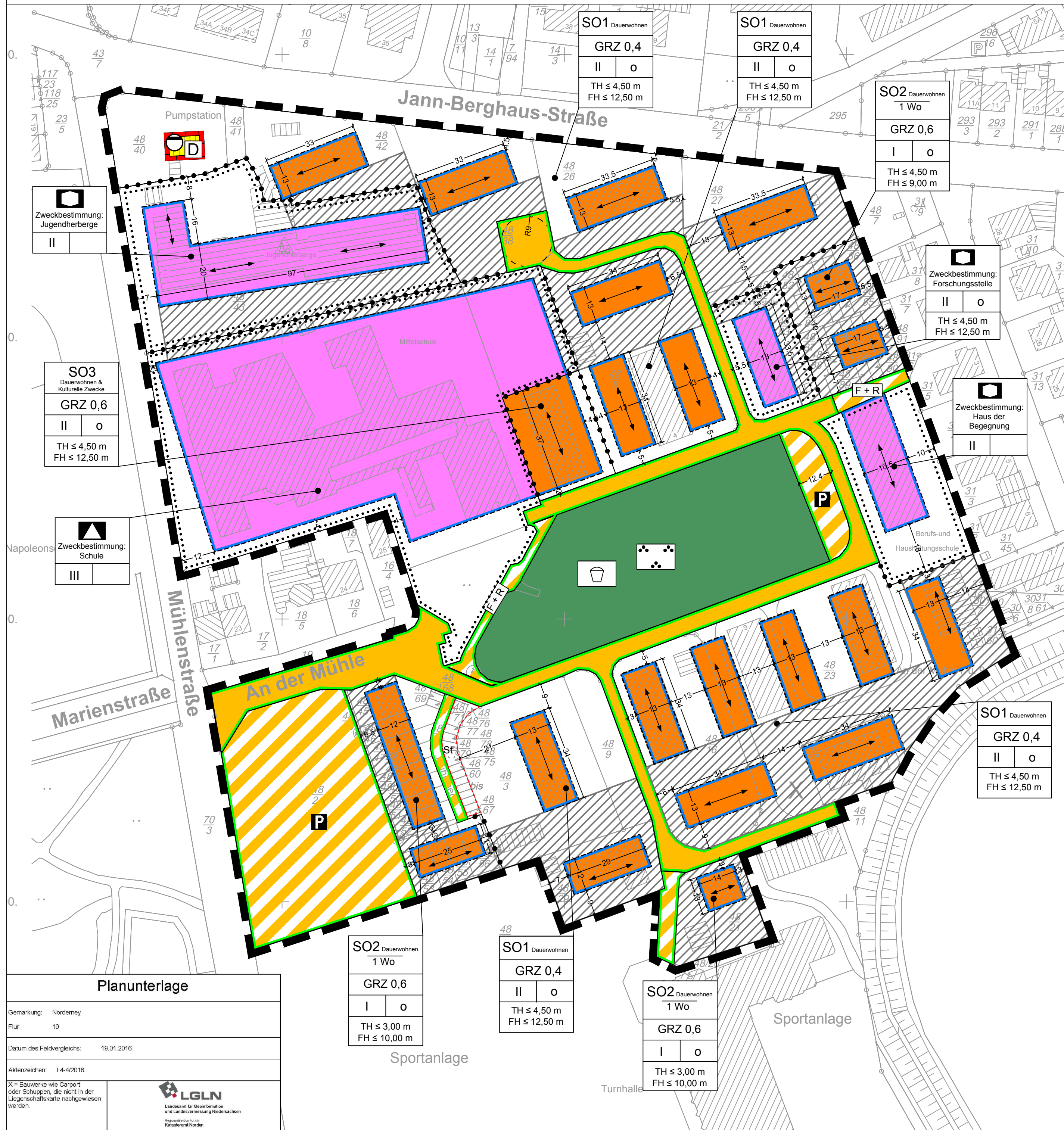
i. V. Volker Gemmel (Dipl.-Ing.(FH))
(Technischer Leiter Schallschutz)

Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle"

gem. § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:	§ 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht 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.	
2. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "Dauerwohnen & Kulturelle Zwecke" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:	
(1) Allgemein zulässig sind:	
– Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,	
– Anlagen für kulturelle Zwecke,	
– 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
3. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO2) ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).	
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen oder seitlichen Baugrenzen (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des	

5. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1, SO2 und SO3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):	
Oberer Bezugspunkt:	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut obere Firstkante
Firsthöhe (FH):	
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante der nächsten öffentlichen Erschließungsstraßenmitte
6. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 - SO3) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.	
7. Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.	
8. Die Baugrenzen dürfen für unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.	
9. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 - SO3) sind im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzung zulässig.	
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 84 NBauO	
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“.	
1. Dachgestaltung	
• Es sind nur Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 40 - 60 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.	
• Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:	
• nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazitönen. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.	
• Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).	
• Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und untergeordnete Anbauten zulässig.	

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

- Zulässige Dachaufbauten:**
- | | |
|-------------------|---------------------|
| Dachgauben | Zwerchhäuser |
| | |
| | |
- Außenwände**
 - Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verbinden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. 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 geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
 - Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)
 - Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen**
 - An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
 - Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und 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 Bauflächen, 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 überdeckte 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.
 - Außentreppe**
 - Außentreppe sind unzulässig.
 - Richtzahl für den Einstellplatzbedarf**
 - Die Richtzahl für die notwendigen Einstellplätze für Mehrfamilienhäuser (Nr. 1.2 Anlage Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO) wird mit 0,5 Einstellplätzen je Wohnung festgelegt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.
- Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung Nr. 9 vom 24.08.2013 der Stadt Norderney.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 61 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Gemäß § 8 des NDSchG dürfen im Umfeld von Baudenkmalen keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch deren Erscheinungsbild beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bei baulichen Maßnahmen im Bereich von Baudenkmalen ist daher gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.
- Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten oder sollte es im Rahmen der Bautätigkeit zu Kontaminationen kommen so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archaische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder bei der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis zum 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermauspotential zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

8. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.	
9. Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO 1990) anzuwenden.	
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG	
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Norderney den Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Satzung beschlossen.	
Norderney,	
Bürgermeister	
VERFAHRENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGE	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.	
© 2016 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	
Norden, den.....	(Siegel)
Katasteramt Norden	
.....(Unterschrift)	
PLANVERFASSER	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.	
Rastede,	Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Norderney,	(Siegel) Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausliegen.	
Norderney,	Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	
Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.	
Norderney,	Bürgermeister
INKRAFTTRETEN	
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Norderney,	Bürgermeister
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN	
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.	
Norderney,	Bürgermeister
BEGLAUBIGUNG	
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 61 "An der Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.	
Norderney,	Bürgermeister

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

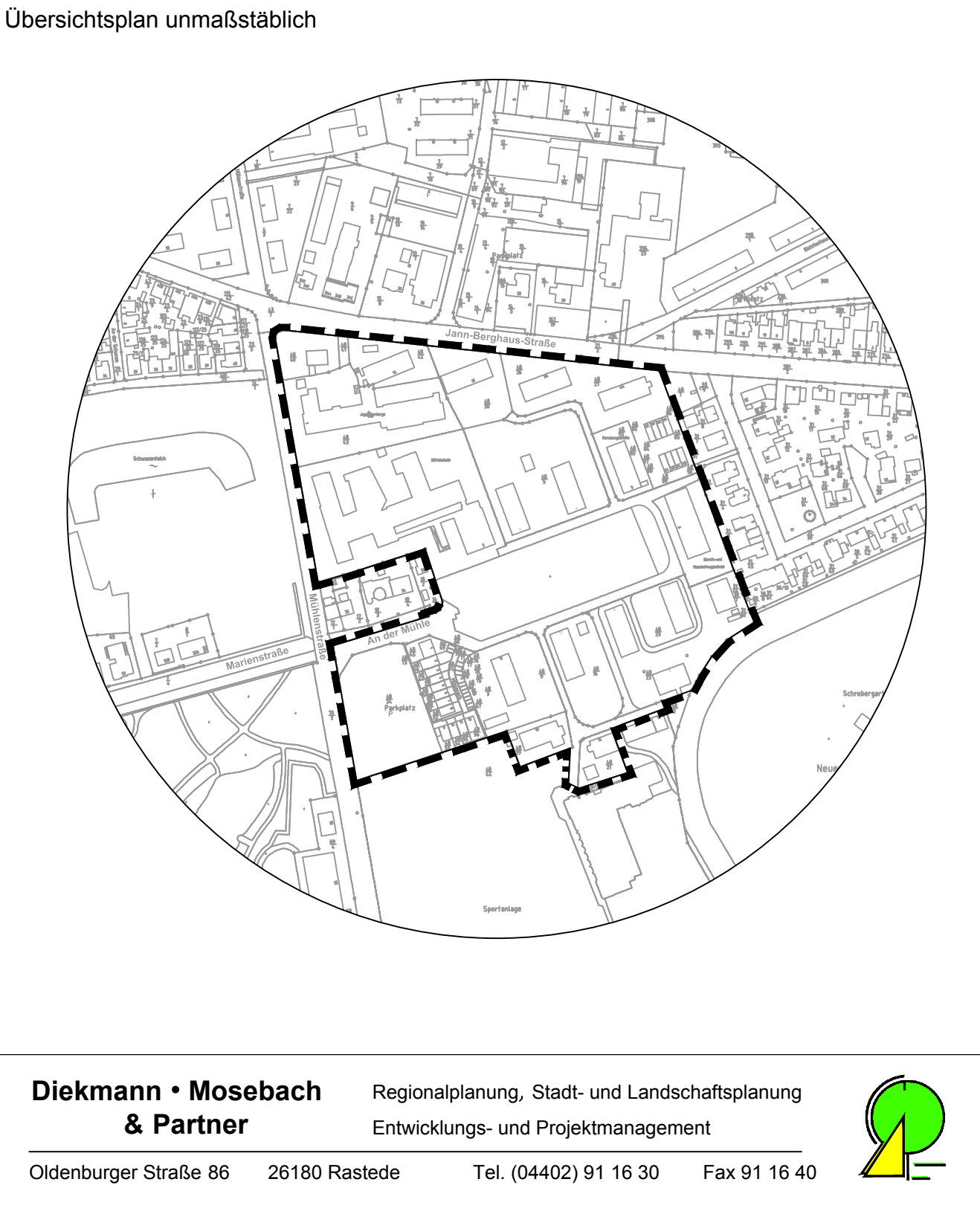
Stadt Norderney

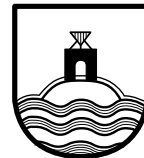
Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle"

gem. § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften





Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 21. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung a) Beratung über die Abwägung b) Satzungsbeschluss

Die Verwaltung erklärt, nach Hinweis des Landkreises Aurich habe es eine Anpassung zur Festsetzung der Gauben gegeben. Bei der daraufhin durchgeführten 2. Auslegung seien keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Der Satzungsbeschluss sei entsprechend vorbereitet worden.

Empfehlungsbeschluss an den VA

a) Die während der Auslegungsverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.

b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird der Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt den Empfehlungsbeschlüssen mit sechs Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme zu.

22.

Mitteilungen der Verwaltung



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 22. Mitteilungen der Verwaltung

Die Verwaltung gibt zur Kenntnis, dass der Verwaltungsausschuss die Einleitung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Booken“ beschlossen habe.

Die Verwaltung gibt zur Kenntnis, aufgrund der Erneuerung der Druckrohrleitung im Inselosten müsse die Stadt Norderney eine Kompensationsmaßnahme durchführen. Hierfür solle der Neophyt, die großfrüchtige Moosbeere, auf einer Fläche nördlich des Campingplatzes Eiland entfernt werden. Ziel sei die Ertüchtigung des feuchten Dünentals. Da sich die Moosbeere stark ausgebreitet habe, könnten noch weitere Kompensationsbedarfe der Stadtwerke und des Staatsbades hier erfüllt werden. Die Arbeiten sollten im September 2018 umgesetzt werden.

23.

Anfragen und Anregungen



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 23. Anfragen und Anregungen

BG Wehlage fragt, ob das Ziel zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit der Gartenstadt noch erreicht werde. Es sei bekannt, dass Miet- und Kaufpreise gegenüber dem Vorhabenträger nicht vor-geschrieben werden könnten. BM Ulrichs erklärt, dies müsse vertraglich geregelt werden.

24.

Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	21.08.2018

TOP 24. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Herr Luttmann fragt, ob es sich bei der erneuten Auslegung des B-Planes Nr. 4 nun doch um die 1. Auslegung handle und ob die bereits vorgebrachten Stellungnahmen Berücksichtigung fänden. Die Verwaltung erklärt, dass sich das Aufstellungsverfahren geändert habe und somit die bereits stattgefundene Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung deklariert werde und nun finde die 1. formale Auslegung statt. Alle bereits abgegebenen Stellungnahmen würden weiterhin Berücksichtigung finden. Eine Stellungnahme könne trotzdem nochmals im Auslegungsverfahren vorgebracht werden. Ein schlichter Verweis auf die erste Stellungnahme würde jedoch genügen. Zum Schluss werde eine Abwägungstabelle mit allen Stellungnahmen aus sämtlichen Beteiligungsverfahren erstellt.

Herr Luttmann fragt, wann die Auslegung stattfinde. Die Verwaltung erklärt, diese finde wahrscheinlich im September 2018 für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen statt. Die B-Planunterlagen würden voraussichtlich länger als einen Monat im Bauamt zur Abgabe der Stellungnahmen ausliegen.

Herr Luttmann fragt, wie sich die jetzige Ausweisung von nichtüberbaubaren Flächen von den vorher festgesetzten privaten Grünflächen abgrenze. Die Verwaltung erklärt, eine nichtüberbaubare Fläche könne bis zu einem gewissen Anteil mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Terrassen, etc. überbaut werden. Für die privaten Grünflächen seien weitergehende Einschränkungen vorgesehen gewesen. Herr Luttmann fragt, welche Auswirkung die Festsetzung einer nichtüberbaubaren Fläche beim Wegfall der hinteren Gebäudeteile habe. Die Verwaltung erklärt, dass dies im Einzelfall zu prüfen sei.

Herr Luttmann fragt, ob sich das Nutzungsverhältnis im aktuellen Planentwurf verändert habe. Die Verwaltung verneint dies.

Herr Jentsch fragt den Vorsitzenden, warum eine Bürgerbefragung im Bauleitplanverfahren verboten sei. Der Vorsitzende erklärt, dass ein Bürgerbegehren während eines Bauleitplanverfahrens bewusst nicht zugelassen sei. Bürgerbefragungen könnten durchgeführt werden.

Frau Rass fragt, ob Ferienwohnungen im Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 60 VE „Gartenstadt“ ausgeschlossen seien. Die Verwaltung bejaht dies.

Herr Westermann fragt, wie die Stadt Regressmöglichkeiten durch Bauschäden an den Nachbargebäuden zur Gartenstadt sicherstelle. Die Verwaltung erklärt, der Vorhabenträger werde ein Beweissicherungsverfahren durchführen.

Herr Holtzmann fragt, ob die Preisspanne pro qm für den Kauf oder die Miete noch auskömmlich für den Investor sei. RM Moroni erläutert, dass ein prozentualer Anteil über dem Selbstkostenpreis in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden könne. Der

Vorsitzende erläutert, dass die Stadt keinen Einfluss auf die Kosten habe, sie können jedoch die Nutzung als Dauerwohnraum im B-Plan festschreiben.

Frau Judel fragt RM Moroni, weshalb ein Beschluss zur Auslegung bereits in der nicht-öffentlichen Ausschusssitzung getroffen worden sei. 1. Stv. BM Padberg erklärt, dass ein Beschluss zur Auslegung lediglich in öffentlicher Sitzung erfolgen könne. Weiter fragt Frau Judel, wie RM Moroni zu der Ansicht gelange, dass eine Mehrheit der Norderneyer für die Gartenstadt sei. RM Moroni erläutert, dass dies eine persönliche Einschätzung sei.

Ein Bürger erklärt, dass in dem Gebäude Südwesthörn 3 bereits Ferienwohnungen entstanden seien. Er fragt, ob es die Möglichkeit gäbe, aus beruflichen Gründen vorübergehend einen Zweitwohnsitz zu schaffen. Die Verwaltung erklärt, dass die Wohnung auch als Dauerwohnraum zeitweise weitervermietet werden könne. Es bestehe kein Zusammenhang zwischen Eigentum und Nutzung.

Frau Thiemann stellt fest, dass RM Moroni sich nach ihrer Ansicht bei dem Thema der sog. „Garten-stadt“ nicht als neutraler Ratsherr darstelle. BG Stange erklärt, es habe eine Überprüfung zur Neutralität des Rats Herrn stattgefunden. Es seien keine Verfehlungen festgestellt worden.

Eine Bürgerin fragt, ob Vorgärten nach B-Planentwurf Nr. 4 vorgesehen seien. Die vorhandenen Vorgärten sollten erhalten bleiben. Die Verwaltung erklärt, es seien bestandsorientierte Festsetzungen der Baufluchten vorgenommen worden.

Herr Jentsch erklärt, es sei sehr bedauerlich, dass die Grünfläche Kirchstraße/Luisenstraße mit dem Hotelneubau überbaut worden sei. Herr Jentsch erklärt, er schäme sich dafür, dass die meisten anwesenden Ratsherren gegen die Durchführung einer Bürgerbefragung zur Gartenstadt gestimmt hätten.

Herr Luttmann fragt, wann die Veränderungssperre für den B-Plan Nr. 4 ende und ob das 3D-Modell in der Presse abgebildet werden könne. Die Verwaltung erklärt, die Veränderungssperre laufe im April 2019 aus. Die Darstellung des 3D-Modells werde an die Presse zur Veröffentlichung geschickt.

Frau Rass fragt die anwesenden FDP-Mitglieder, ob das Fachgutachten des Rechtsanwaltes zur Vertragsgestaltung bei der Gartenstadt als Entscheidungsgrundlage diene. Dies sei so von der FDP an-gekündigt worden. 1. Stv. BM Padberg erklärt, er wolle eine große Rechtssicherheit in Bezug auf die zeitliche Bindung durch das Fachgutachten erfahren. Es sei hierbei nie um eine grundsätzliche Entscheidung gegangen.