

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 2b „Innenstadt Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem
Stand vom 26.02.2021 sind in blau kenntlich
gemacht.

Entwurf

02.08.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Verfahren / Anpassungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit	1
1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	7
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.4 Verbindliche Bauleitpläne	8
3.5 Sonstige Satzungen	8
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	9
4.1 Belange von Natur und Landschaft	9
4.2 Belange des Denkmalschutzes	9
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	10
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstige Sondergebiete	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) & Grundfläche (GR)	13
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	13
5.2.3 Bauhöhen	14
5.2.4 Abgrabungen	15
5.3 Bauweise	15
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5 Anordnung der Gebäude	16
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
5.7 Flächen für den Gemeinbedarf	17
5.8 Verkehrsflächen	17
5.8.1 Straßenverkehrsflächen	17
5.9 Private Grünflächen	17
5.10 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	18
5.11 Erweiterter Bestandsschutz	18
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	22
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	22
8.1 Rechtsgrundlagen	22
8.2 Planverfasser	23

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“).

Der etwa 3,97 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2b befindet sich im zentralen Bereich des Innenstadtgebietes. Entsprechend der innerstädtischen Lage zeichnet sich die Nutzungsstruktur, innerhalb des Plangebietes, durch eine Mischung aus Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung, Einzelhandel und Gastronomie sowie Wohnnutzungen aus.

Entwickelt hat sich das Gebiet in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Noch heute finden sich im Gebiet Gebäude aus dieser Zeit, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen. Im Übrigen wurde der historische Gebäudebestand in den letzten Jahrzehnten durch Neubauten ersetzt, so dass sich im Plangebiet Gebäude verschiedenster Baujahre befinden. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sind überwiegend ein- bis zweigeschossig. Innerhalb des Plangebietes dominiert eine geschlossene Bauweise, bzw. eine Bebauung mit inseltypischen Löhnen. Aufgrund des vorherrschenden Flächendrucks auf der Insel, werden die Grundstücke dabei so dicht wie möglich bebaut, was dazu führt, dass die bauliche Dichte innerhalb des Plangebietes sehr hoch ist. Dementsprechend finden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2b kaum Grünstrukturen. Lediglich nördlich der Gartenstraße wurden die historischen Hausgärten bis heute überwiegend erhalten.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenstadtbebauungspläne Nr. 1 - 4 werden für jeweils zusammenhängende Bereiche auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse einheitliche, zeitgemäße Plankonzepte entwickelt, die die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bilden. Die Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 2b weiterhin über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus weiterhin über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

Durch die getroffenen Regelungen sollen städtebauliche Fehlentwicklungen zukünftig ausgeschlossen und eine hohe Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen langfristig gesichert werden.

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 gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert.

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 05.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2b „Innenstadt - Mitte“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde im August und September 2020 durchgeführt. Im Anschluss hat man sich dazu entschieden den Geltungsbereich zu verkleinern. Die städtebauliche

Beordnung der nördlich der Knyphausenstraße gelegenen Flächen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2c. Außerdem wurden die Hinweise zu den abfallrechtlichen Belangen und die nachrichtlich übernommenen Baudenkmäler entsprechend der Stellungnahme des Landkreises ergänzt. Darüber hinaus wurde die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Vorgärten dahingehend ergänzt, dass sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate in den Vorgärten nicht zulässig sind.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte im April und Mai 2021. Im Anschluss erfolgte eine Anpassung der Planung in den folgenden Punkten:

- Ergänzung der nachrichtlich übernommen Baudenkmäler entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Aurich,
- Anpassung der Baugrenze im Bereich Herrenpfad Nr. 19, 20 und 21,
- Konkretisierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Aurich,
- Anpassung der Regelung zur Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten,
- Anpassung der Formulierung zu den im Erdgeschoss in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ zulässigen Nutzungen,
- Ergänzung einer Festsetzung, die eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche für Terrassen ermöglicht,
- Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung,
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der eingeschossigen Vorbauten.

1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgern abgegeben.

Aus raumordnerischer Sicht weist der Landkreis Aurich darauf hin, dass sich Teile des Plangebietes außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des Landesraumordnungsprogrammes befinden. In diesen gelten auch Einzelhandelsagglomerationen, von denen raumbedeutsame Auswirkungen ausgehen können, als Einzelhandelsgroßprojekte. Eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsbetriebe im Versorgungskern sollte ausgeschlossen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist geprägt durch eine historisch gewachsene Mischung aus kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe. Die Festsetzungen entsprechen somit den örtlichen Gegebenheiten. Die Erfahrung zeigt, dass es nicht zu einer Konzentration von Einzelhandelsbetrieben kommt. Agglomerationsbedingte raumbedeutsame Auswirkungen auf den Versorgungskern sind somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist die Abgrenzung des Versorgungskerns im RROP sehr ungenau. Zudem lässt sich festhalten, dass der Einzelhandelsstruktur auf Norderney keine überörtliche Bedeutung zukommt und von der Stadt Norden keine Bedenken geäußert wurden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde darauf hingewiesen, dass neben den dargestellten Baudenkmälern noch weitere Gebäude unter Denkmalschutz stehen, die im Bebauungsplan ebenfalls nachrichtlich übernommen werden sollten. Der Anregung wurde gefolgt.

Die vom Landkreis vorgebrachten Hinweise aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wurden entsprechend in den Planunterlagen ergänzt.

Die Ostfriesische Landschaft weist in ihrer Stellungnahme auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin. Die Planunterlagen enthalten einen entsprechenden Hinweis.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von der Deutsche Telekom Technik GmbH vorgebrachten erschließungstechnischen Hinweise sowie die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

In einer Bürgerstellungnahme wurde angemerkt, dass die Vorgärten begrünt und unverseiegelt angelegt und Kies-Vorgärten ausgeschlossen werden sollten. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Regelung.

Aus Sicht eines weiteren Bürgers ist die Pflicht zur Schaffung von Gewerberäumen in den Erdgeschosszonen nicht verständlich. Hier bestände bereits jetzt ein hoher Leerstand, der weiter zunehmen wird. An der Regelung wird festgehalten, da diese lediglich für die Jann-Berghaus-Straße und den Herrenpfad gilt. Die Straßen sind dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt zuzuordnen. Ziel ist es hier, ein möglichst belebtes Straßenbild zu schaffen und zu erhalten. Es wird lediglich Wohnen und Ferienwohnen in den straßenseitigen Erdgeschosszonen ausgeschlossen. Damit sind gastronomische und gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandel zulässig. Leerstände ergeben sich eher im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Eigentümerwechsel und sind daher zeitlich befristet. Länger andauernde Leerstände sind der Stadt nicht bekannt.

In einer Bürgerstellungnahme wird zudem angemerkt, dass dem Ziel der Sicherung der typischen Strukturen nicht entsprochen wird, wenn im Bereich vorhandener Bebauung zukünftig nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den letzten Jahren kam es allerdings zunehmend zu Fehlentwicklungen, wie die übermäßige Versiegelung und die zunehmende Umnutzung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen, die zukünftig eingedämmt werden sollen.

Die Freihaltung der Flächen hinter dem Gebäude Lange Straße 15 ist aus Sicht des Grundstückseigentümers nicht erforderlich, da sich unmittelbar westlich ein Innenhof mit Baumbestand befindet. Es wird an den ausgewiesenen Baugrenzen festgehalten, da sie sich mit dem Plankonzept der Schaffung von überwiegend 13 bzw. 16 m tiefen Baufens-tern decken. Eine Begründung, warum für die genannte Fläche anderweitige Regelungen getroffen werden sollten, ist aus Sicht des Plangebers nicht gegeben. Die genannte Hoffläche ist ebenfalls versiegelt.

In der Bürgerstellungnahme wird darauf hingewiesen, dass hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines Eingriffs in das private Eigentum bestehen. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Versiegelungsgrad ist innerhalb des Plangebietes besonders hoch. Dies trifft auch für das genannte Grundstück und die westlich angrenzenden Bereiche zu. Über die getroffenen Festsetzungen soll der Versiegelungsgrad langfristig minimiert werden. Aus Sicht des Plangebers stellt der hohe Versiegelungsgrad und die dichte Bebauung eine städtebauliche Fehlentwicklung dar, die es zu beheben gilt, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität auf der Insel Norderney langfristig zu sichern. In der Vergangenheit wurden bei Bauvorhaben lediglich die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer berücksichtigt, städtebauliche Belange wurden dabei vernachlässigt.

Aus Sicht des Grundstückseigentümers werden die nicht überbaubaren Bereiche einer privaten Nutzung für eine Bebauung entzogen. Die Flächen erhalten damit einen fremdnützigen Charakter. Die Auffassung wird nicht geteilt, da die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch zukünftig für den Eigentümer nutzbar sind.

Zudem stellen die Begrenzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten sowie die Vorgaben zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen aus Sicht des Grundstückseigentümers einen schwerwiegenden Eingriff dar. Die Regelungen widersprechen der derzeitigen Nutzung und auch dem Ziel des Erhalts der Nutzung der vorhandenen Flächen für das Dauerwohnen und den Fremdenverkehr. An den Regelungen wird festgehalten. Die Festlegung zur Anzahl der Wohneinheiten beruht auf einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation und ist so gewählt, dass eine übermäßige Verdichtung verhindert und dem Bedarf an kleinen Wohnungen dennoch Rechnung getragen wird. Die Umstrukturierung weg von der Wohnnutzung hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen soll eingedämmt werden. Damit der Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung auch zukünftig gedeckt werden kann, sind Regelungen zum Verhältnis der Dauerwohnungsnutzung zur Ferienwohnungsnutzung aus Sicht der Stadt Norderney erforderlich.

Darüber hinaus wird angemerkt, dass sich durch die Höhenfestsetzung zusätzliche Einschränkungen ergeben. An den Höhenfestsetzungen wird festgehalten, da diese auf einem einheitlichen Konzept, welches auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme erarbeitet wurde, beruhen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2b 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 zentralen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,97 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit vollständig 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 Plangebietes 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 innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch die inseltypische Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Dazwischen befinden sich einige Hotel- und Pensionsbetriebe. Insbesondere entlang der Jann-Berghaus-Straße und des Herrenpfads werden die Erdgeschosszonen überwiegend gewerblich oder gastronomisch genutzt.

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. Innerhalb des Plangebietes überwiegen ein- und zweigeschossige Gebäude. Dabei variieren die realen Gebäudehöhen, die sich aus den Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben, zum Teil sehr stark. Dies lässt sich insbesondere darauf zurückführen, dass die üblichen Geschosshöhen bei Gebäuden, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bzw. in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, zum Teil deutlich höher sind als bei moderneren Gebäuden.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halboffene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbohohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2b sind diese in den meisten Straßenzügen vorzufinden.

Im Plangebiet sind vornehmlich im nördlichen Teil einige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich auch andere prägende Gebäude innerhalb der Straßenzüge, die ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Ortsbild haben. Auch diese Gebäude sollten als Grundlage für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2b zugrunde gelegt werden.

Öffentliche Grünflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. 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. Daher werden nur noch vereinzelt kleine Teile der Grundstücke als Haus- oder Vorgarten genutzt. Lediglich nördlich der Gartenstraße wurden die verhältnismäßig großen, historischen Hausgärten bis heute überwiegend erhalten.

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

Die **Knyphausenstraße** bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Die Gebäude auf der südlichen Straßenseite sind einheitlich dreigeschossig mit überwiegend hellen Putzfassaden. Die Baustile und Gebäudehöhen sind hier allerdings deutlich homogener. Bei einem Großteil der Gebäude finden sich die inseltypischen eingeschossigen Vorbauten wieder, die ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild haben, auch wenn sich die Glasflächenanteile zum Teil erheblich unterscheiden. Es sind ausschließlich anthrazitfarbene Mansard- oder Flachdächer vorzufinden. In der Knyphausenstraße steht das Gebäude mit der Hausnummer 26 unter Denkmalschutz.

Die **Jann-Berghaus-Straße** verläuft im zentralen Teil des Plangebietes in Ost-West Richtung. Das Straßenbild ist hier insbesondere durch die heterogene Bebauungsstruktur geprägt. So variieren die Gebäude- und Geschosshöhen stark. Neben überwiegend zweigeschossigen Gebäuden finden sich auch vereinzelt ein- oder dreigeschossige Gebäude wieder. Bei der Gebäudestellung und den Dachformen sowie -farben zeigt sich ein ähnliches Bild, wobei der überwiegende Teil der Gebäude ein geneigtes Dach besitzt. Die Fassaden sind vornehmlich hell verputzt. Allerdings besitzen einzelne Gebäude auch braune Klinkerfassaden. Daneben unterscheiden sich die zum Teil vorhandenen, eingeschossigen Vorbauten in ihrer Gestaltung deutlich. Da die Erdgeschoss-

zonen überwiegend gewerblich genutzt werden, werden diese vornehmlich als Verkaufsraum genutzt. Die Glasflächen dienen dabei als Schaufenster.

Auch in der im südlichen Teil des Plangebietes verlaufenden **Langestraße** ist die bauliche Struktur sehr heterogen. Hier sind es insbesondere die stark variierenden Trauf- und Firsthöhen, die das Erscheinungsbild prägen. Zudem unterscheidet sich die Größe der Baukörper erheblich. Hinsichtlich der Fassadengestaltung zeigt sich ein ähnliches Bild wie in der Jann-Berghaus-Straße. Zwischen größtenteils hellen Putzfassaden befinden sich dabei einzelne Gebäude mit braun- oder beigefarbenen Verblendmauerwerk. Es überwiegen rot eingedeckte Satteldächer mit umfangreichen Dachaufbauten, die das Erscheinungsbild der Gebäude zum Teil erheblich prägen. Die Gebäude bilden allerdings keine einheitliche Bauflucht. Die vor dem Haus gelegenen Flächen werden partiell als Vorgarten, Garten oder Terrasse genutzt.

Parallel zur Langestraße verläuft südlich die **Osterstraße**. Zwischen Langestraße und Osterstraße befindet sich lediglich eine einreihige Bebauung, so dass die Gebäude sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung erschlossen werden können, was dazu führt, dass die Gebäude insbesondere auf der nördlichen Straßenseite keine durchgängige Bauflucht bilden. Hier ergeben sich zum Teil Garten- oder Vorgartenbereiche. Auch zwischen Osterstraße und der südlich gelegenen Gartenstraße ist eine einzeilige Bebauung anzutreffen. Die Gebäudeteile entlang der südlichen Straßenseite der Osterstraße wurden in offener Bauweise errichtet und besitzen den Charakter von rückwertigen Anbauten. Die Gebäude in der Osterstraße sind ein- oder zweigeschossig und besitzen stark variierende Trauf- und Firsthöhen. Es überwiegen giebelständig ausgerichtete Satteldächer mit roten oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen. Die Fassaden sind vornehmlich mit rotem oder braunem Verblendmauerwerk gestaltet. Eingeschossige Vorbauten besitzen ausschließlich die Gebäude mit den Hausnummern 4 und 5. Diese sind durch Mauerwerk und Glasflächen vollständig geschlossen und entsprechen somit nicht dem historischen Vorbild. Eine straßenbildprägende Funktion besitzen sie dabei nicht.

Die **Gartenstraße** bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Die Gebäude wurden hier überwiegend an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet, wodurch sich verhältnismäßig große Hausgärten entlang der Gartenstraße ergeben. Diese tragen entscheidend zu einem attraktiven Straßenbild bei und sollten auch zukünftig erhalten werden. Lediglich das Gebäude Gartenstraße 7 wurde unmittelbar an der Straße errichtet. Die Gebäude besitzen zwar mehrheitlich ein traufständig ausgerichtetes Satteldach, die Fassaden- und Dachfarben stellen sich allerdings deutlich weniger homogen dar. So wechseln sich helle Putz- sowie rote bzw. braune Mauerfassaden und rote bis schwarz/anthrazitfarbenen Dächer ab. Auch die Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen unterscheiden sich erheblich. Nahezu alle Gebäude besitzen die inseltypischen eingeschossigen Vorbauten. Bei dem Gebäude Gartenstraße Nr. 3 ist der Vorbau zum Teil zweigeschossig.

Der **Herrenpfad** verläuft in Nord-Süd Richtung im westlichen Teil des Plangebietes. Die Erdgeschosszonen werden hier überwiegend als Verkaufsraum oder Büro genutzt. Bei Gebäuden, die ausschließlich der Gästebeherbergung dienen, befinden sich häufig Speise- oder Aufenthaltsräume. Am nördlichen Ende des Herrenpfads liegt das Kaiser Wilhelm Denkmal und die Kirche St. Ludgerus als prägende, städtebauliche Elemente. Die bauliche Struktur stellt sich im Straßenverlauf größtenteils heterogen dar. So sind die Gebäude zwar vornehmlich zweigeschossig und besitzen die inseltypischen eingeschossigen Vorbauten, die Trauf-, First- und Gebäudehöhen, die Dachformen und -farben sowie die Fassadengestaltung, diese variieren allerdings insbesondere im nördlichen Teil der Straße stark. Es wechseln sich Flachdächer und traufständige Satteldächer ab, die anthrazitfarben oder rot eingedeckt sind. Die Fassaden sind überwiegend

in hellen Farbtönen verputzt aber vereinzelt auch in Brauntönen geklinkert. Die eingeschossigen Vorbauten sind, wie im überwiegenden Teil des Plangebietes, durch Glas und Mauerwerk geschlossen und weisen verschiedene Gestaltungsformen auf. Somit variieren die Glasanteile erheblich.

In östlicher Richtung verläuft parallel die **Seilerstraße**. Es handelt sich um eine Seitenstraße, in der die Bebauungsstruktur vorwiegend kleinteilig gegliedert ist. Die Gebäude in der Seilerstraße sind ein- bis zweigeschossig mit Sattel-, Mansard- oder Flachdächern, mal trauf-, mal giebelständig ausgerichtet. Die Materialität der Dächer und Fassaden wechselt zwischen hellen Putzfassaden und rotem bzw. braunem Verblendmauerwerk mit roten bzw. schwarzen/anthrazitfarbenen Dächern. Wobei auch homogenere Abschnitte zu finden sind. Die typischen Norderneyer Vorbauten sind hier in unterschiedlichsten Gestaltungsformen vermehrt anzutreffen. Zudem besitzt eine Vielzahl der Gebäude einen Vorgartenbereich, der allerdings häufig versiegelt ist und somit nicht zu einer Aufwertung des Straßenbildes beiträgt.

Auch in der östlich gelegenen **Bogenstraße** ist, wie in der Seilerstraße, keine durchgehend einheitliche Gebäudekubatur erkennbar. Sattel-, Mansard- 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 fort. Die Gebäude sind auch hier ein- bis zweigeschossig. Die eingeschossigen Vorbauten weisen in der Bogenstraße ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild auf. Sie sind gemauert mit einem verhältnismäßig geringen Glasflächenanteil.

Die Östlichste, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße im Plangebiet, ist die **Winterstraße**. Die Bebauungsstruktur ist auch hier sehr heterogen. Zwar überwiegen geneigte Dächer, diese sind allerdings in rot-, braun- oder anthrazittönen eingedeckt und wechselnd trauf- oder giebelständig. Auch bei der Fassadengestaltung bietet sich ein sehr abwechslungsreiches Bild. Neben rot/braunen Klinkerfassaden finden sich hier auch Putzfassaden in unterschiedlichen Farbtönen. Die Gebäude sind ein- bis dreigeschossig, wodurch auch die Gebäudehöhen stark variieren. Die typischen eingeschossigen Vorbauten sind lediglich im nördlich der Jann-Berghaus-Straße gelegenen Straßenabschnitt vorzufinden.

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. 2b, 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 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des 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)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich 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 als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. 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. 2b 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. 2b steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 sind innerhalb des Plangebietes überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 ausgewiesen. Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann zukünftig verzichtet werden, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte, lagespezifische Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Derzeit erfolgt diesbezüglich die 13. Flächennutzungsplanänderung.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für Teile des Plangebietes gelten derzeit der Bebauungsplan Nr. 40 „Seiler- / Bogenstraße“ aus dem Jahr 1986 und der Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1985. In beiden Plänen sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ ausgewiesen. Darüber hinaus enthalten die Bebauungspläne Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu gestalterischen Vorgaben.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 4 der Stadt Norderney sowie 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.

2b wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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 (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2b 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. 2b befinden sich insgesamt 11 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 hiernach 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. 2b 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. 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.“

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. 2b 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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung – Sonstige Sondergebiete

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist geprägt durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungs-

einrichtungen 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. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur der Bebauung innerhalb des Plangebietes können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

„Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ (SO 1 & SO 1.1 – 1.9)

Für einen großen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Nr. 2b die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes SO 1 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ (SO 1 & SO 1.1 – SO 1.9) 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 sonstigen Sondergebiete SO 1 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),
- 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:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m²,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen ist dabei lediglich wie unter Absatz 1 beschrieben in Wohngebäuden, die im Übrigen überwiegend dem Dauerwohnen dienen und nicht als Unterart der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe 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 1 daher allgemein zulässig. Eine begrenzte Anzahl von kleineren Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben sowie nicht störenden Gewerbebetrieben kann ebenfalls als gebietsverträglich eingeschätzt werden. Diese Nutzungen sollen daher ausnahmsweise zulässig sein.

„Kur-, Heil- und Versorgungszone“ (SO 2 & SO 2.1 – SO 2.5)

Der Herrenpfad und die Jann-Berghaus-Straße sind 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 Straßen dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen sind. Dementsprechend werden die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 2 „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ (SO 2 & SO 2.1 – SO 2.5) wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- 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 Verkaufsfläche bis zu 250 m².

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen ist dabei wie auch in den sonstigen Sondergebieten SO 1 & SO 1.1 – 1.10 lediglich wie unter Absatz 1 beschrieben in Wohngebäuden, die im Übrigen überwiegend dem Dauerwohnen dienen und nicht als Unterart der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig.

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

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.

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.

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).

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen je Geschossfläche für die Sondergebiete wird mit der o.g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u.a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) & Grundfläche (GR)

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. 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.

Dementsprechend wird im überwiegenden Teil des Plangebietes festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO entspricht. [Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke dabei nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird festgesetzt, dass die durch Baugrenzen definierte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 20 m² überschritten werden darf \(§ 16 Abs. 6 BauNVO\).](#)

Aufgrund der geringen Grundstückstiefen ist die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Herrenpfad und Seilerstraße nicht sinnvoll. Daher wird in diesem Bereich eine maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 definiert (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO).

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

5.2.2 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. Zum Teil 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.

Eine dreigeschossige Bauweise sieht der Bebauungsplan an der Ecke Knyphausenstraße / Bogenstraße sowie für das Grundstück, welches sich nördlich der Jann-Berg-haus-Straße und östlich der Winterstraße befindet, vor. Diese Festsetzungen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und sind daher städtebaulich verträglich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 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.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise in einer Tiefe von 3 m vor. Dieser Bereich soll bei zukünftigen Neubauvorhaben den eingeschossigen Veranden vorbehalten werden, die Teil der typischen Inselarchitektur sind. Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften sind diese gemäß dem historischen Vorbild möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert auszuführen.

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

5.2.3 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). Von diesem Konzept abweichende Regelungen gelten lediglich für die Bereiche Seilerstraße und Bogenstraße, für die bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden.

In großen Teilen des Plangebietes finden sich die charakteristischen etwa 3,00 m hohen und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten an den Hauptgebäuden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses besonderen Bestandsmerkmals, erfolgt im überwiegenden Teil des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Fläche eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit einer Gebäudehöhe (GH) von ≤ 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 aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt. 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 werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

5.2.4 Abgrabungen

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegenge wirkt 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. 2b „Innenstadt Mitte“ wird entsprechend der örtlichen Gegebenheiten überwiegend eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Lediglich südlich der Osterstraße wird in einer Tiefe von 5 m eine offene Bauweise vorgegeben. Hier sollen die vorhandenen baulichen Strukturen in ihrer heutigen Form erhalten 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 zukommt, 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 im südlichen Teil, entlang der Langestraße und der südlichen Abschnitte des Herrenpfads und der Winterstraße sowie zwischen Seiler- und Bogenstraße 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.

Ebenfalls 16 m tiefe Baufenster werden entlang der Jann-Berghaus-Straße sowie für einen Teil der Gebäude entlang des Herrenpfads festgesetzt. Südlich der Osterstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche bestandsorientiert festgesetzt.

Abweichende Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem in den Bereichen erforderlich, die durch sehr geringe Grundstückstiefen gekennzeichnet sind. Dies gilt insbesondere für die Bebauung zwischen Herrenpfad und Seilerstraße.

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 vorbehalten bleiben.

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 sonstigen Sondergebiete (SO) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 36 m² für zweigeschossige Gebäude
- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Als Bezugsgröße dient die [maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse](#) 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 das Plangebiet besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsappartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht daher 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.

Folglich wird festgesetzt, dass innerhalb der zulässigen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken je volle 60 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) 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 Wohneinheiten je Gebäude maximal zulässig sind. Es wird nicht vorgegeben wie groß die Wohneinheiten sein dürfen oder müssen.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu entnehmen.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb des Plangebietes in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

5.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Die innerhalb des Plangebietes befindliche Kirche St. Ludgerus wird entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

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.

5.9 Private Grünflächen

Die nördlich der Gartenstraße gelegenen Hausgärten tragen erheblich zu einem attraktiven Straßenbild bei und sollen daher zukünftig erhalten werden. Im Bebauungsplan werden in diesem Bereich entsprechend private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

5.10 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 11 nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich dabei um die Gebäude Knyphausenstraße 26, 26a, 26b, Seilerstraße 1, 1a, 1b, 2 und 18, Friedrichstraße 22, Herrenpfad 15 und 2, Bogenstraße 2 sowie die Kirche St. Ludgerus. 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).

5.11 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. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und Bauhöhen sollen solche Fehlentwicklungen zukünftig verhindert werden.

Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes in vielen Bereichen rückwärtige Anbauten, die die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Eine vollständige Neuerrichtung dieser Hinterhäuser in der heutigen Form wäre auf Grundlage des Bebauungsplans nicht mehr möglich. Damit soll dem langfristigen städtebaulichen Ziel der Freihaltung der Blockinnenbereiche von neuen baulichen Entwicklungen entsprochen werden. Zu beachten ist dabei allerdings, dass viele dieser vorhandenen Anbauten voraussichtlich nicht mit den Vorgaben der Bauordnung, insbesondere den Vorschriften zu Grenzabständen, vereinbar sind und eine Neuerrichtung somit ohnehin, auch wenn sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes weiter nach § 34 BauGB regelt, nicht mehr zulässig wäre.

Dennoch gilt für die genannten Gebäude und Hinterhäuser Bestandschutz. Das heißt, Sanierungsmaßnahmen, die der Erhaltung des Gebäudes dienen oder aufgrund von Schäden durch höhere Gewalt erforderlich werden, sind weiterhin möglich. Die zulässigen Umbaumaßnahmen ergeben sich aus § 60 der Niedersächsischen Bauordnung, in dem die verfahrensfreien Baumaßnahmen aufgeführt werden. Dazu gehören unter anderem Änderungen an Fenstern, Türen, Fassaden und Dächern. Zudem können im Innenraum beispielsweise Umbauten an Wänden, Decken, Stützen und Treppen vorgenommen werden. Eine Umbau- oder Sanierungsmaßnahme im vorhandenen Gebäudebestand ist üblicherweise erst dann genehmigungspflichtig, wenn in die Statik des Gebäudes eingegriffen wird oder der Brandschutz betroffen ist. Somit ist ein wirtschaftlicher Betrieb der Gebäude aus Sicht des Plangebers auch zukünftig gewährleistet.

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen soll die hohe Bedeutung des Bestandsschutzes innerhalb des Plangebietes gewürdigt werden. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Rahmen des Bestandsschutzes auf Härtefälle reagieren zu können. Weiterhin sollen Nutzungsänderungen, die den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, als Ausnahme zugelassen werden.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten

durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen 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 - 5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

Unter sonstige Umbauten fallen dabei alle genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, die nicht so erheblich sind, dass sie einem Neubau gleichkommen.

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 Neuauufstellung 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.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes stellt sich insgesamt eher heterogen dar, wobei vornehmlich geneigte Dachformen als ortsbildtypisch einzuschätzen sind. Um zukünftig sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird daher im überwiegenden Teil des Plangebietes geregelt, dass nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig sind.

Hiervon abweichende, bestandsorientierte Regelungen werden für die Seiler- und Bogenstraße getroffen. So sind entlang der Bogenstraße nur Gebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung von 45° - 50° zulässig. Entlang der Seilerstraße sind die Dächer als Flach- oder Mansarddächer mit abgeschrägter Traufseite zur Erschließungsstraße auszuführen. Alternativ sind Gebäude mit giebelständigen Satteldächern und einer Dachneigung von 45° - 50° zulässig.

Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.

Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen, da diese das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers nicht wesentlich prägen.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Verwendung von untypischen Materialien wie zum Beispiel glasierten Ziegeln in Blau- oder Grüntönen bei Neubauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen zu verhindern. Dementsprechend wird in Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass für die Dacheindeckung nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden sind. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregeister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Wie auch bei den Vorgaben zur Dachneigung, sind untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) von den Regelungen zur Dacheindeckung ausgenommen.

In der Vergangenheit wurden Gauben zunehmend zur Vergrößerung der Zimmer im Dachraum verwendet, was dazu führte, dass vermehrt Dachaufbauten entstanden, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht mehr in die Hauptdachflächen einfügen. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 2b geregelt, dass Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu $\frac{1}{2}$ der Breite der Dachfläche zulässig sind. Die Vorgabe ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses und stellt zudem sicher, dass sich die Dachaufbauten auch zukünftig unterordnen.

Zusätzlich gelten für die Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Durch die getroffene Regelung soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Neubebauung ein harmonisches Straßenbild entsteht. Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten sind auch hier ausnahmsweise zulässig.

Solaranlagen, technische Aufbauten, Rollläden

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Dementsprechend dürfen auf geeigneten und flachen Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solaranlagen 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.)

Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher dürfen an Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, 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. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden nicht angebracht werden. Auf Dächern sind diese Anlagen ebenfalls nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen diese Anlagen an Hausfassaden angebracht und auf Dächern errichtet werden, sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen. In diesen

Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.

Vorbaurolläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassade, die sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirkt. Um zukünftig ein attraktives Erscheinungsbild sicherzustellen, sollen Vorbaurolläden an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig nicht zulässig sein. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Bauherren entsteht durch diese Regelung nicht, da ausreichend Alternativen für die Verdunkelung der straßenseitig gelegenen Räume bestehen.

Untergeordnete Bauteile

Außentreppen können sich ebenfalls negativ auf das Erscheinungsbild der Fassade und des Straßenraums auswirken und sollen daher zukünftig nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig sein.

Vorbauten

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halboffene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbhohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2b sind diese in den meisten Straßenzügen vorzufinden. Ein Erhalt dieser prägenden Strukturen kann maßgeblich zu einem positiven Straßenbild beitragen und ist somit Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Über die örtlichen Bauvorschriften soll dabei sichergestellt werden, dass sich die Veranden in ihrem Erscheinungsbild bei zukünftigen Neubauvorhaben wieder mehr am historischen Vorbild orientieren. Dementsprechend wird vorgeschrieben, dass die eingeschossigen Vorbauten gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen. *So sind die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprossenteilung, jedoch ohne geschlossene Fülllemente auszuführen. Brüstungen in einer Höhe von maximal 0,90 m sind von der vorstehenden Regelung ausgenommen.* Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

Vorgarten, Stellplätze, Zufahrten

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Folglich sind die Bereiche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Dem oben genannten Ziel entsprechend wird zudem geregelt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen. Technische Anlagen wie Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage oder Stromaggregate im Vorgarten können sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirken. Diese werden dementsprechend ebenfalls ausgeschlossen.

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden, wird darüber hinaus geregelt, dass die Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen als Pflasterung mit

mindestens 50% Durchgrünung auszubilden sind. Dabei sind die Vorgaben des Grundwasserschutzes zu beachten.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten Bereich eine Aufwertung vorgenommen. Dies trägt nicht nur zu einer hohen touristischen Attraktivität bei, sondern kommt auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität erzielt wird.

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 Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

- **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):

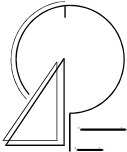
- **BauGB** (Baugesetzbuch),

- **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 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2b „Innenstadt Mitte“ 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

Bebauungsplan Nr. 2b

26.02.2021



Bebauungsdichte - Schwarzplan



Gebäude

M 1 : 2.000

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

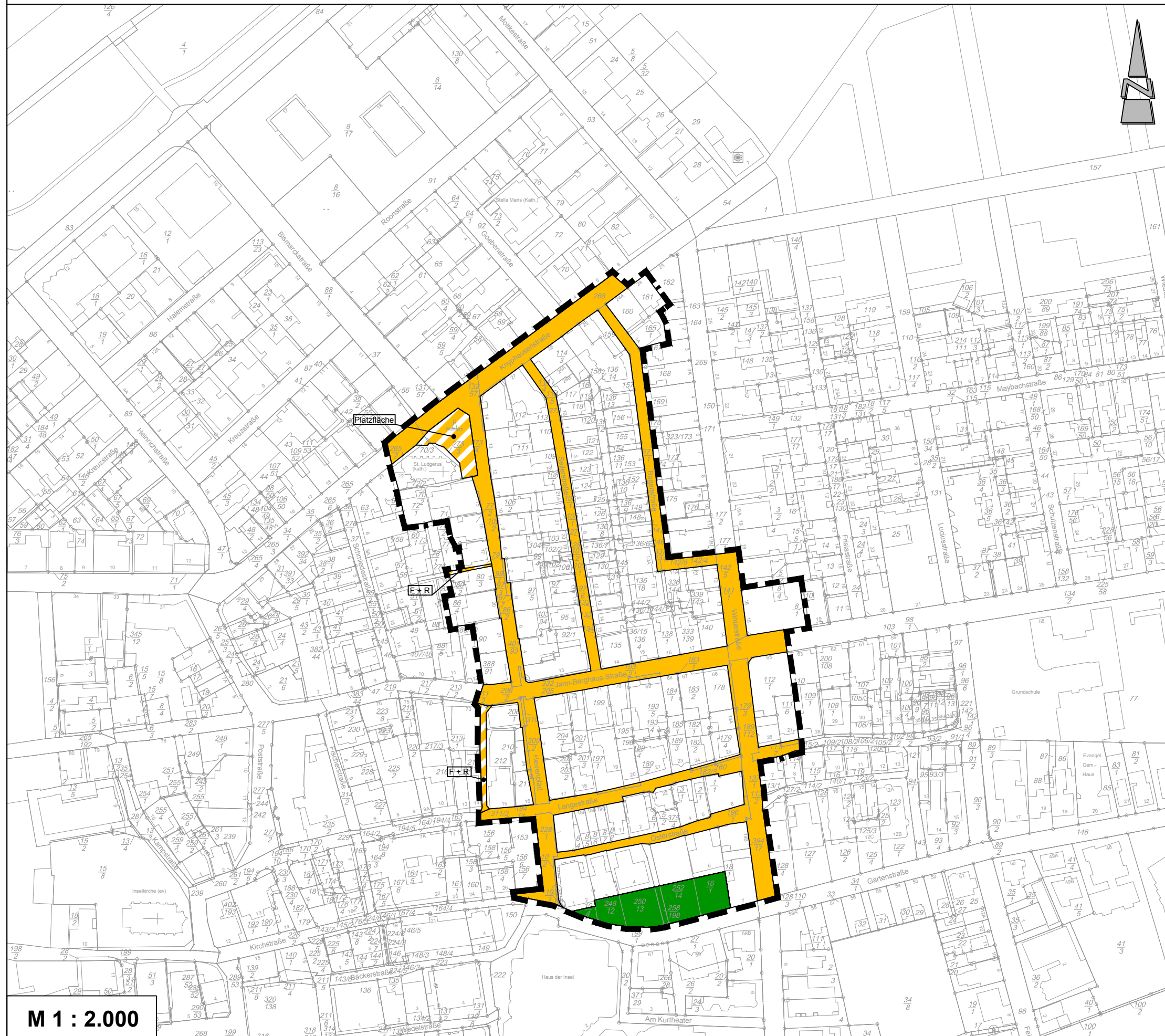
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 2b

26.02.2021



Verkehrs- und Grünstruktur

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  private Grünfläche

M 1 : 2.000

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

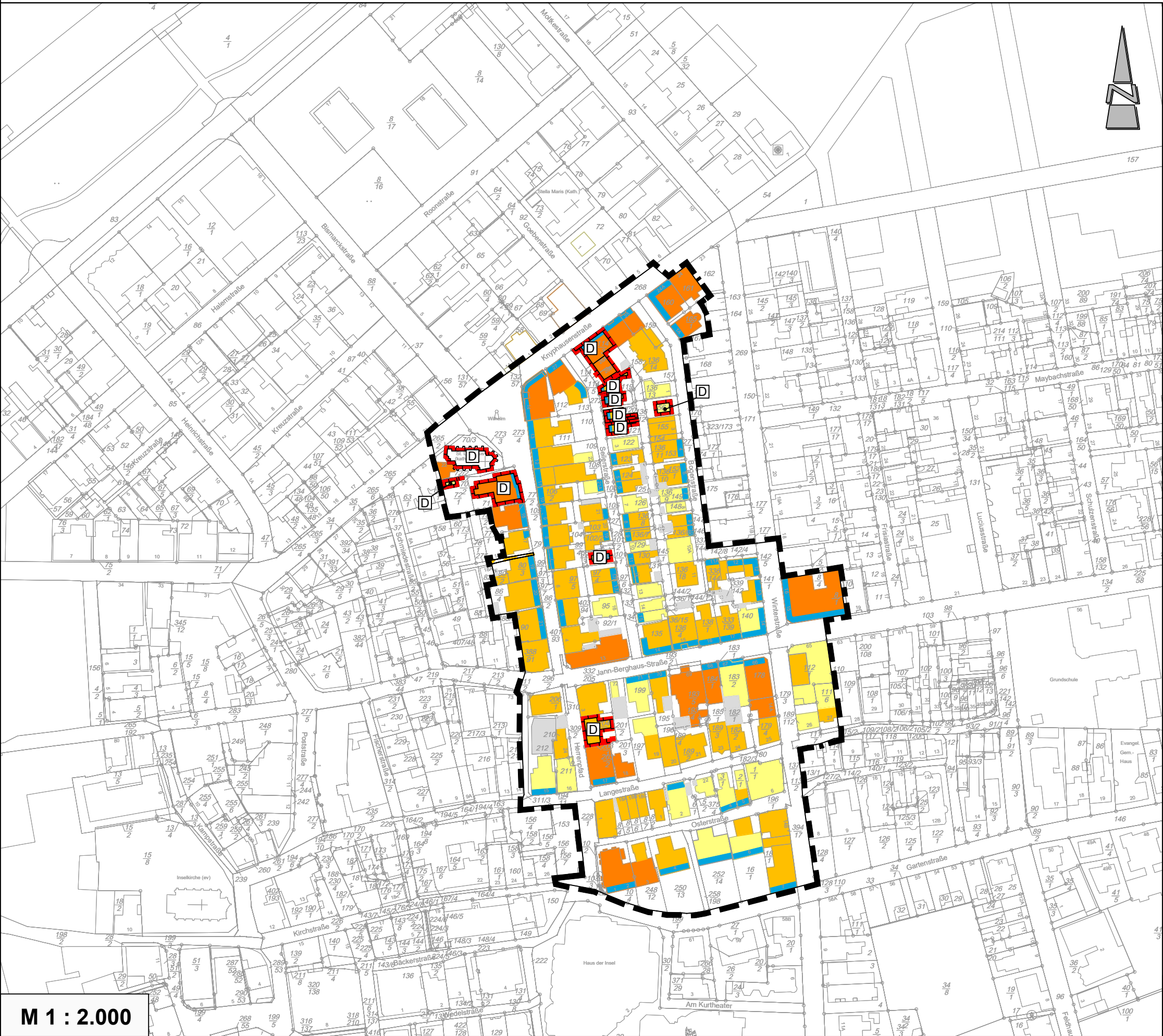
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



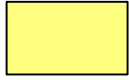
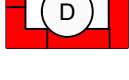
Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 2b

27.07.2021



Höhenstruktur

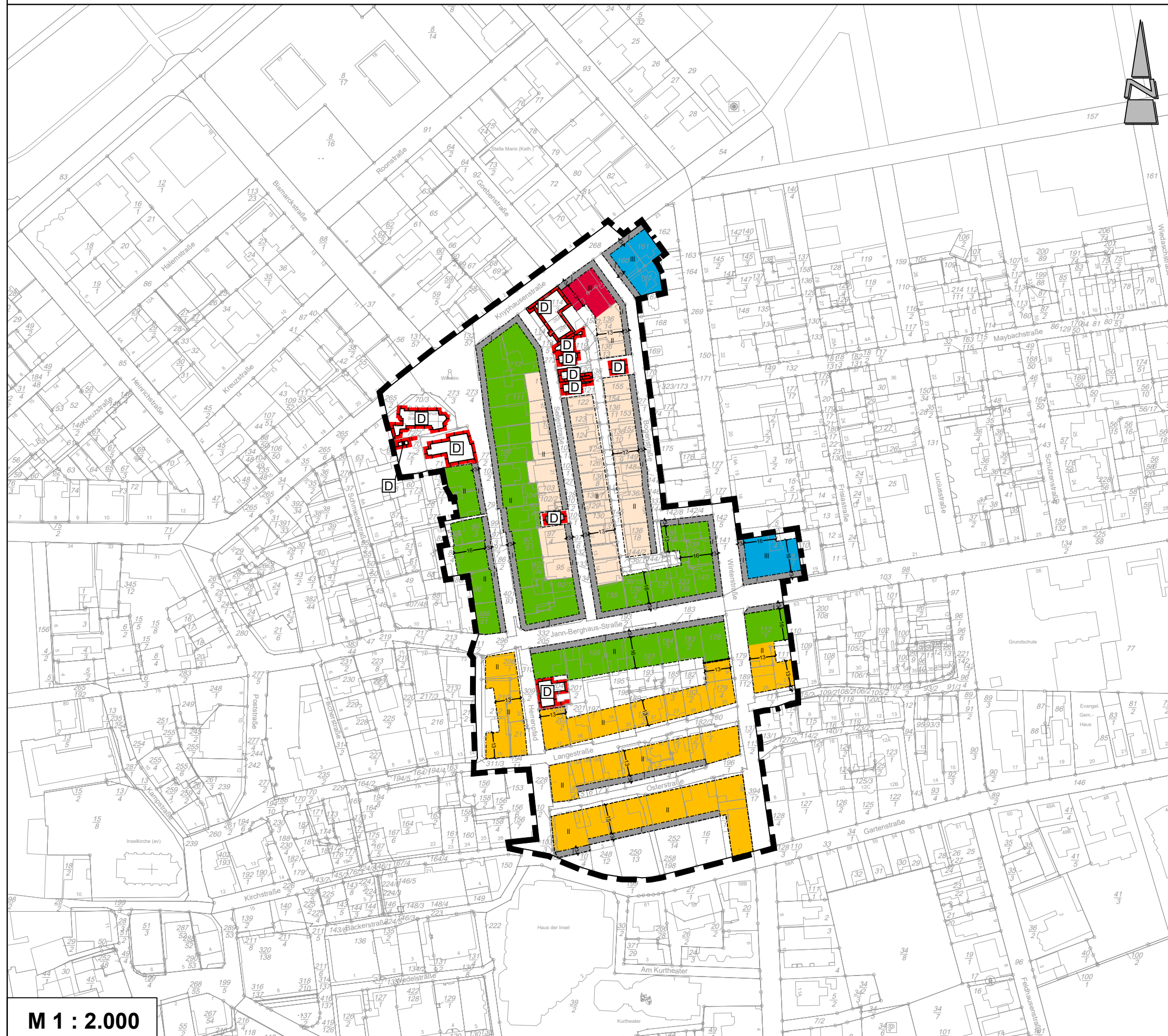
-  eingeschossige Vorbauten
-  eingeschossiges Gebäude
-  zweigeschossiges Gebäude
-  dreigeschossiges Gebäude
-  viergeschossiges Gebäude
-  sechsgeschossiges Gebäude
-  Nebengebäude
-  denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

M 1 : 2.000

Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 2b

27.07.2021



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 Sonderregelungen

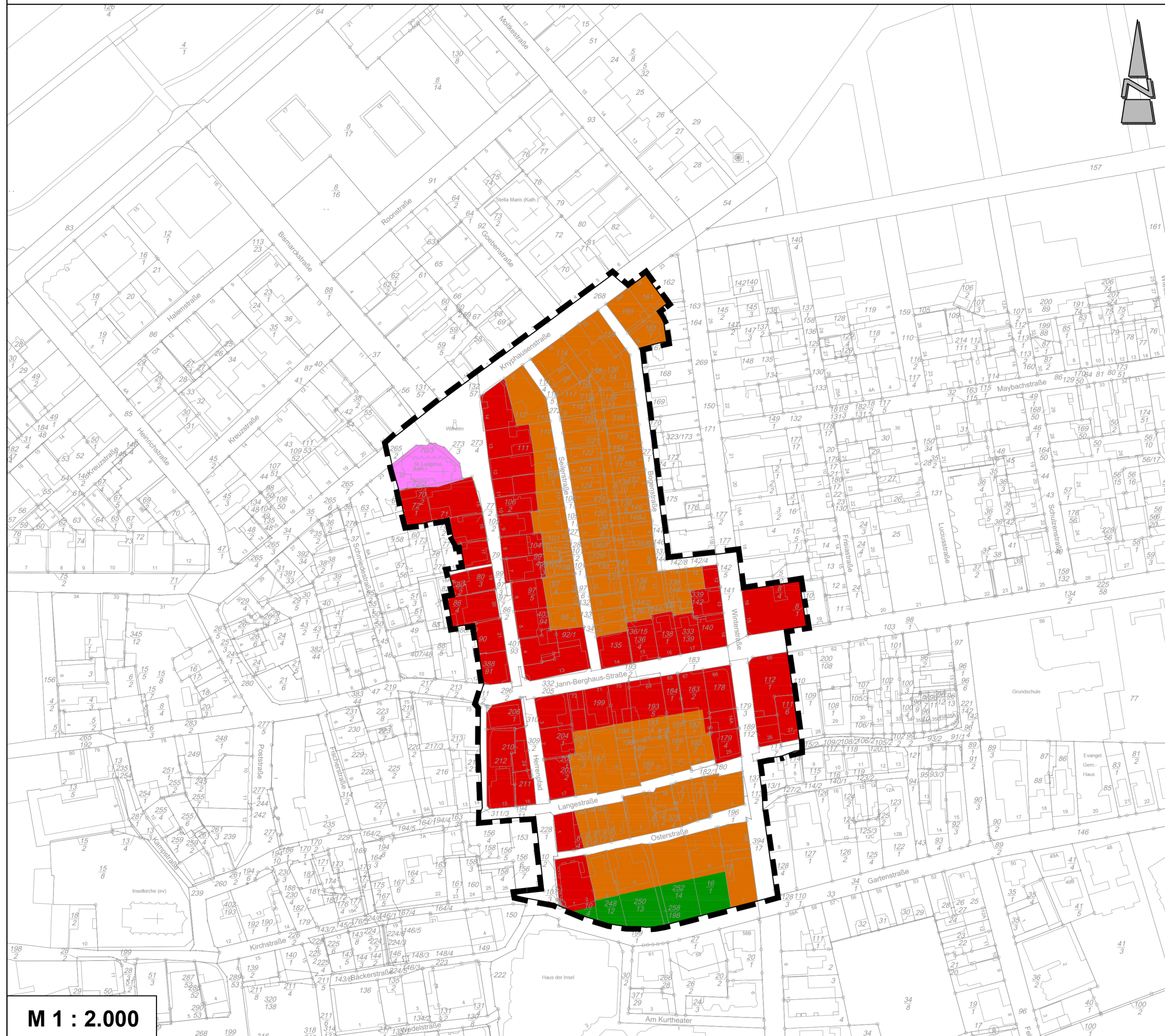
M 1 : 2.000



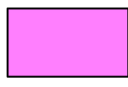
Stadt Norderney

Bebauungsplan Nr. 2b

26.02.2021



Nutzungsstruktur - Gebietstypen

-  SO1 "Kur-, Heil-, Erholungszwecke"
-  SO2 "Kur-, Heil-, Versorgungszone"
-  Fläche für den Gemeinbedarf,
Zweckbestimmung: Kirchlichen Zwecken
dienende Gebäude und Einrichtungen
-  private 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

