

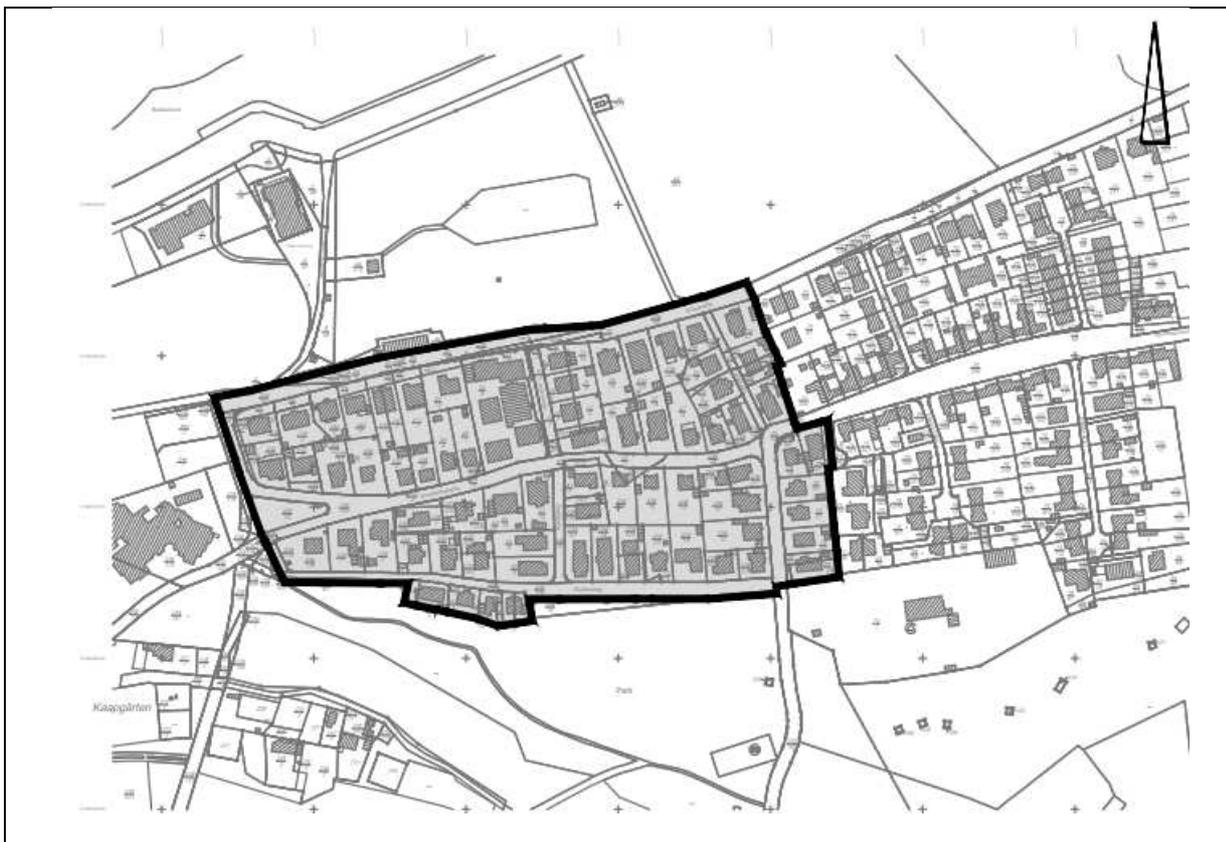
# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### Bebauungsplan Nr. 25 A

„Nordhelm - West“, 1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2019

Satzungsentwurf

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
1.4	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.5	Bestandsanalyse .....	5
1.5.1	Erschließungsstruktur.....	5
1.5.2	Nutzungsstruktur .....	5
1.5.3	Baulich - räumliche Strukturen /Freiflächen .....	6
1.6	Planungsrahmenbedingungen.....	13
1.6.1	Ziele der Raumordnung.....	13
1.6.2	Flächennutzungsplan .....	14
1.6.3	Satzungen .....	14
1.6.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 25 A.....	16
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>3.</b>	<b>BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b>	<b>18</b>
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 .....	29
3.2.3	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	30
3.3	Relevante Abwägungsbelange .....	35
3.3.1	Verkehrliche Belange .....	35
3.3.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	36
3.3.3	Belange von Natur und Landschaft.....	36
3.3.4	Belange des Artenschutzes .....	37
3.3.5	Bodenschutz .....	38
3.3.6	Wasserschutz.....	39
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>39</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	39
4.1.1	Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" gemäß § 11 BauNVO .....	44
4.1.2	Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Dauerwohnen und Ferienwohnen/ Beherbergungsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO .....	46
4.2	Zulässige Zahl der Wohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB) .....	47
4.3	Mindestgrößen von Baugrundstücken (gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB).....	49
4.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	49
4.5	Baugrenzen, Baulinien .....	51
4.6	Zulässigkeit von Garagen, Einstellplätzen und Nebenanlagen .....	53
4.7	Private Grünflächen.....	54
4.8	Öffentliche Grünflächen.....	56
4.9	Öffentliche Verkehrsflächen.....	56
<b>5.</b>	<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>57</b>
<b>6.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>63</b>
<b>7.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>63</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	63
7.2	Ver- und Entsorgung .....	63
<b>8.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>64</b>

## **ANLAGEN**

Karte 1: Bestandsanalyse Nutzungsstruktur

Karte 2: Bestandsanalyse Ortsbild

Karte 3: Bestandsanalyse Höhen

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Planungsanlass**

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

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

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

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

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

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

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

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

## 1.5 Bestandsanalyse

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

### 1.5.1 Erschließungsstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Anordnung von Anbauten, Balkonen, Gauben, auskragenden Obergeschossen (dritte Ebene) und Außentreppen sowie auch die Anordnung einer dritten Ebene unterhalb des 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:

<b>Emsstraße West</b>	
Geschossigkeit	Appartementhäuser 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 Appartementhäuser
Vorgartenbereiche	Teilweise gärtnerisch gestaltete Vorgärten, teilweise komplett versiegelte Stellplatzflächen
<b>Gesamtbild</b>	<b>Keine homogene Struktur</b>

<b>Emsstraße Ost</b>	
Geschossigkeit	überwiegend eingeschossig, einzelne Baukörper zweigeschossig, tlw. zwei Ebenen im Dachgeschoss
Höhen	unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen
Bauweise	Einzelhäuser
Ausrichtung	Überwiegend 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
<b>Gesamtbild</b>	<b>Keine homogene Struktur</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.6 Planungsrahmenbedingungen

### 1.6.1 Ziele der Raumordnung

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1992) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu beachten. Die Erhaltungssatzung Nr. 11 bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Wohnfunktion.

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

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

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

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

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

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

Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion, bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Die funktionsgerechte Strukturhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion wurde in der Satzung die Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt.

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

➤ **Gestaltungssatzung (1993)**

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

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



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

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

#### **1.6.4 Rechtskräftiger 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 ungebremsten Entwicklung von Zweitwohnungen zu kämpfen. Auch wenn sich diese Entwicklung nicht vollends aufhalten lässt, soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung darauf hingewirkt werden, auch weiterhin Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu sichern. Mit dem Festsetzungsinstrument allgemeines Wohngebiet lässt sich diese gewollte Entwicklung nicht ausreichend steuern. Um die ortstypischen Nutzungsstrukturen aus Dauerwohnen und Vermietung zu steuern und ein Übermaß an Zweitwohnungen zu vermeiden, sollten die Bebauungspläne geändert werden. Das übergeordnete Ziel der Stadt Norderney ist daher die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO, um das Dauerwohnen sowie Gästeunterkünfte zu sichern und die fortschreitende Entwicklung zu sogenannten "Zweitwohnungen" und die damit einhergehende Überfremdung zu bremsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1 Verfahren**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

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

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

Die Stadt Norderney 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. Des Weiteren wurde auf das Abwägungsgebot verwiesen und das Erfordernis nach der Einschränkung von Zweitwohnungen und Frage gestellt. Zudem wird befürchtet, dass das vorgeschriebene flächenmäßige Überwiegen des Dauerwohnens gegenüber der Gästebeherbergung sowie die Zuordnung von Beherbergungsbetrieben zum Sondergebiet SO 1 zu Einschränkungen führen wird, da der Bestandsschutz begrenzt ist. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Erhaltungssatzung Nr. 11 und die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen als ausreichende Regelungsinstrumente verwiesen. Weitere Bedenken richten sich gegen die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, die Ausweisung privater Grünflächen, die Einschränkung der überbaubaren Flächen und der Nebenanlagen, der Vorgabe von Trauf- und Firshöhen und die örtlichen Bauvorschriften (insbesondere Vorgaben zur Dachgestaltung, Außenwänden, der Unzulässigkeit von Vorbaurollläden und Solarenergieanlagen zu Erschließungsstraßen). Durch die o.g. Einschränkungen wird eine Wertminderung der Grundstücke befürchtet. Zudem wurde die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens bezweifelt.

In den Stellungnahmen wurde die Betroffenheit folgender Grundstücke deutlich gemacht:

Jadestraße 6 und 8  
 Nordhelmstraße 1, 2, 5, 4, 11, 19  
 Emsstraße 5, 6  
 Kiefernweg 4

Die in den Stellungnahmen geäußerten Anregungen und Bedenken werden wie folgt abgewogen:

### Zum Planerfordernis

Das **Planerfordernis** nach der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ergibt sich aus der vorhandenen und gewollten Nutzungsstruktur. 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 können gemäß § 13a BauNVO den Beherbergungsbetrieben und nicht störende Gewerbebetrieben zugeordnet werden und 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. Gleiches gilt für die Beherbergungsbetriebe, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nur in untergeordneter Anzahl zulässig wären. Auch die anderen Gebietstypen der BauNVO kommen nicht in Frage, sodass die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes den strukturellen Anforderungen Rechnung trägt. Die Stadt Norderney verfolgt mit der vorliegenden Planänderung das Ziel der Sicherung einer Gebietsstruktur, die sich durch das typische Merkmal des vom Eigentümer selbst bewohnten Wohngebäudes mit gleichzeitiger Vermietung an Touristen und durch Hotels, Pensionen und Gästehäuser auszeichnet. In diesem Zusammenhang ist die Stadt gefordert, der Verdrängung des Dauerwohnens zugunsten von Zweitwohnen entgegenzuwirken, um Wohnraum für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel und für Arbeitskräfte zu erhalten und zu schaffen. 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.

Zielsetzung der **Erhaltungssatzung** vom 24.08.2013 ist die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz). Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen oder Abbruch bedürfen der Genehmigung, diese kann versagt werden, wenn Erhaltungsgründe im Sinne dieser Satzung vorliegen.

Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist die Anlage der Satzung mit Vorgaben zu Anteilen von dauergenutzten Wohnungen und einer Mindestwohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu beachten. Die Erhaltungssatzung Nr. 11 bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Wohnfunktion.

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion der wurde in der **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen** gemäß § 22 BauGB vom 12.09.2017 die Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt. Die Planung steht mit den Zielen in Einklang und ergänzt und unterstützt die Strukturhaltung.

### Zur Gliederung der Sondergebiete SO 1 und SO 2

Die **Gebietsausweisung** Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Ferienwohnen/Beherbergungsbetriebe) erfasst die Grundstücke südlich der Emsstraße, deren Gebietscharakter stark durch Beherbergungsbetriebe geprägt sind und die sich aufgrund der Nähe zum Strand als Schwerpunkt für die Fremdenbeherbergung eignen. Hier sollen die Unterkünfte zum Dauerwohnen und zur Fremdenbeherbergung (Ferienwohnen und Beherbergungsbetriebe) als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden, ohne dass eine Gewichtung vorgenommen wird. Diese Zweckbestimmung trägt der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung. Das Flurstück 53/7 mit den Grundstücken Jadestraße 3, Jadestraße 5 und Nordhelmstraße 15 wurde aufgrund der zusammenhängenden Bebauungsstruktur und der bereits vorhandenen höheren Wohnungsdichte dem Sondergebiet SO 2 zugeordnet.

Die **Gebietsausweisung** Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ erfasst die übrigen Wohnquartiere, deren Gebietscharakter vorwiegend durch Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Privatvermietung von Ferienwohnungen gekennzeichnet ist. Beherbergungsbetriebe sind hier nur in einem nicht prägenden Anteil vorhanden. Beherbergungsbetriebe beinhalten Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Im Gegensatz zu Ferienwohnungen enthalten Beherbergungsbetriebe weiteren Dienstleistungen wie hotelähnlichen Leistungen (Z.B. Frühstücksbüffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice). Die zusätzlichen Dienstleistungen führen in der Regel zu einem höheren Verkehrsaufkommen und können zu Konflikten mit den Wohnnutzungen führen. Daher sollen im SO 1 keine Beherbergungsbetriebe über den Bestand hinaus zugelassen werden. Die bestehenden Beherbergungsbetriebe haben Bestandschutz. In den o.g. Quartieren soll das Dauerwohnen und Ferienwohnen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden, wobei das Dauerwohnen überwiegen soll. Der Begriff „überwiegend des Dauerwohnens“ soll definieren, dass dieser Anteil flächenmäßig über dem Anteil der Ferienwohnungen liegen soll, jedoch nicht das Gebiet charakterisieren muss.

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.

**Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:**

- Die Anregung, den Beherbergungsbetrieb auf dem Grundstück Nordhelmstraße 19 planungsrechtlich abzusichern, wird aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt. Für den Beherbergungsbetrieb greift der Bestandsschutz. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass dieser nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25A auch nur ausnahmsweise zulässig ist. Ein Eigentümerwechsel ist möglich, solange sich keine wesentliche Nutzungsänderung ergibt. Ferienwohnungen sind auch nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A, 1. Änderung, weiter zulässig, allerdings wäre bei einer größeren Umnutzung auch ein Dauerwohnen erforderlich, wobei das Dauerwohnen flächenmäßig dem Ferienwohnen überwiegen muss. Aus der überbaubare Fläche ergibt sich für das Grundstück Nordhelmstraße 19 mit 180 m<sup>2</sup> die Zulässigkeit von 5 Wohnungen, im Bestand sind jedoch 7 Wohnungen vorhanden. In den Sondergebieten sind Ferienwohnungen zulässig. Für das Grundstück des Einwenders, wo im Bestand mehr Ferienwohnungen vorhanden sind als es die Änderung zulässt, greift der Bestandsschutz.
- Das Grundstück Nordhelmstraße 11, das Ferienwohnungen beinhaltet, ist von der Nutzungsstruktur dem Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zuzuordnen. Das Grundstück Nordhelmstraße 11 enthält nach der Auswertung der Bestandsaufnahmen 3 Ferienwohnungen. Die überbaubare Fläche beträgt 9 x 17 m = 153 m<sup>2</sup>. Damit wären 5 Wohnungen zulässig und noch Entwicklungsraum für weiteren Wohnraum vorhanden. Dieser müsste je nach Größe der vorhandenen Ferienwohnungen, einen entsprechend hohen Anteil an Dauerwohnraum enthalten. Auch ohne die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet müssten zusätzliche Wohnungen auf dem Grundstück des Einwenders als Dauerwohnraum hergestellt werden, da in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan der zulässige Anteil an Ferienwohnungen weitestgehend ausgeschöpft ist. Die Anregung, das Grundstück Nordhelmstraße 11 dem SO 2 zuzuordnen, wird nicht berücksichtigt, für die vorhandene Nutzung greift der Bestandsschutz. Die übrigen 3 Häuser im Sondergebiet SO 2, die zum Ensemble „Vier Häuser...“ gehören, sind von der Festsetzung des überwiegenden Dauerwohnanteils nicht betroffen.
- Die Grundstücke Jadastraße 6 und 8 wurden aufgrund der Nutzung mit Dauerwohnen und Ferienwohnen dem Sondergebiet SO 1, welches durch Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen mit geringerer Wohnungsdichte geprägt ist, zugeordnet.

Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässt, können durch die Sondergebiete jedoch deutlich mehr Ferienwohnungen untergebracht werden, so dass diesbezüglich keine Verschlechterung entsteht. Für die bestehenden Nutzungen der Einwender im Sondergebiet SO 1 greift der Bestandsschutz. Dieser gilt unabhängig von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grundsätzlich haben rechtmäßig entstandene Nutzungen Bestandsschutz. Die Vorgaben der Bebauungsplanänderung kommen erst bei einer wesentlichen Änderung des Baukörpers (größerer Umbau oder Neubau) oder bei einer Nutzungsänderung (Änderung der genehmigten Benutzungsart) zum Tragen. Als wesentliche Änderung sind Maßnahmen zu verstehen, die die Qualität bzw. die Quantität einer baulichen Anlage wesentlich verändern. Die abschließende Entscheidung über den Bestandsschutz obliegt der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Aurich.

**Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer verträglichen Gebietsstrukturierung den Vorrang vor den privaten Belangen.**

## Zur zulässigen Anzahl der Wohnungen

Aus der Gebietsausweisung SO 1 und SO 2 ergibt sich auch die zulässige Anzahl der Wohnungen. 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. Gegenüber dem Sondergebiet SO 1 sind die Grundstücke im Sondergebiet SO 2 durch eine höhere Verdichtung (8 Grundstücke mit 8 bis 12 Wohnungen pro Gebäude) geprägt. Daher wird hier bezogen auf die Baugrundstücksfläche eine höhere Verdichtung mit bis zu 10 Wohnungen zugelassen. Im Sondergebiet SO 1 ist nur ein Gebäude mit 8 Wohnungen (Grundstück Nordhelmstraße 17) vorhanden. 2 Grundstücke haben Gebäude mit 7 Wohnungen, 5 Grundstücke 6 Wohnungen und 3 Grundstücke 5 Wohnungen pro Gebäude. Die Mehrzahl der Grundstücke hat 1 bis 4 Wohnungen pro Gebäude. Das Sondergebiet SO 1 ist insgesamt durch eine geringere Wohnungsdichte geprägt. Daher wird hier bezogen auf die Baugrundstücksfläche eine geringere Verdichtung mit bis zu 6 Wohnungen zugelassen.

### **Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:**

- Aus der überbaubaren Fläche ergeben sich für die Grundstücke Emsstraße 5 und 6 mit 180 m<sup>2</sup> jeweils 8 zulässige Wohnungen. Im Bestand sind 5 und 12 Wohnungen vorhanden.
- Aus der überbaubaren Fläche ergeben sich für die Grundstücke Nordhelmstraße 2, 3 und 4 mit 180 m<sup>2</sup> jeweils 5 zulässige Wohnungen. Im Bestand sind 4, 5 und 6 Wohnungen vorhanden.
- Beim Kiefernweg 4 ergibt sich bei 100 m<sup>2</sup> Baufläche die Zulässigkeit von 3 Wohnungen, vorhanden ist nur eine. Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten greift der Bestandsschutz.
- Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Nordhelmstraße 1 lässt 6 Wohnungen zu. Eine zusätzliche Wohnung müsste daher als Dauerwohnraum genutzt werden. Für die bestehenden Nutzungen der Einwander greift der Bestandsschutz.

**Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer gleichmäßig verteilten Wohnungsdichte den Vorrang vor den privaten Belangen.** Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässt, können durch die Sondergebiete jedoch deutlich mehr Ferienwohnungen untergebracht werden, so dass diesbezüglich keine Verschlechterung entsteht.

## Zur Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgte bestandsorientiert. Entsprechend der gebietsprägenden Bebauungsstruktur werden quartiersweise **Einzelhäuser** und Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt. Doppelhäuser sind nur in dem Quartier südlich des Kiefernwegs und östlich des Waldwegs vorhanden. Daher beschränkt sich die Festsetzung in den übrigen Quartieren auf Einzelhäuser.

## Zur baulichen Ausnutzung

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 und der Ausnutzbarkeit im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, werden aber entsprechend der Ausprägung der Quartiere noch einheitlicher gefasst.

### ***Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:***

Die Vereinheitlichung der überbaubaren Flächen führt in den meisten Fällen zu einer unwesentlich geringeren oder Vergrößerung oder Verkleinerung des Bauteppichs. Nur in wenigen Fällen erfolgt eine größere Reduzierung. Dieses sind die Grundstücke Nordhelmstraße 19, 21 und 3, Jahnstraße 1, Kiefernweg 7 und 2 sowie Emsstraße 13. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A ist für die Grundstücke Emsstraße 5 und 6 sowie Nordhelmstraße 2, 3 und 4 die überbaubare Fläche mit  $12\text{ m} \times 15\text{ m} = 180\text{ m}^2$  festgesetzt.

- Beim Grundstück Emsstraße 5 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von  $13\text{ m} \times 12\text{ m} = 156\text{ m}^2$  festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung, sondern eine deutliche Erhöhung.
- Beim Grundstück Emsstraße 6 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von  $(12,5\text{ m} \times 14\text{ m}) + (5\text{ m} \times 2\text{ m}) = 185\text{ m}^2$  festgesetzt. Durch die 1. Änderung ergibt sich eine geringe Reduzierung jedoch keine wesentliche Verschlechterung.
- Bei den Grundstücken Nordhelmstraße 2 und 4 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von  $(12\text{ m} \times 11\text{ m}) + (7\text{ m} \times 6\text{ m}) = 174\text{ m}^2$  festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.
- Beim Grundstück Nordhelmstraße 3 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von  $(15\text{ m} \times 5\text{ m}) + (8\text{ m} \times 11\text{ m}) = 163\text{ m}^2$  festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.
- Für das Grundstück Kiefernweg 4 ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A in im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von  $(10\text{ m} \times 10\text{ m}) = 100\text{ m}^2$  festgesetzt. Im Ursprungsplan ist eine überbaubare Fläche von  $11\text{ m} \times 19\text{ m} = 99\text{ m}^2$  festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.
- Die Größe des Bauteppichs für das Grundstück Nordhelmstraße 1 wurde überprüft. Hier wurden die überbaubaren Flächen mit  $13\text{ m} \times 16\text{ m}$  an den Baukörper angepasst. Die überbaubare Fläche ist mit  $208\text{ m}^2$  in etwa gleich geblieben. Gegenüber dem bisherigen Bauteppich von ca.  $240\text{ m}^2$  im Ursprungsplan erfolgt jedoch eine Reduzierung.

***Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer einheitlichen Siedlungsstruktur den Vorrang vor den privaten Belangen.***

## Zur Festsetzung von privaten Grünflächen

Zielsetzung der Stadt ist 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 privaten Grünflächen können 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.

### Zu den Trauf- und Firsthöhen

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 eine abweichende Höhenentwicklung aufweisen, die quartiersprägende Trauf- und Gebäudehöhe zugewiesen.

Bei den westlichen Eckgrundstücken sind nach dem Ursprungsplan drei Vollgeschosse und damit eine Traufhöhe von 6 m zulässig. Diese wurde entsprechend in die Festsetzungen der 1. Änderung übernommen und eine entsprechend höhere zulässige Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Bei dem Grundstück an der Jadestraße mit vier Gebäuden sind im Bestand bereits Traufhöhen von über 6 m und Firsthöhen von 11,60 m vorhanden. Zur Bestandssicherung und aufgrund der eigenständigen Ausprägung der Eckgrundstücke wurde die Höhen für dieses Grundstück der zulässigen Traufhöhe von 6 m und der Firsthöhe von 11,50 m zugeordnet.

In dem Quartier zwischen der Nordhelmstraße, der Jahnstraße und der Emsstraße sind mit Ausnahme des randlichen Grundstücks an der Jahnstraße und zwei Eckgrundstücken im Westen – die Traufhöhen überwiegend unter 4,50 m und die Firsthöhen unter 10 m. Lediglich bei drei Grundstücken sind Firsthöhen geringfügig über 10 m. Die Traufhöhe ist bei 2 Grundstücken höher als 4,50 m. Prägend für das innere Quartier sind jedoch Traufhöhen unter 4,50 m und Firsthöhen unter 10 m. Daher sollen diese Höhen als Obergrenzen festgesetzt werden. Zudem ist auch im Ursprungsplan (bei zwei Vollgeschossen) nur eine Traufhöhe von 4,50 m zulässig, so dass sich diesbezüglich keine Verschlechterung ergibt. Bei den Grundstücken, wo die Bestandshöhen die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Obergrenzen der Höhen überschreiten, greift der Bestandsschutz. **Die Stadt räumt hier der Sicherung einer einheitlichen Höhenstruktur ein höheres Gewicht ein als der planungsrechtlichen Absicherung einzelner Bestandshöhen.**

- **Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:**
- Das Grundstück Emsstraße 5 hat eine Traufhöhe von 3,10 m und eine Firsthöhe von 7,60 m. Beim Grundstück Emsstraße 6 beträgt die Traufhöhe 4,20 und die Firsthöhe 9,10 m. Das Grundstück Nordhelmstraße 2 hat eine Traufhöhe von 3,90 m und eine Firsthöhe von 9,90 m. Das Grundstück Nordhelmstraße 3 hat eine Traufhöhe von 3,30 m und eine Firsthöhe von 8,60 m.

Das Grundstück Nordhelmstraße 4 hat eine Traufhöhe von 3,00 m und eine Firsthöhe von 9,20 m. Beim Kieferweg 4 beträgt die Traufhöhe 3,20 und die Firsthöhe 8,60 m. Bei den genannten Grundstücken ist nach dem Ursprungsplan nur eine Traufhöhe von 4,50 zulässig. Durch die Höhenfestsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine Einschränkung, sondern sogar noch die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung. Insofern ergibt sich bei den genannten Grundstücken keine Verschlechterung gegenüber dem Ursprungsplan und dem Bestand.

### Zur Gestaltung baulicher Anlagen

Die **Gestaltung baulicher Anlagen** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A wird durch die sogenannte Gestaltungssatzung und die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes in der Nordhelmsiedlung wurden 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 und für Rollläden, Solarenergieanlagen Vorgärten und Kellerlichtschächte und –niedergänge neue folgende Regelungen festgesetzt. Den gestalterischen Festsetzungen liegt eine ausführliche Bestandsanalyse der Gebäudequartiere in der Nordhelmsiedlung zugrunde. Die Festsetzung der Firstrichtungen nimmt die vorhandenen einzelnen Gebäudekubaturen auf und berücksichtigt die prägende Firstrichtung. Bei Eckgrundstücken ist die Firstrichtung teilweise variabel.

### ***Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:***

- Die Anregung des Grundstückseigentümers Nordhelmstraße 5, Solaranlagen auch straßenseitig allgemein zuzulassen, wird nicht berücksichtigt. 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.
- Die Firstrichtung ist so festgesetzt, dass die längere Baugrenze die Traufseite formuliert. Daher ist die Dachneigung zusammen mit den First- und Gebäudehöhen umsetzbar. Dieses betrifft auch die vom Einwender zitierten 15 m beim Grundstück Nordhelmstraße 2.

### Zur Wertminderung

Da für die Grundstücke im Plangebiet noch der Ursprungsplan aus dem vom 07.07.2016 gilt, wird auf § 42 Abs. 3 BauGB verwiesen, wonach der Eigentümer bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ entspricht der Realnutzung. Die bisherige Festsetzung als nicht überbaubare Fläche lässt auch nur Nebenanlagen und keine größeren baulichen Anlagen zu. Die Grundflächenzahl wurde erhöht, da die Grünfläche künftig nicht mehr auf die überbaubare Fläche anzurechnen ist. Da sich gegenüber der ausgeübten Nutzung keine Verschlechterung ergibt, ist ein Wertverlust nicht erkennbar. Die Neuordnung der Nutzung dient dem Zweck der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Strukturen entsprechend der Zielsetzung der Stadt Norderney. Da die prägenden Strukturen gesichert werden sollen, entspricht ein Großteil der Nutzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da die vorhandenen Nutzungen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, im Rahmen Bestandsschutzes fortgeführt werden können, erfolgt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung. Eine Wertminderung nicht erkennbar. Im Übrigen sind Beherbergungsbetriebe nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes im allgemeinen Wohngebiet nur als Ausnahme zulässig. Die Vereinheitlichung der überbaubaren Flächen führt in den meisten Fällen zu einer unwesentlich geringeren oder Vergrößerung oder Verkleinerung des Bauteppichs. Nur in wenigen Fällen erfolgt eine etwas größere Reduzierung, eine Wertminderung ist jedoch nicht erkennbar. Die Vereinheitlichung der überbaubaren Flächen führt in den meisten Fällen zu einer unwesentlich geringeren oder Vergrößerung oder Verkleinerung des Bauteppichs. Nur in wenigen Fällen erfolgt eine größere Reduzierung. Dieses sind die Grundstücke Nordhelmstraße 19, 21 und 3, Jahnstraße 1, Kiefernweg 7 und 2 sowie Emsstraße 13. **Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer einheitlichen Siedlungsstruktur den Vorrang vor den privaten Belangen.**

#### Zum beschleunigten Verfahren

Gemäß § 13a (1) BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden. Gemäß *OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30.09.2014 - 2 D 89/13 sind andere Maßnahme der Innenentwicklung* auch die Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Innenbereich oder im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans dar. Mit diesen Maßnahmen muss der Zweck verfolgt werden, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder für sie die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Dazu kann die Änderung oder Beschränkung von Nutzungen zu rechnen sein. § 13a BauGB bezweckt die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Bauvorhaben im Wege einer Stärkung der Innenentwicklung in einem vereinfachten Bauleitplanverfahren. Vereinfacht werden sollen die Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile. Im Plangebiet werden zwar keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, jedoch durch die Festsetzung des Sondergebietes die Möglichkeit eröffnet, zusätzliche Ferienwohnungen zu schaffen. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässt, können durch die Festsetzung des Sondergebietes deutlich mehr Ferienwohnungen untergebracht werden. Die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung und als Nachverdichtung zu werten. Auch alle anderen Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB sind ebenfalls erfüllt.

Im Bebauungsplan Nr. 25 A, 1. Änderung ergibt sich bei den Sondergebiet in einer Größe von 44.618 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 eine zulässige Grundfläche von 17.847,2 m<sup>2</sup>, die unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht. 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. Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

### **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 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt.

#### Landkreis Aurich

Die Hinweise des Landkreises zur Einschränkung der Nebenanlagen, der Beschränkung der überbaubaren Flächen, der Umwandlung von Baufläche in Grünflächen und deren mögliche Auswirkungen auf die Wertigkeit der Grundstücke werden beachtet. Hierzu wurde die Begründung ergänzt. Eine Wertminderung ist nicht erkennbar (siehe auch Kapitel 3.2.1).

Die Anregung zum Artenschutz wurde als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um das Kapitel 3.3.6 zum Wasserschutz ergänzt.

Der Hinweis zum RROP wird beachtet, die Begründung wurde angepasst.

Die Hinweise zum Bodenschutz, zur Umgang mit kontaminiertem Boden und zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um das Kapitel 3.3.5 zum Bodenschutz ergänzt. Die Hinweise zum Bodenschutz wurden zusammengefasst in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis archäologischen Denkmalpflege wird beachtet. Ein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

#### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Wasserschutzzone wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

#### Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Der Hinweis, dass keine Betroffenheit besteht, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Bestandsaufnahme wird beachtet, die Karte 2 wurde angepasst.

#### Ostfriesische Landschaft

Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wurde in die Planunterlagen genommen.

### 3.2.3 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 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 wurde keine Veränderung vorgenommen, da die mit dem Sondergebiet SO 2 verbundene Zulässigkeit von Beherrbergungsbetrieben auf den Bereich an der Emsstraße einschließlich des Gebäudekomplexes im Eckbereich Emsstraße/ Jadestraße beschränkt werden soll. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wurde überprüft und führte 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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.
- Zudem wurde bei der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen die Sonderregelung für das SO 1 südlich des Kiefernwegs aufgehoben.

Aufgrund der o.g. Änderungen wurde eine erneute Auslegung des geänderten Planentwurfs erforderlich. Hier wurde als Fachbehörde der Landkreis beteiligt, der auf seine Stellungnahme zur ersten Entwurfsfassung hingewiesen hat. Insofern wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.2 hingewiesen. Es sind 3 Stellungnahmen von privater Seite eingegangen, die Bedenken gegen die Gliederung der Sondergebiete und die zulässige Anzahl der Wohnungen, die bauliche Grundstücksausnutzung, die Trauf- und Firsthöhen, die Mindestgrundstücksgrößen, die Zulässigkeit von Wintergärten und die zulässige Anzahl der Einstellplätze betreffen. Zudem wurde in Frage gestellt, ob auf die Änderungen ausreichend hingewiesen wurde und Anmerkungen zur Bestandsaufnahme gemacht. In den Stellungnahmen wurde die Betroffenheit folgender Grundstücke deutlich gemacht:

Waldweg 11a  
Jadestraße 6 und 8  
Nordhelmstraße 2,3,4,17, 19,21  
Emsstraße 5, 6, 16  
Kiefernweg 4

Die in den Stellungnahmen geäußerten Anregungen und Bedenken werden wie folgt abgewogen:

## Zur Gliederung der SO-Gebiete

Zu den allgemeinen Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen.

### **Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:**

- Das Grundstück Waldweg 11, das Ferienwohnungen beinhaltet, ist von der Nutzungsstruktur dem Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zuzuordnen. Im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässt, können durch die Sondergebiete jedoch deutlich mehr Ferienwohnungen untergebracht werden, so dass diesbezüglich keine Verschlechterung entsteht.
- Das Grundstück Nordhelmstraße 17 beinhaltet Zweitwohnungen und Ferienwohnungen und gehört zu dem Quartier, das durch Dauerwohnen und Ferienwohnungen geprägt ist. Daher erfolgt die Zuordnung Sondergebiet SO 1 und zur Gebietskategorie „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“.
- Im Sondergebiet SO 1 sind zwar Beherbergungsbetriebe (hierzu gehören auch die Grundstück Nordhelmstraße 19 und 21) vorhanden: diese sind jedoch von der Anzahl nicht so stark vorhanden, dass sie den Gebietscharakter prägen. Daher sind diese Grundstücke dem SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zugeordnet. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
- Die Grundstücke Jadestraße 6 und Jadestraße 8 wurden aufgrund der Nutzung mit Dauerwohnen und Ferienwohnen und mit nur 4 bis 5 Wohnungen im Bestand dem Sondergebiet SO 1, welches durch Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen mit geringerer Wohnungsdichte geprägt ist, zugeordnet.
- Der Anregung, die o.g. Grundstücke dem SO 2 zuzuordnen, wird nicht entsprochen. Es ist Ziel der Stadt durch die Gliederung der Sondergebiete, die Beherbergungsbetriebe vorrangig auf die zum Nordstrand ausgerichtete Emsstraße zu beschränken und in den übrigen Gebieten das Dauerwohnen mit Vermietung von Ferienwohnungen zu fördern. Diese Gliederung zwischen dem SO 1 und SO 2 entspricht auch der vorhandenen Ausprägung (siehe o.g. Ausführungen).

**Die Stadt Norderney gibt dem öffentlichen Belang einer verträglichen Gebietsstrukturierung den Vorrang vor den privaten Belangen.**

## Zur zulässigen Anzahl der Wohnungen

Zu den allgemeinen Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen.

### **Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:**

- In dem Quartier mit dem Grundstück Waldweg 11- zwischen der Nordhelmstraße, der Jahnstraße, dem Kiefernweg und dem Waldweg - sind je nach überbaubarer Fläche bzw. Größe des Baukörpers bis zu 6 Wohnungen vorhanden. Diese Obergrenze wird durch die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Wohnungen abgedeckt. In den größeren überbaubaren Flächen mit 240 m<sup>2</sup> Baufläche, die bestandsorientiert und in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurden, sind 6 Wohnungen zulässig.

Damit wird die vorhandene maximale Wohnungsdichte im Quartier – bezogen auf den Baukörper - aufgenommen. Somit sichert zulässige Wohnungsdichte eine Gleichbehandlung im Quartier. Bei einigen Grundstücken ist die zulässige Anzahl der Wohnungen bereits ausgeschöpft, andere haben noch Entwicklungsmöglichkeiten. Auch der Baukörper, zu dem das Gebäude des Einwenders gehört, lässt 6 Wohnungen zu, allerdings insgesamt für die Gebäude 11 und 11A.

- Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten wie hier das Grundstück Nordhelmstraße 17 - greift der Bestandsschutz. Das Grundstück Nordhelmstraße 17 hat eine Baufläche von 187 m<sup>2</sup>, demnach sind 5 Wohnungen zulässig, vorhanden sind bereits 6 Wohnungen.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten – wie hier das Grundstück des Einwenders - greift der Bestandsschutz. **Die Stadt Norderney gibt hier dem öffentlichen Belang einer gleichmäßig verteilten Wohnungsdichte den Vorrang vor den privaten Belangen.**

### Zur baulichen Ausnutzung

Zu den allgemeinen Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen. Bei den Grundstücken Nordhelmstraße 1 und Emsstraße 1 handelt es sich um Eckgrundstücke, die jeweils an zwei Straßenseiten liegen und daher durch die straßenseitigen Einschränkungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie zu Wintergärten und Solarenergieanlagen doppelt betroffen sind. Daher wurden hier die Baufelder geringfügig vergrößert. Bei Grundstück Nordhelmstraße 1 ist im Ursprungsplan bereits ein deutlich größerer Bauteppich vorhanden, so dass die jetzige Festsetzung dem bestehenden Planungsrecht Rechnung trägt.

### **Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:**

- Das Gebäude des Einwenders auf dem Grundstück Waldweg 11 und das westlich angrenzende Gebäude (Nr. 11A) gehörten ursprünglich zu einem Flurstück und waren als ein Gebäude zu betrachten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A ist hier eine überbaubare Fläche von 9,5m x 19 m = 180,5 m<sup>2</sup> festgesetzt. In der Änderung wurde die überbaubare Fläche auf 10m x 24m = 240 m<sup>2</sup> erhöht. Hierdurch wurden die Anbauten von Nr. 11 und 11A berücksichtigt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.
- In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A ist für die Grundstücke Emsstraße 5 und 6 sowie Nordhelmstraße 2, 3 und 4 die überbaubare Fläche mit 12 m x 15 m = 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. Beim Grundstück Emsstraße 5 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von 13 m x 12 m = 156 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung, sondern eine deutliche Erhöhung. Beim Grundstück Emsstraße 6 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (12,5 m x 14 m) + (5 m x 2 m) = 185 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch die 1. Änderung ergibt sich eine geringe Reduzierung jedoch keine wesentliche Verschlechterung. Bei den Grundstücken Nordhelmstraße 2 und 4 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (12 m x 11 m) + (7 m x 6 m) = 174 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung. Beim Grundstück Nordhelmstraße 3 ist im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (15 m x 5 m) + (8 m x 11 m) = 163 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung.

- Für das Grundstück Kiefernweg 4 ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25A in im Ursprungsplan eine überbaubare Fläche von (10 m x 10 m) = 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Ursprungsplan ist eine überbaubare Fläche von 11 m x 19 m = 99 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsplan ergibt sich somit keine Verschlechterung. Die überbaubare Fläche wird redaktionell angepasst, so dass ein Grenzabstand von 3m eingehalten wird.

### Zu den Trauf- und Firsthöhen

Zu den allgemeinen Ausführungen wird auf Kapitel 3.2.1 verwiesen.

#### **Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:**

- Das Grundstück Emsstraße 5 hat eine Traufhöhe von 3,10 m und eine Firsthöhe von 7,60 m. Beim Grundstück Emsstraße 6 beträgt die Traufhöhe 4,20 und die Firsthöhe 9,10 m. Das Grundstück Emsstraße 8 hat eine Traufhöhe von 2,80 m und eine Firsthöhe von 9,0 m. Die Höhenfestsetzung für dieses Grundstück wurde im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Bestandshöhen an die Festsetzung mit den niedrigeren Höhen angepasst. Bei den genannten Grundstücken ist nach dem Ursprungsplan nur eine Traufhöhe von 4,50 zulässig. Durch die Höhenfestsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine Einschränkung, sondern sogar noch die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung. Insofern ergibt sich bei den genannten Grundstücken keine Verschlechterung gegenüber dem Ursprungsplan und dem Bestand.

### Zu den Mindestgrundstücksgrößen

Durch die Festsetzung der **Mindestgrundstücksgrößen** soll vermieden werden, dass sich zu kleine Grundstückseinheiten bilden und der Gebietscharakter nachhaltig verändert wird. Die Mindestgrundstücksgrößen von 400 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften orientieren sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen in den Quartieren zwischen Kiefernweg und Emsstraße. Die davon abweichenden Grundstücke südlich des Kiefernwegs werden nicht als Maßstab herangezogen, da diese geringen Grundstücksgrößen nicht gebietstypisch sind. Die privaten Grünflächen können bei der Mindestgrundstücksgröße mit angerechnet werden.

Die Mindestgrößen sollen vermeiden, dass vorhandene Grundstücke geteilt werden und damit eine verträgliche Nachverdichtung sichern. Bei einer Grundstücksteilung könnte die mögliche Anzahl der Wohnungen erhöht werden, wie nachfolgendes Beispiel zeigt:

240 m<sup>2</sup> Baufläche = max. 6 Wohnungen

2 x 120 m<sup>2</sup> Baufläche = 2 x 4 = 8 Wohnungen

Eine Teilung von Grundstücken, die ohne Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße möglich wäre, würde daher zu einer nicht verträglichen Nachverdichtung führen. Dieses hätte auch zur Konsequenz, dass sich die Anzahl der zulässigen Einstellplätze erhöhen und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würden. Dieses ist mit der Wohnruhe und einer nachbarschafts-verträglichen Entwicklung nicht zu vereinbaren.

## Zu den Einstellplätzen

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 nur zwei Einstellplätze pro Grundstück zugelassen. Zielsetzung für das Sondergebiet SO 1 ist die Sicherung von 1 bis 2 Dauerwohnungen pro Grundstück und zusätzlich die Vermietung von Ferienwohnungen. Im Sondergebiet SO 2 sind zusätzlich Beherbergungsbetriebe und bestandsorientiert mehr Wohnungen zulässig. Daher sind dort zwei Stellplätze mehr zulässig. Es ist nicht zwingend erforderlich, für jedes Grundstück einen Stellplatz nachzuweisen, da mehrere zentrale Stellplätze in der Umgebung vorhanden sind (z.B. westlich des Plangebietes sowie an der Lippestraße und an der Oderstraße). Zudem benötigen nicht alle Feriengäste einen Stellplatz, da diese auch in Norddeich parken oder mit dem Zug über Norddeich anreisen.

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. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 A übernommen. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind diese Anlagen jedoch zulässig. Somit können Garagen und Stellplätze seitlich und unmittelbar rückwärtig des Gebäudes angeordnet werden.

### ***Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:***

- Auf dem Grundstück Waldweg 11 besteht südlich des Gebäudes die Möglichkeit der Anordnung von 2 gefangenen Einstellplätzen, so dass die Festsetzung umsetzbar ist.

## Zur Zulässigkeit von Wintergärten

Die in der Satzung eröffnete Zulässigkeit von Wintergärten und Windfängen über die Baugrenzen hinaus soll die Möglichkeit zur Vergrößerung des Wohnraums schaffen. Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 A wird die Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Wintergärten für die den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten eingeschränkt, da straßenseitige Wintergärten und Veranden nicht typisch für die Nordhelmsiedlung sind und Klinkerfassaden das Straßenbild prägen. Windfänge sind von der straßenseitigen Einschränkung nicht betroffen.

## Zur Bestandsaufnahme

Die Kennzeichnung von Balkonen, Gauben, Kellergeschossen ist symbolisch.

### ***Zu den einzelnen Betroffenheiten wird wie folgt abgewogen:***

- Die Bestandsaufnahme wird in Bezug auf Vollständigkeit bei den Grundstücken Waldweg 11 und Emsstraße 16 angepasst.

## Zur Kennzeichnung der Änderung

Die Hinweise zur Bekanntmachung werden zur Kenntnis genommen.

*Nach der Kommentierung sollten der Anlass der erneuten Auslegung aus der Bekanntmachung und die Änderungen oder Ergänzungen aus dem Entwurf deutlich hervorgehen, ggf. sollte eine Beschreibung der Änderungen oder Ergänzungen beigefügt werden. Aus Rechtsgründen ist dies jedoch nicht zwingend geboten, d. h. es liegt kein Verfahrensfehler vor, wenn schlechthin der frühere, aber geänderte oder ein neuer Planentwurf mit geändertem Entwurf des der Begründung ohne weitere Hinweise ausgelegt wird. Die erneute Bekanntmachung der Auslegung gibt die vom Gesetz verlangte „Anstoßwirkung“, dass sich die Beteiligten erneut unterrichten können. Allerdings sollte auch in der Bekanntmachung, wie erwähnt, auf die „erneute“ Auslegung hingewiesen werden. Eine Rechtsverpflichtung, die Träger öffentlicher Belange auf die Änderung des Planentwurfs im Vergleich zum ersten Beteiligungsverfahren ausdrücklich hinzuweisen, besteht jedoch nicht. Die Bekanntmachung enthält einen Hinweis auf die erneute öffentliche Auslegung und ist demnach ausreichend.*

Die Hinweise zu den Planunterlagen werden zur Kenntnis genommen.

*Nach der Rechtsprechung OVG Münster, Urteil vom 19.07.2013- 10 D 107/11.NE gelten als Leitsätze, dass bei einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs die Bestimmung des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Änderungen oder Ergänzungen kenntlich gemacht werden müssen. Dem Erfordernis der öffentlichen Auslegung ist nur dann genügt, wenn sich die Adressaten ohne zumutbare Schwierigkeiten Kenntnis von dem Inhalt der Planung verschaffen können. Von einer in diesem Sinne ungehinderten Kenntnisnahmemöglichkeit kann nicht die Rede sein, wenn die ausgelegten Planunterlagen nicht aus sich heraus hinreichend verständlich sind, sondern der Erläuterung durch Dienstkräfte des Planungsträgers bedürfen oder den Bürger zwingen, nach notwendigen Erklärungen in den Akten zu suchen.*

Bestandteil des geänderten Entwurfs ist neben der Planzeichnung auch die Begründung. Hier sind die Änderungen für einzelne Grundstücke unter Kapitel 3.2.1 aufgeführt und damit kenntlich gemacht. Eine weitere Änderung betrifft die Festsetzung zur Mindestgrundstücke. Die Änderung wurde in der Begründung farbig markiert. Die ausgelegten Planunterlagen sind somit aus sich heraus hinreichend verständlich.

Die Stadt wird alle im Rahmen der erneuten Änderung eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung einstellen.

### 3.3 Relevante Abwägungsbelange

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

#### 3.3.1 Verkehrliche Belange

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

### 3.3.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

### 3.3.3 Belange von Natur und Landschaft

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

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

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

### 3.3.4 Belange des Artenschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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.<sup>5</sup> Die Wohnnutzung ist in den Baugebieten § 2 bis 7 der BauNVO zulässig. Die Wohnnutzung unterscheidet sich nach Haupt- und Nebenwohnungen.
- Kennzeichnend für eine Hauptwohnung (= **Dauerwohnung**) ist nach aktueller Rechtsprechung eine Beschränkung auf Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der jeweiligen Gemeinde oder Stadt haben.<sup>6</sup>
- Eine Nebenwohnung (= **Zweitwohnung**) ist ebenfalls eine Wohnung. Im Gegensatz zur Dauerwohnung werden sie jedoch nur vorübergehend bewohnt, der Lebensmittelpunkt ist nicht in der jeweiligen Gemeinde oder Stadt. Zweitwohnungen unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter dort seinen häuslichen Wirkungskreis - wenn auch nur vorübergehend - unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.<sup>7</sup>

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

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

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

- Die **Vermietung von Ferienwohnungen** stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist und es daher jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt.<sup>8</sup> Nach bisheriger Rechtsprechung waren Ferienwohnungen eine eigenständig typisierte Nutzung, die in der Baugebieten der BauNVO nicht zulässig waren.

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

Räume mit der o.g. Nutzung - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung - können den Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Ferienwohnungen werden damit in den Allgemeinen Wohngebieten als ausnahmsweise zulässig angesehen.

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

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

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.

---

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

<sup>9</sup> Nds. OVG, Urteil vom 12. 12.2013 - 1 LA 123/13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Sicherung des vorhandenen und gewollten Gebietscharakters mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen und zusätzlicher Vermietung an einen wechselnden Personenkreis ist nach der aktuellen Rechtsprechung durch ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO möglich. Darüber hinaus ermöglicht das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO einen höheren Bestimmtheitsgrad und damit die Festsetzung von Regelungen zur Sicherung des Dauer(wohnens). Die in § 11 BauNVO normierte Verpflichtung zur Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebietes verbietet nicht, verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festzusetzen.

*Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält.<sup>10</sup>*

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

Im Plangebiet werden daher zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzungen sollen im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung die vorhandene und planerisch gewollte starke Durchmischung von Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen sichern.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Nordhelmsiedlung faktisch niemals um ein reines oder allgemeines Wohngebiet gehandelt hat. Die Fremdenbeherbergung war immer in nicht vernachlässigbarer Weise präsent. Daher kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass sich das Plangebiet von den anderen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheidet und die bestandsorientierten Planungsziele daher nur durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO sichergestellt werden können.

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

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

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.

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

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

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 Strukturhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend.

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

Die Zulässigkeit der Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe unterstützt die Fremdenverkehrsfunktion. Zielsetzung der Festsetzung des Dauerwohnens ist die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und die Einschränkung von Zweitwohnungen. In den 1960er-Jahren mit den sich gesamtwirtschaftlich gesehen wesentlich verbessernden Verhältnissen hielt eine bis dahin in den rein gewerblich ausgerichteten Fremdenverkehrsgebieten unbekannt neue Eigentumsform, die sog. Zweitwohnung, ihren Einzug. Die Zweitwohnung breitete sich mit ihren charakteristischen Merkmalen (von der Norm abweichende bauliche Nutzung und Gestaltung, besondere Eigentumsformen; spekulative Bodenpreise usw.) zunächst langsam aus.

Zu einem richtigen Boom kam es Anfang der 1970er-Jahre. Die Nachfrage nach derartigem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, obwohl sich die Stadt Norderney mit dem Erkennen der Negativfolgen seit mehr als 30 Jahren darum bemüht, lenkend und beschränkend auf diese Entwicklung einzuwirken. Die Bemühungen waren und sind wegen des Fehlens geeigneter, durchgreifender rechtlicher Instrumentarien von wechselndem Erfolg begleitet.

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

- Die besonderen balneologischen und heilklimatischen Gesundheitsfaktoren werden langfristig gesehen dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen.
- Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristig Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage.
- Verdrängung der ursprünglich ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung.
- Erhöhte Infrastrukturvorhaltung.

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

Es ist beabsichtigt den **Flächennutzungsplan** zu überarbeiten und großflächige Sondergebiete mit der Vorgabe Kur-, Heil- und Erholungszwecke bzw. „Dauerwohnen und Beherbergung“ darzustellen. Der Flächennutzungsplan greift somit die Erkenntnis auf, dass praktisch alle baulichen Flächen vom Fremdenverkehr geprägt sind und deshalb die typisierenden Baugebietsvorgaben der Baunutzungsverordnung keine Anwendung finden können.

Entsprechend den Vorgaben der §-22er-Satzung und der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet in der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zum Zwecke des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung erfolgen. Die geplante Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes zur Sicherung des Dauerwohnens und der Fremdenbeherbergung entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung.

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

Die Nordhelmsiedlung ist seit jeher geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und Fremdenbeherbergung. Im Plangebiet gibt es Bereiche, wo neben der eigengenutzten Wohnung auch eine oder mehrere Ferienwohnungen zu Vermietungszwecken (Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe) vorhanden sind. Daneben gibt es Grundstücke, die nur zum Dauerwohnen oder nur zu Vermietungszwecken genutzt werden. In einigen Bereichen sind Gebäude mit mehreren Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe vorhanden. Zudem befinden sich auf einigen Grundstücken auch Zweitwohnungen.

Der hohe Anteil an Vermietungen trägt dem Umstand Rechnung, dass Norderney als Insel und Kurort eine hohe Bedeutung für den Tourismus hat und das Plangebiet in Strandnähe liegt. Die Durchmischung von Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung ist prägend für die Nordhelmsiedlung und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Daher sollen die planerischen Festsetzungen so getroffen werden, dass für das Gästewohnen ein hoher Anteil im Plangebiet möglich ist.

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

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

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

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

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

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

Als erste zulässige Hauptnutzung werden somit Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt festgelegt. Als zweite Hauptnutzung sind Ferienwohnungen zulässig. Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Gästebeherbergung orientiert sich somit stark an den bestehenden Strukturen.

Zweitwohnungen haben Bestandsschutz; sollen aber durch diese Planung nicht verfestigt werden. Daher werden in den Sondergebieten nur das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung allgemein zugelassen. Hintergrund dieser Festsetzung ist einerseits die Absicht, durch diese Nutzungsmischung die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und andererseits ein ausreichendes Angebot an Gästeappartements zur Förderung der touristischen Funktion zu sichern.

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

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

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

sind nur in einem geringen Maß erwünscht und daher nur ausnahmsweise zulässig. Zur näheren Bestimmtheit der o.g. kleinen Läden zur Quartiersversorgung und zur Abgrenzung von Verkaufsstätten mit größerem Einzugsbereich wird die Verkaufsfläche auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt.

Für die Schank- und Speisewirtschaften erfolgt eine Begrenzung der Größe des Gastraumes auf 150m<sup>2</sup>, um quartiersuntypische Gastronomiebetriebe zu vermeiden. Durch diese Festsetzungen soll u. A. auch ein zu hohes Verkehrsaufkommen vermieden und die Wohnruhe gesichert werden. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden als gebietsverträglich beurteilt und können daher ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.



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

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

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

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

(1) Zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

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

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

Diese Gebietsausweisung erfasst die Wohnquartiere zwischen der Emsstraße und der 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 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150m<sup>2</sup> Grundfläche
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Tendenziell wird bei Eigentümerwechsel das Bestreben 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 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen in den Quartieren zwischen Kiefernweg und Emsstraße. Die davon abweichenden Grundstücke südlich des Kiefernwegs werden nicht als Maßstab herangezogen, da diese geringen Grundstücksgrößen nicht gebietstypisch sind. Die privaten Grünflächen können bei der Mindestgrundstücksgröße mit angerechnet werden.



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

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

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Sondergebiet **SO 1** und **SO 2** wird für Einzelhäuser mit **400 m<sup>2</sup>** und für Doppelhaushälften mit **250 m<sup>2</sup>** festgesetzt.
- (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 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 freizuhaltenden Block-Innenbereichen soll den Eigentümern die Möglichkeit zu ortsbildverträglichen und heutigen Wohnansprüchen genügenden An- und Ausbaumöglichkeiten gegeben werden, sofern dieses noch nicht erfolgt ist. Die Eigentümer ohne privaten Grünflächen profitieren ebenfalls von der Erhöhung der Grundflächenzahl durch eine höhere Grundstücksausnutzung, die Maßstäblichkeit der Bebauung wird jedoch durch die bestandsorientierte Eingrenzung der überbaubaren Flächen gesichert (siehe Kapitel 4.5).

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

Durch die Festlegung von bestandsorientiert eingegrenzten überbaubaren Flächen, von Trauf- und Firsthöhen sowie der konsequenten Definition von Firstrichtungen entsprechend der vorhandenen Strukturen sind die möglichen Gebäudekubaturen ausreichend exakt bestimmt. Eine Festsetzung von Geschossigkeit oder Bauweise ist daher entbehrlich. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Höhenentwicklung sowie im Bereich der Traufhöhe an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, um das bisherige Siedlungsbild zu erhalten. Dabei wird auch den Gebäuden, die – z.B. aufgrund von Flachdächern - eine abweichende Höhenentwicklung aufweisen, die quartiersprägende Trauf- und Gebäudehöhe zugewiesen. Für die bestehenden abweichenden Gebäude – wie z.B. die Flachdachbauten - greift der Bestandsschutz. Dachaufstockungen sind nur zulässig, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beim gesamten Baukörper eingehalten werden.

Hierdurch soll vermieden werden, dass bei den Gebäuden, die jetzt schon von den typischen Siedlungsformen abweichen, durch Anbaumaßnahmen eine zusätzliche Überformung entsteht. Größere Anbaumaßnahmen erfordern bei den abweichenden Gebäudeformen daher einen größeren Umbau mit Anpassung an die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt gemäß der untergeordneten Funktion die Festsetzung von geringeren Trauf- und Firsthöhen.

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

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

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



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

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

- 1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und 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.

Zielsetzung der Stadt ist 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 privaten Grünflächen können 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.

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

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

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



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

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

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

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

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

In den Plangrundlagen der Bestandskarten sowie in der Plangrundlage des Bebauungsplanes sind die Nebenanlagen dargestellt. Diese befinden sich überwiegend in den nicht überbaubaren Flächen und teilweise in den privaten Grünflächen, wo entsprechend ihrer Funktion ebenfalls Einschränkungen zu Nebenanlagen gelten (siehe Kapitel 4.7).

Nebenanlagen sind nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25A in der nicht überbaubaren Fläche nur bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf 21 m<sup>2</sup> erhöht.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### 4.7 Private Grünflächen

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

---

<sup>12</sup> 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 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.*<sup>13</sup>

In der privaten Grünfläche "Garten" ist je Baugrundstück nur eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m<sup>2</sup> zulässig. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Für Grundstücke, deren Nebenanlagen eine Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> überschreitet, greift der Bestandsschutz.

Garagen oder Einstellplätze sind nicht zulässig. In den Block-Innenbereichen und rückwärtigen Freiflächen der Quartiere in der Nordhelmsiedlung, die als private Grünfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Stellplätze nicht ortstypisch und auch im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Daher werden diese Anlagen dort ausgeschlossen.

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

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

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

▷ **Zur näheren Bestimmung der Privaten Grünflächen gelten die Inhalte der textlichen 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 m<sup>2</sup> zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der Anlagen nach (1) sowie notwendigen Wegen unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

#### **4.8 Öffentliche Grünflächen**

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

#### **4.9 Öffentliche Verkehrsflächen**

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

## 5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Allgemeines

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

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

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

Folgende Regelungsvorschläge werden neu formuliert:

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

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

## 2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 der NBauO

### 2.1. Dachgestaltung

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

#### Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2 Außenwände

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

### Begründung

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

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

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

### 2.3 Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

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

#### Begründung

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

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

### 2.4 Solarenergieanlagen

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

#### Begründung

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

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

## 2.5 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

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

### Begründung:

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

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

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

## 2.6 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

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

### Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.7 Werbeanlagen

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

### Begründung

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

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

## 2.8 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

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

### Begründung

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

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

## 6. HINWEISE

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

## 7. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

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

### 7.2 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Aurich geregelt.

## 8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

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

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

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

.....  
Bürgermeister