

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Endfassung

03.07.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
1.1	Heilungsverfahren gem. § 214 (4) BauGB	3
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	4
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.5	Verbindliche Bauleitpläne	5
3.6	Sonstige Satzungen	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	7
4.4	Altablagerungen / Bodenschutzrechtliche Belange	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	9
5.2.3	Bauhöhen	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.5	Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	11
5.6	Firstrichtung	11
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>12</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Verfahrensübersicht	12
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	12
7.2.2	Öffentliche Auslegung	12
7.2.3	Ergänzendes Verfahren	12
7.2.4	Satzungsbeschluss	13
7.3	Planverfasser	13

**ANLAGE:** Vorhabenplanung (Stand: 02.01.2017)

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Pflegezentrums“ entsprechend den konkreten Entwicklungsvorstellungen des Vorhabenträgers zu schaffen und stellt hierzu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ für den Bereich westlich der Georgstraße bzw. südlich der Wilhelmstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf.

Das ca. 0,25 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Nähe des Kurplatzes und ist bereits weitestgehend bebaut sowie entsprechend der innerstädtischen Lage durch gemischte Nutzungsstrukturen im Umfeld geprägt. Für das Plangebiet liegt bislang keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Planungsrechtliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ ist die Entwicklung eines „Pflegezentrums“, in welchem eine Kombination aus betreutem Wohnen, Tagespflege sowie ambulantem Pflegedienst und Pflegeheim angeboten werden soll. Demnach ist geplant, eine Pflegeinfrastruktur auf Norderney zu entwickeln, die alt gewordenen Inselbewohnerinnen und -bewohnern mit Unterstützungs- und Pflegebedarf in allen Pflegestufen ein Versorgungs- und Betreuungsangebot bietet, welches den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung entspricht und dazu beiträgt, dass diese ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen müssen. Im Hinblick auf den demografischen Wandel kann durch die Umsetzung des Planvorhabens zukünftig die Angebotsstruktur an sozialen Dienstleistungen erweitert und langfristig gesichert werden.

Zur Umsetzung des dargelegten Planungsziels und zur Steuerung der zulässigen Nutzungen sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird der Bereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt, in denen die zulässigen Nutzungen genau definiert werden. Über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden für das sonstige Sondergebiet zudem Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnungen getroffen. Um eine mögliche Entwicklung der geplanten Nutzungen verträglich in die bestehende städtebauliche Situation zu integrieren, wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der umliegenden Bestandssituation sowie in Anlehnung an die Entwurfsplanung des Architekturbüros „Schulze Gronover Architekten“ über entsprechende Festsetzungen differenziert geregelt. Zur Erhaltung des vorhandenen Stadtbildes und unter Berücksichtigung der umliegenden städtebaulichen Strukturen wird der Geltungsbereich mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise geregelt. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden des Weiteren Trauf- und Firsthöhen bzw. eine maximal zulässige Gebäudehöhe für die neuentstehenden Gebäude entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung festgesetzt. Neben der städtebaulichen Beordnung dieses innerstädtischen Bereiches sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Weiterentwicklung der auf dem Gelände befindlichen denkmalgeschützten Gebäudesubstanz geschaffen werden. Dies ist angesichts der zugrunde liegenden Planungskonzeption mit einem Teilabbruch der im westlichen Bereich befindlichen Gebäudeteile verbunden. Dennoch fügt sich die Planung sinnvoll in den verbleibenden denkmalgeschützten Gebäudebestand sowie dem umliegenden städtebaulichen Kontext ein.

In Anlehnung an die frühere Nutzung des Geländes als „evangelisches Kindererholungsheim“ sollen auf dem Areal erneut gesundheits- und pflegebezogene Angebotsstrukturen bereitgestellt werden.

Da es sich bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 2.512 m<sup>2</sup>) um eine Maßnahme der

Innenentwicklung handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup>) als Eingriffe im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## **1.1 Heilungsverfahren gem. § 214 (4) BauGB**

Gemäß § 12 (3a) Satz 1 BauGB ist es zulässig, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nutzungen allgemein zulässig zu machen, dabei ist allerdings unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB wird eine entsprechende Festsetzung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ ergänzt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Hattermann zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Norderney nördlich der Brunnenstraße und südlich der Wilhelmstraße bzw. östlich der Westerstraße und westlich der Georgstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die bauliche Gestaltung des Geltungsbereiches ist im Osten durch ein historisch wertvolles Bestandsgebäude geprägt und trägt maßgeblich zum Stadtbild und zur Geschichte Norderneys bei. Der Gebäudekomplex des früheren „evangelischen Kindererholungsheims“ wird als denkmalgeschützte Einzelanlage erhalten. Die weiteren rückwärtig liegenden Gebäudeteile werden rückgebaut. Auf diesen Flächen wird eine Erweiterung des Baudenkmals mit Neubauten erfolgen.

Das städtebauliche Umfeld entspricht dem auf Norderney typischen Gebietscharakter einer wohnverträglichen Mischnutzung mit einem Wohnraumangebot für die einheimische Bevölkerung und Touristen sowie mit Geschäftshäusern. Im Norden des Geltungsbereiches wurden die bestehenden Gebäude bis zum Jahr 2008 durch die Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, in Form einer Familienferienstätte, genutzt. Weiter umliegend ist der Siedlungsbereich entlang der Brunnen-, Wester- und Wilhelmstraße durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Neben der vorwiegenden Nutzung des Wohnangebotes durch die einheimische Bevölkerung zeichnet sich der

Bereich auch durch Kleinvermieterstrukturen (einheimische Familie lebt in ihrem Wohnhaus und vermietet in einem Teilbereich des Hauses eine Ferienwohnung oder Fremdenzimmer an Feriengäste) durch seine besondere Funktion für die Gästebeherbergung aus. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das „Bade:haus“.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Sicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet und Stärkung der sozialen Dienstleistungen mittels eines „Pflegezentrums“ durch eine behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes „Marienheim“. Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel und die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung soll die Pflegeinfrastruktur der Insel mit einem kombinierten Angebot von betreutem Wohnen, Tagespflege sowie ambulantem Pflegedienst und Pflegeheim gestärkt werden. Somit können pflegebedürftige Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Dieses Vorhaben ermöglicht zudem das Zusammenleben von Jung und Alt auf Norderney, aber auch den Wissenstransfer über die Geschichte Norderneys, die die ältere Bevölkerung an die Jüngere weitergeben kann. Den vorgeannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll die Errichtung eines „Pflegezentrums“ innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vorbereitet werden. Damit wird den im Kapitel 2.2.2 des Regionalen Raumordnungsprogrammes getroffenen Vorgaben entsprochen. Sonstige regionalplanerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

#### **3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser nun als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. D. h. die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet in einem geschützten Bereich. Das Plangebiet kann im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) von Überflutungen mit Wassertiefen bis 4 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen

Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen. Gem. Kap. I Ziff. 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Im Rahmen des Klimawandels ist mit einer Erhöhung des Sturmflut- und somit des Überschwemmungsrisikos zu rechnen. Auch Starkregenereignisse werden voraussichtlich häufiger auftreten. Wie bereits oben beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend bebauten Bereich. Über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung soll langfristig sichergestellt werden, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auch im Rahmen baulicher Entwicklung nicht zu stark zunimmt. Damit kann auch einer Erhöhung des Hochwasserrisikos in Folge von Starkregenereignissen durch eine zunehmende Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.

### **3.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist in der seit 2021 wirksamen 13. Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ ausgewiesen.

### **3.5 Verbindliche Bauleitpläne**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ soll dieser baulich bereits vorgeprägte Bereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich beordnet werden und zugleich Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung ermöglichen.

### **3.6 Sonstige Satzungen**

Für das Plangebiet gilt des Weiteren die „Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993. Diese Satzung dient der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Gestaltungsstrukturen. Die Umsetzung der mit der o. g. Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele wird über die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt.

Außerdem gelten für das Plangebiet die Erhaltungssatzung Nr. 2 der Stadt Norderney sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Veränderungen durch die

Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von ca.  $2.512 \text{ m}^2$  umfasst, ist die zulässige Grundfläche folglich auch kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

### Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

Die möglicherweise notwendige Beseitigung einzelner Gehölze, sollte ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können (s. Kap. 5.5).

### Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind. Die eventuell notwendige Beseitigung der Einzelbäume darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

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

### 4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit dem im Jahre 1876 erbauten Gebäude und der ehemaligen Nutzung als „evangelisches Kindererholungsheims“ ein geschütztes Baudenkmal gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Dieses wird im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Das Gebäude mit seiner Entwicklungsgeschichte ist besonders prägend für das Ortsbild der Inselgemeinde. Gemäß § 8 des NDSchG dürfen im Umfeld der Baudenkmale keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch deren Erscheinungsbild beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Baudenkmale ist daher gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche Weiterentwicklung des innerörtlichen, bereits weitestgehend bebauten Siedlungsbereiches. Dieser Zielsetzung wird mit der vorwiegenden Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,65 und einer offenen und abweichenden Bauweise in Anlehnung an die für das Plangebiet typischen Bau- und Siedlungsstrukturen Rechnung getragen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen werden die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- (TH), First- (FH) sowie Gebäudehöhen (GH) bestandsorientiert geregelt. Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des im Plangebiet vorhandenen Baudenkmal werden durch die vorgenannten Festsetzungen vermieden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden sowie archäologischen Kulturdenkmälern (Boden- und Baudenkmalen) im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### 4.4 Altablagerungen / Bodenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.



Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“**

Aufgrund der besonderen gestalterischen Qualität und der Funktion des Baudenkmals, soll der östliche Teilbereich des „Marienheims“ im Bestand gesichert und funktionsgerecht beordnet werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt diese Beregelung durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“.

Laut § 1 NDSchG ist es Ziel, das Baudenkmal zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen. Zudem sollen diese der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Mit dem Planungsziel eines Pflegezentrums wird diesen Anforderungen angesichts der sinnvollen Nutzung entsprochen.

Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zwar Anlagen für „soziale und gesundheitliche Zwecke“ zulässig sind, sich jedoch der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ notwendig. Dies ist angesichts der vereinten Angebote von betreutem Wohnen, Tagespflege sowie ambulantem Pflegedienst und Pflegeheim erforderlich, da das Plangebiet somit nicht mehr vorwiegend der Wohnnutzung, sondern eher als ein Klinikgelände dient.

Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Gebietes, das seit der Errichtung des „Marienheims“ (1876) bereits als Pflegeeinrichtung (evangelisches Kindererholungsheim) diente, können durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird den städtebaulichen Zielen, die hier ursprünglich typische Struktur und hohe Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden, Rechnung getragen. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes werden somit nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel entsprechen und sich zudem in verträglicher Weise in das unmittelbare Planungsumfeld einfügen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Personalwohnungen bis zu 250 m<sup>2</sup>
- Gästewohnungen bis zu 250 m<sup>2</sup>
- Gastronomie im Erdgeschoss
- zum Betriebskonzept passendes Gewerbe im Erdgeschoss

Dabei wird zudem geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO einheitlich mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,65 definiert, um so der umliegenden Bebauung Rechnung zu tragen.

Für den Bereich der denkmalgeschützten Einzelanlage werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen, da für das in diesem Bereich befindliche Baudenkmal die Regelungen des Denkmalschutzes gelten.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an den angrenzenden Gebäudebestand im städtebaulichen Umfeld sowie an den vorhandenen Bestand im Plangebiet, erfolgt für das festgesetzte Sondergebiet eine gesonderte Festsetzung.

Für den Gebäudeteil mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 4,00 m wird die Geschossigkeit auf höchstens ein Vollgeschoss gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgelegt. Im angrenzenden Gebäudeabschnitt wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens vier festgesetzt. Das zur Wilhelmstraße gelegene Gebäude ist mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Somit wird ein einheitliches Gestaltungsbild der südlichen Wilhelmstraße geschaffen.

Auf diese Weise wird eine der räumlichen Situation entsprechende Entwicklung ermöglicht und einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt.

### **5.2.3 Bauhöhen**

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhen der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Eine über den baulichen Bestand hinausgehende Höhenentwicklung ist künftig - auch vor dem Hintergrund des im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäudes „Marienheim“ städtebaulich nicht gewünscht. Aufgrund dessen wird die Gebäudehöhe für den viergeschossigen Gebäudeteil des festgesetzten Sondergebietes auf 15,00 m begrenzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Bauungsstruktur erfolgt eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen für die geplanten Vorbauten mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 4,00 m. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die für Norderney charakteristischen vor die Hauptgebäude vorgelagerten Wintergärten im straßenseitigen Bereich.

Für das nördlich festgesetzte Sondergebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich an den nebenliegenden Bestandsgebäuden, wodurch sich eine einheitliche Höhenentwicklung südlich der Wilhelmstraße ergibt. Zugleich wird damit eine Überdimensionierung der Baukörper vermieden.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante inkl. Umwehrung. Als unterer Bezugspunkt gelten die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 bestimmten -0,68 m ausgehend vom nicht eingemessene Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 wird in Anlehnung an die aktuell im Plangebiet vorherrschende Bauungsstruktur, im westlichen Teil des Geltungsbereiches, eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauGB festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbegrenzung. Damit wird zudem den aktuellen Entwicklungszielen des Vorhabenträgers Rechnung getragen.

Des Weiteren wird für das Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude hier als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden. Dies entspricht der angrenzenden Bauungsstruktur und wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Innenentwicklung gerecht. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese resultieren aus den konkreten Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers. Die bauliche Entwicklung dieses Areals soll somit so genau wie möglich gesteuert werden, um Fehlplanungen zu vermeiden.

### **5.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9

(1) Nr. 20 BauGB Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

## 5.5 Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gem. § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) das Baudenkmal „Marienheim“. Dieses Einzelbaudenkmal wird für den östlichen Gebäudeteil gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Dementsprechend ist dieses Denkmal in der Planzeichnung kenntlich gemacht worden. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Um dem Planungsziel des Vorhabenträgers gerecht zu werden, ist geplant, den hinteren, zur Wester- bzw. zur Brunnenstraße gelegenen Teil rückzubauen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabenplanung eng mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde.

Für die Erweiterung des verbleibenden Teils des Baudenkmals werden für das geplante Pflegezentrum überbaubare Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festgesetzt (s. Kap. 5.3).

## 5.6 Firstrichtung

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es daher, über die Festsetzung der Firstrichtung für die Hauptgebäude senkrecht zur Wilhelmstraße den ablesbaren Ortsbildcharakter der benachbarten Gebäude sinnvoll zu ergänzen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten sind ausnahmsweise zulässig, da diese als unschädlich für den optischen Gesamteindruck zu bewerten sind.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wilhelmstraße sowie die Georgstraße.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**  
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Wirtschaftsbetriebe Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Ableitung des anfallenden, schadlosen Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an den Regenwasserkanal in der Wilhelmstraße.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 26.02.2014 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ gefasst.

#### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 04.07.2016 bis 05.08.2016 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

#### 7.2.3 Ergänzendes Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

## 7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ erfolgte vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner 

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

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)

**ANLAGE:**  
Vorhabenplanung  
(Stand: 02.01.2017)