

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 3b „Innenstadt Süd-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem erneuten Entwurf
vom 21.08.2025 sind in rot kenntlich gemacht.

zweiter erneuter Entwurf

23.04.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Anpassungen der Planung aufgrund abwägungsrelevanter Stellungnahmen und Hinweise	2
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	6
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.4 Verbindliche Bauleitpläne	7
3.5 Sonstige Satzungen	7
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	7
4.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.2 Belange des Denkmalschutzes	8
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	9
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) & Grundfläche (GR)	11
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	12
5.2.3 Bauhöhen	13
5.3 Bauweise	13
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.5 Anordnung der Gebäude	14
5.6 Größe der Baugrundstücke	14
5.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
5.8 Straßenverkehrsfläche	15
5.9 Private Grünflächen	15
5.10 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	16
5.11 Flächen für Stellplätze	16
5.12 Erweiterter Bestandsschutz	16
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	21
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	21
8.1 Rechtsgrundlagen	21
8.2 Planverfasser	22

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche.

Der etwa 3,0 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3b befindet sich im südöstlichen Bereich des Innenstadtbereiches. Entsprechend der zentralen Lage zeichnet sich die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes durch eine Mischung aus Wohnnutzung und Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung aus. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Norderneyer Kurpark.

Entwickelt hat sich das Gebiet in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Noch heute finden sich im Gebiet Gebäude aus dieser Zeit, von denen eins unter Denkmalschutz steht. Im Übrigen wurde ein Großteil des historischen Gebäudebestands in den letzten Jahrzehnten durch Neubauten ersetzt, so dass sich im Plangebiet Gebäude verschiedenster Baujahre befinden. Die Bebauungsstruktur im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Gebäude in einer für den Innenstadtbereich von Norderney noch aufgelockerten, überwiegend offenen Bebauung. In Richtung Westen nimmt die Verdichtung zu und geht in Richtung Innenstadt in eine geschlossene Bebauung über.

Für die Flächen östlich der Feldhausenstraße liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 sowie der Bebauungsplanes Nr. 27a vor. Die Flächen westlich der Feldhausenstraße sind dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenstadtbauungspläne Nr. 1 - 4 werden für jeweils zusammenhängende Bereiche auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse einheitliche, zeitgemäße Plankonzepte entwickelt, die die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bilden. Die Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 3b über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen und Erholung“ (SO 1), „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO2) und „Hotel“ (SO4). Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus weiterhin über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

Die Festsetzung der sonstigen Sondergebiete entgegen der Festsetzung normierter Gebietstypen, wie Mischgebieten (MI), allgemeinen Wohngebieten (WA) oder reinen Wohngebieten (WR) wurde in den letzten Jahren, auch durch gerichtliche Entscheidungen zu rechtskräftigen Bebauungsplänen auf der Insel, immer wieder in Frage gestellt. Durch das im Bebauungsplan Nr. 3b forcierte Planungsziel, die Nutzung von Ferienwohnungen auch unter Berücksichtigung bereits vorhandener Ferienwohnungen, die eine teils undurchsichtige Genehmigungslage vorweisen, bedarfsgerecht zu steuern, macht jedoch die Ausweisung sonstiger Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO notwendig.

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

In der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b geltenden 13. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2021 wird der überwiegende Teil des Plangebietes

als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Damit werden die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3b gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

1.1 Anpassungen der Planung aufgrund abwägungsrelevanter Stellungnahmen und Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der daran anschließenden Abstimmungsphase wurden relevante Stellungnahmen und Hinweise abgegeben, die zur Änderung der Planunterlagen führen.

So führt der Landkreis Aurich in seiner Stellungnahme aus, dass die sogenannte Fremdkörperfestsetzung (Festsetzung Nr. 8 des Entwurfs vom 26. August 2024) keine Ermächtigungsgrundlage hat. Die Ausführungen hierzu, die der Abwägungstabelle entnommen werden können, sind nachvollziehbar, so dass die textliche Festsetzung Nr. 8 zukünftig entfällt.

Darüber hinaus wurden vom Landkreis Aurich einige redaktionelle Anmerkungen vorgenommen, wie fehlende Punkte in der Planzeichenerklärung, eine nicht ausreichende Definition der Trauf- und Firsthöhen in den textlichen Festsetzungen sowie den fehlenden Hinweis zum Umgebungsschutz im Hinweis zu den Baudenkmalen. Diese Inhalte werden in der Planzeichnung ergänzt.

Vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Norden – wurde in der Stellungnahme angemerkt, dass dem Bebauungsplan Nr. 3a bisher keine amtliche Plangrundlage zugrunde liegt. Diese wird in die Planzeichnung eingearbeitet.

Darüber hinaus erreichte die Stadt Norderney am 14.01.2025 eine rechtliche Stellungnahme des OVG Lüneburg zu den Festsetzungen der Ferienwohnungen. Hierin führt das OVG aus, dass die Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13 aus dem Entwurf des analog aufgestellten Bebauungsplan Nr. 3a vom 23. September 2024 bezüglich der Steuerung des Anteils bzw. der Anzahl der Ferienwohnungen in normierten Gebieten (hier WA und MI) keiner Rechtsgrundlage unterliegen und damit unzulässig sind. Da diese Festsetzungsthematik auch im Bebauungsplan Nr. 3b angewendet wurde, findet die rechtliche Stellungnahme des OVG Lüneburg auch in diesem Verfahren Anwendung. Die Steuerungsmöglichkeiten des Anteils und der Anzahl der Ferienwohnungen gibt es gemäß den Aussagen des OVG ausschließlich in Besonderen Wohngebieten sowie in Sondergebieten. Da die Steuerung des Anteils sowie der Anzahl der Ferienwohnungen ein grundlegendes Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3b ist, werden dementsprechend die Festsetzungen der Gebietstypen angepasst und zukünftig ausschließlich sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 3b festgesetzt.

Da es nach der Veröffentlichung des Entwurfes zu den oben beschriebenen grundlegenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 3a und 3b kam, wurde vom 04.09.2025 bis zum 03.10.2025 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hierin wurden vom Landkreis Aurich redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung vorgebracht. Die Ostfriesische Landschaft brachte einen redaktionellen Hinweis zu archäologischen Kulturdenkmälern vor.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 29 Stellungnahmen abgegeben. Hierin wurde sich größtenteils gegen die festgesetzten Nutzungen ausgesprochen, da Ferienwohnungen zukünftig nur noch der Wohnnutzung untergeordnet zulässig sind, obwohl heute ein großer Teil der Wohnungen im Plangebiet als Ferienwohnungen genutzt werden. Darüber hinaus gab es Einwendungen zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sowie zur Festsetzung der Baufenster sowie von Grünflächen.

Die vorgebrachten Hinweise führten dazu, dass das Bebauungsplankonzept nochmal geprüft und geringfügig angepasst wurde. Aus diesem Grund erfolgt eine zweite erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB. In diesem Rahmen können Stellungnahmen zu Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem erneuten Entwurf vom 21.08.2025 vorgebracht werden. Diese sind sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung in rot kenntlich gemacht worden.

Zu der vielfach bemängelten Festsetzungsthematik bezüglich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen als eines der Hauptthemen im Rahmen der Abwägung der erneuten Veröffentlichung wird auf das grundlegende Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3a und 3b verwiesen.

Dieses stützt sich auf die Sicherung und Bereitstellung von dringend benötigtem Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung. Dem gegenüber steht die Nutzung von Ferienwohnungen, die auf der Insel eine lange Tradition hat, für viele Bewohner eine wirtschaftliche Grundlage bietet und aufgrund der Bedeutung der Insel für den Fremdenverkehr auch gewollt ist. In den letzten Jahren ist jedoch ein extremer Anstieg der Ferienwohnungen zu verzeichnen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird nun eine einheitliche Vorgehensweise festgelegt, die einerseits die Bereitstellung von Dauerwohnraum forciert und dennoch weiterhin die Möglichkeit bietet, Ferienwohnungen zu betreiben. Unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung verfolgt die Stadt Norderney dabei ein einheitliches Konzept, das ähnliche Strukturen berücksichtigt. Dabei ist nicht der vorhandene Bestand an Ferienwohnungen maßgeblich, sondern die einzelnen Genehmigungen. Im Rahmen der Analyse der Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 3 und 3b ist eine große Abweichung zwischen dem Bestand an betriebenen Ferienwohnungen und genehmigten Ferienwohnungen aufgefallen. Die Ferienwohnnutzung und die allgemeine Wohnnutzung stellen eigenständige Nutzungsarten dar (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8.5.1989 – 4B 78.89-juris, Rn. 3; dass., Beschluss vom 7.9.1984 – 4 N 3.84 – juris, Rn. 24; Nds. OVG, Beschluss vom 22.11.2023 – 1 ME 119/23 – juris Rn.8). Dass es über die Jahre hinweg vereinzelte abweichende Rechtsauffassungen hinsichtlich der Einordnung von „Ferienwohnungen“ in den Zulässigkeitskatalog verschiedener Baugebiete nach der BauNVO gegeben hat und unter Umständen noch gibt, steht der Feststellung einer vorherrschenden Rechtsansicht nicht entgegen und ergibt sich aus der Natur der Sache, welche letztlich auch in der Neuauflage der BauNVO im Jahre 2017 und in der Einführung des § 13a BauNVO mündete. Teilweise getroffene Ausführungen, wonach die Genehmigungsbehörde des Landkreis Aurich gemeinsam mit der Stadt Norderney zwischen den 1960er Jahren und 2014 das dauernde Wohnen, Zweitwohnen und Ferienwohnen als gleichartige, nicht wesensverschiedene Wohnnutzungen angesehen und behandelt hat (Wohnen gleich Wohnen), woraus ein Bestandschutz der als Wohnungen genehmigten Ferienwohnungen resultiert und es daher nicht darauf ankäme, ob die Nutzung als Ferienwohnung genehmigt oder ungenehmigt ist, greifen nicht durch. Ein derartiges, von dem vorherrschenden Rechtsverständnis abweichendes „Wohnverständnis“ ist nicht hinreichend erkennbar. (vgl. VG Oldenburg, Beschluss vom 11.9.2025 – 4B 5678/25) Legt man dem entsprechend die genehmigten und nicht die tatsächlichen Nutzungen zugrunde, überwiegen die Anzahl der Wohnungen deutlich gegenüber der Anzahl der Ferienwohnungen, wodurch sich die getroffenen Festsetzungen ausreichen begründen lassen.

Die Plangeberin hat jedoch erkannt, dass die getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen den Bestand an Ferienwohnungen nicht vollständig abbilden. Dennoch hält die Stadt Norderney an ihrem übergeordneten Planungsziel für die Bebauungspläne Nr.3a und 3b fest, in diesen Gebieten den Anteil an Dauerwohnraum maßgeblich zu erhöhen. Ungenehmigte Ferienwohnungen wären mit den hierfür getroffenen Festsetzungen somit nicht mehr nachträglich genehmigungsfähig. Dies trifft aber auch auf weitere große Teile des Stadtgebietes zu, für die in den letzten Jahren seit 2014 Bebauungspläne neu aufgestellt wurden. Aus planerischer Sicht ist die Behebung dieser Diskrepanz nur auf gesamtstädtischer Ebene sinnvoll. Aktuell werden entsprechende Möglichkeiten geprüft.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3b wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,0 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die baulichen Strukturen sowie die Nutzungsstrukturen im Plangebiet sind dabei sehr abwechslungsreich und haben sich im Laufe der Zeit kontinuierlich entwickelt. Die städtebauliche Beordnung des Plangebietes kann ausschließlich unter genauer Betrachtung der vorherrschenden städtebaulichen Situation gelingen. Hierzu erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Strukturen, aus der die einzelnen Festsetzungen abgeleitet werden, um zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild herzustellen.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch die inseltypische Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Südlich der Gartenstraße befindet sich darüber hinaus ein größerer Hotelbetrieb.

Die bauliche Gestaltung eines Quartiers setzt sich zusammen aus der Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen. Diese beiden Komponenten tragen grundlegend zum Stadtbild bei und können es entscheidend beeinflussen. Das Plangebiet ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt, die nur durch wenige höhere Gebäude unterbrochen werden. Die Verdichtung der Grundstücke nimmt dabei von Osten in Richtung Westen zu. Im Geltungsbereich überwiegen Einzel- und Doppelhäuser.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die auch im Plangebiet teilweise vorhanden sind und zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halboffene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbhohle Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3b sind diese in einigen Straßenzügen vorzufinden. Besonders die Gebäudereihe südlich der Gartenstraße, zwischen Janus- und Feldhausenstraße, ist hierfür ein positives Beispiel und damit maßstabsgebend für die getroffenen Festsetzungen.

Im Plangebiet ist ein denkmalgeschütztes Gebäude vorhanden sowie Siedlungsbereiche, die im Rahmen einer vorangegangenen Analyse als städtebaulich bedeutsam herausgestellt wurden. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Kurpark von Norderney. Die Grundstücke im östlichen Teil des Geltungsbereiches haben auf den rückseitigen Grundstücksflächen, die zum Wald ausgerichtet sind, großzügige Gärten. Diese bilden einen zusammenhängenden Grünzug im Übergangsbereich zum angrenzenden Park, der zukünftig erhalten bleiben soll.

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

Die Grundstücke östlich des Hotels sind durch eine kleinteilige, offene Bauweise geprägt. Besonders die Häuser Nr. 41A – 41F weisen eine einheitliche Gestaltung auf, da sie sich in ihrer Größe, Anordnung und der Dachgestaltung stark ähneln. Jeweils abwechselnd stehen sie gegeneinander versetzt mit großem oder kleinem Vorgarten auf dem jeweiligen Grundstück. Alle sechs Gebäude sind eingeschossig und haben ein mit dem Giebel zur Gartenstraße ausgerichtetes Satteldach. Bei den Fassaden dieser Gebäude handelt es sich um helle Putz- oder rote Klinkerfassaden. Die daran anschließenden Häuser sind ebenfalls positiv prägend für den Siedlungsbereich. Hierbei handelt es sich um überwiegend eingeschossig- bis maximal zweigeschossige historische Gebäude aus rotem Klinker oder hellem Putz. Die westlich daran angrenzenden Gebäude, zu denen auch der Hotelbetrieb zählt, stammen aus den 1970er- 1980er Jahren. Die zwei- bis dreigeschossigen Flachdachgebäude werden in der Analyse aufgrund ihrer Gestaltung und Größe als bauliche Ausreißer dargestellt.

Die Bebauung im weiteren Verlauf der Gartenstraße bis zur Feldhausenstraße weist eine eher heterogene Bebauungsstruktur verschiedenster Größenordnung auf. Hierbei handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern, in denen überwiegend Ferienwohnungen untergebracht sind. Diese Bebauungsstruktur ist auch auf der östlichen Straßenseite der Feldhausenstraße vorzufinden. Hier befindet sich jedoch zusätzlich ein größerer Beherbergungsbetrieb.

Die Bebauung auf der westlichen Seite der Feldhausenstraße weist dagegen eine geschlossene, wieder eher kleinteilige Bebauungsstruktur auf. Die Gebäude hier sind überwiegend zweigeschossig, bei den Fassaden handelt es sich ebenfalls um helle Putz- oder rote Klinkerfassaden. Bei einem Großteil der Gebäude in diesem Bereich sind die inseltypischen eingeschossigen Vorbauten vorzufinden.

Die Bebauung nördlich des Rosenweges im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist offen. Das Haus Rosenweg 2, ein weißes eingeschossiges Putzgebäude mit Satteldach, steht unter Denkmalschutz. Besonders prägend ist hier der historische Wintergarten. Die Gebäude im weiteren Verlauf des Rosenweges sind ebenfalls eingeschossig und haben Satteldächer. Hierbei handelt es sich um rote Klinkergebäude. Die Flächen nördlich der mittleren Gebäude sind bis auf einige Nebengebäude unbebaut und werden als Parkplätze oder Gärten genutzt. Diese Gärten sollen als Grünflächen auch zukünftig erhalten bleiben.

Ein Großteil der Gebäude östlich der Janusstraße sind historisch geprägt, so dass dieser Bereich in der Analyse als städtebaulich bedeutsam eingestuft wurde. Es handelt sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Putzbauten mit geneigten Dächern. Die

Bebauungsstruktur ist im südlichen Bereich eher offen und geht in Richtung Norden in eine geschlossene Bebauung über.

Eine städtebaulich besonders prägende Situation weist die Bebauung südlich der Gartenstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches auf. Die geschlossene Gebäudereihe ist historisch geprägt und zeigt damit ein überwiegend intaktes Beispiel aus der Zeit der ersten Bebauung auf diesem Teil der Insel auf. Die Fassaden sind überwiegend aus hellem Putz und in einigen Bereichen aus rotem Klinker. Alle Gebäude in diesem Teil der Gartenstraße haben einen für Norderney typischen eingeschossigen Vorbau.

Der Hofbereich der westlichen Blockrandbebauung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3b. Hier wurden nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE Wohngebäude in Form einer Wohnanlage für die einheimische Bevölkerung gebaut, die sich durch eine eingeschossige Bauweise den baulichen Strukturen im Randbereich unterordnen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives, touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Neben der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht

ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b gelten die Darstellungen der 13. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Norderney. Hierin wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b wurden hierin auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die westlich angrenzenden Flächen der Norderneyer Innenstadt an die damals beabsichtigten städtebaulichen Ziele angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 3b wird demnach gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3b gelten die Bebauungspläne Nr. 27 „Gartenstraße“ aus dem Jahr 1982 und 27a „Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung Füertorn“ aus dem Jahr 2019. Im Bebauungsplan Nr. 27 werden Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ für die Flächen zwischen Kurpark und Feldhausenstraße festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 27A wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung“ für die zu diesem Zeitpunkt verbindliche Planung des Grundstücks Gartenstraße 45 festgesetzt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 3b „Innenstadt Süd- Ost“ treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 27 und 27a außer Kraft.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Gestaltungssatzung, die Erhaltungssatzung Nr. 6 und Nr. 7 der Stadt Norderney, die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion, die Stellplatzsatzung, die Zweckentfremdungssatzung und für Teilbereiche die Wintergartensatzung. 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 nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung). Über die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 3a wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung,

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

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b befindet sich eine bauliche Anlage, die als historisch bedeutsames Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen wurde und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird.

Dieses Gebäude prägt das Ortsbild in besonderem Maße und hatte schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen. Daher wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3b auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

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

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3b ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich

gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

4.4 Belange des Hochwasserschutzes

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt 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 hinter einer Hochwasserschutzanlage. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet 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.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen

oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen. Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Beordnung einer bereits baulich verdichteten Ortslage. Demnach ergibt sich durch die vorliegende Planung gegenüber der Bestandssituation kein erhöhtes Hochwasserrisiko.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist historisch durch eine Wohnnutzung geprägt. Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Nutzung von der klassischen Wohnnutzung durch ortsansässige Insulaner immer weiter zu Zweit- oder Ferienwohnungen. In einem gewissen Ausmaß ist diese Entwicklung zu begrüßen, spielt der Fremdenverkehr auf Norderney schon seit je her eine besondere Rolle. Jedoch fällt es in den letzten Jahren zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum auf der Insel zur Verfügung zu stellen, da die o.g. Entwicklungen einen Einfluss auf die Immobilienpreise haben. Dazu kommt, dass die Genehmigungslage vieler Ferienwohnungen nicht klar nachvollziehbar ist und der Bestandsschutz dadurch nicht immer klar abgebildet werden kann. Die bedarfsgerechte Steuerung der Ferienwohnungen ist daher ein besonderes Planungsziel der vorliegenden Planung. Demnach soll durch die Festsetzung von bestimmten Gebietstypen eine bedarfsgerechte Steuerung der zulässigen Nutzungen auf den Flächen des Plangebietes erfolgen, der den verschiedenen Bedarfen Rechnung trägt.

Die Gebäudereihen nördlich des Rosenweges sowie südlich der Gartenstraße im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden aufgrund der vorherrschenden und zu schützenden Nutzung mit einer Mischung aus klassischem Wohnen und einem gewissen Anteil an Ferienwohnung als sonstiges Sondergebiet (SO 2.1 – SO 2.3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind hierin:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind hierin:

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nördlich und östlich daran angrenzenden Grundstücke, die sich zur Janusstraße, Gartenstraße und Feldhausenstraße orientieren sowie die Grundstücke östlich der Feldhausenstraße und daran angrenzend südlich der Gartenstraße, die ebenfalls eher durch eine Wohnnutzung geprägt sind, werden im Bebauungsplan Nr. 3b als sonstige Sondergebiete (SO 1.1 - SO 1.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hierin sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

Allgemein zulässig sind:

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

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind hierin:

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Zwar orientieren sich die in den sonstigen Sondergebieten (SO 1 und SO 2) mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen und Erholung“ sowie „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzten Nutzungen am reinen und allgemeinen Wohngebiet (WR und WA) gem. §§ 3 und 4 BauNVO, jedoch ist hierin die Steuerung der Anzahl der Ferienwohnungen nicht möglich. Diese Steuerung ist jedoch ein maßgebliches Ziel der vorliegenden Planung, so dass nur die Festsetzung der entsprechenden Flächen als sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO an dieser Stelle zielführend ist.

Der vorhandene Hotelbetrieb an der Gartenstraße, der den Geltungsbereich in diesem Bereich prägt und auch zukünftig erhalten werden soll, ~~sowie der großflächige Beherbergungsbetrieb östlich der Feldhausenstraße werden wird~~ als sonstiges Sondergebiete (SO 4.1 ~~und SO 4.2~~) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Hierin sind Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeit bis zu einer Größe des Gast- raumes bis zu 250 m² und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 250 m² sowie Betriebswohnungen sind hierin ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) & Grundfläche (GR)

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Blockinnenbereiche und die von der Straße abgewandten Grundstücksbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden und kaum Flächen für wohnungsnaher Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten zur Verfügung stehen. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, den zum Teil sehr hohen Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. Zudem sind die Erhöhung der Grünflächenanteile und damit die Steigerung der Verdunstungs- und Kühlleistung des Bodens in Betracht steigender Temperaturen in Folge des Klimawandels sinnvoll. Es handelt sich somit auch um eine Anpassung der innerstädtischen Gegebenheiten an die Anforderungen des Klimawandels. Die Festsetzungen zur zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken werden dem entsprechend definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 3b unter anderem über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie maximal zulässigen Grundflächen (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO

2.1 und SO 2.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ~~sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ werden~~ wird eine Grundflächenzahlen von GRZ 0,4 festgesetzt, womit der Orientierungswert der BauNVO für Wohngebiete ausgereizt wird. Aufgrund der vorhandenen Verdichtung wird in den meisten Fällen dennoch die vorhandene Verdichtung unterschritten. ~~Im sonstigen Sondergebiet (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,5 festgesetzt, was den derzeitigen Bestand abbildet. Hiermit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete zwar leicht überschritten, da die Situation jedoch bereits besteht, ist dadurch keine Fehlentwicklung zu erwarten.~~ Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 und SO 1.2) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 2.2) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ entspricht die zulässige Grundfläche (GR) je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die GR darf gem. § 16 (6) BauNVO durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 20 m² überschritten werden. Für ~~die~~ das sonstigen Sondergebiete (SO 4.1 ~~und SO 4.2~~) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ wird entsprechend des baulichen Bestandes eine maximal zulässige Grundfläche von GR ≤ 1.000 m² ~~sowie GR ≤ 700 m²~~ festgesetzt.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO gesteuert. Diese orientieren sich überwiegend an den in der Analyse ermittelten Geschosshöhen, um das Siedlungsbild im Bebauungsplan Nr. 3b zu schützen und Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden. Für den Fall, dass eingeschossige Vorbauten innerhalb eines Gebietes zulässig sind, wird jeweils eine I- und II-geschossige Bauweise festgesetzt. Die I-geschossige Bauweise bezieht sich in diesem Fall auf die eingeschossigen Vorbauten.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes aufgenommen (siehe Anhang „Höhenstruktur“). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme fließen in die Bestimmung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO ein.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei, ~~in den~~ im sonstigen Sondergebieten „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (~~SO 2.1 und~~ SO 2.2) auf maximal ein zulässiges Vollgeschoss begrenzt. ~~Im sonstigen Sondergebiet (SO 2.1) nördlich des Rosenweges wird keine Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hier wird die Bauhöhe ausschließlich über die festgesetzten Trauf- und Firshöhen begrenzt.~~ Diese Festsetzung deckt sich in vielen Bereichen mit dem vorhandenen Bestand. Zum Teil wird hierdurch allerdings auch ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum eingeräumt, der aufgrund der innerörtlichen Lage als verträglich eingeschätzt werden kann. Städtebauliche Fehlentwicklungen, wie sie in der Vergangenheit zum Teil entstanden sind, sollen hierdurch ausgeschlossen werden.

Die Höhenfestsetzung im sonstigen Sondergebiet (SO 4.1) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ wird entsprechend der Festsetzung im Ursprungsplan Nr. 27 festgesetzt und deckt somit den Bestand ab. Hierin ist gestaffelt eine I- IV-geschossige Bebauung zulässig.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne Gebäude, die die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse überschreiten. Diese Bauvorhaben sind als städtebauliche Fehlentwicklungen einzuschätzen, wie sie zukünftig vermieden werden sollen, da sie sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

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

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

5.2.3 Bauhöhen

Weiterhin wird die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO geregelt. Je nach dem vorhandenen prägenden Gebäudebestand werden Traufhöhen von $TH \leq 4,50\text{m} - 7,50\text{m}$, Firsthöhen von $FH \leq 9,50\text{m} - 12,00\text{m}$ festgesetzt. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 16 (6) BauNVO).

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches finden sich die charakteristischen etwa 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten an den Hauptgebäuden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses besonderen Bestandsmerkmals erfolgt in Teilen des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Fläche eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit einer Gebäudehöhe (GH) von $\leq 4,50\text{ m}$ im straßenseitigen Bereich.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

5.3 Bauweise

Die Bauweise wird ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur als offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, als geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 (3) BauNVO oder als abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise können die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände gem. § 5 NBauO unterschritten werden. Die Grenzabstände orientieren sich dann an den auf den Grundstücken festgesetzten Baulinien. Darüber hinaus wird aus Gründen des Bestandsschutzes festgesetzt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO 2.1) ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 3b durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine starke Verdichtung aus, die sich aus dem hohen Flächendruck und den eklatant hohen Grundstückspreisen ergibt. Es werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstückes ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Städtebauliche Belange finden häufig keine Berücksichtigung. Die hohe Dichte wirkt sich zum einen negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden. Zum anderen kommt es zu einem zunehmenden Verlust von wohnungsnahen Erholungsräumen, wie Terrassen und Gärten, was sich negativ auf die Wohnqualität und die touristische Attraktivität auswirkt. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Daher ist es Ziel der Stadt Norderney, die Entstehung von neuen Hauptnutzungen in den Blockinnenbereichen sowie den rückwärtigen Grundstücksflächen zukünftig auszuschließen und die Größe der Nebenanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Die Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan Nr. 3b orientieren sich überwiegend am Bestand. In Bereichen, in denen sich eine städtebauliche Fehlentwicklung eingestellt hat oder zu befürchten ist, kann es zu Abweichungen von dieser Systematik kommen und die überbaubaren Flächen kleiner ausfallen. Eine Ausnahme stellen die Flächen dar, die sich östlich der Feldhausenstraße und südlich der Gartenstraße befinden. Hier wurde auf den Flächen der sonstigen Sondergebiete (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ ~~sowie des sonstigen Sondergebietes (SO 4.2) mit der Zweckbestimmung „Hotel“~~ eine großzügige überbaubare Fläche festgesetzt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) und einer Grundflächenzahl von GRZ 0,54 ~~so wie einer bedarfsgerechten Grundfläche von GR≤700 m² für das Hotel~~ sind dennoch keine Fehlentwicklungen zu erwarten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauteile ist nicht zulässig.

~~Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes (4.1) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ ist Außengastronomie im räumlichen Zusammenhang mit einem genehmigten Gastronomiebetrieb bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² je Gastronomiebetrieb ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung bedarf einer gesonderten straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis. Hierdurch wird Gastronomiebetrieben auf dem Grundstück des Hotels die Möglichkeit eingeräumt, auch außerhalb der für eine Bebauung vorgesehen Flächen ein Angebot an Außensitzflächen bereitzustellen.~~

5.5 Anordnung der Gebäude

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im überwiegenden Teil des Plangebietes die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

5.6 Größe der Baugrundstücke

Zum Schutz der Siedlungsstruktur und zur Vermeidung zu kleinteiliger Bebauung wird im Bebauungsplan Nr. 3b für das sonstige Sondergebiet (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ sowie die sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 – SO

2.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² festgesetzt. Für bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

5.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Entwicklungsziel für das Plangebiet besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie die Steuerung an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsappartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht daher weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Die Festlegung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beruht auf einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation. Die Regelungen müssen so getroffen werden, dass einerseits dem hohen Bedarf an kleinen Wohnungen, zum Beispiel für die im Gastronomie- und Beherbergungssektor Angestellten, Rechnung getragen wird. Andererseits gilt es eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird im Bebauungsplan Nr. 3b festgesetzt, dass innerhalb der sonstigen Sondergebiete „Dauerwohnen und Erholung“ (SO 1.3 ~~1 und SO 1.2~~) sowie der sonstigen Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO 2.1) je Wohngebäude maximal zwei Ferienwohnungen zulässig sind. Innerhalb ~~des sonstigen Sondergebietes (SO 1.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ sowie~~ der sonstigen Sondergebiete (SO 2.2 und SO 2.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sind ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig. Der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen muss ~~innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1.1 – SO 1.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Erholung“ sowie der sonstigen Sondergebiete (SO 2.1 – SO 2.3) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“~~ gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen. ~~Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WOFIV) zu entnehmen.~~ Hierdurch soll verhindert werden, dass weitere Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden.

In den Kellergeschossen gem. § 2 (6) NBauO sind gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB im gesamten Geltungsbereich Wohnungen und Beherbergungszimmer sowie Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht zulässig. Räume, die gem. § 2 (3) der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

5.8 Straßenverkehrsfläche

Die durch den Geltungsbereich verlaufende Feldhausenstraße wird zur planungsrechtlichen Absicherung in ihrer vorhandenen Breite als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.9 Private Grünflächen

In den zurückliegenden Grundstücksbereichen befinden sich teilweise zusammenhängende Gartenflächen, die den Siedlungscharakter positiv prägen. Diese werden als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert um auch in Zukunft erhalten zu bleiben. Innerhalb dieser Grünflächen dürfen je Baugrundstück

maximal 15 m² für Terrassen, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig. Die Summe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf dem gesamten Grundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 21m² für eingeschossige und 36 m² für zweigeschossige Gebäude nicht überschreiten. Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundfläche ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

5.10 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Logierhaus Rosenweg 2 ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Geschützt ist nicht nur das Gebäude, sondern auch die Umgebung (§ 8 NDSchG). Für das Grundstück wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen werden durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

5.11 Flächen für Stellplätze

Im rückwärtigen Grundstücksbereich des vorhandenen Hotels, dessen Grundstück als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt wird, befinden sich die dazugehörigen Stellplatzflächen für Gäste. Diese werden, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 27, als Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

5.12 Erweiterter Bestandsschutz

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des Plangebietes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und Bauhöhen sollen solche Fehlentwicklungen zukünftig verhindert werden.

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

Dennoch gilt für die genannten Gebäude und Hinterhäuser Bestandschutz. Das heißt, Sanierungsmaßnahmen, die der Erhaltung des Gebäudes dienen oder aufgrund von Schäden durch höhere Gewalt erforderlich werden, sind weiterhin möglich. Die zulässigen Umbaumaßnahmen ergeben sich aus § 60 der Niedersächsischen Bauordnung, in dem die verfahrensfreien Baumaßnahmen aufgeführt werden. Dazu gehören unter anderem Änderungen an Fenstern, Türen, Fassaden und Dächern. Zudem können im

Innenraum beispielsweise Umbauten an Wänden, Decken, Stützen und Treppen vorgenommen werden. Eine Umbau- oder Sanierungsmaßnahme im vorhandenen Gebäudebestand ist üblicherweise erst dann genehmigungspflichtig, wenn in die Statik des Gebäudes eingegriffen wird oder der Brandschutz betroffen ist. Somit ist ein wirtschaftlicher Betrieb der Gebäude aus Sicht des Plangebers auch zukünftig gewährleistet.

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

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 7 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 7 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

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

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung, den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes stellt sich insgesamt eher heterogen dar, wobei vornehmlich geneigte Dachformen als ortsbildtypisch einzuschätzen sind. Um zukünftig sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird daher im überwiegenden Teil des Plangebietes geregelt, dass nur

Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig sind.

Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.

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

In der Vergangenheit wurden Gauben zunehmend zur Vergrößerung der Zimmer im Dachraum verwendet, was dazu führte, dass vermehrt Dachaufbauten entstanden, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht mehr in die Hauptdachflächen einfügen. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3a geregelt, dass Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu $\frac{1}{2}$ der Breite der Trauflänge zulässig sind. Die Vorgabe ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses und stellt zudem sicher, dass sich die Dachaufbauten auch zukünftig unterordnen.

Zusätzlich wird die Dachgestaltung über die Materialität geregelt. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden. Die RAL- Farben können aus der örtlichen Bauvorschrift entnommen werden. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmen.

Fassadengestaltung

Neben der Dachgestaltung beeinflusst unter anderem auch die Gestaltung der Fassade das Straßenbild in besonderer Weise. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan Nr. 3a die Farbgebung der Außenwandflächen unter Berücksichtigung des Bestandes geregelt. Das sichtbare Außenmauerwerk ist dem entsprechend aus rotem oder weißem Verblendmauerwerk oder aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune sowie weiße Mauerziegel gem. DIN 105 in den in der örtlichen Bauvorschrift definierten RAL- Farben zu verwenden.

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, die Farbgebung muss sich aber der des Hauptgebäudes anpassen.

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

Untergeordnete Bauteile

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

Solaranlagen, technische Aufbauten

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Dementsprechend sind Solaranlagen auf Dächern zulässig, wenn sie sich an die Dachneigung des Daches anpassen. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Von Balkonkraftwerken darf keine Blendwirkung ausgehen. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher dürfen an Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden nicht angebracht werden. Auf Dächern sind diese Anlagen ebenfalls nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen diese Anlagen an Hausfassaden angebracht und auf Dächern errichtet werden, sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.

Vorbauten

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halboffene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbohohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3a sind diese in den meisten Straßenzügen vorzufinden. Ein Erhalt dieser prägenden Strukturen kann maßgeblich zu einem positiven Straßenbild beitragen und ist somit Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Über die örtlichen Bauvorschriften soll dabei sichergestellt werden, dass sich die Veranden in ihrem Erscheinungsbild bei zukünftigen Neubauvorhaben wieder mehr am historischen Vorbild orientieren. Dementsprechend wird vorgeschrieben, dass die eingeschossigen Vorbauten gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen. In Anlehnung an das historische Vorbild der ehemaligen Veranden muss der Fensterflächenanteil bei ein- und zweigeschossigen Vorbauten mindestens 50% betragen. Fensterrahmen und -teilungen (z.B. Sprossen) zählen zur Fensterfläche. Notwendige geschlossene Wandteile (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt. Es ist eine durchgängige Brüstungshöhe von max. 0,90m einzuhalten. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, sind Versprünge der Brüstungshöhe unzulässig. Unterbrechungen durch Eingänge sind zulässig. Für die Fensterrahmen und -teilungen, Türen und Durchgänge ist ein weißes Material oder weißer Anstrich zu verwenden. Dachterrassen sowie die dafür erforderlichen Absturzsicherungen sind auf den eingeschossigen Vorbauten nicht zulässig. Da diese für diesen Bereich des Norderneyer Stadtgebietes untypisch sind, würden sie das jeweilige Straßenbild negativ beeinflussen.

Vorgarten, Stellplätze, Zufahrten

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Folglich sind die Bereiche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit einheimischer Vegetation gärtnerisch anzulegen. Die notwendigen Zugänge sowie Zufahrten für die Anlage des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen. Die Anlagen von Einstellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden ist in den Vorgärten unzulässig. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- oder Kiesgärten ist unzulässig, da diese Art der Gestaltung zu einer weiteren Versiegelung beiträgt und einen negativen Beitrag zum Artenschutz leistet. Die Errichtung von sonstigen technischen Anlagen, wie z.B. Luft- Wasser- Wärmepumpen, Kühl- und Klimaanlage sowie Stromaggregaten in den Vorgärten ist unzulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dabei sind sie in die Gebäude, die Einfriedungen oder die Gartenanlagen gestalterisch zu integrieren, um das Ortsbild möglichst gering zu belasten.

Stellplätze und Zufahrten

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden, wird darüber hinaus geregelt, dass die Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden sind. Dabei sind die Vorgaben des Grundwasserschutzes zu beachten. Grundsätzlich ist die Errichtung der Fläche für Zufahrten und Zuwegung auf ein Minimum zu reduzieren. Je Wohngebäude sind maximal eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen, die über mehrere Gebäudeeingänge verfügen, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Breitenbeschränkung gilt von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehend bis zur straßenseitigen Gebäudekante. **Die nicht als Zufahrten oder Zuwegungen genutzten Vorgartenbereiche sind zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Dies hat einen positiven gestalterischen Effekt auf das jeweilige Straßenbild und sorgt besonders an heißen Tagen für ein angenehmeres Siedungsklima.**

Einfriedungen

Für ein einheitliches und gestalterisch hochwertiges Straßenbild wird zudem geregelt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen als Mauern aus Ziegeln oder bepflanzttem Naturstein, in verputzter Ausführung, als Zaunanlage aus Metall oder Holz sowie lebende Hecken zu realisieren sind. Dabei ist mindestens eine Grundstücksseite mit einer lebenden Hecke einzufrieden. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind lebende Hecken, für die eine maximale von 2,00 m gilt. Seitliche Einfriedungen zwischen den Gebäuden sind in einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten Bereich eine Aufwertung vorgenommen. Dies trägt

nicht nur zu einer hohen touristischen Attraktivität bei, sondern kommt auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität erzielt wird.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßen.

- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

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

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Innenstadt Süd-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de