

# Sitzung Ausschuss für Bauen und Umwelt am 08.06.2016

---

08.06.2016 18:00 Uhr



## Bekanntmachung

Sitzung: **Ausschuss für Bauen und Umwelt**

Datum: **08.06.2016**

Beginn: **18:00 Uhr**

Sitzungsort: **Haus der Insel - Studiokino**

Norderney, den 27.05.2016

Stadt Norderney  
Der Bürgermeister

(Ulrichs)

## Tagesordnung

6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015 - öffentlicher Teil
7. Vorstellung der Planung zur Attraktivierung der Kapdüne
8. Bauantrag Stadt Norderney zur Erweiterung Kindergarten Am Kap, Benekestraße 25A
9. Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau Jugendtreff, An der Mühle 6
10. Neufassung Gestaltungssatzung
  - a) Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung
11. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung  
Vorstellung Plankonzept
12. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung  
Vorstellung Planentwurf
13. Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7. Änderung
  - a) Beschluss zur Auslegung
14. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50VE "Marienheim", Neuaufstellung
  - a) Beschluss zur Auslegung
15. Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße", Neuaufstellung
  - a) Beschluss zur Auslegung

16. Bebauungsplan Nr. 26 "südliche Hafenstraße", 3. Änderung
  - a) Beratung über die Abwägung
  - b) Satzungsbeschluss
17. Mitteilungen der Verwaltung
18. Anfragen und Anregungen
19. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde



## Sitzungsniederschrift

### Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Haus der Insel - Studiokino	
Sitzungsdatum:	08.06.2016	Niederschrift gefertigt am: 02.09.2016
<b>öffentlich</b>	Beginn: 18:00 Uhr	Ende: 20:15 Uhr

#### Anwesend:

##### **Vorsitzender**

RM Reinhard Kiefer

##### **Stimmberechtigtes Mitglied**

BG Bernhard Onnen  
RM Manfred Plavenieks  
BG Jann Ennen  
BG Henning Padberg  
RM Heidi Raschke  
RM Barbara Bakker-Dinkla

##### **beratendes Mitglied**

Hartmut Andretzke

##### **Von der Verwaltung**

AV Holger Reising  
Dipl.-Ing. Frank Meemken  
Martin Thies

##### **Schriftführer**

Juliane Aïche

#### Entschuldigt fehlen:

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann  
RM Stefan Wehlage  
1. stv. BM Axel Stange

## Tagesordnung

6. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
7. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015  
- öffentlicher Teil
8. Vorstellung der Planung zur Attraktivierung der Kapdüne
9. Bauantrag Stadt Norderney zur Erweiterung Kindergarten Am Kap, Benekestraße 25A
10. Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau Jugendtreff, An der Mühle 6
11. Neufassung Gestaltungssatzung VA 26/2016
  - a) Einleitungsbeschluss
12. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung  
Vorstellung Plankonzept
13. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung  
Vorstellung Planentwurf
14. Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7. Änderung
  - a) Beschluss zur Auslegung
15. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50VE "Marienheim", VA 27/2016  
Neuaufstellung
  - a) Beschluss zur Auslegung
16. Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße", Neuaufstellung VA 28/2016
  - a) Beschluss zur Auslegung
17. Bebauungsplan Nr. 26 "südliche Hafenstraße", 3. Änderung VA 29/2016
  - a) Beratung über die Abwägung
  - b) Satzungsbeschluss
18. Mitteilungen der Verwaltung
19. Anfragen und Anregungen
20. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

**TOP 6. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Der Vorsitzende eröffnet die öffentliche Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest.

**TOP 7. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015 - öffentlicher Teil**

Die Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015 – öffentlicher Teil - verbleibt ohne Anmerkungen.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt genehmigt die Niederschrift vom 18.11.2015 –öffentlicher Teil - mit vier Ja-Stimmen und drei Enthaltungen wegen Nichtteilnahme.

4 Stimme/n dafür

Stimme/n dagegen

3 Enthaltungen

**TOP 8. Vorstellung der Planung zur Attraktivierung der Kapdüne**

Die Verwaltung erläutert, in der letzten öffentlichen Bauausschusssitzung am 18.11.2015 sei der Bauantrag zur Rekonstruktion des Kaps positiv beschlossen worden. Die Verwaltung stellt nun die Planung zur Aufwertung der umliegenden Kapdüne vor. Die Kapdüne solle – analog zu den Aussichtsdünen Zuckerpad und Am Dünensender - attraktiver gestaltet werden. Mit der Neugestaltung der Kapdüne würden das geschichtliche Erleben des Kaps sowie der Blick über die Stadt in den Vordergrund gerückt. Am Aufstieg zum Kap-Denkmal (Bürgermeister-Will-Lührs-Straße) werde eine Tafel mit Hintergrundinformation zum Denkmal installiert. Die heute vorhandene Zuwegung zum Kap werde aufgenommen und neu errichtet. Zudem werde man eine Zwischenebene als Ruhezone schaffen und mit Sitzbänken ausstatten. Auf der Kapdüne stelle man zusätzlich Sitzbänke zum Verweilen auf. Umliegende massive Sitzstufen am Fuß des Kap-Denkmal sowie skulpturale Sitzliegen sollten auch den Blick in das Bauwerk hinein ermöglichen. Die Materialien seien bewusst schlicht und naturbelassen gewählt. Man werde für die Treppenstufen Holz und für die Ebenen sog. „Holzhackschnitzel“ verwenden. Auch die Sitzgelegenheiten seien aus Holzmaterialien geplant. Die ursprüngliche Befeuerng des Kaps von innen werde mit modernen Leuchtmitteln nachempfunden. Es werde keine direkte Bestrahlung des Denkmals mit Licht von außen geben. Im Übergang zu der Wohnbebauung Am Wasserturm seien Anpflanzungen geplant. Um den Blick von der Kapdüne in die Wohnungen der Anwohner zu vermeiden, pflanze man Bäume und Sträucher – ähnlich dem Pflanzkonzept im Wäldchen hinter der Wetterwarte - an.

BG Onnen erklärt, die Planungen seien sehr erfreulich. Vor allem die Beleuchtung des Denkmals von innen heraus, die Anschaffung der dringend benötigten Sitzgelegenheiten sowie die Naturbelassenheit der Materialien seien sehr zu begrüßen. Anzumerken sei jedoch, dass der Aufstieg nicht behindertengerecht sei. Die Verwaltung erklärt, der Eingriff in den Naturraum für einen längeren, behindertengerechten Zugang zum Kap sei aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausgleichbar gewesen.

Der Vorsitzende fragt, ob eine finanzielle Förderung in Betracht käme. Die Verwaltung erläutert, es seien Förderanträge bei mehreren Organisationen gestellt worden. Diese lägen derzeit noch den jeweiligen Stellen zur Entscheidung vor.

Hr. Andretzke merkt an, aufgrund der geplanten Gehölze hin zur Wohnbebauung Am Wasserturm sei die Sicht auf das Bauwerk für die Anwohner eingeschränkt, zudem stellten diese Gehölze keine inseltypische Dünenlandschaft dar. Die Verwaltung erklärt, im oberen Bereich würden flachere Gehölze und im unteren Bereich höhere Gehölze gepflanzt, so dass sich die Vegetation entsprechend abstuft.

**TOP 9. Bauantrag Stadt Norderney zur Erweiterung Kindergarten  
Am Kap, Benekestraße 25A**

Die Verwaltung stellt den Bauantrag zur Erweiterung des Kindergartens Am Kap vor. Das Grundstück befände sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Seehospiz“, 3. Änderung. Zur Umsetzung des Bauvorhabens sei im Jahre 2015 der Bauteppich für die Erweiterung des Kindergartens entsprechend vergrößert worden.

Die Verwaltung stellt die Planung mit den entsprechenden Ansichten und Grundrissen vor. Zur Erweiterung des Kindergartens Am Kap sei ein Neubau für zwei weitere Kindergartengruppen geplant. Der Neubau entstünde im westlichen Teil des Grundstückes und werde mit dem Bestandsgebäude baulich verbunden. Im Zuge der Baumaßnahmen werde man weitere Maßnahmen (Haustechnik, Brandschutz) im Bestandsgebäude durchführen. Auf der westlichen Seite des Neubaus entstünde eine Außentreppe als zweiter Rettungsweg.

Die Verwaltung erläutert, im Erdgeschoss entstünden Räumlichkeiten für zwei Kindergartengruppen mit entsprechenden Nebenräumen (Garderobe, Toilette). Im Obergeschoss des Anbaus würden die vom Land Niedersachsen geforderten Personalräume sowie weitere notwendige Nebenräume (Garderobe, Teeküche) untergebracht. Zudem entstehe im Obergeschoss eine sog. „Kleingruppe“. Dieser Gruppenraum sei vor allem für integrative Gruppen dringend gewünscht.

RM Bakker-Dinkla stellt fest, die Schaffung von Räumlichkeiten sei begrüßenswert. Jedoch werde die Freifläche zwischen dem Anbau und dem Bestandsgebäude zu stark verschattet, so dass der Raum der Gruppe „Wattwürmer“ zu wenig Tageslicht erhalten werde. Die Verwaltung erläutert, der westlich gelegene Raum der Gruppe im Bestandsgebäude („Wattwürmer“) sei bereits heute aufgrund des erhöhten Geländeverlaufes im westlichen Teil des Grundstückes sowie der westlichen Fensterausrichtung verschattet. Zudem habe es nur wenige Möglichkeiten zur Erweiterung des Bauteppichs innerhalb des vorhandenen Grundstückes gegeben. RM Bakker-Dinkla schlägt vor, man solle die westlich ausgerichteten Räumlichkeiten mit Dachflächenfenstern versehen, um eine bessere Belichtung zu ermöglichen. Die Verwaltung erklärt, es seien mehrere Maßnahmen zur Belichtung der Räumlichkeiten in der Diskussion.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt den Bauantrag positiv zur Kenntnis.

7 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

0 Enthaltungen

**TOP 10. Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau Jugendtreff, An der  
Mühle 6**

Die Verwaltung berichtet, der Bauantrag sei bereits im Verwaltungsausschuss beschlossen und im letzten Schulausschuss öffentlich vorgestellt worden. Somit werde der Bauantrag zum Umbau Jugendtreff, An der Mühle 6, in diesem Ausschuss lediglich nachrichtlich zur Kenntnis sowie zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gegeben. Im Haus der Begegnung werde die ehemalige Wohnung im Erdgeschoss zu einem Jugendcafé umgebaut. Es sei ein Cafébereich mit Küche, ein Büro sowie ein „Wohnzimmer“ als Rückzugsbereich für Jugendliche geplant. Vor dem Café entstünde eine Außenterrasse mit Freibereich. Die Bauarbeiten seien bereits weitestgehend umgesetzt. Frau Katrin Sander, Jugendpflegerin der Stadt Norderney, betreue das Jugendcafé als Treffpunkt für Jugendliche.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

## TOP 11. Neufassung Gestaltungssatzung a) Einleitungsbeschluss

Die Verwaltung erklärt, die rechtskräftige „Satzung zur baulichen Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) solle redaktionell überarbeitet werden. Bestimmte Regelungsinhalte sollten präziser definiert werden, um mehr Rechtssicherheit zu erlangen. Dies erfordere die Neufassung der Gestaltungssatzung, weshalb ein Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst werden müsse. Die Verwaltung erläutert, der Geltungsbereich der heutigen Satzung umfasse den gesamten Stadtbereich, mit Ausnahme des Hafensbereichs und des Gewerbegebietes. Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung würden mehrere Stadtbereiche nach ihrer baulichen Zusammengehörigkeit (Nutzung und Gebäudestruktur) aufgeteilt. Freiflächen und Grünflächen (z.B. Napoleonschanze, Friedhof, Argonnerwäldchen, Blautal) sowie der Kurplatz mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden entfielen aus den Geltungsbereichen der Satzung. Es fehle in diesen Teilbereichen der Regelungsbedarf. Die Verwaltung stellt die Regelungsinhalte im Einzelnen vor. Für folgende Gestaltungselemente erarbeite die Verwaltung derzeit entsprechende Regelungsinhalte:

- Technische An- und Aufbauten,
- Vorgärten und Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte,
- Dachflächen,
- Dachterrassen,
- Balkone, Erker, Loggien und Eingangsüberdachungen.

RM Kiefer merkt an, es sollten die gestalterischen Eigenarten der einzelnen Wohngebiete auch in den entsprechenden Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

### **Beschluss**

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung – wird die Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung der „Satzung zur baulichen Gestaltung in der Stadt Norderney“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



5 Stimme/n dafür

1 Stimme/n dagegen

2 Enthaltungen

**TOP 12. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung  
Vorstellung Plankonzept**

Die Verwaltung erklärt, es sei bereits im Jahre 2013 ein Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ gefasst worden. Ziel sei es, Festsetzungen analog zu den angrenzenden B-Plänen für den vorderen Hafenbereich zu treffen sowie ein Verkehrskonzept für das neu errichtete Hafenterminal in den B-Plan einfließen zu lassen. Die Verwaltung stellt den Geltungsbereich sowie das Plankonzept zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ vor. Innerhalb des Geltungsbereiches seien u.a. Verkehrsflächen (ÖPNV, Haferverkehr), Stellplätze für Fahrräder und Pkws sowie Gemeinbedarfsflächen (Bauhof WSA, Nports) und SO-Gebiete ausgewiesen. Der rechtswirksame vorhabenbezogene B-Plan „Nationalparkhaus“ fließe mit in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ ein. Der Bereich des Hafenterminals werde nicht in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47A aufgenommen, da dieser über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 52 geregelt werde. Die derzeit im Bestand befindlichen Wohnungen, in dem Gebäude südlich des Nationalparkhauses werde man mit der Festsetzung „SO1-Gebiet `Nationalparkhaus`` zukünftig überplanen, da eine Wohnnutzung im Deichvorland generell unzulässig sei. Die Verwaltung erklärt, es sei eine Fläche zum Parken von Fahrrädern auf dem Gelände des heutigen Restaurants „Hafentreff“ vorgesehen. Das Angebot des unmittelbaren Parkens der Fahrräder am Hafenterminal habe eine hohe Bedeutung, da zu befürchten sei, dass die Parksituation für Fahrräder sonst weiterhin schwer zu steuern sein könnte.

RM Raschke fragt, ob geschlossene Fahrradstellplätze in Betracht kämen. Die Verwaltung erläutert, eine überdachte Fahrradabstellanlage sei angestrebt.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt zu, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ weiterentwickelt werden soll.

**TOP 13. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung  
Vorstellung Planentwurf**

Die Verwaltung berichtet, man habe bereits in der letzten öffentlichen Bauausschusssitzung einen Planentwurf für den Bereich „An der Mühle“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Es habe sich kurzfristig Diskussionsbedarf zur Verdichtung im Quartier und zur Höhenfestsetzung der geplanten Wohngebäude ergeben, so dass der Bebauungsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Auslegung beschlossen werden könne. Trotzdem sei angestrebt, den Bebauungsplan noch in diesem Jahr als Satzung zu beschließen. Heute solle die Öffentlichkeit nochmals über den Sachstand des Planentwurfes informiert werden.

Die Verwaltung stellt den Planentwurf vor. Es sollten Trauf- und Firsthöhen sowie die Geschossigkeiten im SO-Gebiet festgesetzt werden. Die Verwaltung erklärt, der Zulässigkeitskatalog für die SO-Gebiete „Dauerwohnen“ orientiere sich an einem „Reinen Wohngebiet“. Um Regelungen abweichend von der Gestaltungssatzung treffen zu können, sehe der B-Plan örtliche Bauvorschriften u.a. für die Dachform, Klinkerfassade sowie die Gaubenbreite vor. Mit diesen für den Bereich typischen Gestaltungselementen solle der Gebietscharakter erhalten bleiben. Des Weiteren reduziere man die Richtzahl für Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern um die Hälfte, um ein verkehrsberuhigtes Quartier zu ermöglichen sowie dem tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, der ruhende Verkehr solle außerhalb des Quartiers untergebracht werden. Aufgrund der räumlichen Nähe, biete sich der nahegelegene Parkplatz D an. Die Voraussetzungen zur Nutzung des Parkplatzes D für die zukünftigen Mieter des Quartiers sollten geschaffen werden.

RM Plavenieks stellt fest, die sanierte Karl-von-Müller-Kaserne in Emden hätte Vorbildfunktion für dieses Gebiet. Die Mitglieder des Bauausschusses, die Stadtverwaltung sowie die WGN sollten sich die Kaserne vor Ort ansehen, um sich ein Bild machen zu können. Der Ausschuss müsse den Aspekt der Erhaltung der Gebäude im Auge behalten und dürfe nicht grundsätzlich nur von Neubauten ausgehen.

Der Vorsitzende erklärt, die Planer der Karl-von-Müller-Kaserne sollten ein Gutachten zum Gebäudebestand „An der Mühle“ erstellen. Eine Sanierung ließe sich zeitlich effektiver durchführen. Jedoch könne nicht der gesamte Bestand im Quartier saniert werden. Auf den Freiflächen im Geltungsbereich des B-Planes sollten auch Neubauten entstehen, um den entsprechenden Bedarf an Wohnraum zu gegebener Zeit abdecken zu können. Der geplante Neubau südlich des Hauses der Begegnung solle möglichst zeitnah umgesetzt werden.

**TOP 14. Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7. Änderung  
a) Beschluss zur Auslegung**

Die Verwaltung berichtet, der Verwaltungsausschuss habe am 09.09.2015 den Beschluss zur Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ gefasst. Zum einen werde ein Bauteppich für das Baudenkmal „Kap“ ausgewiesen. Somit würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Rekonstruktion des Kaps geschaffen. Zum anderen solle für die zwei Wohngebäude (Jann-Berghaus-Straße 38 + 39) im Geltungsbereich – analog der Regelungen für die Süd-/ Südhoffstraße – ein sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung ergebe sich aus der tatsächlichen Nutzungsstruktur der Wohngebäude. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude am nördlichen Grundstücksrand werde man weiter Terrassen und dergleichen im Vorgarten zulassen sowie eine Anpflanzverpflichtung zur Erschließungsstraße festsetzen.

**Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, Verfahren zur 7. Änderung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

5 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

2 Enthaltungen

**TOP 15. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50VE "Marienheim", Neuaufstellung  
a) Beschluss zur Auslegung** **VA 27/2016**

BG Ennen nimmt an der Beratung und der Abstimmung nicht teil.

Die Verwaltung berichtet, das denkmalgeschützte Gebäude „Marienheim“ solle saniert und umgebaut werden. Um dem Denkmal wieder einer Nutzung zuzuführen, plane der Projektträger „NG Die Nordey Genossenschaft eG“ die Errichtung einer Seniorenresidenz. Ein Teil des denkmalgeschützten Ensembles im hinteren Grundstücksbereich solle zurückgebaut werden. Der Projektträger errichte hierfür einen Anbau im hinteren Bereich des Grundstücks sowie einen Neubau zur Wilhelmstraße. Das Vorhaben sei mit dem Landkreis Aurich sowie der Landesdenkmalpflege abgestimmt. Die Verwaltung stellt exemplarisch den Grundriss des Erdgeschosses sowie die geplanten Ansichten des Bestandsgebäudes vor.

Die Verwaltung stellt den Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 VE „Marienheim“ vor. Die Vorhabenplanung sei entsprechend in den Planentwurf eingeflossen. Unter anderem werde der Planentwurf das „Marienheim“ als Denkmal aus und stelle die Abbruchflächen sowie die Bauteppiche für die Umsetzung des Neu- und Anbaus dar. Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes „Pflegeheim“ seien Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege zulässig. Ausnahmsweise seien Personalwohnungen, Gästewohnungen, Gastronomie im Erdgeschoss sowie zum Betriebskonzept passendes Gewerbe im Erdgeschoss zulässig. Der zwischen Stadt und Projektträger geschlossene Durchführungsvertrag definiere die Details zur Nutzung und Ausführung der Planung.

RM Bakker-Dinkla erläutert, aus Sicht der Fraktion Die Grünen/Bündnis 90 solle die zukünftige Seniorenresidenz im „Marienheim“ an das BHKW Am Weststrand angeschlossen werden. Eine entsprechende Verpflichtung könne in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 unter Punkt 6 „Verkehrliche und technische Infrastruktur“ aufgenommen werden. Die Verwaltung erläutert, bevor man dies im Bebauungsplan festschreibe, müssten erst die Kapazitäten zum Anschluss an das BHKW von Seiten der Stadtwerke überprüft werden. BG Onnen berichtet, die Stadtwerke hätten dies auf Anfrage des Projektträgers bereits abgelehnt. Der Vorsitzende ergänzt, man solle dem Projektträger hierfür keine Vorgaben machen.

### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 VE „Marienheim“, Verfahren zur Neuaufstellung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

5 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

1 Enthaltung/en

### **TOP 16.    Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße", Neuaufstellung a) Beschluss zur Auslegung**

**VA 28/2016**

BG Ennen nimmt wieder an der Beratung teil.

Die Verwaltung berichtet, der Bebauungsplan Nr. 34 A „Marienstraße“ habe bereits mehrfach ausgelegt. Im Zuge der letzten Auslegung habe der Landkreis Aurich Bedenken vorgebracht, welche zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes geführt hätten. Aus diesem Grunde müsse der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes nochmals ausgelegt werden.

Die Verwaltung erläutert den Planentwurf. Der Geltungsbereich sei um die Wohnhäuser Marienstraße 23-25 in Richtung Osten erweitert worden. Die denkmalgeschützten Gebäude in der Marienstraße seien im Planentwurf entsprechend als „Denkmal“ dargestellt. Diese Denkmäler würden den baulichen Maßstab für die Umgebungsbebauung in der Marienstraße vorgeben. Somit könnte sich die Höhe für einige Gebäude im Umbau- oder Neubaufall reduzieren. Zum Ausgleich sei eine Anbauoption im hinteren Grundstücksteil vorgesehen. Die Verwaltung erläutert, im Planentwurf sei eine Systematik zur Bebauung (Vorbau, Hauptgebäudekörper, hinterer Anbau) mit den entsprechenden Festsetzungen eingeführt worden.

RM Bakker-Dinkla fragt, ob das Gebäude Marienstraße 17 mit einer Traufhöhe von 11,50 m festgeschrieben werde. Die Verwaltung erläutert, im aktuellen Planentwurf seien die Gebäude Marienstraße 16-18 im Bestand festgeschrieben worden. Die Denkmalpflege (Landkreis Aurich) habe mit ihrer Stellungnahme den deutlichen Hinweis gegeben, dass die Gebäude in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude „Wilhelm-Augusta“ Rücksicht auf das Denkmal nehmen müssten. Somit sei eine Höhenentwicklung über den Bestand hinaus ausgeschlossen.

Die Verwaltung erklärt, aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur habe man entsprechend ein Sonstiges Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ entwickelt. Es seien Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Beherbergungsbetriebe (Pensionen, Hotels) mit Fremdversorgung, Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Betriebsleiterwohnungen für Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe etc. zulässig. Innerhalb von Wohngebäuden seien auch Ferienwohnungen in einem bestimmten Verhältnis zu der Anzahl von Dauerwohnungen zulässig. Zudem seien in einem bestimmten Größenverhältnis Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig. Des Weiteren seien Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Fläche der Nebenanlage richte sich nach der Grundfläche des Grundstückes. In den örtlichen Bauvorschriften seien Dachgestaltung, Außenwände, Werbeanlagen, Außentrepfen, Vorgärten sowie Fenster, Türen und Rollläden geregelt.

Der Vorsitzende weist darauf hin, übereinanderliegende und zweigeschossige Dachgauben seien im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34A unzulässig. Diese Regelung solle auch für Dacheinschnitte gelten. Des Weiteren solle eine Höhenfestsetzung für Dachgauben aufgenommen werden. Zudem seien Garagen und Stellplätze mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 qm zulässig. In diversen anderen Bebauungsplänen seien eine Garage sowie ein Stellplatz mit jeweils 21 qm zulässig. Die Verwaltung nimmt die Hinweise entsprechend auf.

Der Vorsitzende fragt, ob eine Erschließung der Grundstücke über den Kurpark im rückwärtigen Bereich zukünftig ermöglicht werden solle. Die Verwaltung schließt dies aus. Die Stadtwerke Norderney seien Eigentümer der Flächen des Kurparks.

### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Marienstraße“, Verfahren zur Neuaufstellung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

6 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

1 Enthaltung

### **TOP 17.    **Bebauungsplan Nr. 26 "südliche Hafestraße", 3. Änderung    VA 29/2016****

**a) Beratung über die Abwägung**  
**b) Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung berichtet, der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „südliche Hafestraße“ habe für die Öffentlichkeit ausgelegt. Ziel sei es, die vorhandene Nutzungsstruktur aus Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zulässig zu machen. Die Verwaltung erläutert, es seien viele Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Zuge der Auslegung eingereicht worden. Es habe grundsätzlich Zustimmung aus der Öffentlichkeit gegeben, dass die Nutzungsstruktur (Beherbergung und Dauerwohnen) in diesem Bereich mit der 3. Änderung des B-Planes geregelt werde. Der Ausschluss von reinen Ferienhäusern sei begrüßt worden. Die Öffentlichkeit habe aber auch den Vorwurf der Teilenteignung, Bevormundung und Wertminderung der Immobilie geäußert. Die Kritik zu den unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen (0,25 / 0,30) sowie der festgesetzten Gebäudehöhen, welche den Bestand nicht abdecken würden, habe man aufgenommen und entsprechend angepasst. Der B-Planentwurf setze weiterhin Trapezgauben fest, da diese typisch in diesem Bereich seien. Die Fläche für Nebenanlagen vergrößere sich von 12 qm auf 21 qm. Ein grundsätzlicher Wunsch der Anlieger des Gebietes „Up Süderdün“ sei die Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück gewesen. Dem Wunsch hätten sich die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Umwelt nicht anschließen können. Hintergrund sei, dass die Siedlung als verkehrsberuhigtes Gebiet angelegt sei und Gemeinschaftsparkplatzanlagen im nördlichen Teil des Quartiers angelegt worden seien. Von diesem Verkehrskonzept möchte die Politik derzeit nicht abrücken. Ein weiterer Kritikpunkt sei die Beschränkung der Wohnungsanzahl (1 Ferienwohnung + 1 Dauerwohnung) gewesen. Man habe vor der er-

neuten Auslegung den B-Planentwurf dahingehend abgeändert, dass die Anzahl der zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude nochmals erhöht worden sei.

Die Verwaltung stellt kurz die textlichen Festsetzungen vor.

Der Vorsitzende stellt fest, in der Begründung zur Zulässigkeit von Trapezgauben sei beschrieben, dass die Gaubenbreite die Trauflänge von 50% nicht überschreiten dürfe. Die Gaubenbreite solle jedoch nicht – wie in der Begründung beschrieben – entlang des Gaubensockels, sondern entlang der oberen Gaubenlänge gemessen werden. Die Verwaltung nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Der Vorsitzende stellt fest, Balkone seien in den Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Die Verwaltung erklärt, eine Regelung zu Balkonen sei aufgrund der Trauf- und Firsthöhen sowie des Ausschlusses von Dacheinschnitten nicht erforderlich.

### **Beschluss**

- a) Die während der Auslegungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „südliche Hafestraße“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellungen (Anlage) sind Bestandteil des Beschlusses.

#### **Beschluss zur 1. Abwägung**

4 Stimme/n dafür                      0 Stimme/n dagegen                      3 Enthaltungen

#### **Beschluss zur 2. Abwägung**

5 Stimme/n dafür                      1 Stimme/n dagegen                      1 Enthaltung

- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafestraße“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

5 Stimme/n dafür                      1 Stimme/n dagegen                      1 Enthaltung

### **TOP 18.      Mitteilungen der Verwaltung**

Die Verwaltung berichtet, seit dem Jahr 2005 gäbe es im Bereich des Geländes des ehemaligen Gaswerksstandortes „Lüttje Legde“ eine Beprobung im Rahmen eines Grundwassermonitoring. Auch im letzten Monitoringverfahren seien leichte Überschreitungen der Grenzwerte bei verschiedenen Parametern festgestellt worden. Seit Jahren gäbe es Schwankungen der Werte einzelner Parameter, weshalb das Monitoringverfahren auch zukünftig weitergeführt werde. Des Weiteren gäbe es seit mehreren Jahren ein Grundwassermonitoring im Bereich „Alte Deponie – Karl-Rieger-Weg“. Auch hier seien Schwankungen der Werte verschiedener Parameter zu erkennen, so dass ein Monitoringverfahren zumindest im nächsten Jahr weitergeführt werde.

### **TOP 19.      Anfragen und Anregungen**

Es liegen keine Anfragen und Anregungen vor.

## TOP 20. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Ein Bürger fragt, ob im Bebauungsplan Nr. 34A „Marienstraße“ nur Wohnungen mit max. 90 qm Wohnfläche zulässig seien. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung Nr. 3 beziehe sich auf 90 qm der Brutto-Geschossfläche pro Wohneinheit. Mit dieser Regelung solle lediglich die Anzahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude errechnet werden können. Die Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes könnten in unterschiedlichen Größen ausfallen. Die Festsetzung sei bestandsorientiert getroffen worden.

Ein Bürger fragt, ob die angesprochene Regelung (Festsetzung Nr. 3, B-Plan Nr. 34A „Marienstraße“) durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt sei. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung sei aus Sicht der Stadt Norderney rechtssicher. Die Kommentierung zum § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB decke diese Regelung durchaus ab. Somit seien auch andere Bezugsmaßstäbe zur Festsetzung der Anzahl von Wohnungen zulässig.

Ein Bürger fragt, ob es bereits einen Kostenvergleich gebe, der die Einsparmöglichkeiten durch die Sanierung von Wohngebäuden im Quartier „An der Mühle“ gegenüber einem Neubau aufzeigen würde. Der Vorsitzende erläutert, ihm sei übermittelt worden, dass es – im Sanierungsfall - zu einer Einsparung von bis zu 30 % kommen könne, im Vergleich zu anfallenden Kosten für einen Neubau.

Ein Bürger erklärt, man müsse die Öffentlichkeit im Aufstellungsverfahren zur Neufassung der Gestaltungssatzung beteiligen. Die Verwaltung erklärt, bei der Neufassung der Gestaltungssatzung handele es sich um ein gewöhnliches Verfahren zur Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Satzung). Die Beteiligung der Öffentlichkeit spiele hier eine große Rolle und werde entsprechend durchgeführt.

Ein Bürger fragt, ob die Stadt die finanziellen und baulichen Altlasten für das 5-Sterne-Hotels, die in der Vergangenheit angefallen seien, auf die neuen Investoren übertragen werde. AV Reising erklärt, man werde die finanziellen Altlasten nicht auf die neuen Investoren übertragen. Bauliche Altlasten werde die Stadt mit dem Land Niedersachsen verrechnen. Hier seien entsprechende Vorabreden getroffen worden.

Eine Bürgerin fragt, ob der Bebauungsplan Nr. 26 „südliche Hafenstraße“ mit heutigem Beschluss des Bauausschusses rechtskräftig sei. Der Vorsitzende erklärt, es sei lediglich ein Empfehlungsbeschluss an den Rat ergangen. Der Rat könnte somit in seiner nächsten Sitzung den Bebauungsplan Nr. 26 als Satzung beschließen. Auf Nachfrage erklärt die Verwaltung, in den Festsetzungen zum B-Plan Nr. 26 seien maximal 2 Dauerwohnungen sowie 2 Ferienwohnungen in verschiedenen Konstellationen (Festsetzungen 4-6) beschrieben.

Eine Bürgerin fragt, ob Dacheinschnitte aufgrund der Festsetzungen im B-Plan Nr. 26 zulässig seien. Der Vorsitzende erklärt, Dacheinschnitte seien aufgrund der Festsetzung Nr. 8 nicht zulässig.

Eine Bürgerin fragt, wie zukünftig mit bestehenden Kellerwohnungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 umgegangen werde. Der Vorsitzende erklärt, ungenehmigte Bauteile, Baukörper oder Nutzungen sollten stets nachträglich in einem Bauantragsverfahren legalisiert werden. Kellerwohnungen, die bereits seit Jahren in Wohnnutzung seien, könnten eventuell mit Auflagen befristet genutzt werden. Dies sei jedoch Aufgabe des Landkreises Aurich.

Eine Bürgerin erklärt, es sei Wunsch der Anwohner von „Up Süderdün“, dass Stellplätze auf den Grundstücken durch eine entsprechende Festsetzung im B-Plan Nr. 26 zugelassen werden. Mehrere Anwohner hätten bereits Einwände zum Thema Stellplätze bei der Stadt Norderney im Beteiligungsverfahren zum B-Plan 26 eingereicht.

Ein Bürger fragt, wie die Äußerung in der Presse durch BG Padberg zu verstehen sei, dass eine Reglementierung durch Bebauungspläne nicht flächendeckend angestrebt werden solle. BG Padberg erläutert, es könne nicht jeder Einzelfall über Bebauungspläne geregelt werden. Bei einigen Bauvor-

haben sei es sinnvoller, nach § 34 BauGB - Art und Maß des Einfügens - über das Einvernehmen der Gemeinde zu entscheiden.

Ein Bürger erklärt, die Verdichtung der Bebauung habe in den letzten Jahren zugenommen. Es seien in naher Zukunft diverse Bauprojekte zur Verdichtung der Inselbebauung geplant, z.B. „An der Mühle“. Diese Bautätigkeit stehe jedoch den Aussagen aus den einzelnen Fraktionen entgegen. Der Vorsitzende erklärt, die kürzlich beschlossenen B-Pläne ließen eine bedarfsgerechte Bebauung zu. Jedoch sei die Nutzung beschränkt worden. Ziel sei es, Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel zu schaffen. Zudem werde der Versuch unternommen, Zweitwohnungen über die Bebauungspläne zu steuern bzw. auszuschließen.

Ein Bürger fragt, aufgrund welcher Rechtslage eine Bebauung auf dem ehemaligen Namuth-Grundstück (Janusstraße 2) zulässig sei. Die Verwaltung erklärt, derzeit befände sich das Grundstück im Außenbereich und könne nicht bebaut werden. Der Ausschuss für Bauen und Umwelt habe aktuell die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartenstadt“ beschlossen. Sollte dieser Bebauungsplan rechtswirksam werden, sei eine Bebauung zur Umsetzung eines Einheimischenmodells auf diesem Grundstück möglich.

Ein Bürger fragt, inwiefern die Stadt Norderney Einfluss auf die Gestaltung des Parkplatzes am Edeka-Markt am Hafen (Gorch-Fock-Weg) genommen habe. Der Vorsitzende erläutert, es sei jederzeit möglich, mit der Konsumgenossenschaft Norderney oder dem Unternehmen „Edeka“ über die Gestaltung des Parkplatzes in Form einer Einfriedung zu sprechen.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Kiefer  
(Vorsitzender)

Ulrichs  
(Bürgermeister)

Aiche  
(Protokollführerin)

## 6.

---

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



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

**TOP 6. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Der Vorsitzende eröffnet die öffentliche Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest.

7.

---

Genehmigung der Niederschrift über  
die Sitzung vom 18.11.2015 -  
öffentlicher Teil



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015 - öffentlicher Teil**

Die Niederschrift über die Sitzung vom 18.11.2015 – öffentlicher Teil - verbleibt ohne Anmerkungen.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt genehmigt die Niederschrift vom 18.11.2015 – öffentlicher Teil - mit vier Ja-Stimmen und drei Enthaltungen wegen Nichtteilnahme.

4 Stimme/n dafür

Stimme/n dagegen

3 Enthaltungen

8.

---

Vorstellung der Planung zur  
Attraktivierung der Kapdüne



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 8. Vorstellung der Planung zur Attraktivierung der Kapdüne**

Die Verwaltung erläutert, in der letzten öffentlichen Bauausschusssitzung am 18.11.2015 sei der Bauantrag zur Rekonstruktion des Kaps positiv beschlossen worden. Die Verwaltung stellt nun die Planung zur Aufwertung der umliegenden Kapdüne vor. Die Kapdüne solle – analog zu den Aussichtsdünen Zuckerpad und Am Dünensender - attraktiver gestaltet werden. Mit der Neugestaltung der Kapdüne würden das geschichtliche Erleben des Kaps sowie der Blick über die Stadt in den Vordergrund gerückt. Am Aufstieg zum Kap-Denkmal (Bürgermeister-Will-Lührs-Straße) werde eine Tafel mit Hintergrundinformation zum Denkmal installiert. Die heute vorhandene Zuwegung zum Kap werde aufgenommen und neu errichtet. Zudem werde man eine Zwischenebene als Ruhezone schaffen und mit Sitzbänken ausstatten. Auf der Kapdüne stelle man zusätzlich Sitzbänke zum Verweilen auf. Umliegende massive Sitzstufen am Fuß des Kap-Denkmal sowie skulpturale Sitzliegen sollten auch den Blick in das Bauwerk hinein ermöglichen. Die Materialien seien bewusst schlicht und naturbelassen gewählt. Man werde für die Treppenstufen Holz und für die Ebenen sog. „Holzhackschnitzel“ verwenden. Auch die Sitzgelegenheiten seien aus Holzmaterialien geplant. Die ursprüngliche Befeuerung des Kaps von innen werde mit modernen Leuchtmitteln nachempfunden. Es werde keine direkte Bestrahlung des Denkmals mit Licht von außen geben. Im Übergang zu der Wohnbebauung Am Wasserturm seien Anpflanzungen geplant. Um den Blick von der Kapdüne in die Wohnungen der Anwohner zu vermeiden, pflanze man Bäume und Sträucher – ähnlich dem Pflanzkonzept im Wäldchen hinter der Wetterwarte - an.

BG Onnen erklärt, die Planungen seien sehr erfreulich. Vor allem die Beleuchtung des Denkmals von innen heraus, die Anschaffung der dringend benötigten Sitzgelegenheiten sowie die Naturbelassenheit der Materialien seien sehr zu begrüßen. Anzumerken sei jedoch, dass der Aufstieg nicht behindertengerecht sei. Die Verwaltung erklärt, der Eingriff in den Naturraum für einen längeren, behindertengerechten Zugang zum Kap sei aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausgleichbar gewesen.

Der Vorsitzende fragt, ob eine finanzielle Förderung in Betracht käme. Die Verwaltung erläutert, es seien Förderanträge bei mehreren Organisationen gestellt worden. Diese lägen derzeit noch den jeweiligen Stellen zur Entscheidung vor.

Hr. Andretzke merkt an, aufgrund der geplanten Gehölze hin zur Wohnbebauung Am Wasserturm sei die Sicht auf das Bauwerk für die Anwohner eingeschränkt, zudem stellten diese Gehölze keine inseltypische Dünenlandschaft dar. Die Verwaltung erklärt, im oberen Bereich würden flachere Gehölze und im unteren Bereich höhere Gehölze gepflanzt, so dass sich die Vegetation entsprechend abstuft.

9.

---

Bauantrag Stadt Norderney zur  
Erweiterung Kindergarten Am Kap,  
Benekestraße 25A



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 9. Bauantrag Stadt Norderney zur Erweiterung Kindergarten Am Kap, Benekestraße 25A**

Die Verwaltung stellt den Bauantrag zur Erweiterung des Kindergartens Am Kap vor. Das Grundstück befände sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Seehospiz“, 3. Änderung. Zur Umsetzung des Bauvorhabens sei im Jahre 2015 der Bauteppich für die Erweiterung des Kindergartens entsprechend vergrößert worden.

Die Verwaltung stellt die Planung mit den entsprechenden Ansichten und Grundrissen vor. Zur Erweiterung des Kindergartens Am Kap sei ein Neubau für zwei weitere Kindergartengruppen geplant. Der Neubau entstünde im westlichen Teil des Grundstückes und werde mit dem Bestandsgebäude baulich verbunden. Im Zuge der Baumaßnahmen werde man weitere Maßnahmen (Haustechnik, Brandschutz) im Bestandsgebäude durchführen. Auf der westlichen Seite des Neubaus entstünde eine Außentreppe als zweiter Rettungsweg.

Die Verwaltung erläutert, im Erdgeschoss entstünden Räumlichkeiten für zwei Kindergartengruppen mit entsprechenden Nebenräumen (Garderobe, Toilette). Im Obergeschoss des Anbaus würden die vom Land Niedersachsen geforderten Personalräume sowie weitere notwendige Nebenräume (Garderobe, Teeküche) untergebracht. Zudem entstehe im Obergeschoss eine sog. „Kleingruppe“. Dieser Gruppenraum sei vor allem für integrative Gruppen dringend gewünscht.

RM Bakker-Dinkla stellt fest, die Schaffung von Räumlichkeiten sei begrüßenswert. Jedoch werde die Freifläche zwischen dem Anbau und dem Bestandsgebäude zu stark verschattet, so dass der Raum der Gruppe „Wattwürmer“ zu wenig Tageslicht erhalten werde. Die Verwaltung erläutert, der westlich gelegene Raum der Gruppe im Bestandsgebäude („Wattwürmer“) sei bereits heute aufgrund des erhöhten Geländeverlaufes im westlichen Teil des Grundstückes sowie der westlichen Fensterausrichtung verschattet. Zudem habe es nur wenige Möglichkeiten zur Erweiterung des Bauteppichs innerhalb des vorhandenen Grundstückes gegeben. RM Bakker-Dinkla schlägt vor, man solle die westlich ausgerichteten Räumlichkeiten mit Dachflächenfenstern versehen, um eine bessere Belichtung zu ermöglichen. Die Verwaltung erklärt, es seien mehrere Maßnahmen zur Belichtung der Räumlichkeiten in der Diskussion.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt den Bauantrag positiv zur Kenntnis.

7 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

0 Enthaltungen

10.

---

Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau  
Jugendtreff, An der Mühle 6



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 10. Bauantrag Stadt Norderney zum Umbau Jugendtreff, An der Mühle 6**

Die Verwaltung berichtet, der Bauantrag sei bereits im Verwaltungsausschuss beschlossen und im letzten Schulausschuss öffentlich vorgestellt worden. Somit werde der Bauantrag zum Umbau Jugendtreff, An der Mühle 6, in diesem Ausschuss lediglich nachrichtlich zur Kenntnis sowie zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gegeben. Im Haus der Begegnung werde die ehemalige Wohnung im Erdgeschoss zu einem Jugendcafé umgebaut. Es sei ein Cafébereich mit Küche, ein Büro sowie ein „Wohnzimmer“ als Rückzugsbereich für Jugendliche geplant. Vor dem Café entstünde eine Außenterrasse mit Freibereich. Die Bauarbeiten seien bereits weitestgehend umgesetzt. Frau Katrin Sander, Jugendpflegerin der Stadt Norderney, betreue das Jugendcafé als Treffpunkt für Jugendliche.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

11.

---

Neufassung Gestaltungssatzung a)  
Beschluss zur Einleitung eines  
Verfahrens zur Neuaufstellung



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 022.32; 626.10	VA 26/2016	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	11.	öffentlich	08.06.2016
Verwaltungsausschuss	4.	nichtöffentlich	16.06.2016

### Neufassung Gestaltungssatzung a) Einleitungsbeschluss

#### Sachverhalt

Die rechtskräftige „Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ stammt aus dem Jahre 1993 und regelt flächendeckend für praktisch den gesamten bebauten Teil der Insel (bis auf den Hafen und das Gewerbegebiet) Grundprinzipien zur Gestaltung von Dachaufbauten, untergeordneten Bauteilen wie Balkonen und Erkern, Werbeanlagen sowie zur Anlage von Vorgärten, Nebenanlagen, Garagen und Einstellplätzen.

Da sich die politische Haltung zu einigen der seinerzeit aufgenommenen Regelungsinhalte inzwischen geändert hat und auf der anderen Seite Regelungsbedarf zu anderen Aspekten erkannt wird, soll die Satzung neu gefasst werden.

Weiterhin soll im Zuge der Neufassung der Geltungsbereich der Satzung neu gefasst und differenziert werden. Ebenso sollen im Zuge der Neufassung einige der bestehenden Regelungen präziser formuliert werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

- Jährliche Folgekosten/ lasten  
 Einmalig  
Euro

## Beschlussvorschlag

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung – wird die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung der „Satzung zur baulichen Gestaltung in der Stadt Norderney“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



Norderney, 30.05.16

Der Bürgermeister

(Ulrichs)



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### TOP 11. Neufassung Gestaltungssatzung a) Einleitungsbeschluss

Die Verwaltung erklärt, die rechtskräftige „Satzung zur baulichen Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) solle redaktionell überarbeitet werden. Bestimmte Regelungsinhalte sollten präziser definiert werden, um mehr Rechtssicherheit zu erlangen. Dies erfordere die Neufassung der Gestaltungssatzung, weshalb ein Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst werden müsse. Die Verwaltung erläutert, der Geltungsbereich der heutigen Satzung umfasse den gesamten Stadtbereich, mit Ausnahme des Hafenbereichs und des Gewerbegebietes. Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung würden mehrere Stadtbereiche nach ihrer baulichen Zusammengehörigkeit (Nutzung und Gebäudestruktur) aufgeteilt. Freiflächen und Grünflächen (z.B. Napoleonschanze, Friedhof, Argonnerwäldchen, Blautal) sowie der Kurplatz mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden entfielen aus den Geltungsbereichen der Satzung. Es fehle in diesen Teilbereichen der Regelungsbedarf. Die Verwaltung stellt die Regelungsinhalte im Einzelnen vor. Für folgende Gestaltungselemente erarbeite die Verwaltung derzeit entsprechende Regelungsinhalte:

- Technische An- und Aufbauten,
- Vorgärten und Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte,
- Dachflächen,
- Dachterrassen,
- Balkone, Erker, Loggien und Eingangsüberdachungen.

RM Kiefer merkt an, es sollten die gestalterischen Eigenarten der einzelnen Wohngebiete auch in den entsprechenden Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

### **Beschluss**

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – alle Bestimmungen jeweils in der aktuellen Fassung – wird die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung der „Satzung zur baulichen Gestaltung in der Stadt Norderney“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



5 Stimme/n dafür

1 Stimme/n dagegen

2 Enthaltungen

12.

---

Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer  
Hafenbereich", Neuaufstellung  
Vorstellung Plankonzept



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 12. Bebauungsplan Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich", Neuaufstellung Vorstellung Plankonzept**

Die Verwaltung erklärt, es sei bereits im Jahre 2013 ein Einleitungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ gefasst worden. Ziel sei es, Festsetzungen analog zu den angrenzenden B-Plänen für den vorderen Hafenbereich zu treffen sowie ein Verkehrskonzept für das neu errichtete Hafenterminal in den B-Plan einfließen zu lassen. Die Verwaltung stellt den Geltungsbereich sowie das Plankonzept zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ vor. Innerhalb des Geltungsbereiches seien u.a. Verkehrsflächen (ÖPNV, Hafenverkehr), Stellplätze für Fahrräder und Pkws sowie Gemeinbedarfsflächen (Bauhof WSA, Nports) und SO-Gebiete ausgewiesen. Der rechtswirksame vorhabenbezogene B-Plan „Nationalparkhaus“ fließe mit in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“ ein. Der Bereich des Hafenterminals werde nicht in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47A aufgenommen, da dieser über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 52 geregelt werde. Die derzeit im Bestand befindlichen Wohnungen, in dem Gebäude südlich des Nationalparkhauses werde man mit der Festsetzung „SO1-Gebiet `Nationalparkhaus`“ zukünftig überplanen, da eine Wohnnutzung im Deichvorland generell unzulässig sei. Die Verwaltung erklärt, es sei eine Fläche zum Parken von Fahrrädern auf dem Gelände des heutigen Restaurants „Hafentreff“ vorgesehen. Das Angebot des unmittelbaren Parkens der Fahrräder am Hafenterminal habe eine hohe Bedeutung, da zu befürchten sei, dass die Parksituation für Fahrräder sonst weiterhin schwer zu steuern sein könnte.

RM Raschke fragt, ob geschlossene Fahrradstellplätze in Betracht kämen. Die Verwaltung erläutert, eine überdachte Fahrradabstellanlage sei angestrebt.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt zu, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ weiterentwickelt werden soll.

13.

---

Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle",  
Neuaufstellung Vorstellung Planentwurf



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 13. Bebauungsplan Nr. 61 "An der Mühle", Neuaufstellung Vorstellung Planentwurf**

Die Verwaltung berichtet, man habe bereits in der letzten öffentlichen Bauausschusssitzung einen Planentwurf für den Bereich „An der Mühle“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Es habe sich kurzfristig Diskussionsbedarf zur Verdichtung im Quartier und zur Höhenfestsetzung der geplanten Wohngebäude ergeben, so dass der Bebauungsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Auslegung beschlossen werden könne. Trotzdem sei angestrebt, den Bebauungsplan noch in diesem Jahr als Satzung zu beschließen. Heute solle die Öffentlichkeit nochmals über den Sachstand des Planentwurfes informiert werden.

Die Verwaltung stellt den Planentwurf vor. Es sollten Trauf- und Firshöhen sowie die Geschossigkeiten im SO-Gebiet festgesetzt werden. Die Verwaltung erklärt, der Zulässigkeitskatalog für die SO-Gebiete „Dauerwohnen“ orientiere sich an einem „Reinen Wohngebiet“. Um Regelungen abweichend von der Gestaltungssatzung treffen zu können, sehe der B-Plan örtliche Bauvorschriften u.a. für die Dachform, Klinkerfassade sowie die Gaubenbreite vor. Mit diesen für den Bereich typischen Gestaltungselementen solle der Gebietscharakter erhalten bleiben. Des Weiteren reduziere man die Richtzahl für Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern um die Hälfte, um ein verkehrsberuhigtes Quartier zu ermöglichen sowie dem tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden.

Der Vorsitzende schlägt vor, der ruhende Verkehr solle außerhalb des Quartiers untergebracht werden. Aufgrund der räumlichen Nähe, biete sich der nahegelegene Parkplatz D an. Die Voraussetzungen zur Nutzung des Parkplatzes D für die zukünftigen Mieter des Quartiers sollten geschaffen werden.

RM Plavenieks stellt fest, die sanierte Karl-von-Müller-Kaserne in Emden hätte Vorbildfunktion für dieses Gebiet. Die Mitglieder des Bauausschusses, die Stadtverwaltung sowie die WGN sollten sich die Kaserne vor Ort ansehen, um sich ein Bild machen zu können. Der Ausschuss müsse den Aspekt der Erhaltung der Gebäude im Auge behalten und dürfe nicht grundsätzlich nur von Neubauten ausgehen.

Der Vorsitzende erklärt, die Planer der Karl-von-Müller-Kaserne sollten ein Gutachten zum Gebäudebestand „An der Mühle“ erstellen. Eine Sanierung ließe sich zeitlich effektiver durchführen. Jedoch könne nicht der gesamte Bestand im Quartier saniert werden. Auf den Freiflächen im Geltungsbereich des B-Planes sollten auch Neubauten entstehen, um den entsprechenden Bedarf an Wohnraum zu gegebener Zeit abdecken zu können. Der geplante Neubau südlich des Hauses der Begegnung solle möglichst zeitnah umgesetzt werden.

14.

---

Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7.

Änderung a) Beschluss zur Auslegung



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 022.32		
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt		öffentlich	08.06.2016

### **Bebauungsplan Nr. 30 'Am Kap', 7.Änderung a) Beschluss zur Auslegung**

#### **Sachverhalt**

Der Verwaltungsausschuss hat am 09.09.2015 die Einleitung eines Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ beschlossen.

Mit der Planänderung wird auf eine Normenkontrollklage gegen die im Frühjahr 2014 rechtskräftig gewordene 6. Änderung des Bebauungsplanes reagiert. Für zwei Wohngebäude im Geltungsbereich soll – analog der Regelungen für die Südstraße – ein sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt werden.

Weiterhin sollen mit der 7. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Rekonstruktion des *Kap* geschaffen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

- Jährliche Folgekosten/ lasten  
 Einmalig  
Euro

## **Beschlussvorschlag**

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, Verfahren zur 7. Änderung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 30.05.16

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

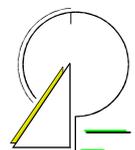
Entwurf

23. Mai 2016

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitpläne	4
3.5	Sonstige Satzungen	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Alttablagerungen und Altstandorte	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	9
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	9
5.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	10
5.2.4	Bauhöhen	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.5	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“	11
5.6	Grünfläche (privat)	11
5.7	Flächen für die Wasserwirtschaft: Trinkwasserschutzzone	12
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.9	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Naturdenkmal	12
5.10	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	12
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>15</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	15
8.2	Verfahrensübersicht	15
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
8.2.2	Öffentliche Auslegung	15
8.2.3	Satzungsbeschluss	15
8.3	Planverfasser	16

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“ angesichts aktueller Entwicklungstendenzen erneut zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die 7. Änderung dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften auf. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ hat insgesamt eine Größe von ca. 10.530 m<sup>2</sup>. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der nördliche Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der südliche Teilbereich unmittelbar nördlich der Jann-Berghaus-Straße wird hierin als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,0 ausgewiesen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist daher nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich angepasst.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die möglicherweise notwendige Rekonstruktion des Kapdenkmals als eines der Wahrzeichen der Insel Norderney geschaffen sowie der Bereich nördlich der Jann-Berghaus-Straße neu beordnet werden. Dadurch soll ein wesentlicher Beitrag zu Gunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Stadt Norderney sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen geleistet werden. Die vorliegende Bebauungsplanänderung eröffnet zudem Möglichkeiten für eine behutsame Weiterentwicklung des Plangebietes.

Im Unterschied zu der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“ und der nachrichtlichen Übernahme des dort befindlichen Kapdenkmals zeichnet sich der Siedlungsbereich nördlich der Jann-Berghaus-Straße mit dominierender Wohnfunktion auch durch seine bedeutsame Funktion für die Gästebeherbergung aus. Städtebauliches Planungsziel ist es hier, das bestehende Nebeneinander von Dauer- und Ferienwohnnutzung auch weiterhin verträglich zu ermöglichen, wobei das Dauerwohnen überwiegen soll. Hierdurch soll der fortschreitenden Umnutzung von Wohngebäuden für die einheimische Bevölkerung zu Ferienwohnungsanlagen und der damit verbundenen Gefahr der Umstrukturierung und Verödung der Wohngebiete in Ferien- und Zweitwohnungsgebiete entgegengewirkt werden. Zur nachhaltigen Sicherung der Nutzungsstrukturen an der Jann-Berghaus-Straße erfolgt hier die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“. Entsprechend diesem Planungsziel werden über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Vorgaben zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen für das Sondergebiet (SO) Regelungen zur Zulässigkeit des Anteils an Zweitwohnungen für Feriengäste getroffen, um hier die überwiegende Dauerwohnnutzung für die einheimische Bevölkerung langfristig zu sichern. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Der besonderen städtebaulichen Eigenart des Wohngebäude an der Jann-Berghaus-Straße Rechnung tragend werden für das Sondergebiet (SO) ferner örtliche Bauvorschriften in Anlehnung an die bestehenden baulichen Strukturen definiert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung wird im nördlichen Teilbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei zudem um ein geschütztes Naturdenkmal.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund 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  $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ besteht aus zwei Teilbereichen im östlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Norderney. Während sich der nördliche Teilbereich westlich der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße befindet, umfasst der zweite Teilbereich Grundstücke nördlich der Jann-Berghaus-Straße. Die Gesamtfläche beträgt ca.  $10.530 \text{ m}^2$ . Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Der nördliche Teilbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich inmitten einer Dünenlandschaft, die sich weiter in nördliche und nordöstliche Richtung erstreckt. Weiter östlich liegt zudem das Ruppertsburger Wäldchen mit einem hohen Stellenwert für Freizeit- und Erholungsnutzung.

Die Bereiche unmittelbar nördlich und östlich der Jann-Berghaus-Straße sind vorwiegend durch die Wohnnutzung seitens der einheimischen Bevölkerung, aber auch durch ihre besondere Funktion für die Gästebeherbergung gekennzeichnet, wobei die Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung überwiegt.

Im Umfeld befinden sich Nahversorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Pflege- und Seniorenheim, Gäste- und Jugendhaus, Deutsches Rotes Kreuz), die freiwillige Feuerwehr, der Standort eines Busunternehmens sowie städtische Einrichtungen (z.B. Stadtwerke Norderney und Technische Dienste Norderney (Bauhof)). Im Westen und Südwesten grenzen zudem die dichteren Bebauungsstrukturen des Siedlungskernes der Stadt Norderney an. Die hier vorherrschenden Nutzungsstrukturen sind eher durch touristischen Funktionen geprägt.

Im Bereich zwischen den beiden Teilbereichen dieser Bebauungsplanänderung sind mehrgeschossige Gebäudekomplexe zum Wohnen charakteristisch.

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

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung im Jahr 2012) ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung. Deshalb sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziele dieser Bauleitplanung sind die städtebauliche Sicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet sowie die Stärkung der Erholungsfunktion insbesondere im Bereich des Kapdenkmals. Neben der langfristigen Sicherung des vorhandenen Wohnraums für die einheimische Bevölkerung soll hierbei der fortschreitenden Umwandlung bestehender Wohngebiete in Ferien- und Zweitwohnungsgebiete und der damit einhergehenden Überfremdung der Stadt entgegengewirkt werden. Die für den Bereich der Jann-Berghaus-Straße beabsichtigte Steuerung des Angebotes an Unterkünften zur Gästebeherbergung trägt gleichzeitig zur Belebung des Fremdenverkehrs als wichtigsten Wirtschaftssektor der Inselgemeinde bei. Zudem werden durch eine bedingte Festsetzung in Bezug auf die festgesetzte öffentliche Grünfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus bautechnischen Gründen möglicherweise notwendige Rekonstruktion des Kapdenkmals geschaffen, um dessen Status als Wahrzeichen und touristischer Anziehungspunkt der Insel auch für zukünftige Generationen zu wahren. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Aussagen des RROP-Entwurfes aus dem Jahr 2015 sind demnach als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und darüber hinaus als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung

des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes I „Ort“ der Stadt Norderney. Dies wird bei der Planung berücksichtigt.

Neben der mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung und Ergänzung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen, eventuell notwendige Rekonstruktion des Kapdenkmals). Die an den umliegenden Nutzungsstrukturen orientierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“. 7. Änderung steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird der Bereich an der Jann-Berghaus-Straße entsprechend dem ursprünglichen Siedlungsgefüge als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,0 ausgewiesen. Für den Bereich des Kapdenkmals gilt die Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Nachrichtlich übernommen ist die Wasserschutzzone III des Wasserwerkes der Stadt Norderney.

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Hinblick auf das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ entlang der Jann-Berghaus-Straße nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung an die geänderten städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich angepasst.

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ (einschließlich der 6. Änderung). Entsprechend den Inhalten des Flächennutzungsplanes sieht dieser für den Bereich an der Jann-Berghaus-Straße die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer zulässigen GR  $\leq 200 \text{ m}^2$  i.V.m. einer offenen, zweigeschossigen Bauweise vor. Für den Bereich des Kapdenkmals ist im Ursprungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dünenfläche“ ausgewiesen. Diese Dünenfläche besitzt zudem den Status eines Naturdenkmal. Das Kapdenkmal ist mit einem „D“ für Denkmalschutz gekennzeichnet. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes, einschließlich der 6. Änderung, außer Kraft.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ gilt darüber hinaus die Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen Nr. 9 der Stadt Nor-

derney vom 25.03.1985 sowie für den Bereich an der Jann-Berghaus-Straße die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 10.07.2006. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Des Weiteren gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

In der Abwägung gemäß § 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 BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist .

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Festsetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 10.532,50 m<sup>2</sup>. Somit ist die zulässige Grundfläche ohnehin kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes I „Ort“ der Stadt Norderney, wobei das Areal des Bebauungsplanes in einem siedlungsstrukturell bereits deutlich vorgeprägten Bereich liegt, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung vorbereitet werden. Es ist die Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 2014 zu beachten. Die erforderlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt. Im Unterschied zur vorherigen Fassung der Schutzgebietsverordnung werden die Schutzzonen enger gefasst und schärfer abgegrenzt.

Über die Festsetzung des Geltungsbereiches als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Trinkwasserschutzgebiet, Wasserschutzzone III gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird das Wasserschutzgebiet in dieser Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen (s. Kap. 5.7).

### **4.4 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 befindet sich das Wahrzeichen der Insel, das Kap, ein gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal. Beim Norderneyer Kap handelt es sich um eine 13 m hohe Bake, die ursprünglich 1848 aus mit Pech versiegeltem Holz auf einer Düne errichtet wurde. Im Laufe der Geschichte wurde es mehrmals an gleicher Stelle ersetzt. Das derzeitige steinerne Bauwerk besteht aus einem sechseckigen Unterbau mit Holzdreieck. Aufgrund baulicher Mängel am Norderneyer Wahrzeichen ist es möglicherweise erforderlich das Bauwerk abzutragen und zu rekonstruieren. Damit erlischt jedoch auch der Denkmalschutzstatus dieses Bauwerkes. Mittlerweile bestätigen zwei Gutachten, dass sich das Kap in einem nicht sanierungsfähigen Zustand befindet und somit eine Erhaltung nicht in Frage kommt. Ein entsprechender Abbruchantrag wurde seitens der Stadt bereits im März 2016 gestellt.

Ferner wird zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind die-

se gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 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.“

#### **4.5 Alttablagerungen und Altstandorte**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Alttablagerungen 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 Alttablagerungen bzw. Altstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Alttablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln und Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen (s. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen).

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“**

Die Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke, Jann-Berghaus-Straße 38 und 39, ist durch eine vorwiegende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung geprägt. Im Gegensatz zu den nördlich und nordwestlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA) ist dieser Bereich zudem durch die Kleinbeherbergung (Privatvermietung von Ferienwohnungen im eigenen Wohnhaus der ortsansässigen Bevölkerung) und somit durch seine besondere Funktion für die Gästebeherbergung gekennzeichnet. Städtebauliches Planungsziel der Stadt Norderney ist es, für den Siedlungsbereich an der Jann-Berghaus-Straße den vorherrschenden Gebietscharakter mit einem derzeit noch ausgewogenen Verhältnis zwischen Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung langfristig zu sichern. Dementsprechend sollen insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch zukünftig genügend bezahlbarer Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sowie ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung bereitgestellt werden, wobei das Dauerwohnen überwiegen soll. Diese Zielsetzung ist durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wie im Ursprungsplan, einschließlich der 6. Änderung, nicht ausreichend zu steuern.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, wird daher für den Bereich an der Jann-Berghaus-Straße in Anlehnung an das Siedlungsgebiet an der Südstraße ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt, das überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dienen soll. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter

vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ notwendig. Darüber hinaus handelt es sich hier bei den untergeordneten Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude nicht um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese eine gewisse Größe aufweisen müssen. Der bestehende Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Baugebietes können nur durch die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben.

Um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und dennoch die Möglichkeit einer behutsamen und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen, sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) im Zusammenhang mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs mit einer Größe bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup>,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Mit dieser Regelung zur Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke an der Jann-Berghaus-Straße in Verbindung mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zur zulässigen Zahl der Wohnungen zum Dauerwohnen sowie der Ferienwohnungen wird der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweit- und Ferienwohnungen, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen innerhalb des Siedlungsbereiches führen würde, gezielt entgegengewirkt (s. Kap. 5.4).

Die o.g. verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf

Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeitzwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ über die Angabe der Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 definiert. Dies erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Ursprungsplanung, die für das städtebauliche Umfeld weitestgehend eine GRZ von 0,4 vorsieht sowie vor dem Hintergrund, dass in der derzeit rechtsgültigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 lediglich eine GR von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde, womit jedoch der Bestand an baulichen Anlagen nicht ausreichend berücksichtigt wird. Aufgrund der hier bereits realisierten Grundstücksausnutzungen ist es städtebaulich nicht notwendig, zukünftig eine derart starke Einschränkung in Bezug auf die Bebaubarkeit der Grundstücke vorzunehmen. Im Rahmen dieser Änderung wird daher die GRZ ebenfalls auf 0,4 festgelegt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO um 25 vom Hundert durch Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden darf. Dies entspricht einer GRZ von 0,5.

Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 8 wurden Regelungen zur Gestaltung der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Diese sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen. Um jedoch die notwendigen Zuwegungen und beispielsweise auch Terrassen auf den Grundstücksflächen zu ermöglichen, wird die maximal zulässige GRZ auf 0,5 begrenzt. Dadurch werden geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, eine wesentliche Ausweitung der vorhandenen Bebauungsdichte ist allerdings nicht beabsichtigt.

Insgesamt wird dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Strukturen sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über die Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) gem. § 16 (2) Nr.2 BauNVO geregelt.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) vorwiegend orientiert an der für das Baugebiet festgesetzten zweigeschossigen Bauweise mit einer GFZ von 0,8.

Damit liegt die festgelegte GFZ gem. § 17 (1) BauNVO im Sondergebiet unter dem hier definierten Höchstmaß von 2,4. Folglich wird über die vorgenannten Regelungen ein bedarfsgerechter Entwicklungsspielraum für die geplanten Nutzungen geschaffen und zugleich dem Planungsziel einer verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges entsprochen.

### **5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des festgesetzten Sondergebietes wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die behutsame, städtebauliche Weiterentwicklung des Planungsraumes. Eine mögliche bauliche Weiterentwicklung soll hier in Anlehnung an den baulichen Bestand erfolgen. Folglich wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **5.2.4 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.

Um die ablesbare Bebauungsstruktur an der Jann-Berghausstraße langfristig zu sichern und in Anlehnung an die Bebauungsstruktur an der Südstraße, wird für das festgesetzte Sondergebiet (SO) eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 3,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 9,50 m festgesetzt. Diesem Planungsziel dient hier auch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie Firsthöhe (FH) von maximal 3,50 m für Garagen, überdachte Stellplatzanlagen und für Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen.

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

Für das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude hier als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese dürfen durch unterirdische Bauteile nicht überschritten werden.

Vorrangiges Planungsziel für das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ist es, den Bestand zu sichern und dennoch geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, ohne dass es zu Fehlplanungen kommt. Folglich werden hier die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung im Vergleich zum Ursprungsplan größer gefasst. Insbesondere die Bereitstellung von Wohnraum zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie die Kombination aus diesem und Unterkünften für den Fremdenverkehr möchte die Stadt Norderney uneingeschränkt unterstützen.

## **5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Über die Festsetzung des Bereiches an der Jann-Berghaus-Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO) wird der be-

sonderen Funktion dieses Siedlungsbereiches für den Fremdenverkehr aufgrund des hohen Anteils an Kleinbeherbergung Rechnung getragen. Das Entwicklungsziel für dieses Gebiet besteht in der Sicherung eines weiterhin verträglichen Nebeneinanders an Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung und Fremdenbeherbergung, wobei das Dauerwohnen überwiegen soll. Zur konkreten Umsetzung dieser Zielsetzung besteht für das Sondergebiet (SO) in Verbindung mit den Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude sowie in Bezug auf die überbaubare Fläche gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB. Folgende zusätzlichen Regelungen werden daher getroffen:

- 1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt vorzusehen.
- 2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die überbaubare Fläche wie folgt begrenzt:
  - bis 200 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 2 Wohnungen zum dauernden Aufenthalt
  - über 200 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 3 Wohnungen zum dauernden Aufenthalt
  - über 250 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 4 Wohnungen zum dauernden Aufenthalt
  - über 300 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche höchstens 5 Wohnungen zum dauernden Aufenthalt

Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.

- 3) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) wird die Anzahl der Ferienwohnungen zur Fremdenbeherbergung auf insgesamt 2 je Wohngebäude begrenzt. Ferienwohnungen müssen gegenüber den Wohnungen zum Dauerwohnen untergeordnet sein. Bei entsprechender Doppelhausbebauung gilt diese Regelung je Doppelhaushälfte.

## 5.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“

Bei der im Ursprungsplan Nr. 30 „Am Kap“ westlich der Bürgermeister-Willi-Luers-Straße festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dünenfläche“ handelt es sich um eine Grünfläche, innerhalb derer sich eine Aussichtsplattform mit dem Kapdenkmal, befindet. Dieser Standort soll auch zukünftig als Aussichtspunkt der Insel Norderney fungieren. Um diese Funktion langfristig zu sichern, wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“ festgesetzt. Zudem wird durch eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB geregelt, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Aussichtsdüne", eine Rekonstruktion des Kaps zulässig, sobald eine entsprechende Abbruchgenehmigung für das Baudenkmal von der Unteren Denkmal-schutzbehörde erteilt wurde.

## 5.6 Grünfläche (privat)

In Abgrenzung zur südlich angrenzenden Jann-Berghaus-Straße wird in Übereinstimmung mit den Vorgaben gemäß § 8 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney eine

1,00 m breite private Grünfläche festgesetzt. Zur Begrünung dieses Vorgartenbereiches wird geregelt, dass hier eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen ist (vgl. Kap. 5.8). Die Regelung entspricht bereits z. T. dem vorhandenen Bestand und wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

### **5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft: Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes I „Ort“ der Stadt Norderney. Das Schutzgebiet wird über die Festsetzung des Geltungsbereiches als Fläche für die Wasserwirtschaft (WSZ III) gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB nachrichtlich übernommen. Es ist die Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 2014 sowie zu beachten. Im Unterschied zur vorherigen Fassung der Schutzgebietsverordnung werden die Schutzzonen enger gefasst und schärfer abgegrenzt.

### **5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In Übereinstimmung mit den Vorgaben gemäß § 8 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney wird eine 1,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Abgrenzung zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Anpflanzmaßnahme ist hier eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von mindestens 1,00 m sowie einer Höhe von mindestens 1,20 m anzulegen. Je Baugrundstück darf die Hecke für Zufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m durchbrochen werden. Diese Festsetzung entspricht weitestgehend bereits dem vorhandenen Bestand und ist aus der derzeit für diesen Bereich geltenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ übernommen.

Die für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ vorgesehene Heckenanpflanzung ist jeweils im Falle einer Neubebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.

### **5.9 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Naturdenkmal**

Westlich der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße befindet sich ein flächiges gem. § 28 BNatSchG i.V.m. § 21 NAGBNatSchG geschütztes Naturdenkmal (Dünenfläche mit Kapdenkmal), welches überlagernd als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aussichtsdüne“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt wird. In der Planzeichnung wird das betreffende Naturdenkmal gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

### **5.10 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich dabei um das Kapdenkmal. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (vgl. Kap. 4.4)

## 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 Raumgefüge nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Wohngebiet an der Südstraße, in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Jann-Berghaus-Straße und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Beeinträchtigungen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher für das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ zu beachten:

### Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farben sowie in Anthrazittönen zu verwenden. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen hiervon zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen. Als "rot" bis "rotbraun" und "braun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8028. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 7011, 7015 und 7016. In den Sondergebieten (SO) mit einer zulässigen Doppelhausbebauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Doppelhaushälften ähnliche Strukturen in der Dachgestaltung ergeben.

### Außenwände

Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk und/oder Putzmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden. Für das Putzmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als "weiß" gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016. Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen. In den Sondergebieten (SO) mit einer zulässigen Doppelhausbebauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Doppelhaushälften ähnliche Strukturen in der Fassadengestaltung ergeben.

Zur Vermeidung einer sogenannten, das gesamte Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich beeinträchtigenden „Rolladensiedlung“ sind Vorbaurolläden an den Fenstern zur Erschließungsstraße nicht zulässig.

Außentreppen sind nur auf den, der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Zudem werden die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften zur Nutzung von Solarenergie getroffen:

Hiernach dürfen auf geneigten und flachen Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Abweichend von § 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney dürfen Solarenergieanlagen auf geneigten und flachen Dächern nur dann errichtet werden, wenn sie von den Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

Des Weiteren können abweichend von § 5 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart, und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten).

Im Übrigen gilt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“) erfolgt über die Jann-Berghaus-Straße. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kapdüne“) ist im Osten über die Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

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

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:







## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 14. Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", 7. Änderung a) Beschluss zur Auslegung**

Die Verwaltung berichtet, der Verwaltungsausschuss habe am 09.09.2015 den Beschluss zur Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ gefasst. Zum einen werde ein Bauteppich für das Baudenkmal „Kap“ ausgewiesen. Somit würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Rekonstruktion des Kaps geschaffen. Zum anderen solle für die zwei Wohngebäude (Jann-Berghaus-Straße 38 + 39) im Geltungsbereich – analog der Regelungen für die Süd-/Südhoffstraße – ein sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt werden. Diese Festsetzung ergebe sich aus der tatsächlichen Nutzungsstruktur der Wohngebäude. Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude am nördlichen Grundstücksrand werde man weiter Terrassen und dergleichen im Vorgarten zulassen sowie eine Anpflanzverpflichtung zur Erschließungsstraße festsetzen.

### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, Verfahren zur 7. Änderung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

5 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

2 Enthaltungen

15.

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.  
50VE "Marienheim", Neuaufstellung a)  
Beschluss zur Auslegung



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 022.32	VA 27/2016	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	15.	öffentlich	08.06.2016
Verwaltungsausschuss	5.	nichtöffentlich	16.06.2016

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 VE 'Marienheim'** **a) Beschluss zur Auslegung**

#### **Sachverhalt**

Die Norderney Genossenschaft e.G. projiziert die Errichtung und den Betrieb einer dem betreuten Wohnen dienenden Seniorenresidenz mit Pflege- und Betreuungseinrichtungen auf dem Grundstück des „Marienheims“.

Unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles soll über eine städtebaulich verträgliche und auf das Baudenkmal Rücksicht nehmende Verdichtung auf dem Baugrundstück eine Infrastruktur entstehen, die mit betreutem Wohnen, Tagespflege in Verbindung mit einem ambulanten Pflegedienst und Wohngruppen mit Pflegeeinrichtungen eine umfassende Versorgungskette anbietet.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorgenannte Projekt sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

- Jährliche Folgekosten/ lasten  
 Einmalig  
Euro

## **Beschlussvorschlag**

Dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 VE „Marienheim“, Verfahren zur Neuaufstellung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Norderney, 30.05.16

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

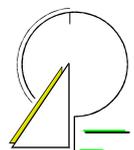
Entwurf

30.05.2016

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<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	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitpläne	5
3.5	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	6
4.4	Altablagerungen	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	9
5.2.3	Bauhöhen	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
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	10
5.6	Firstrichtung	10
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>11</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Verfahrensübersicht	12
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	12
7.2.2	Öffentliche Auslegung	12
7.2.3	Satzungsbeschluss	12
7.3	Planverfasser	12

## 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 beregelt. 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 denkmalgeschützten 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>) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## **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 2008 (Fortschreibung im Jahr 2012) 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 den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung, soll die Pflegeinfrastruktur der Insel mit einem kombinierten Angebot von betreutem Wohnen, Tagespflege sowie ambulanter 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 vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuauflage. Aktuell gelten daher die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (vgl. Kap. 3.1).

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 befindet sich der Bereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Erholung. Auf der Inseln Norderney spielt der Tourismus sowie die Erholung die mit Abstand größte Rolle im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben.

Gemäß den weiteren Aussagen des im Entwurf vorliegenden RROP ist im Landkreis Aurich eine Entwicklung erforderlich, die den Bedürfnissen der heutigen Generationen entspricht, ohne die Lebensgrundlagen künftiger Generationen außer Acht zulassen. Aufgrund der fortschreitenden demographischen Entwicklung und der seit 2006 anhaltenden Abwanderung im Kreisgebiet, ist daher eine angepasste Handlungsweise bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung erforderlich. Dies wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Das Planungsziel der behutsamen Weiterentwicklung des Marienheims und der zukünftigen Funktion als Pflegezentrum, steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen, da folglich der Daseinsvorsorge und den Bedürfnissen der heutigen Generationen entsprochen wird.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ und einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,6 dargestellt.

Die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Hinblick auf das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

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

### **3.5 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.

## **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 m<sup>2</sup> umfasst, ist die zulässige Grundfläche folglich auch kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, 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 gehölbewohnende 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 wird durch die vorgenannten Festsetzungen vermieden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 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**

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.

### **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 Baudenkmal, soll der östliche Teilbereich des „Marienheims“ im Bestand gesichert und funktionsgerecht beordnet werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt diese Regelung 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 sind. 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

## **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 Bebauungsstruktur 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 Bebauungsstruktur, 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 Bebauungsstruktur und wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Innenentwicklung gerecht. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

#### **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 des Baudenkmals 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. Pla-

nerisches 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 ..... 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 ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### 7.2.3 Satzungsbeschluss

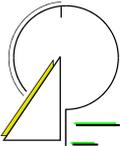
Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB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

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

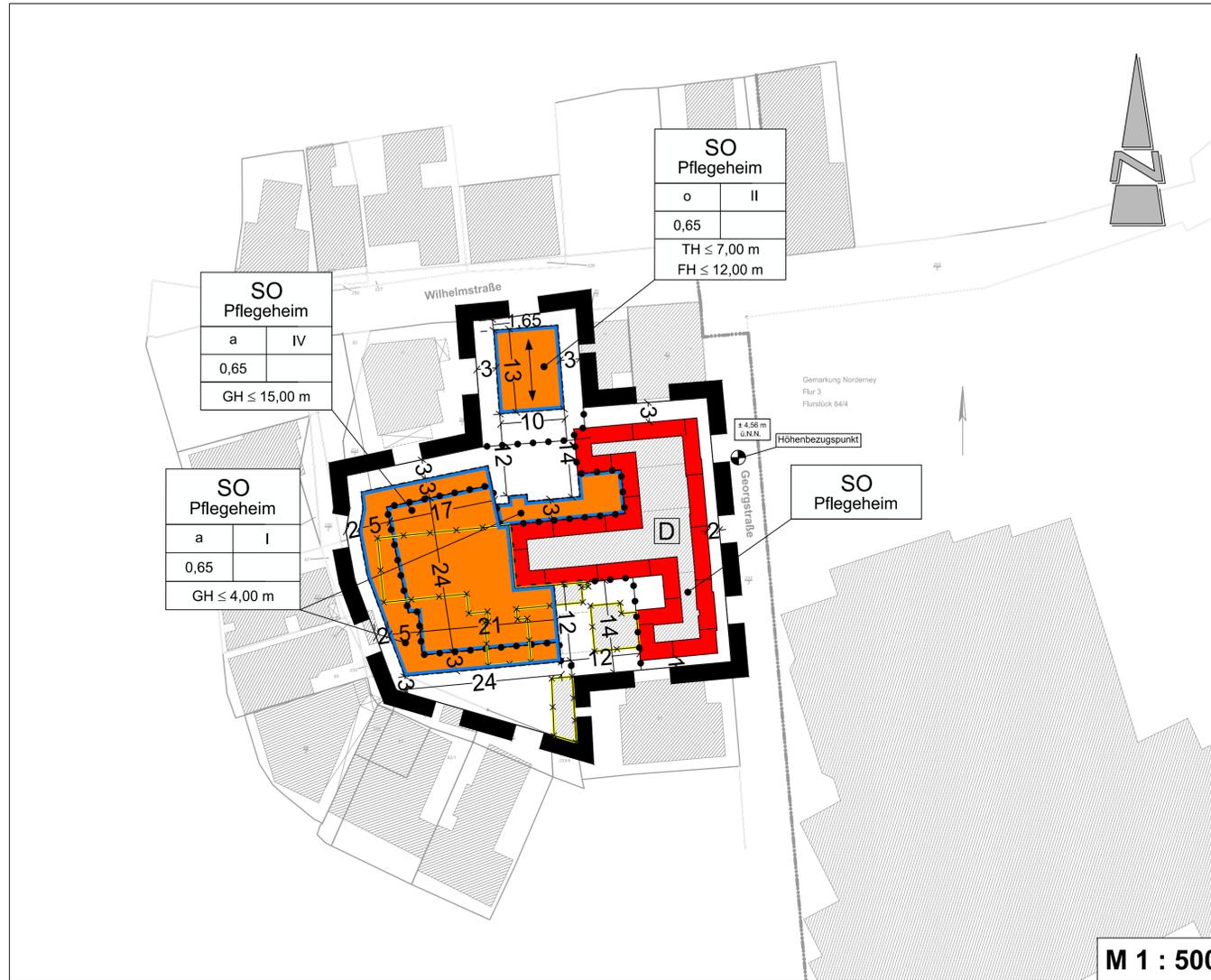
## 7.3 Planverfasser

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

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

# Stadt Norderney

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" gem. § 13 a BauGB



M 1 : 500

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege
  - 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
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	a) Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
	b) Firsthöhe (FH):	obere Firstkante
	c) Gebäudehöhe (GH):	obere Gebäudekante inkl. Umwehrung

Unterer Bezugspunkt: -0,68 m ausgehend vom nicht eingemessenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbegrenzung.
- 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 Vogel 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 Vogelstatten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung gilt für die Hauptgebäude. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/ HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das gemäß dem Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmal Georgstraße Nr. 5. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmal, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen, bedürfen gem. § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ gilt die „Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Norderney die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Norderney, .....  
Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

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

Emden, den.....  
Dipl. Ing. Günther Hattermann  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)  
.....  
(Unterschrift)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, .....  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, .....  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

Norderney, .....  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, .....  
Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, .....  
Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, .....  
Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Marienheim" stimmt mit der Urschrift überein.

Norderney, .....  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim"

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,65 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,65  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II  
TH ≤ 7,00 m maximal zulässige Traufhöhe, z.B. TH ≤ 7,00 m  
FH ≤ 11,00 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 11,00 m  
GH ≤ 15,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. GH ≤ 15,00 m

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise (o)  
a abweichende Bauweise (a)  
Baugrenze

#### 4. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

**D** denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

#### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

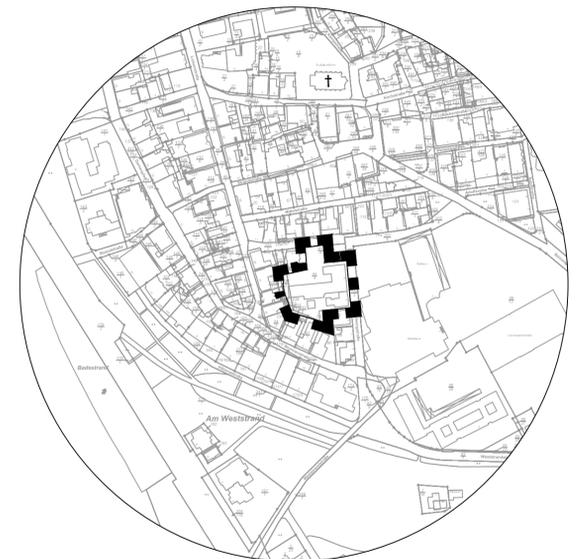
Teilabbruch Denkmal

Firstrichtung

## Stadt Norderney Landkreis Aurich

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Marienheim" gem. § 13 a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

30.05.2016

**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

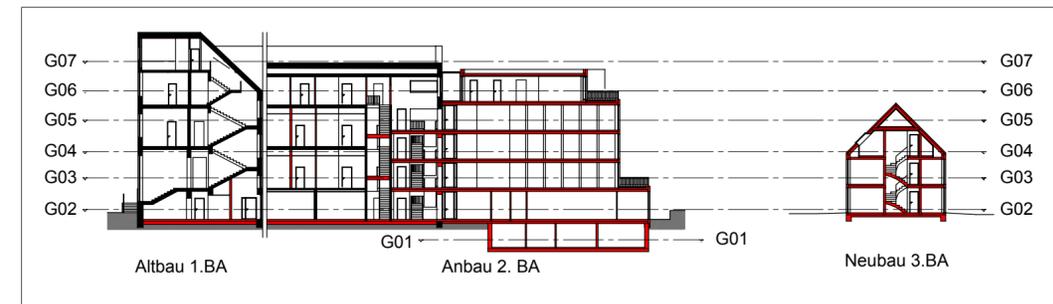




### Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Georgstr. 5 26548 Norderney		
Bauherr: NG Die Norderney Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Norderney		
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863 Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Lageplan -Abbruch-	Projekt Nr.:	269
Maßstab: 1 : 500	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
		LP02





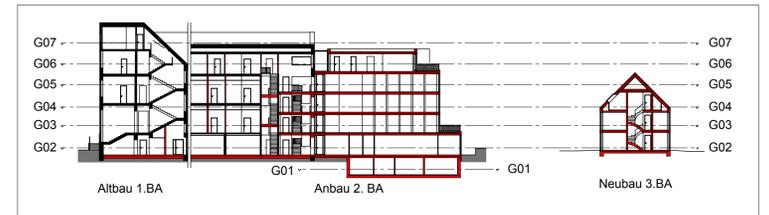
Geschossübersicht



Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Georgstr. 5 26548 Norderney		
Bauherr: NG Die Norderney Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Norderney		
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863 Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Grundriss KG	Projekt Nr.:	269
Maßstab: 1 : 100	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
		G01





Geschossübersicht



Vorabzug

Projekt:  
 Umbau & Erweiterung des Marienheims  
 Georgstr. 5  
 26548 Norderey

Bauherr:  
 NG Die Norderney Genossenschaft eG  
 Poststr. 5  
 26548 Norderey

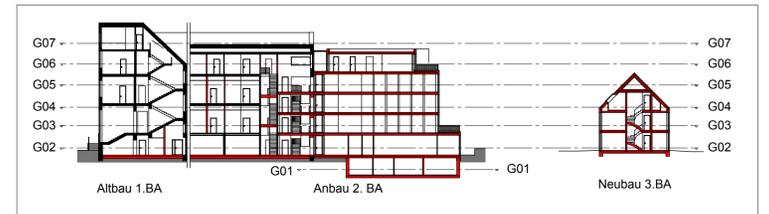
Architekten:  
 Schulze Gronover Architekten  
 Königstrasse 22 a  
 48268 Greven  
 Tel 02571 986863 Fax 02571 986873

Leistungsphase:  
 Entwurfsplanung

Planbezeichnung:  
 Grundriss 1.OG - 1.OG - 1.OG

Projekt Nr.: 269

Maßstab: 1 : 100 Datum: 29.02.2016 Plan Nr.: G03



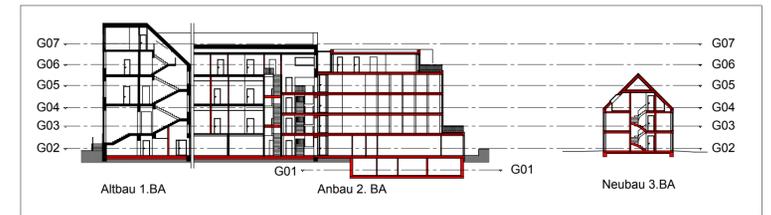
Geschossübersicht



Grundriss 1.OG  
siehe Plan G03

Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Giechstr. 5 26548 Nordemey		
Bauherr: NG Die Norderney Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Nordemey		
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863 Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Grundriss 1.OG-2.OG-DG	Projekt Nr.:	269
Maßstab: 1 : 100	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
		G04



Geschossübersicht



Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Georgstr. 5 26548 Nordemey		
Bauherr: NG Die Norderney Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Nordemey		
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863 Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Grundriss 2.OG-3.OG-SB	Projekt Nr.:	269
Maßstab: 1 : 100	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
		G05

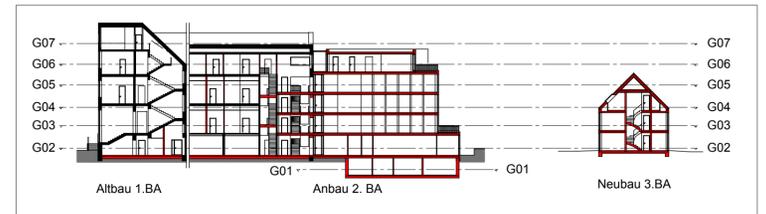


Geschossübersicht

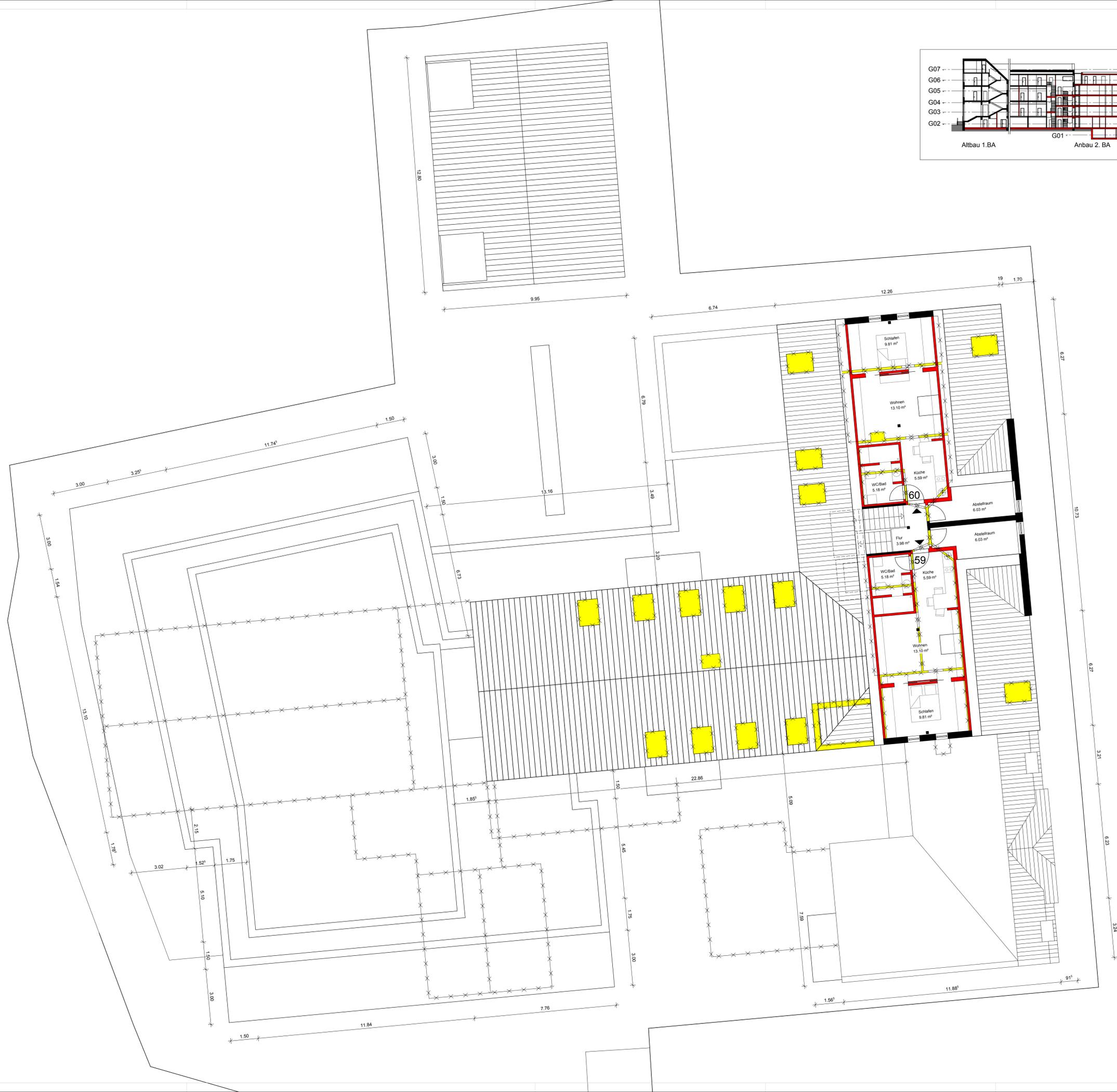


Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Giechstr. 5 26548 Nordemey		
Bauherr: NG Die Nordemey Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Nordemey		
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863 Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Grundriss 3.OG - SG - Dachaufsicht	Projekt Nr.:	269
Maßstab: 1 : 100	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
		G06



Geschossübersicht

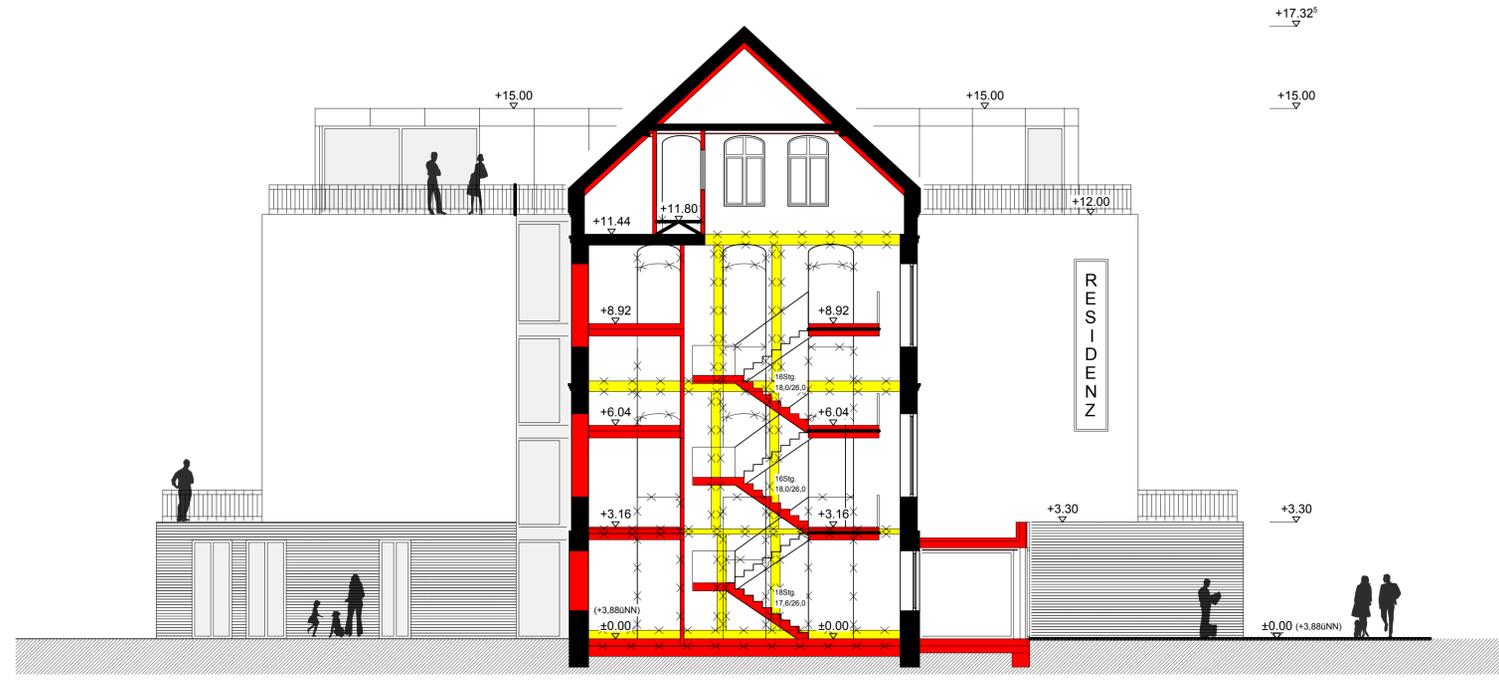


Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Georgstr. 5 26548 Nordemey		Projekt Nr.:
Bauherr: NG Die Nordemey Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Nordemey		269
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863 Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Grundriss Spitzboden	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
Maßstab: 1 : 100		G07



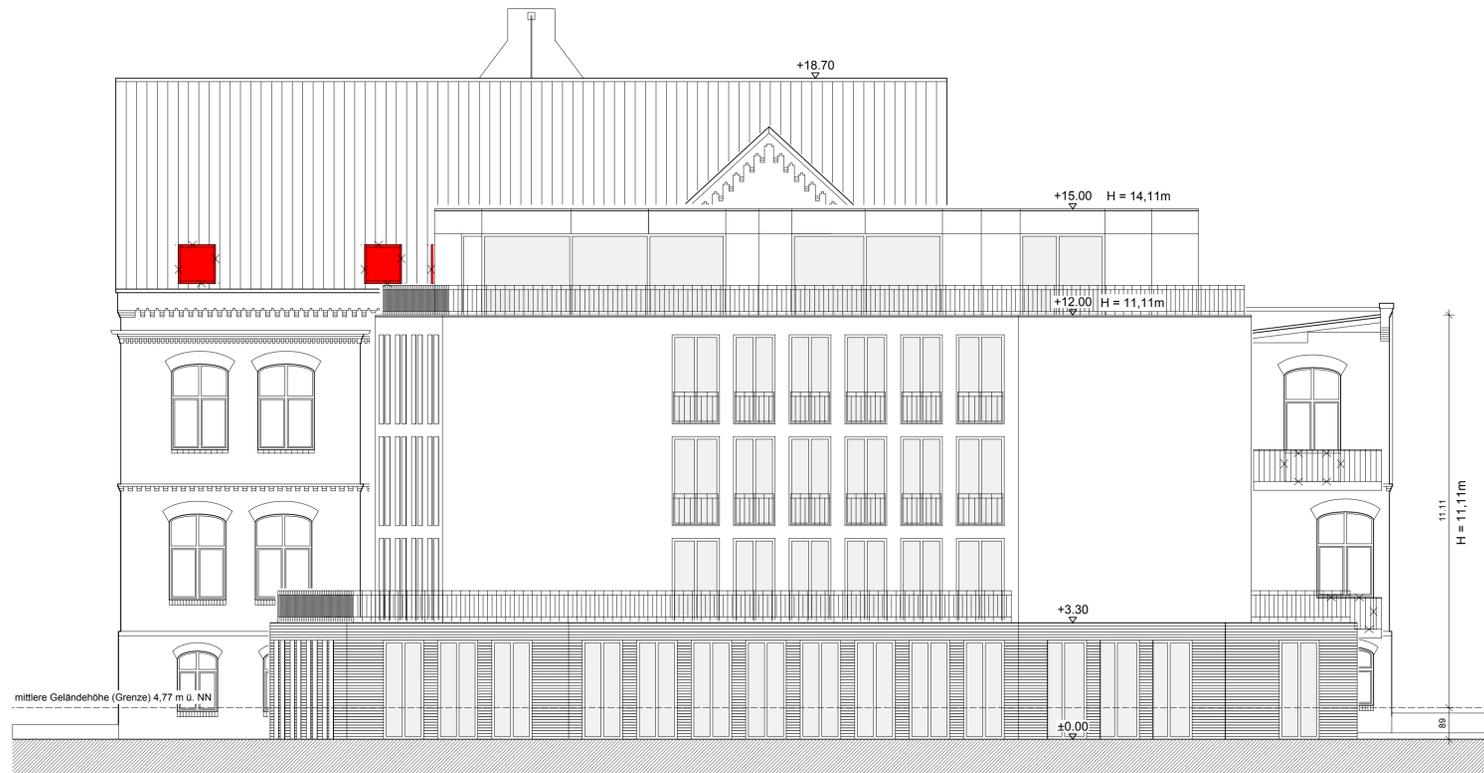
Längsschnitt - Altbau - Anbau



Schnitt Altbau

Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Georgstr. 5 26548 Norddey		
Bauherr: NG Die Norderney Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Norddey		
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 988863 Fax 02571 988873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Schnitte	Projekt Nr.:	269
Maßstab: 1 : 100	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
		S01



Ansicht Westen



Ansicht Osten

Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Georgstr. 5 26548 Norderey		
Bauherr: NG Die Norderney Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Norderey		
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863 Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Ansichten West/Ost	Projekt Nr.:	269
Maßstab: 1 : 100	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
		A01



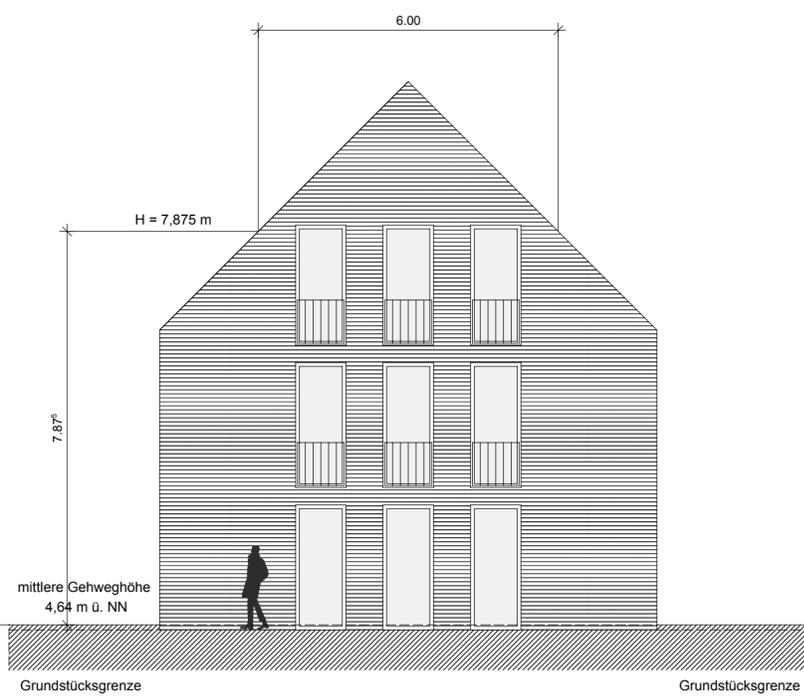
Ansicht Norden



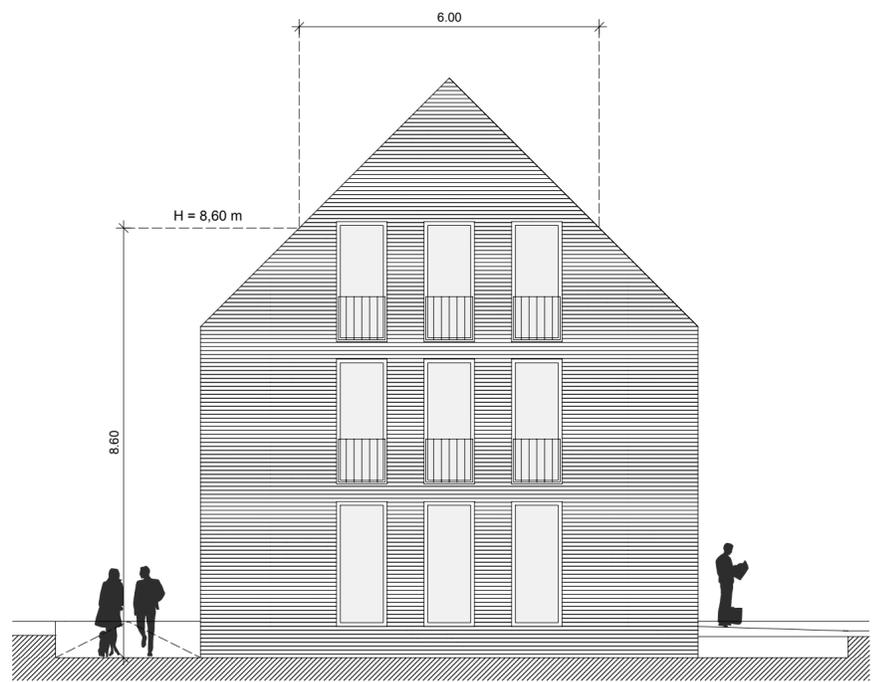
Ansicht Süden

Vorabzug

Projekt: Umbau & Erweiterung des Marienheims Georgstr. 5 26548 Norddey		
Bauherr: NG Die Norderney Genossenschaft eG Poststr. 5 26548 Norddey		
Architekten: Schulze Gronover Architekten Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863 Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Ansichten Nord /Süd	Projekt Nr.:	269
Maßstab: 1 : 100	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.:
		A02



Ansicht Norden



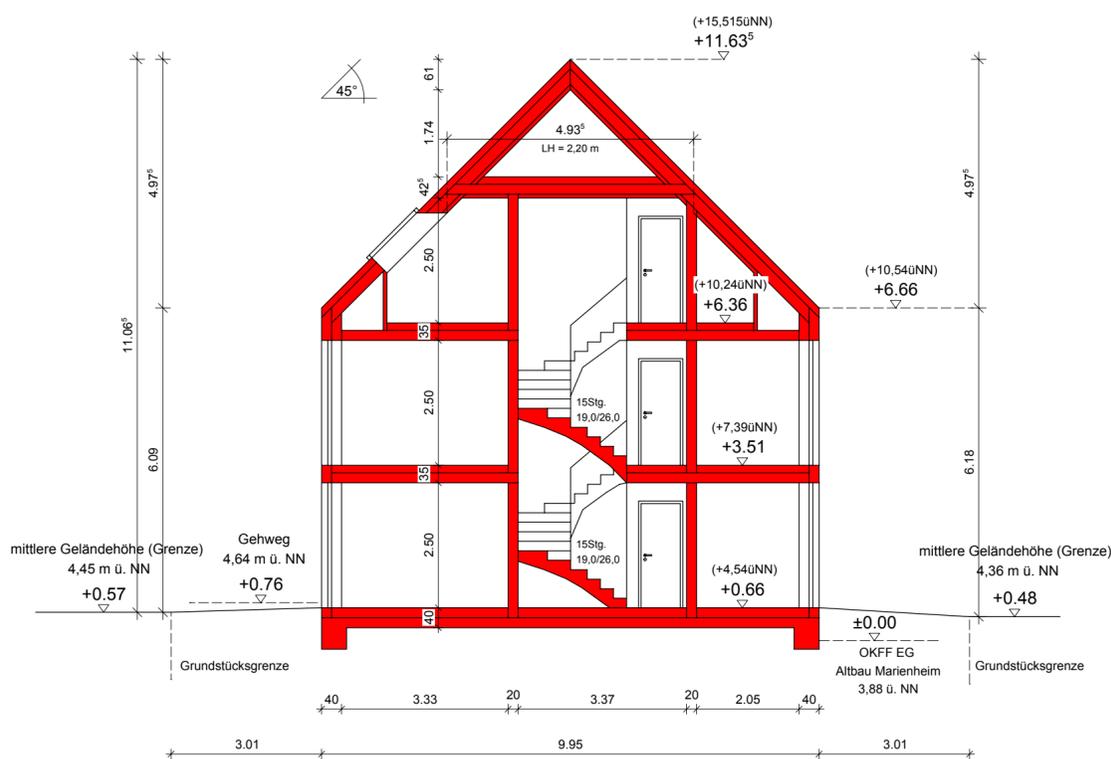
Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Westen



Schnitt Neubau

### Vorabzug

Projekt:  
Umbau & Erweiterung des Marienheims  
Georgstr. 5  
26548 Norderney

Bauherr:  
NG Die Norderney Genossenschaft eG  
Poststr. 5  
26548 Norderney

Architekten:  
Schulze Gronover Architekten  
Königstrasse 22 a  
48268 Greven  
Tel 02571 986863 Fax 02571 986873

Leistungsphase:  
Entwurfsplanung

Planbezeichnung:  
Schnitte Ansichten Neubau

Projekt Nr.:  
269

Maßstab:  
1: 100

Datum:  
29.02.2016

Plan Nr.:  
S02



## Vorabzug

Projekt: <b>Umbau &amp; Erweiterung des Marienheims</b> Georgstr. 5 26548 Norderney		
Bauherr: <b>NG Die Norderney Genossenschaft eG</b> Poststr. 5 26548 Norderney		
Architekten: <b>Schulze Gronover Architekten</b> Königstrasse 22 a 48268 Greven Tel 02571 986863      Fax 02571 986873		
Leistungsphase: Entwurfsplanung		
Planbezeichnung: Straßenabwicklung Wilhelmstr.	Projekt Nr.: <b>269</b>	
Maßstab: 1 : 200	Datum: 29.02.2016	Plan Nr.: <b>STR.01</b>



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

**TOP 15. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50VE VA 27/2016**  
**"Marienheim", Neuaufstellung a) Beschluss zur Auslegung**

BG Ennen nimmt an der Beratung und der Abstimmung nicht teil.

Die Verwaltung berichtet, das denkmalgeschützte Gebäude „Marienheim“ solle saniert und umgebaut werden. Um dem Denkmal wieder einer Nutzung zuzuführen, plane der Projektträger „NG Die Norderney Genossenschaft eG“ die Errichtung einer Seniorenresidenz. Ein Teil des denkmalgeschützten Ensembles im hinteren Grundstücksbereich solle zurückgebaut werden. Der Projektträger errichte hierfür einen Anbau im hinteren Bereich des Grundstücks sowie einen Neubau zur Wilhelmstraße. Das Vorhaben sei mit dem Landkreis Aurich sowie der Landesdenkmalpflege abgestimmt. Die Verwaltung stellt exemplarisch den Grundriss des Erdgeschosses sowie die geplanten Ansichten des Bestandsgebäudes vor.

Die Verwaltung stellt den Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 VE „Marienheim“ vor. Die Vorhabenplanung sei entsprechend in den Planentwurf eingeflossen. Unter anderem weise der Planentwurf das „Marienheim“ als Denkmal aus und stelle die Abbruchflächen sowie die Bauteppiche für die Umsetzung des Neu- und Anbaus dar. Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes „Pflegeheim“ seien Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege zulässig. Ausnahmsweise seien Personalwohnungen, Gästewohnungen, Gastronomie im Erdgeschoss sowie zum Betriebskonzept passendes Gewerbe im Erdgeschoss zulässig. Der zwischen Stadt und Projektträger geschlossene Durchführungsvertrag definiere die Details zur Nutzung und Ausführung der Planung.

RM Bakker-Dinkla erläutert, aus Sicht der Fraktion Die Grünen/Bündnis 90 solle die zukünftige Seniorenresidenz im „Marienheim“ an das BHKW Am Weststrand angeschlossen werden. Eine entsprechende Verpflichtung könne in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 unter Punkt 6 „Verkehrliche und technische Infrastruktur“ aufgenommen werden. Die Verwaltung erläutert, bevor man dies im Bebauungsplan festschreibe, müssten erst die Kapazitäten zum Anschluss an das BHKW von Seiten der Stadtwerke überprüft werden. BG Onnen berichtet, die Stadtwerke hätten dies auf Anfrage des Projektträgers bereits abgelehnt. Der Vorsitzende ergänzt, man solle dem Projektträger hierfür keine Vorgaben machen.

### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 VE „Marienheim“, Verfahren zur Neuaufstellung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

5 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

1 Enthaltung/en

16.

---

Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße",  
Neuaufstellung a) Beschluss zur  
Auslegung



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 022.32	VA 28/2016	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	16.	öffentlich	08.06.2016
Verwaltungsausschuss	6.	nichtöffentlich	16.06.2016

### **Bebauungsplan Nr. 34A 'Marienstraße', Neuaufstellung a) Beschluss zur Auslegung**

#### **Sachverhalt**

Der Beschluss zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Marienstraße wurde bereits im Jahre 2009 gefasst. Planungsanlass war die Aufhebung des veralteten, großflächigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Marienstraße“, verbunden mit dem Wunsch die bauliche Struktur und die sozialen Nutzungen der Marienstraße zu sichern.

In den Jahren 2013 und 14 wurde der Planentwurf bereits mehrfach öffentlich ausgelegt. Ein Satzungsbeschluss konnte aufgrund politischer Kontroversen bzw. aufgrund rechtlicher Unwägbarkeiten nicht gefasst werden. Insbesondere der planerische Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz musste überprüft werden. Im Zuge der Überarbeitung des Plankonzepts wurde Anfang 2015 die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Gebäude an der Mühle (Marienstraße 23 bis 25) beschlossen.

Der neue Bebauungsplan Nr. 34 A „Marienstraße“ trifft Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, um die prägende und historisch bedeutsame Straßenansicht zu wahren. Weiter wird für die sozialen Einrichtungen an der Marienstraße eine Zweckbindung festgeschrieben. Anders als bei den parallelen Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 5 und 25 B zielt die Festschreibung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO hier nicht nur auf die Steuerung einzig der Wohn- und (Klein-) Beherbergungsstruktur ab. Die hier entwickelte Systematik geht auf die andere Nutzungsstruktur der Innenstadtgebiete ein und versucht, auch dort die Sicherung der insularen Wohninteressen aber auch der touristischen und wirtschaftlichen Belange planerisch zu steuern.

Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

### Finanzielle Auswirkungen

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

- Jährliche Folgekosten/ lasten  
 Einmalig  
Euro

### Beschlussvorschlag

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Marienstraße“, Verfahren zur Neuaufstellung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Norderney, 30.05.16

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 34a „Marienstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

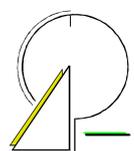
## BEGRÜNDUNG

26. Mai 2016

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensablauf	1
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Altablagerungen	5
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2 Grundfläche (GR)	8
5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	8
5.2.4 Bauhöhen	9
5.2.5 Abgrabungen	10
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Anordnung der Wohngebäude	11
5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.6 Flächen für den Gemeinbedarf	12
5.7 Verkehrsflächen	12
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	12
5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	13
5.8 Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt	13
5.9 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	13
5.10 Erweiterter Bestandsschutz	13
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>16</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	16
8.2 Verfahrensübersicht	17
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	17
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	17
8.2.3 Öffentliche Auslegung	17

8.2.4	Satzungsbeschluss
8.3	Planverfasser

17
17

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Norderney beabsichtigt, zur städtebaulichen Beordnung eines bereits bebauten Bereiches nördlich der Marienstraße, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a „Marienstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB.

Das 2,3 ha große, bereits bebaute Plangebiet nördlich der Marienstraße sowie der Straße „An der Mühle“ setzt sich aus zwei Teilbereichen östlich und westlich der Mühlenstraße zusammen. Der Geltungsbereich ist durch eine Mischnutzung mit Wohnen, Gästebeherbergung, Zweitwohnungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen wie einem Kur- und Freizeithem, einem Kinderkurheim sowie einem Gästehaus der Caritas geprägt. Die bauliche Struktur ist historisch stark geprägt und trägt damit grundlegend zum Stadtbild Norderneys bei. Für das Plangebiet liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor. Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu steuern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu erhalten.

Um das Planungsziel der Steuerung der zulässigen Nutzungen zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen planungsrechtlich abzusichern, werden im Bebauungsplan Nr. 34a „Marienstraße“ sonstige Sondergebiete (SO) gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ festgesetzt, in denen die zulässigen Nutzungen genau definiert werden. Über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden für die Sondergebiete Regelungen zur Zulässigkeit des Anteils an Wohnungen für Feriengäste in Wohngebäuden getroffen. Die bereits angesprochenen sozialen Einrichtungen im mittleren Bereich des Plangebietes werden als Flächen für Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen gesichert. Um eine mögliche Entwicklung der geplanten Nutzungen verträglich in die städtebauliche Situation zu integrieren, wird das Maß der baulichen Nutzung unter genauer Betrachtung der Bestandssituation über entsprechende Festsetzungen geregelt. Durch die kleinteilige Formulierung von genau abgestimmten örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude und Anbauten wird die hohe städtebauliche Qualität des Gebietes, die sich aus einer überwiegend historisch wertvollen Fassadengestaltung ableitet, gesichert.

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 auf Grund 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>) Eingriffe als 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 Verfahrensablauf**

Der Beschluss zur Neuauflistung eines Bebauungsplanes für die Marienstraße wurde im Jahre 2009 gefasst. Planungsanlass war die Aufhebung des überalterten, groß-

flächigen Bebauungsplanes Nr. 34, verbunden mit dem Wunsch, die bauliche Struktur und die sozialen Nutzungen der Marienstraße gezielt weiterhin zu sichern.

In den Jahren 2013 und 2014 wurde der Planentwurf mehrfach öffentlich ausgelegt. Ein Satzungsbeschluss konnte aufgrund politischer Kontroversen bzw. aufgrund rechtlicher Unwägbarkeiten nicht gefasst werden. Insbesondere der planerische Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz musste überprüft werden.

Im Zuge der Überarbeitung des Plankonzepts wurde Anfang 2015 die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Gebäude an der Mühle (Marienstraße 23 bis 25) beschlossen. Es erfolgte trotz Aufstellung gem. § 13a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die hierin eingegangenen Hinweise wurden in die aktuell vorliegende Entwurfsfassung eingearbeitet.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 34a wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt. Um den Plan mit seinen kleinteiligen Inhalten besser verständlich darzustellen wurde abweichend davon in der Planzeichnung der Maßstab 1:500 verwendet.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Norderney, nördlich der Marienstraße sowie der Straße „An der Mühle“ und umfasst eine Gesamtfläche von 2,3 ha. Er setzt sich aus zwei einzelnen Geltungsbereichen östlich und westlich der Mühlenstraße zusammen. 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 vornehmlich durch einen historisch wertvollen Gebäudebestand geprägt und trägt maßgeblich zum Stadtbild Norderneys bei. Diese z.T. denkmalgeschützten Gebäude werden überwiegend durch das Wohnen sowie durch die Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises in Form von Pensionen und Hotels, genutzt. In den Wohngebäuden, die überwiegend dem Dauerwohnen dienen, sind, wie auch in vielen anderen Gebieten auf der Insel, vielfach Ferienappartements für einen ständig wechselnden Personenkreis untergebracht. Auch die sozialen Einrichtungen im mittleren Bereich des Plangebietes dienen hauptsächlich der Fremdenbeherbergung. Der Abschnitt östlich der Mühlenstraße wird durch die historische Mühle mit ihrem Nebengebäude geprägt. Das Gebäudeensemble, das derzeit als Restaurant genutzt wird, steht unter Denkmalschutz.

Eine in den letzten Jahren stark ansteigende Entwicklung, die aufgrund ihrer Auswirkungen auf das soziale Leben in diesem Gebiet als negativ bewertet wird, ist die Nutzung der Gebäude als Zweitwohnung, die hier ebenfalls ausgeprägt vorzufinden ist. Diese Wohnungen werden nur an wenigen Tagen im Jahr genutzt und stehen die verbleibende Zeit leer. Aufgrund einer Vielzahl an erhaltenswerter Bausubstanz ist dieser Straßenzug, besonders im westlichen Bereich, von besonderer gestalterischer Qualität.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich im westlichen Bereich ein großer Parkplatz, im östlichen Bereich grenzt der Kurpark an. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine innerstädtische Waldfläche. Die Bebauung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bülowallee ist ebenso historisch geprägt und daher von großer gestalterischer Qualität.

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

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des nördlich der Marienstraße sowie der Straße „An der Mühle“ gelegenen Straßenzuges zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Die hierbei angestrebte Sicherung und Ergänzung des Angebotes an Unterkünften für die Gästebeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis trägt zudem zur Belebung des Fremdenverkehrs als wichtigsten Wirtschaftssektor der Inselgemeinde bei. Zusätzlich soll zur Zeit noch vorhandener Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gesichert werden und für die Zukunft erhalten bleiben, um die Abwanderung der einheimischen Bevölkerung zu verringern und damit der Demographieproblematik zu begegnen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Aktuell gelten daher die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (vgl. Kap. 3.1).

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2004 befindet sich der Bereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

Gemäß den weiteren Aussagen des im Entwurf vorliegenden RROP wird der Inselgemeinde Norderney als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen.

In Konkretisierung der landesplanerischen Aussagen wird die Insel Norderney ferner als Standort mit der besonderen Schwerpunktaufgabe Erholung/ Fremdenverkehr erfasst. Diese Gebiete haben herausragende Bedeutung für den Fremdenverkehr. Die Voraussetzungen für ein attraktives Erholungs- und Freizeitangebot sind hier zu sichern, zu konzentrieren und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und von Erholungsinfrastruktur ist zudem ein anziehendes und ansprechendes Siedlungs- und

Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es hier zu erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a wird angestrebt, die Wohnfunktion des Plangebietes für die einheimische Bevölkerung sowie die Nutzung als erholungs- und freizeitbezogene Einrichtungen für einen ständig wechselnden Personenkreis zu stärken. Die Festsetzung der an den vorhandenen Strukturen orientierten Art und Maß der baulichen Nutzung sowie von örtlichen Bauvorschriften dient der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Planung steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,6 und 1,0 dargestellt.

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ wird der Bebauungsplan Nr. 34a „Marienstraße“ gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **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.

Der Bebauungsplan Nr. 34a „Marienstraße“ wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. 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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 34a ist kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sach-

kundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

### **4.3 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 des Bebauungsplanes Nr. 34a befinden sich insgesamt 7 bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsame Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen sind und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Als Einzeldenkmale geschützt sind dabei die Gebäude Marienstraße 9/10 und 14 sowie das Gebäude „An der Mühle 24“. Die Gebäude Marienstraße 2-5 unterliegen als Gesamtanlage dem Ensembleschutz.

Diese Gebäude prägen den Straßenzug in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 34a ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **4.4 Altablagerungen**

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.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“**

Aufgrund der besonderen gestalterischen Qualität und seiner zentralen Lage spielte der Bereich an der Marienstraße schon von jeher eine bedeutende Rolle für den Fremdenverkehr der Stadt Norderney. Angesichts dieser bedeutsamen Funktion gilt es, diesen Bestand zu sichern und funktionsgerecht zu beordnen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt diese Beregelung durch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“.

Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ notwendig. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Straßenzuges, die neben einer historisch geprägten Wohnnutzung auch schon von jeher durch eine nicht unerhebliche Fremdenbeherbergung geprägt ist, können nur dadurch erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
- Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
- Betriebsleiterwohnungen für Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- In Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements),
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 200 m<sup>2</sup> sowie
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 400 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss.

Neben einem ausgeprägten Angebot an Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe), gibt es im Plangebiet auch eine nicht unwesentliche Anzahl an Gebäuden mit Wohnungen, die zum Dauerwohnen für die einheimische Bevölkerung dienen. Um auch diese Nutzung zu sichern und zu gewährleisten, dass innerhalb dieser Gebäude mit Wohnungen auch in Zukunft die Wohnnutzung für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney überwiegt, wird im Bebauungsplan Nr. 34a „Marienstraße“ festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) gem. § 11 mit der Zweckbestimmung für „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ in Gebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Wohngebäude dienen überwiegend dem Dauerwohnen.

Entsprechend der in der Vergangenheit tlw. negativ erfolgten Entwicklungen weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen soll dadurch der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gesichert und verbessert werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll hierdurch verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Die o.g. verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaften Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung / Ferienappartement: Eine Ferienwohnung bzw. ein Ferienappartement ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weiteren Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeitzielen dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Sondergebiete wird mit der o.g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u.a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweit-

wohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde. (Kap. 5.5)

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf für die von der Marienstraße abgewandten Grundstücksflächen mit einer Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von  $GRZ \leq 0,4$  festgesetzt. Für die Grundstücke Marienstraße 22a und 22b sowie die Grundstücke an der Straße „An der Mühle“ wird für die gesamten Flächen eine Grundflächenzahl von  $GRZ \leq 0,4$  festgesetzt. Dies entspricht in etwa der bereits vorhandenen städtebaulichen Verdichtung in diesen Bereichen. Da die vorhandenen Strukturen im Plangebiet gesichert und überdimensionierte Fehlentwicklungen vermieden werden sollen, entspricht dies der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a „Marienstraße“.

### **5.2.2 Grundfläche (GR)**

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf der Grundstücke Marienstraße Nr. 6-8, 11-13 sowie 16-22 wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung für die der Marienstraße zugewandten Grundstücksflächen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO geregelt. Diese entspricht je Grundstück der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO, die eine einheitliche Abstandsregelung zur Erhaltung der historisch geprägten Lohnten entspricht. (vgl. Kap. 5.3).

### **5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der historisch geprägten Strukturen und Vermeidung und Behebung von Fehlentwicklungen. In den nördlichen, von der Marienstraße abgewandten Grundstücksflächen wird die Geschossigkeit mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen einheitlich festgesetzt. Die hierin zulässigen Gebäudeteile sollen sich den direkt an der Marienstraße liegenden Gebäudeteilen unterordnen.

Um die Höhen für die der Marienstraße sowie der Straße „An der Mühle“ zugewandten Grundstücksflächen in Form der zulässigen Vollgeschosse entsprechend des Planungsziels zu bestimmen, wurde eine Analyse des heutigen und des historischen Straßenbildes vorgenommen und bauliche Ausreißer herausgestellt, die heute nicht mehr maßstabsgebend sein können. Entsprechend des Ergebnisses wird für die Grundstücke Marienstraße 6-8 und 22a und 22b sowie „An der Mühle“ 23 und 25 eine maximal zulässige zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für die übrigen Grundstücke, die sich im mittleren Bereich des Geltungsbereiches befinden, wird eine maximal zulässige dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen überwiegend der Bestandssituation und lassen an einigen Stellen auch noch Entwicklungsmöglichkeiten, die sich behutsam in das Straßenbild einfügen, ohne dabei die maßstabsgebenden Gebäude zu überragen.

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

## 5.2.4 Bauhöhen

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

Für die Gebäude Marienstraße 9/10 und 14 sowie „An der Mühle“ 23 werden keine Höhenfestsetzungen getroffen, da diese Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Bauliche Maßnahmen im Umfeld dieser Gebäude bedürfen ohnehin einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Im besonderen Maße trifft dies für die Gebäude Marienstraße 2-5 zu. Diese unterliegen als Gesamtanlage dem Ensembleschutz. Hierfür werden ebenfalls keine Bauhöhen definiert.

Genau wie bei der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse werden auch die Bauhöhen für die hinteren Grundstücksbereiche, die von der Marienstraße sowie der Straße „An der Mühle“ abgewandt sind, einheitlich definiert. Für diese Fläche wird eine einheitliche Gebäudehöhe von  $\text{GH} \leq 7,50\text{m}$  festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenbild der Marienstraße nicht negativ beeinflusst.

Die bereits im vorangegangenen Kapitel erwähnte Analyse zur Höhenentwicklung findet auch Anwendung in der Festsetzung der First- und Traufhöhen für die der Marienstraße sowie der Straße „An der Mühle“ zugewandten Grundstücksflächen.

Für die Grundstücke Marienstraße 6-8 wird unter Berücksichtigung der historisch geprägten Situation eine maximal zulässige Traufhöhe von  $\text{TH} \leq 4,00\text{m}$  und eine maximal zulässige Firsthöhe von  $\text{FH} \leq 8,00\text{m}$  festgesetzt. Für die Grundstücke Marienstraße 11-22, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, werden ebenfalls einheitliche Festsetzungen bezüglich First- und Traufhöhen definiert. Prägendes Gebäude ist in diesem Bereich des Plangebietes das Haus Wilhelm-Augusta (Marienstraße 14). Alle anderen Gebäude sollen sich diesem höhenmäßig unterordnen. Dem entsprechend wird eine maximal zulässige Traufhöhe von  $\text{TH} \leq 7,50\text{m}$  und eine maximal zulässige Firsthöhe von  $\text{FH} \leq 11,50\text{m}$  festgesetzt. Von hier aus läuft die Bebauung niedriger in Richtung Osten aus. Die Gebäude Marienstraße 22a und 22b sowie die Gebäude nördlich der Straße „An der Mühle“ werden dem entsprechend mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von  $\text{TH} \leq 4,00\text{m}$  und einer maximal zulässigen Firsthöhe von maximal  $\text{FH} \leq 9,00\text{m}$  festgesetzt.

Charakteristisch für die Bebauung entlang der Marienstraße sind die etwa 3,00 m hohe und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten an die Hauptgebäude. Diese sind mit einigen Ausnahmen an fast jedem Gebäude zu finden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses besonderen Bestandsmerkmals erfolgt innerhalb der überbaubaren Fläche eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit einer Gebäudehöhe (GH) von  $\leq 3,00\text{ m}$  im straßenseitigen Bereich. Um eine einheitliche Straßenflucht zu ermöglichen, werden diese auch im Bereich der nicht vorhandenen Anbauten festgesetzt.

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 des angrenzenden Fuß- und Radweges heranzuziehen. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, die das Gesamtbild des historisch geprägten Straßenzuges nachhaltig stören, dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal

zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

### **5.2.5 Abgrabungen**

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegen gewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete für „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a „Marienstraße“ wird sowohl eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) als auch eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) festgesetzt.

Für die Sondergebiete (SO) der Grundstücke Marienstraße 20- 22a, die Gebäude an der Straße „An der Mühle“ sowie für die von der Marienstraße abgewandten Gebäudeteile der sonstigen Grundstücke wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Da die vorhandenen Gebäude und Gebäudeteile hier mit einem ausreichenden Grenzabstand errichtet wurden, wird der Bestand durch diese Festsetzung gesichert. Eine künftige Fehlentwicklung wird dadurch vermieden. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Für die Sondergebiete (SO) sowie die Flächen für Gemeinbedarf der Grundstücke Marienstraße 6- 18 wird für die der Marienstraße zugewandten Gebäudeseite die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier können bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Diese Festsetzung erfolgt entsprechend des Planungszieles, den Bestand in seiner vorherrschenden Form, die von der offenen Bauweise (o) abweicht, zu sichern und so die hochwertige städtebauliche Struktur auch künftig zu erhalten.

Zum Erhalt der vorherrschenden Situation sowie zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen ist gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO innerhalb der Sondergebiete sowie der Flächen für Gemeinbedarf je Baugrundstück maximal ein Einzelhaus zulässig.

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

Durch die differenzierte Festlegung der Baugrenzen im Plangebiet soll der Bestand in seiner vorherrschenden städtebaulichen Qualität weitestgehend gesichert werden. Die Baugrenzen innerhalb der offenen Bauweise (o) werden in einem Abstand von 3,00m zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sowie von 5,00m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Hierdurch wird eine möglichst hohe Auslastung der Grundstücke gewährleistet und dennoch ein ausreichender Abstand, besonders zu den nördlich angrenzenden Waldflächen, gewährleistet.

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) werden überwiegend Baulinien festgesetzt. Diese halten zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen einen einheitlichen

Abstand von 1,00m ein. Dies entspricht überwiegend den bereits vor Ort vorhandenen Löhnen. Durch die einheitliche Festlegung wird ein ruhiges Straßenbild gewährleistet, das sich dennoch an den historischen Vorgaben orientiert.

Um die das Straßenbild prägende einheitliche Straßenflucht für die Zukunft zu sichern, werden an der vorderen Gebäudekante der Hauptbaukörper, die zur Marienstraße gewandt sind, Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Davor ist ausschließlich die Errichtung 3,00 m hoher und 3,00 m tiefer untergeordneter Baukörper zulässig, die hier teilweise bereits vorhanden sind und ein für die Stadt Norderney typisches Bauelement darstellen. Diese Sicherung und Entwicklung wird ebenfalls durch das Festsetzen von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO gesteuert.

Um eine weitere Fehlentwicklung an dieser Stelle auszuschließen, dürfen auf den zur Marienstraße gewandten Gebäudeseiten durchgängig die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppe und Balkone gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO sowie durch Wintergärten und Windfänge gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 nicht überschritten werden.

Zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 21 m<sup>2</sup> für eingeschossige Gebäude
- 36m<sup>2</sup> für zweigeschossige Gebäude
- 42m<sup>2</sup> für dreigeschossige Gebäude

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Als Bezugsgröße dient die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Marienstraße zugewandten Gebäude.

Darüber hinaus sind zur Steuerung sowie zum Erhalt eines einheitlichen Siedlungsbildes innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den vorderen Baugrenzen oder -linien Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **5.4 Anordnung der Wohngebäude**

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

## 5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Entwicklungsziel für die Sondergebiete (SO) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsapartements sowie Hotelzimmer). Der weiteren Verbreitung von Zweitwohnungen, wie sie hier bereits realisiert wurden, soll angesichts der hierdurch bestehenden Gefahr der Beeinträchtigung der sozialen und städtebaulichen Vielfalt Einhalt geboten werden. Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für die Sondergebiete (SO) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB. Folglich wird für diese Bereiche bestimmt, dass innerhalb der zulässigen Wohngebäude je Wohnung zum dauernden Aufenthalt maximal eine Unterkunft zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements) zulässig ist.

Darüber hinaus wird, an den vorhandenen Nutzungen orientiert, festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) auf den einzelnen Grundstücken je angefangener 90m<sup>2</sup> Geschossfläche maximal eine Wohnung zulässig ist.

Die vorgenannte Geschossfläche ist wie folgt definiert:

Grundflächenzahl (GRZ) bzw. maximal zulässige Grundfläche (GR) x Zahl der Vollgeschosse

Zudem sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf in den Untergeschossen keine Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer zulässig.

## 5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34a „Marienstraße“ befinden sich im mittleren Teil Gemeinbedarfseinrichtungen, die schon von jeher der Erholungsnutzung zugeschrieben sind. In den Gebäuden Marienstraße 14-16 und 18 sind ein Kur- und Freizeithaus, ein Kinderkurheim sowie ein Gästehaus der Caritas untergebracht. Um diese für diesen Bereich prägende Struktur nachhaltig zu sichern, werden die entsprechenden Bereiche als Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt.

## 5.7 Verkehrsflächen

### 5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich des Geltungsbereiches gelegene Marienstraße sowie im östlichen Teilbereich über die Straße „An der Mühle“, über die westlich gelegene Janusstraße/ Bülowallee sowie über die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Feldhausenstraße. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 34a als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im vorderen Bereich der bebauten Grundstücke verläuft ausschließlich ein Fuß- und Radweg (siehe Kap. 5.7.2). Die dazu parallel verlaufende Marienstraße ist durch eine Grünfläche von diesem getrennt.

### **5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Südlich der bebauten Grundstücke, an der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Bülowallee sowie zwischen den Grundstücken Marienstraße 22 und 22b befinden sich Fuß- und Radwege, die in dem vorliegenden Bebauungsplan über die Festlegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand gesichert werden.

### **5.8 Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt**

Die Gebäude Marienstraße 2-5 sind aufgrund ihrer für den Straßenzug kulturhistorisch prägenden Erscheinung als Gesamtanlage (Ensemble) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB denkmalrechtlich geschützt. Geschützt sind nicht nur die Gebäude sondern auch die Umgebung (§8 NDSchG). Auf diesen Flächen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen werden durch den Denkmalschutz geregelt, da sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedürfen. (vgl. Kap. 4.2).

### **5.9 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus drei nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich dabei um die Gebäude Marienstraße 9/10 und 14 sowie „An der Mühle“ 23. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (vgl. Kap. 4.2)

### **5.10 Erweiterter Bestandsschutz**

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des historisch geprägten Straßenbildes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Um dieser Fehlentwicklung für die Zukunft entgegenzusteuern, schränken die getroffenen Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten einiger Grundstücke so weit ein, dass eine Bebauung, wie sie heute vorhanden ist, künftig nicht mehr möglich sein wird. Dennoch soll gewährleistet werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Gebäude auch weiterhin gewährleistet werden kann. Dementsprechend wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34a ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie für bestehende Gebäude, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen und 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 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen

prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

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

#### 1. Dachgestaltung:

Die der Marienstraße zugewandten Gebäudeteile sind nur mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von  $\geq 30^\circ$  zulässig.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen und braunen Farben zu verwenden. Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).

Als "rot" bis "rotbraun" und "braun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8028.

Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.

Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben, Zwerchgiebel oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu 1/3 der Breite der Dachfläche zulässig. Übereinanderliegende oder zweigeschossige Gauben sind unzulässig.

#### 2. Außenwände:

Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Als "weiß" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen zugelassen werden.

Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

Die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden müssen mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

### 3. Fenster, Türen, Rollläden

Bei den Fassaden entlang der Marienstraße sind min. 30% und max. 75% der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen.

In Außenwänden müssen Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben. Dieses wird durch ein Seitenverhältnis von mind. 1:1,2 definiert; maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.

Die Öffnungen an der zur Marienstraße gewandten Fassadenseite sind symmetrisch anzuordnen.

Die Haupteingänge sind ausschließlich an der zur Marienstraße zugewandten Fassadenfront anzuordnen.

An den Fenstern zu den Erschließungsstraßen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.

### 4. Außentreppen

Außentreppen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.

### 5. Vorgärten

Die der Erschließungsstraßen zugewandten, nicht überbaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.

Je Wohngebäude ist eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke ist je Wohngebäude eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 3,00 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an die Straße "An der Mühle" zulässig.

Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Leuchtwerbungen sind unzulässig.

Im Übrigen gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34a „Marienstraße“ die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Marienstraße, die westlich verlaufende Janusstraße / Bülowallee sowie die im Geltungsbereich verlaufende Feldhausenstraße.

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

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bauungsplangebietes 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 Verfahrenübersicht

### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a „Marienstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

### 8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom ..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am .....

### 8.2.3 Öffentliche Auslegung

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

### 8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

## 8.3 Planverfasser

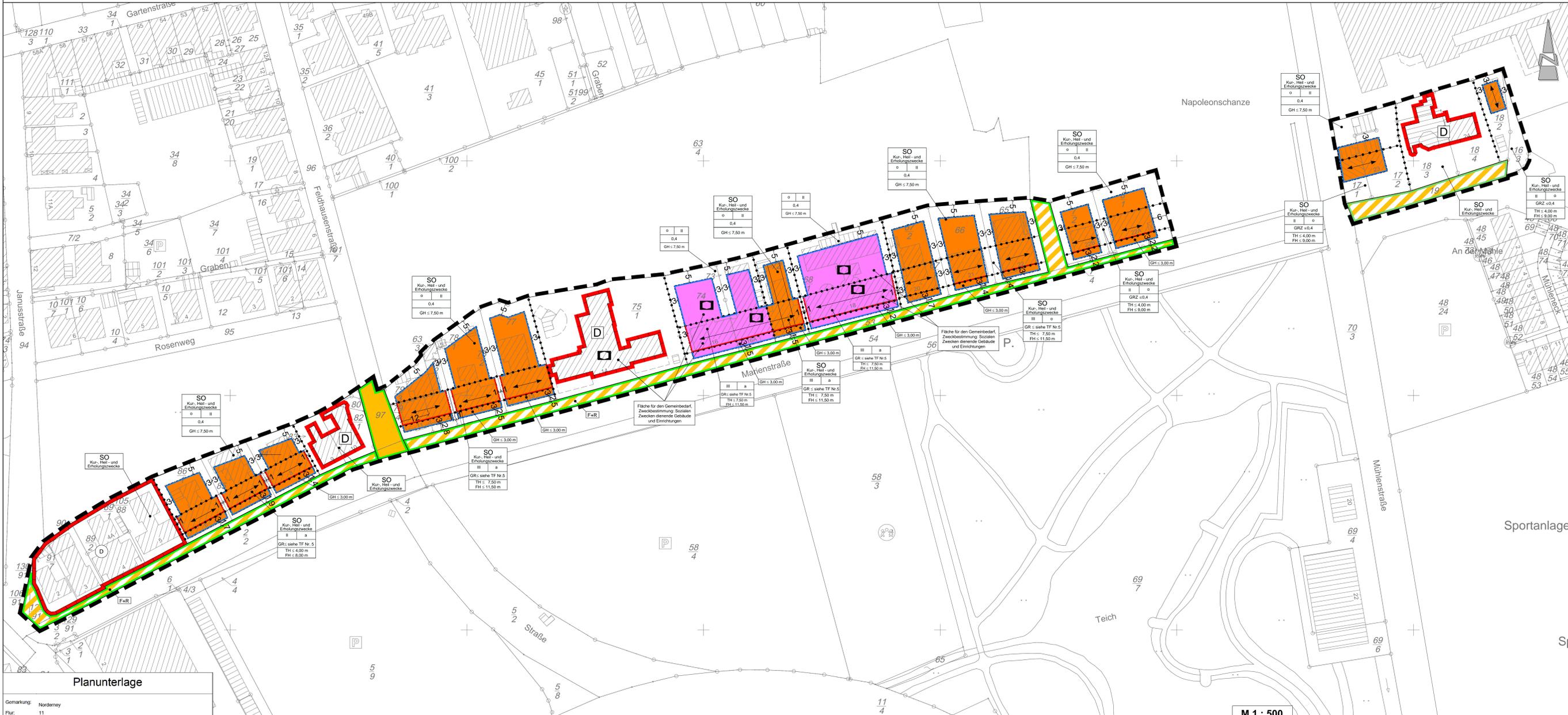
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34a „Marienstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)

# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße" gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



### Planunterlagen

Gemarkung: Norderney  
Flur: 11  
Datum des Feldverzeichnisses: 03.04.2012  
Aktuelle Zeichen: 14-02/2012



M 1 : 500

### TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- Inhalt des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Kur-, Heil- und Erholungszone" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - (1) Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney
    - Behelfsgebäude mit Fremdenherbergen (Hotel- und Ferienapartments)
    - Ferienapartments als gewerbliche Behelfsgebäude
    - Betriebswohnungen für Ferienbetriebe
    - Räume für freie Berufe
    - Anlagen für Verwaltung
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
  - (2) Ausnahmeweise zulässig sind:
    - in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney Unterteilung für Fremdenherbergen für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienapartments)
    - Schule- und Sporteinrichtungen eines besonderen Betriebsbereichs im Erdgeschoss mit einer Größe des Gesamtraums bis zu 200 m<sup>2</sup> sowie
    - Einschleusenbestellen mit einer Größe bis zu 400 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- Inhalt der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der zulässigen Wohngebäude je Wohnung zum ständigen Aufenthalt maximal eine Unterkunft für Fremdenherbergen für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienapartments) zulässig.
- Inhalt der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf sind in den Untergeschossen Wohnungen, Ferienapartments und Behelfsgebäude nicht zulässig.
- Inhalt der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf der Grundstücke Marienstraße 6, 8, 11-13 sowie 16-22 entsprechen der zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO in Grundstücken der durch Bauflächen und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 21 (1) BauNVO.
- Inhalt der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt (TH): Schmittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachstuhl- oberer Firstkante
  - Firsthöhe (FH): Gebäudehöhe (GH) oberer Gebäudekante
  - Unterer Bezugspunkt: Oberkante Mitte des angrenzenden Fuß- und Radwegs
- Inhalt der Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist je Baugrundstück ausschließlich ein Einzelhaus gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO zulässig.
- Inhalt der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von:
  - 21 m<sup>2</sup> für eingeschossige Gebäude
  - 30 m<sup>2</sup> für zweigeschossige Gebäude
  - 42 m<sup>2</sup> für dreigeschossige Gebäude
- Inhalt der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind innerhalb der an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an die Straße "An der Mühle" angrenzenden Grundstücke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Gemeinbedarf gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den vorderen Baugrenzen oder -linien sind Gärten oder Einzelplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Inhalt der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachstuhl nicht durchdringen, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.
- Inhalt der festgesetzten Sondergebiete (SO) sowie der Flächen für Gemeinbedarf ist die Höhe der vorhandenen Gebäudes an den Grundstücken zu erhalten, Abtragungen, Verkleinerungen oder Aufstockungen sind nicht zulässig.
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie für bestehende Gebäude, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen und der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erheblich Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den lokalen Festsetzungen entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

### NÄHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder fufspolnische Bodentunde (das können u. a. sein: Tongefäßchen, Holzbohlenansammlungen, Schacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) oder Bodenkontaminationen, auch geringe Spuren vonblei (Funde) gemeldet werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder oder der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Befehlshaber und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf 4 Wochen nach der Anzeige unverzüglich zu lösen, bzw. für einen Schutz als Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Stellung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney" (Gestaltungsatzung vom 13.03.1993).
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34a gilt die Erhaltungssatzung Nr. 5 der Stadt Norderney vom August 2013.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" gilt die "Stellung zur Sicherung von Gebäuden mit Fremdenverkehrscharakter der Stadt Norderney vom 14.07.2008".
- Inhalt des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" befinden sich denkmalschutzfähige Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch im Hinblick zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich.
- Die archaischenrechtlichen Bestimmungen und Verordnungsgrundsätze des § 44 Bundesdenkmalgesetz (BoddenkG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuwachen und bei Bau-, Abtrag- und Beseitigungsarbeiten auf Auffahrt der Brutplätze von Vögeln und außerhalb der Sommerperiode der Fledermaus durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese von einem sachkundigen Person auf Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsarbeiten nach der Nutzung als Fremdenverkehrsobjekt sowie auf Vogelansammlungen zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die weiteren Vorgehensrichtlinien des Landkreises Aurich abzuwarten.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 BauO

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße".

- Dachgestaltung
  - Die der Marienstraße zugewandten Gebäudeteile sind nur mit Sattel-, Walm- oder Kippwanddächern und einer Dachneigung von 30° zulässig.
  - Für die Dachdeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachziegel in roten bis rotbraunen und braunen Farben zu verwenden. Ausnahmen von der Dachdeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor- An- oder Aufbauten handelt (maximal 1% der Grundflächen des Hauptgebäudes).
  - Alle für "holzart" und "braun" gelten, gehören RAL-Farben (R. Farbregister RAL 8019 HR): 2001, 2002, 3000, 3013, 3016, 8002, 8004, 8011, 8012 und 8008.
  - Auf angrenzenden und hohen Dächern sind Nutzungen wie Sonnenschutz, Photovoltaik, Wasser- und Lüfttechnik etc. zu vermeiden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
  - Kunststoffmaterialien können nur bei Nutzung von Solarnergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausrichtung und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt.
  - Die jeweils aktuellen, besonderen gestalterischen Vorgaben zur Erschließung von Gebäuden sind zu beachten.
  - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Festschreibungen. Ausnahmeweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.
  - Entlang §§ 2 und 3 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind Gärten, Zwischengabel oder sonstige Dachrisse insgesamt nur auf bis zu 1/3 der Breite der Dachfläche zulässig.
  - Dachrisse sind untergeordnete oder zweigeschossige Gärten sind unzulässig.
- Außenstände:
  - Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Alle "weiß" gelten folgende RAL-Farben (R. Farbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016. Für die strahlendweißen Gebäudeteile können Ausnahmen zugelassen werden.
  - Gartengrün gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Gärten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der den Hauptgebäuden anzupassen.
  - Die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwände der Veranden müssen mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.
- Fenster, Türen, Rollläden
  - Bei den Fassaden entlang der Marienstraße sind min. 30% und max. 75% der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Erschließungsflächen auszuführen.
  - Außenstände müssen Fenster und Fensterelemente ein stichendes Rechteckformat haben. Dieses wird durch ein Seitenverhältnis von mind. 1:1,2 definiert, maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.
  - Die Öffnungen an der zur Marienstraße gewandten Fassade sind symmetrisch anzuordnen.
  - Die Hauptgebäude sind ausschließlich an der zur Marienstraße zugewandten Fassade zu errichten.
  - An den Erkeren zu den Erschließungsstraßen sind Vorbauflächen nicht zulässig.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiete (SO) mit Zweckbestimmung

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), B. B. 0,4  
III maximal zulässige Grundfläche  
GR Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III  
FH 3,50 m maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkt s. textl. Festsetzung Nr. 4  
TH 7,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt s. textl. Festsetzung Nr. 4  
GH 3,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe, Höhenbezugspunkt s. textl. Festsetzung Nr. 4

#### 3. Bauweise, Bauführung, Baugrenzen

o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
Baulinie  
Baugrenze

#### 4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
Straßenbegrenzungslinie

#### 6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

o Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt  
D Denkmalschutz Einzelanlage, hier: Baudenkmal

#### 7. Sonstige planmäßige

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung  
Festsetzung

### PRÄAMBEL UND AUSFÜHRUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG/VG), in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney den Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ...

Bürgermeister (Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgeber: Herausgegeben vom Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung und Liegenschaftskarte des Niedersächsischen Aurich (LGA) Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über die amtliche Vermessungswesen (NvVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt. Die Verwendung für nichtöffentliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräzisionsdaten ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

- die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräzisionsdaten für Aufgaben des öffentlichen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräzisionsdaten durch die Öffentlichkeit, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 (3) NvVermG).

Norderney, ...

Katasteramt Norderney

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastade, ...

Dr. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verordnungsbeschluss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ...

Norderney, ...

Bürgermeister (Siegel)

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ... nach Entloftung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung warnten gem. § 3 (2) BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen.

Norderney, ...

Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat in der Sitzung am ... nach Entloftung der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (3) BauGB in seiner Sitzung am ... gem. § 10 BauGB die Satzung beschlossen. Die Begründung wurde öffentlich beschlossen und ist dem Bebauungsplan Nr. 9 (B) BauGB beigelegt.

Norderney, ...

Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bauvorschriften Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sind damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ...

Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Inhalts von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dem Zustandskommen des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

Bürgermeister

#### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Inverfolg von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34a "Marienstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ...

Bürgermeister

### Stadt Norderney Landkreis Aurich

#### Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße" gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 16. Bebauungsplan Nr. 34A "Marienstraße", Neuaufstellung a) VA 28/2016 Beschluss zur Auslegung**

BG Ennen nimmt wieder an der Beratung teil.

Die Verwaltung berichtet, der Bebauungsplan Nr. 34 A „Marienstraße“ habe bereits mehrfach ausgelegen. Im Zuge der letzten Auslegung habe der Landkreis Aurich Bedenken vorgebracht, welche zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes geführt hätten. Aus diesem Grunde müsse der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes nochmals ausgelegt werden.

Die Verwaltung erläutert den Planentwurf. Der Geltungsbereich sei um die Wohnhäuser Marienstraße 23-25 in Richtung Osten erweitert worden. Die denkmalgeschützten Gebäude in der Marienstraße seien im Planentwurf entsprechend als „Denkmal“ dargestellt. Diese Denkmäler würden den baulichen Maßstab für die Umgebungsbebauung in der Marienstraße vorgeben. Somit könnte sich die Höhe für einige Gebäude im Umbau- oder Neubaufall reduzieren. Zum Ausgleich sei eine Anbauoption im hinteren Grundstücksteil vorgesehen. Die Verwaltung erläutert, im Planentwurf sei eine Systematik zur Bebauung (Vorbau, Hauptgebäudekörper, hinterer Anbau) mit den entsprechenden Festsetzungen eingeführt worden.

RM Bakker-Dinkla fragt, ob das Gebäude Marienstraße 17 mit einer Traufhöhe von 11,50 m festgeschrieben werde. Die Verwaltung erläutert, im aktuellen Planentwurf seien die Gebäude Marienstraße 16-18 im Bestand festgeschrieben worden. Die Denkmalpflege (Landkreis Aurich) habe mit ihrer Stellungnahme den deutlichen Hinweis gegeben, dass die Gebäude in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude „Wilhelm-Augusta“ Rücksicht auf das Denkmal nehmen müssten. Somit sei eine Höhenentwicklung über den Bestand hinaus ausgeschlossen.

Die Verwaltung erklärt, aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur habe man entsprechend ein Sonstiges Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ entwickelt. Es seien Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney, Beherbergungsbetriebe (Pensionen, Hotels) mit Fremdversorgung, Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe, Betriebsleiterwohnungen für Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe etc. zulässig. Innerhalb von Wohngebäuden seien auch Ferienwohnungen in einem bestimmten Verhältnis zu der Anzahl von Dauerwohnungen zulässig. Zudem seien in einem bestimmten Größenverhältnis Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig. Des Weiteren seien Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Fläche der Nebenanlage richte sich nach der Grundfläche des Grundstückes. In den örtlichen Bauvorschriften seien Dachgestaltung, Außenwände, Werbeanlagen, Außentreppen, Vorgärten sowie Fenster, Türen und Rollläden geregelt.

Der Vorsitzende weist darauf hin, übereinanderliegende und zweigeschossige Dachgauben seien im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34A unzulässig. Diese Regelung solle auch für Dacheinschnitte gelten. Des Weiteren solle eine Höhenfestsetzung für Dachgauben aufgenommen werden. Zudem seien Garagen und Stellplätze mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 qm zulässig. In diversen anderen Bebauungsplänen seien eine Garage sowie ein Stellplatz mit jeweils 21 qm zulässig. Die Verwaltung nimmt die Hinweise entsprechend auf.

Der Vorsitzende fragt, ob eine Erschließung der Grundstücke über den Kurpark im rückwärtigen Bereich zukünftig ermöglicht werden solle. Die Verwaltung schließt dies aus. Die Stadtwerke Norderney seien Eigentümer der Flächen des Kurparks.

### **Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 A „Marienstraße“, Verfahren zur Neuaufstellung mit Begründung wird zugestimmt; es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

6 Stimme/n dafür

0 Stimme/n dagegen

1 Enthaltung

17.

---

Bebauungsplan Nr. 26 "südliche  
Hafenstraße", 3. Änderung a)  
Beratung über die Abwägung b)  
Satzungsbeschluss



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 022.32	VA 29/2016	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	17.	öffentlich	08.06.2016
Verwaltungsausschuss	7.	nichtöffentlich	16.06.2016

### **Bebauungsplan Nr. 26 'Südliche Hafenstraße', 3.Änderung**

#### **a) Beratung über die Abwägung**

#### **b) Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Im Zuge der systematischen Aufarbeitung der Bauleitplanung der Stadt Norderney wird auch der Bebauungsplan Nr. 26 „südliche Hafenstraße“ an die aktuelle Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen angepasst. Ebenso wie in der Nordhelmsiedlung, in dem Quartier um die Südstraße oder dem Bereich Südwesthörn ist die Nutzung geprägt vom Nebeneinander der Wohn- und (Klein-)Beherbergungsnutzung. Analog zu den B-Plänen Nr. 5, 25 B und C, sowie 28 wird daher ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ mit der differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebeherbergung (Ferienappartements) ausgewiesen. Der Planentwurf formuliert weiterhin Festsetzungen und Bauvorschriften, die die bauliche Struktur des Quartiers bestandsorientiert festschreiben sollen.

Im Zuge der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde umfangreich zu zahlreichen Punkten Stellung genommen. Im Rahmen der erneuten Auslegung wurde den Anregungen in vielen Punkten gefolgt. Wesentliche Punkte in denen am ursprünglichen Plankonzept politisch mehrheitlich festgehalten wird, sind:

- Unzulässigkeit reiner Ferienhäuser
- Unzulässigkeit von Stellplätzen auf den Grundstücken
- Unzulässigkeit von Wohnungen im Untergeschoss

### **Finanzielle Auswirkungen**

- Nein  
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

- Jährliche Folgekosten/ lasten  
 Einmalig  
Euro

### **Beschlussvorschlag**

- a) Die während der Auslegungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „südliche Hafestraße“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafestraße“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung

Norderney, 30.05.16

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich

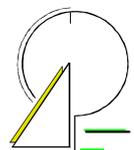


---

# Bebauungsplan Nr. 26, 3. Änderung „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG



# INHALTSÜBERSICHT

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitpläne	4
3.5 Sonstige Satzungen	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Denkmalschutzes	5
4.3 Altablagerungen	5
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.1.1 Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	8
5.2.3 Bauhöhen	8
5.2.4 Abgrabungen und Wohnnutzung im Kellergeschoss	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Anordnung der Wohngebäude	10
5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken	11
5.7 Verkehrsflächen	11
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	11
5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Wohnweg“	11
5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	11
5.9 Grünflächen (öffentlich)	11
5.10 Grünflächen (privat) mit der Zweckbestimmung „Garten“	12
5.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.12 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen	12
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>15</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	15

8.2	Verfahrensübersicht	15
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
8.2.2	Öffentliche Auslegung	15
8.2.3	Satzungsbeschluss	16
8.3	Planverfasser	16

## **BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Norderney beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26 „Südliche Hafestraße“ zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften auf. Da es sich bei der Planung um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Das ca. 3,84 ha große, bereits bebaute Plangebiet stellt ein durch eine Einzelhaus-, Doppelhaus- sowie Hausgruppenbebauung geprägtes Einfamilienhausgebiet mit Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie mit Gästeunterkünften dar. Zusätzlich steigt in den letzten Jahren die Nutzung als Zweitwohnungen stark an, was für das soziale Gefüge des Gebietes problematisch werden kann. Dieser Negativentwicklung soll durch die vorliegende Planung Einhalt geboten werden. Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 26, inklusive beider Änderungen, sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen sich aber schon früh eine Mischung aus Wohnnutzung und Kleinbeherbergung entwickelt hat. Diese historisch geprägte Durchmischung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und Ferienwohnungen unterscheidet sich erheblich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der BauNVO, so dass die Festsetzung eines Sondergebietes auf diesen Flächen zur Verfolgung der städtebaulichen Ziele der Stadt Norderney notwendig ist. Die Stadt Norderney möchte das Plangebiet durch die 3. Änderung städtebaulich sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen erhalten.

Hierfür werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafestraße“ sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt. Durch die Festsetzung der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sollen die im Plangebiet gewachsenen Strukturen gesichert werden.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund 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  $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney, zwischen dem Stadtkern im Nordwesten und dem Hafen im Südosten und umfasst eine Gesamtfläche von 3,84 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Der Siedlungsbereich ist durch eine Wohnnutzung in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie Hausgruppen geprägt. Neben der Nutzung des Wohnangebotes durch die einheimische Bevölkerung befinden sich im Plangebiet viele Wohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienappartements).

Innerhalb des Geltungsbereiches dominiert eine zweigeschossige Bauweise. Es handelt sich dabei überwiegend um Krüppelwalm-, Walm- und um wenige Satteldachgebäude. Das Plangebiet weist einen hohen Freiflächenanteil mit verschiedenen Siedlungsgehölzen auf. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird und auf der sich ein 3,00 Meter breiter Gehölzstreifen befindet. Im Südosten des Plangebietes befinden sich zwei weitere öffentliche Grünflächen. Parallel zur Hafenstraße verläuft eine öffentliche Grünfläche in Form eines Streifens. Auf dieser befinden sich Gehölzstrukturen.

Das städtebauliche Umfeld ist im Norden, Osten sowie im Südwesten durch Grünflächen geprägt. Südlich schließt ein Wohngebiet an. Westlich des Plangebietes befinden sich gemischte Strukturen. Nordwestlich grenzen öffentliche Parkflächen an das Plangebiet an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, 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 2012 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

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

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Aussagen des RROP-Entwurfes aus dem Jahr 2015 sind demnach als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

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

Neben der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 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 sowie Sicherung des vorhandenen Spielplatzes). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird ein Großteil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 dargestellt. Ein Teilbereich wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche und einer abweichenden Flächenentwicklung werden die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“, die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festsetzt, greift die planerischen Zielsetzungen der Stadt Norderney auf, sowohl den Schutz und die Entwicklung der Fremdenverkehrsstrukturen sowie Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zu sichern, zu schaffen und in Einklang zu bringen. Die planungsrechtliche Absicherung vorhandener Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1975 noch nicht berücksichtigt wurden, trägt darüber hinaus zur Stärkung des touristischen Potenzials auf der Insel Norderney bei.

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. 26 inklusive beider Änderungen. Dieser sieht für die allgemeinen Wohngebiete im Nordosten des Geltungsbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 vor. In den restlichen allgemeinen Wohngebieten sieht dieser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vor. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,3 festgesetzt (Das Beteiligungsverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB hat ergeben, dass eine Unterteilung der Sondergebiete durch unterschiedliche Grundflächenzahlen als zu feingliedrig wahrgenommen wird. Daher wird zukünftig eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,3 unter Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt). Ausgenommen hiervon sind die Reihenmittelhäuser der Hausgruppen, für die ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,5 zulässig ist. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung werden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt. Es gilt darauf hinzuweisen, dass eine vollständige Ausschöpfung der Kubatur eine unzulässige Dreigeschossigkeit der Gebäude ermöglicht.

Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan inklusive beider Änderungen außer Kraft.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr.10 der Stadt Norderney vom 08.08.2013 sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 14.07.2006. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gelten für den überwiegenden Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993 sowie die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010.

## **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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Festsetzungen und des innerörtlichen Standortes 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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca.  $10.533 \text{ m}^2$ . Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

## **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 26, 3. Änderung auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## **4.3 Altablagerungen**

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.

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“**

Das Wohngebiet südlich der Hafenstraße ist seit jeher durch ein Nebeneinander von Wohnen und Kleinbeherbergung geprägt. Hierdurch stellt dieser Bereich eine bedeutende Funktion für den Fremdenverkehr der Stadt Norderney dar. Die Zielsetzung der Stadt Norderney ist es, dieses gewachsene, stark durchmischte Gefüge im Bestand zu sichern und, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, weiterhin ausreichend bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung sowie ein ausrei-

chendes Angebot an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung bereitzustellen. Ein weiteres Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Eindämmung der Zweitwohnungen, die in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Da diese naturgemäß nur an wenigen Tagen im Jahr genutzt werden, können sie zur Verödung des Plangebietes führen. Diese Zielsetzungen sind durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA), wie im Ursprungsplan inklusive beider Änderungen, nicht ausreichend zu steuern.

Aus diesen Gründen erfolgen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ die Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind und sich der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ notwendig. Darüber hinaus handelt es sich bei den untergeordneten Ferienwohnungen innerhalb der Wohngebäude nicht um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da diese eine gewisse Größe aufweisen müssen. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Baugebietes, die durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dauerwohnraumnutzung und untergeordnet Fremdenbeherbergung geprägt ist, können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 = BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

Trotz der das Baugebiet wesentlich prägenden Nutzung der Fremdenbeherbergung dient das Sondergebiet (SO) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend dem Wohnen. Es handelt sich hierbei um ein Gebiet, das ursprünglich zum Zweck der Wohnnutzung für die einheimische Bevölkerung entwickelt wurde. Die zusätzliche Nutzung der Fremdenbeherbergung durch private Ferienwohnungen innerhalb der überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude hat sich erst im Laufe der Zeit „natürlich“ entwickelt und den Gebietscharakter geprägt. Dies ist wirtschaftlich als positiv zu bewerten und stört das soziale Gefüge des Gebietes nicht.

Um diese Nutzung zu steuern und zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Wohnnutzung auch in Zukunft überwiegt, wird im Bebauungsplan Nr. 26, 3. Änderung festgesetzt, dass das Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin untergeordnet der Fremdenbeherbergung dient.

Entsprechend der in der Vergangenheit tlw. negativ erfolgten Entwicklungen weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferien-

wohnungen oder Beherbergungen soll dadurch der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gesichert und verbessert werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnungen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll hierdurch verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Die o.g. verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeit Zwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

Um die vorgenannten Strukturen zukünftig zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln, sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) sowie
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete über die Angabe der Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr.1 definiert. Diese wird innerhalb der Sondergebiete<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) und des Sondergebietes<sub>2</sub> (SO<sub>2</sub>) einheitlich auf eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus ist innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) für die Grundstücke der Reihemittelhäuser der Hausgruppen gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,5 zulässig, um der Bestandssituation Rechnung zu tragen. Für die Zulässigkeit der Überbaubarkeit der Grundstücke sind die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO, die durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert werden, entscheidend (siehe Kap. 5.3).

Entwicklungsziel für die festgesetzten Sondergebiete ist es, zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes, Garagen und Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sowie von Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO nur in begrenztem Maße zuzulassen. Folglich wird für diese Gebiete geregelt, dass Garagen und Stellplätze nur in Form von Gemeinschaftsgaragen und –stellplätzen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind (siehe Kap. 5.12). Zudem sind auf den, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien sind Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung zur Sicherung der vorhandenen Strukturen und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen. Folglich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend der im Plangebiet dominierenden zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

### **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.

Um die im Wohngebiet ablesbare Bebauungsstruktur langfristig zu sichern, wird für die hier festgesetzten Sondergebiete (SO) eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt. Diesem Planungsziel dient hier auch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie Firsthöhe (FH) von maximal 3,50 m für Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen.

Darüber hinaus wird innerhalb des Plangebietes die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt. Es gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO): Als oberer Bezugspunkt dient die Sockelhöhe (Oberkante Fußboden im Erdgeschoss). Als unterer Bezugspunkt wird die Erschließungsstraßenmitte herangezogen.

#### **5.2.4 Abgrabungen und Wohnnutzung im Kellergeschoss**

Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegen gewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.

Darüber hinaus ist, ebenfalls zur Vermeidung einer extremen Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss, innerhalb der festgesetzten Sondergebiete im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzung zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, 3. Änderung wird in Anlehnung an die vorherrschende Bebauungsstruktur 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.

Innerhalb der südwestlich gelegenen Sondergebiete<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) sind nur Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des zentral gelegen Sondergebietes<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) sind nur Hausgruppen zulässig. Innerhalb des nördlich gelegen Sondergebietes<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) einzuhalten.

Innerhalb des Sondergebietes<sub>2</sub> (SO<sub>2</sub>) sind die Gebäude als Einzelhäuser zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Die differenzierten Festlegungen der Baugrenzen sowie der Baulinien im Plangebiet resultieren aus dem Planungsziel, den Bestand zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden. Daher werden die Baugrenzen und die Baulinien entsprechend der Baugrenzen des Ursprungsplans Nr. 26 inklusive beider Änderungen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen bzw. der Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.

Den das Siedlungsbild prägenden, historisch gewachsenen Dachformen, welche durch große Dachüberstände gekennzeichnet sind, wird durch folgende textliche Festsetzungen Rechnung getragen: Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände um maximal 1,00 m (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9) ausnahmsweise zulässig. Ferner löst eine Überschreitung durch Dachüberstand um maximal 1,00 m (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9) abweichend von § 5 (3) Nr. 1 NBauO ausnahmsweise keinen Grenzabstand aus.

#### **5.4 Anordnung der Wohngebäude**

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

#### **5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Das Entwicklungsziel für die Sondergebiete „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie untergeordnet an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen). Der weiteren Verbreitung von Zweitwohnungen, wie sie auf Norderney bereits häufig realisiert wurden, soll angesichts der hierdurch bestehenden Gefahr der Beeinträchtigung der sozialen und städtebaulichen Vielfalt Einhalt geboten werden. Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für die Sondergebiete (SO) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB.

Dem entsprechend wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen ist. Darüber hinaus sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Wohnung zum Dauerwohnen zulässig. Zudem sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Ferienwohnung zulässig. Ferienwohnungen müssen den Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber untergeordnet sein. Als Bezugsgröße für das Verhältnis von Wohnungen zum Dauerwohnen und Ferienwohnungen ist die Wohnfläche des jeweiligen Wohngebäudes heranzuziehen. Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) ermittelt.

Folgend werden Erläuterungen zu den Begriffen Wohngebäude sowie Wohnung bzw. Wohneinheit aufgeführt:

Als Grundlage für die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB dient das einzelne Wohngebäude. Im Rahmen der in der offenen Bauweise zulässigen Doppelhäuser und Hausgruppen bezieht sich die Festsetzung auf die Doppelhaushälfte bzw. das Reihnhaus (einzelne Haus) innerhalb der Hausgruppe.

Unter einer Wohnung bzw. Wohneinheit versteht man eine Gesamtheit von Räumen, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise eine Kochgelegenheit notwendig (Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Kratzberger, BauGB, Juli 2014 § 9 Rn. 69).

Darüber hinaus werden im vorgenannten Urteil des OVG Lüneburg Erläuterungen bezüglich des Begriffs der Ferienwohnung getroffen: „Der Begriff der Wohnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist nicht in Anlehnung an §§ 3, 4 BauNVO, sondern eigenständig nach dem Sinn und Zweck sowie der Entstehungsgeschichte der Vorschrift zu bestimmen; er umfasst auch Ferienwohnungen. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht es

der Gemeinde daher, die Zahl der Ferienwohnungen in Gebäuden, die ganz bzw. überwiegend mit Ferienwohnungen und/oder Wohnungen i. S. von §§ 3, 4 BauNVO belegt ist, festzusetzen (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

## **5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken**

Um in dem historisch vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafestraße“ eine Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) auf mindestens 350 m<sup>2</sup> sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes<sub>2</sub> (SO<sub>2</sub>) auf mindestens 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Mindestgröße ist auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

## **5.7 Verkehrsflächen**

### **5.7.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzende Straße „Windjammerkai“ sowie die im Plangebiet verlaufende Verkehrsfläche „Up Süderdün“. Letztere wird als Straßenverkehrsfläche gem. 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Wohnweg“**

Vom nordwestlichen bis zum östlichen Bereich des Plangebietes, verläuft ein Wohnweg, zur Erschließung der nicht durch die Straßenverkehrsfläche erschlossenen Bereiche, die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung über die Festlegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand gesichert wird.

## **5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden insgesamt vier Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

## **5.9 Grünflächen (öffentlich)**

Der Grünstreifen, der vom nordwestlichen bis zum östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Geltungsbereichsgrenze parallel zur Hafestraße verläuft, wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser werden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (siehe Kap.5.11).

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Dieser wird als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Innerhalb dieser werden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

## **5.10 Grünflächen (privat) mit der Zweckbestimmung „Garten“**

Die im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen werden, aufgrund ihrer aktuellen und voraussichtlichen zukünftigen Nutzung in Form von privat genutzten Gärten, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ sind Garagen oder Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ mit Ausnahme notwendiger Wege unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

## **5.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang des nordöstlichen Randbereiches der als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Fläche, die an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzt, befindet sich ein 3,00 m breiter Streifen mit Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind. Um dies zu gewährleisten, wird für diese im Plangebiet eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Auf der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die vom nordwestlichen bis zum östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Geltungsbereichsgrenze parallel zur Hafenstraße verläuft, befinden sich ebenfalls Gehölzstrukturen, die zu erhalten sind. Um diese zu sichern, wird überlagernd eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

## **5.12 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen“ (GGa) gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden, nordöstlich der Straßenverkehrsfläche, jeweils durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung getrennt und an die Flächen für die Abfallentsorgung angrenzend, zwei mal zwei Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ (GSt) gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB festgesetzt.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich der geplanten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ (SO) und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung haben sich zwei gestalterische Bereiche gebildet. Um diese zu sichern werden die verschiedenen örtlichen Bauvorschriften den verschiedenen Bereichen zugeordnet, so dass nicht jede örtliche Bauvorschrift für den gesamten Geltungsbereich zutrifft. Insgesamt deckt sich der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften aber mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Südliche Hafenstraße". Folgende Gestaltungsvorgaben sind für die festgesetzten Sondergebiete zu beachten:

1. Es sind nur Gebäude mit Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-50° zulässig. Ausnahmen gelten für Reihenmittelhäuser. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.
3. Das letzte zulässige Vollgeschoss ist nur innerhalb des Dachraumes zulässig. Der Dachraum ist bei geneigten Dächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.
4. Innerhalb der Sondergebiete<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbreister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016.
5. Innerhalb der Sondergebiete<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel, gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
6. Innerhalb des Sondergebietes<sub>2</sub> (SO<sub>2</sub>) sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben oder in braunen Farben bzw. in Anthrazittönen (RAL-Farben (lt. Farbreister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 7016 oder 8015) zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen.
7. Innerhalb des Sondergebietes<sub>2</sub> (SO<sub>2</sub>) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, beige oder rote bis rotbraune Mauerziegel, gem. DIN 105 in

den RAL-Farbtönen Nr. 1013, 1014, 1015, 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.

8. Gauben sind als Trapezgauben zulässig und dürfen 50% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Gaubenbreite wird entlang des Gaubensockels gemessen. Sonstige Gauben sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
9. Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 0,75 m betragen.
10. Als Material für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch Holz zulässig. Für die Farbgebung dürfen neben der Außenwandbekleidung der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 und 7 nur braune bis dunkelbraune Farbtöne Verwendung finden, die durch die Farbtöne RAL 8001, 8003, 8007, 8008 und 8011 eingegrenzt werden.
11. Zur Vermeidung einer sogenannten, das gesamte Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich beeinträchtigenden „Rollladensiedlung“ sind Vorbaurollläden an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
12. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen bzw. den Baulinien, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
13. Brandwände an den Nebenanlagen, die aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich sind, dürfen auch in Massivbauweise errichtet werden. Sie müssen den zulässigen Farben der Hauptanlage entsprechen.
14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind als freistehende Schaukästen nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtwerbung und beleuchtete Schaukästen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
15. Doppelhäuser und Hausgruppen sind innerhalb der Sondergebiete<sub>1</sub> (SO<sub>1</sub>) in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die an das Plangebiet angrenzende Straße „Windjammerkaai“.
- **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 den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**  
Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 8.2 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

#### 8.2.2 Öffentliche Auslegung

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

### 8.2.3 Satzungsbeschluss

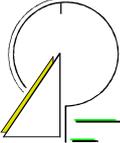
Der Rat der Stadt Norderney hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)

# Stadt Norderney

## Nutzungsstruktur

### 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "Südliche Hafenstraße"

31.05.2016



#### Legende:

-  Hauptwohnsitz
-  Hauptwohnsitz & Ferienwohnungen
-  Ferienwohnungen
-  Nebenwohnsitz
-  Hauptwohnsitz & Nebenwohnsitz
-  Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz & Ferienwohnungen
- k. A. keine Angabe

**M 1 : 2.000**

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

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



# Stadt Norderney

## Bebauungsplan Nr. 26 "Südliche Hafenstraße", 3. Änderung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



<b>Planunterlage</b>	
Gemarkung:	Norderney
Flur:	21
Datum des Feldvergleichs:	12.03.2014
Aktenzeichen:	L4-51/2014
X = Bauwerke wie Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.	

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Die sonstigen Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO dienen überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie untergeordnet der Fremdenbeherbergung.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
    - Zulässig sind
      - Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney
      - Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen) sowie
      - Räume für freie Berufe.
    - Ausnahmsweise zulässig sind:
      - Nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für Verwaltung sowie
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) ist für die Grundstücke der Reihemittelhäuser der Hausgruppen gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,5 zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) ist je Wohngebäude mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney vorzusehen.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Wohnung zum Dauerwohnen zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten als Ferienwohnung zulässig. Ferienwohnungen müssen den Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber untergeordnet sein.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) ist die Mindestgröße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB auf 350 m<sup>2</sup>, innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO<sub>2</sub>) auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken dürfen diese Mindestgrößen nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) ist im Kellergeschoss gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB keine Wohnnutzung zulässig.

- Garagen und Stellplätze sind nur in Form von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) sind auf den, der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder -linien sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
  - Innerhalb des Bebauungsplanes wird die Sockelhöhe auf maximal 0,50 m festgesetzt. Es gelten folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Sockelhöhe: Oberkante Fußboden im Erdgeschoss
Unterer Bezugspunkt:	Erschließungsstraßenmitte
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO<sub>1</sub> u. SO<sub>2</sub>) gilt für Nebenanlagen in Form von Gebäuden eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 3,50 m. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu entnehmen (§ 18 BauNVO).
  - Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	
a) Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) Firsthöhe (FH):	obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen bzw. der Baulinien durch unterirdische Gebäudeteile nicht zulässig.
  - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände um maximal 1,00 m (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9) ausnahmsweise zulässig.
  - Abweichend von § 5 (3) Nr. 1 NBauO löst eine Überschreitung durch Dachüberstände um maximal 1,00 m (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9) ausnahmsweise keinen Grenzabstand aus.
  - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten sind Garagen oder Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
  - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten sind mit Ausnahme notwendiger Wege unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE
- Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993

- Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die Erhaltungssatzung Nr. 10 der Stadt Norderney vom 08.08.2013.
  - Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010.
  - Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gem. § 22 BauGB der Stadt Norderney vom 14.07.2006.
  - Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 0494/1/799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
  - Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasser- und Abwasserentsorgung.
  - Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ überein.
- Es sind nur Gebäude mit Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40-50° zulässig. Ausnahmen gelten für Reihemittelhäuser. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
  - Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.
  - Das letzte zulässige Vollgeschoss ist nur innerhalb des Dachraumes zulässig. Der Dachraum ist bei geneigten Dächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmen sich der Dachraum sinngemäß.
  - Innerhalb der Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016.

- Innerhalb des Sondergebietes (SO<sub>1</sub>) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendenmauerwerk herzustellen. Für das Verblendenmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel, gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
- Innerhalb des Sondergebietes (SO<sub>2</sub>) sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben oder in braunen Farben bzw. in Anthrazitönen (RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 7016 oder 8015) zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes einnehmen.
- Innerhalb des Sondergebietes (SO<sub>1</sub>) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendenmauerwerk herzustellen. Für das Verblendenmauerwerk sind wahlweise nicht glänzende, beige oder rote bis rotbraune Mauerziegel, gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen Nr. 1013, 1014, 1015, 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
- Gauben sind als Trapezgauben zulässig und dürfen 50% der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Die Gaubenbreite wird entlang des Gaubensockels gemessen. Sonstige Gauben sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die traufseitigen Dachüberstände müssen mindestens 0,75 m betragen.
- Als Material für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch Holz zulässig. Für die Farbgebung dürfen neben der Außenwandbekleidung der örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 und 7 nur braune bis dunkelbraune Farbtöne Verwendung finden, die durch die Farbtöne RAL 8001, 8003, 8007, 8008 und 8011 eingegrenzt werden.
- Zur Vermeidung einer sogenannten, das gesamte Erscheinungsbild des Wohngebietes erheblich beeinträchtigenden „Rolladensiedlung“ sind Vorbaurölladen an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- Vorgärten, d. h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen bzw. den Baulinien, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.
- Brandwände an den Nebenanlagen, die aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich sind, dürfen auch in Massivbauweise errichtet werden. Sie müssen den zulässigen Farben der Hauptanlage entsprechen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind als freistehende Schaukästen nur bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtwerbung und beleuchtete Schaukästen sind unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind innerhalb der Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Norderney die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung.

Norderney, ..... (Siegel) .....

Bürgermeister .....

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.03.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den ..... (Siegel) ..... Katasteramt Norden

..... (Unterschrift) .....

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister .....

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister .....

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister .....

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister .....

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister .....

#### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norderney, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister .....

### PLANZWEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Dauerwohnen und Gästebeherbergung

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ), 0,3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung  
FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise (o)  
 Baulinie  
 Baugrenze  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Doppelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppen zulässig  
 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

#### 4. Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wohnweg  
 Straßenbegrenzungslinie

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

 Fläche für die Abfallentsorgung

#### 6. Grünflächen

 öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Spielplatz  
 private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Garten

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 8. Sonstige Planzeichen

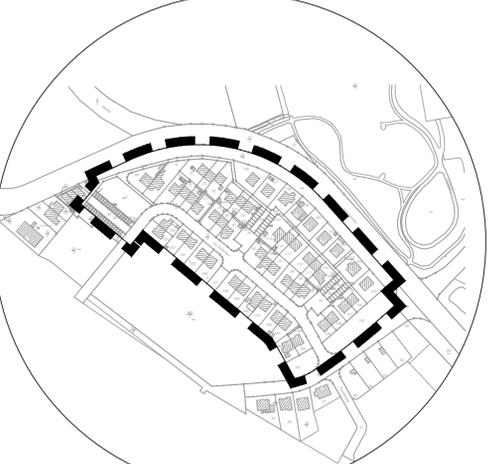
 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Gemeinschaftsstellplätze  
 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Gemeinschaftsgaragen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung  
 Firstrichtung

# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 26 "Südliche Hafenstraße"  
3. Änderung gem. § 13 a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40





## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

**TOP 17. Bebauungsplan Nr. 26 "südliche Hafenstraße", 3. Änderung a) Beratung über die Abwägung b) Satzungsbeschluss**

**VA 29/2016**

Die Verwaltung berichtet, der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „südliche Hafenstraße“ habe für die Öffentlichkeit ausgelegen. Ziel sei es, die vorhandene Nutzungsstruktur aus Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zulässig zu machen. Die Verwaltung erläutert, es seien viele Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Zuge der Auslegung eingereicht worden. Es habe grundsätzlich Zustimmung aus der Öffentlichkeit gegeben, dass die Nutzungsstruktur (Beherbergung und Dauerwohnen) in diesem Bereich mit der 3. Änderung des B-Planes geregelt werde. Der Ausschluss von reinen Ferienhäusern sei begrüßt worden. Die Öffentlichkeit habe aber auch den Vorwurf der Teilenteignung, Bevormundung und Wertminderung der Immobilie geäußert. Die Kritik zu den unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen (0,25 / 0,30) sowie der festgesetzten Gebäudehöhen, welche den Bestand nicht abdecken würden, habe man aufgenommen und entsprechend angepasst. Der B-Planentwurf setze weiterhin Trapezgauben fest, da diese typisch in diesem Bereich seien. Die Fläche für Nebenanlagen vergrößere sich von 12 qm auf 21 qm. Ein grundsätzlicher Wunsch der Anlieger des Gebietes „Up Süderdün“ sei die Zulässigkeit von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück gewesen. Dem Wunsch hätten sich die Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Umwelt nicht anschließen können. Hintergrund sei, dass die Siedlung als verkehrsberuhigtes Gebiet angelegt sei und Gemeinschaftsparkplatzanlagen im nördlichen Teil des Quartiers angelegt worden seien. Von diesem Verkehrskonzept möchte die Politik derzeit nicht abrücken. Ein weiterer Kritikpunkt sei die Beschränkung der Wohnungsanzahl (1 Ferienwohnung + 1 Dauerwohnung) gewesen. Man habe vor der erneuten Auslegung den B-Planentwurf dahingehend abgeändert, dass die Anzahl der zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude nochmals erhöht worden sei.

Die Verwaltung stellt kurz die textlichen Festsetzungen vor.

Der Vorsitzende stellt fest, in der Begründung zur Zulässigkeit von Trapezgauben sei beschrieben, dass die Gaubenbreite die Trauflänge von 50% nicht überschreiten dürfe. Die Gaubenbreite solle jedoch nicht – wie in der Begründung beschrieben – entlang des Gaubensockels, sondern entlang der oberen Gaubenlänge gemessen werden. Die Verwaltung nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Der Vorsitzende stellt fest, Balkone seien in den Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Die Verwaltung erklärt, eine Regelung zu Balkonen sei aufgrund der Trauf- und Firsthöhen sowie des Ausschlusses von Dacheinschnitten nicht erforderlich.

### **Beschluss**

- a) Die während der Auslegungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellungen (Anlage) sind Bestandteil des Beschlusses.

**Beschluss zur 1. Abwägung**

4 Stimme/n dafür                      0 Stimme/n dagegen                      3 Enthaltungen

**Beschluss zur 2. Abwägung**

5 Stimme/n dafür                      1 Stimme/n dagegen                      1 Enthaltung

- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

5 Stimme/n dafür                      1 Stimme/n dagegen                      1 Enthaltung

18.

---

Mitteilungen der Verwaltung



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 18. Mitteilungen der Verwaltung**

Die Verwaltung berichtet, seit dem Jahr 2005 gäbe es im Bereich des Geländes des ehemaligen Gaswerksstandortes „Lüttje Legde“ eine Beprobung im Rahmen eines Grundwassermonitoring. Auch im letzten Monitoringverfahren seien leichte Überschreitungen der Grenzwerte bei verschiedenen Parametern festgestellt worden. Seit Jahren gäbe es Schwankungen der Werte einzelner Parameter, weshalb das Monitoringverfahren auch zukünftig weitergeführt werde. Des Weiteren gäbe es seit mehreren Jahren ein Grundwassermonitoring im Bereich „Alte Deponie – Karl-Rieger-Weg“. Auch hier seien Schwankungen der Werte verschiedener Parameter zu erkennen, so dass ein Monitoringverfahren zumindest im nächsten Jahr weitergeführt werde.

19.

---

Anfragen und Anregungen



## **Protokollauszug**

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### **TOP 18. Anfragen und Anregungen**

Es liegen keine Anfragen und Anregungen vor.

20.

---

Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>08.06.2016</b>

### TOP 20. Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde

Ein Bürger fragt, ob im Bebauungsplan Nr. 34A „Marienstraße“ nur Wohnungen mit max. 90 qm Wohnfläche zulässig seien. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung Nr. 3 beziehe sich auf 90 qm der Brutto-Geschossfläche pro Wohneinheit. Mit dieser Regelung solle lediglich die Anzahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude errechnet werden können. Die Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes könnten in unterschiedlichen Größen ausfallen. Die Festsetzung sei bestandsorientiert getroffen worden.

Ein Bürger fragt, ob die angesprochene Regelung (Festsetzung Nr. 3, B-Plan Nr. 34A „Marienstraße“) durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt sei. Die Verwaltung erklärt, die Festsetzung sei aus Sicht der Stadt Norderney rechtssicher. Die Kommentierung zum § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB decke diese Regelung durchaus ab. Somit seien auch andere Bezugsmaßstäbe zur Festsetzung der Anzahl von Wohnungen zulässig.

Ein Bürger fragt, ob es bereits einen Kostenvergleich gebe, der die Einsparmöglichkeiten durch die Sanierung von Wohngebäuden im Quartier „An der Mühle“ gegenüber einem Neubau aufzeigen würde. Der Vorsitzende erläutert, ihm sei übermittelt worden, dass es – im Sanierungsfall - zu einer Einsparung von bis zu 30 % kommen könne, im Vergleich zu anfallenden Kosten für einen Neubau.

Ein Bürger erklärt, man müsse die Öffentlichkeit im Aufstellungsverfahren zur Neufassung der Gestaltungssatzung beteiligen. Die Verwaltung erklärt, bei der Neufassung der Gestaltungssatzung handele es sich um ein gewöhnliches Verfahren zur Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Satzung). Die Beteiligung der Öffentlichkeit spiele hier eine große Rolle und werde entsprechend durchgeführt.

Ein Bürger fragt, ob die Stadt die finanziellen und baulichen Altlasten für das 5-Sterne-Hotels, die in der Vergangenheit angefallen seien, auf die neuen Investoren übertragen werde. AV Reising erklärt, man werde die finanziellen Altlasten nicht auf die neuen Investoren übertragen. Bauliche Altlasten werde die Stadt mit dem Land Niedersachsen verrechnen. Hier seien entsprechende Vorabreden getroffen worden.

Eine Bürgerin fragt, ob der Bebauungsplan Nr. 26 „südliche Hafenstraße“ mit heutigem Beschluss des Bauausschusses rechtskräftig sei. Der Vorsitzende erklärt, es sei lediglich ein Empfehlungsbeschluss an den Rat ergangen. Der Rat könnte somit in seiner nächsten Sitzung den Bebauungsplan Nr. 26 als Satzung beschließen. Auf Nachfrage erklärt die Verwaltung, in den Festsetzungen zum B-Plan Nr. 26 seien maximal 2 Dauerwohnungen sowie 2 Ferienwohnungen in verschiedenen Konstellationen (Festsetzungen 4-6) beschrieben.

Eine Bürgerin fragt, ob Dacheinschnitte aufgrund der Festsetzungen im B-Plan Nr. 26 zulässig seien. Der Vorsitzende erklärt, Dacheinschnitte seien aufgrund der Festsetzung Nr. 8 nicht zulässig.

Eine Bürgerin fragt, wie zukünftig mit bestehenden Kellerwohnungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 umgegangen werde. Der Vorsitzende erklärt, ungenehmigte Bauteile, Baukörper oder Nutzungen sollten stets nachträglich in einem Bauantragsverfahren legalisiert werden. Kellerwohnungen, die bereits seit Jahren in Wohnnutzung seien, könnten eventuell mit Auflagen befristet genutzt werden. Dies sei jedoch Aufgabe des Landkreis Aurich.

Eine Bürgerin erklärt, es sei Wunsch der Anwohner von „Up Süderdün“, dass Stellplätze auf den Grundstücken durch eine entsprechende Festsetzung im B-Plan Nr. 26 zugelassen werden. Mehrere Anwohner hätten bereits Einwände zum Thema Stellplätze bei der Stadt Norderney im Beteiligungsverfahren zum B-Plan 26 eingereicht.

Ein Bürger fragt, wie die Äußerung in der Presse durch BG Padberg zu verstehen sei, dass eine Reglementierung durch Bebauungspläne nicht flächendeckend angestrebt werden solle. BG Padberg erläutert, es könne nicht jeder Einzelfall über Bebauungspläne geregelt werden. Bei einigen Bauvorhaben sei es sinnvoller, nach § 34 BauGB - Art und Maß des Einfügens - über das Einvernehmen der Gemeinde zu entscheiden.

Ein Bürger erklärt, die Verdichtung der Bebauung habe in den letzten Jahren zugenommen. Es seien in naher Zukunft diverse Bauprojekte zur Verdichtung der Inselbebauung geplant, z.B. „An der Mühle“. Diese Bautätigkeit stehe jedoch den Aussagen aus den einzelnen Fraktionen entgegen. Der Vorsitzende erklärt, die kürzlich beschlossenen B-Pläne ließen eine bedarfsgerechte Bebauung zu. Jedoch sei die Nutzung beschränkt worden. Ziel sei es, Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel zu schaffen. Zudem werde der Versuch unternommen, Zweitwohnungen über die Bebauungspläne zu steuern bzw. auszuschließen.

Ein Bürger fragt, aufgrund welcher Rechtslage eine Bebauung auf dem ehemaligen Namuth-Grundstück (Janusstraße 2) zulässig sei. Die Verwaltung erklärt, derzeit befände sich das Grundstück im Außenbereich und könne nicht bebaut werden. Der Ausschuss für Bauen und Umwelt habe aktuell die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Gartenstadt“ beschlossen. Sollte dieser Bebauungsplan rechtswirksam werden, sei eine Bebauung zur Umsetzung eines Einheimischenmodells auf diesem Grundstück möglich.

Ein Bürger fragt, inwiefern die Stadt Norderney Einfluss auf die Gestaltung des Parkplatzes am Edeka-Markt am Hafen (Gorch-Fock-Weg) genommen habe. Der Vorsitzende erläutert, es sei jederzeit möglich, mit der Konsumgenossenschaft Norderney oder dem Unternehmen „Edeka“ über die Gestaltung des Parkplatzes in Form einer Einfriedung zu sprechen.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Kiefer  
(Vorsitzender)

Ulrichs  
(Bürgermeister)

Thies/Aiche  
(Protokollführer)