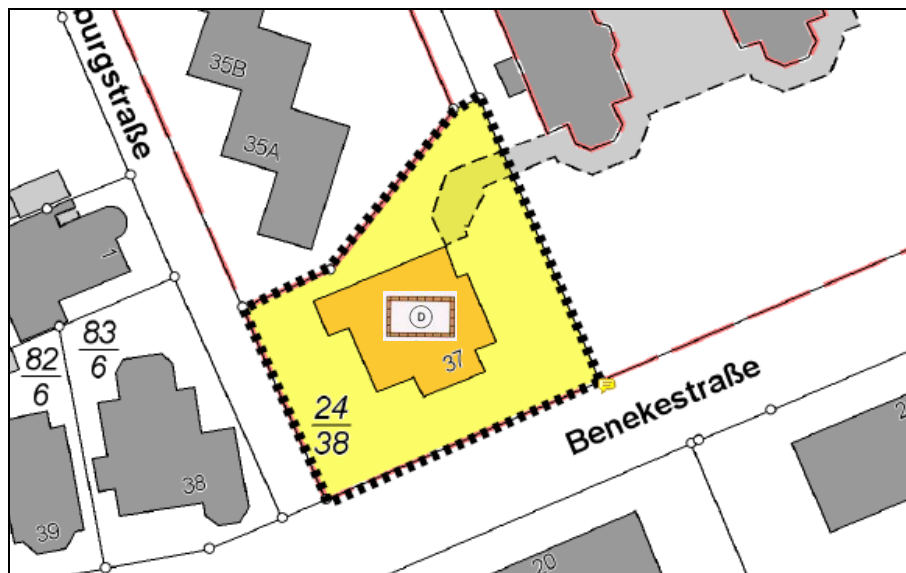




BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 36 „Seehospiz“, 4. Änderung



Planverfasser: Stadt Norderney, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney
Verf.-Techn. Bearbeitung: J. Aiche, B.A.
Geprüft: Dipl.-Ing. F. Meemken, M. Thies
Gesehen: Bürgermeister F. Ulrichs

Inhaltsverzeichnis

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	KARTENMATERIAL	4
2.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR	5
3.0	PLANERISCHE VORGABEN	6
3.1	LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017	6
3.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	6
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.4	VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE	7
4.0	SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG	8
4.1	VERÄNDERUNGSSPERRE	8
4.2	ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN	8
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	FESTSETZUNGEN	9
5.2	FESTSETZUNGEN (BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	9
5.3	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.4	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)	10
6.0	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	10
7.0	ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)	11
7.1	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
7.2	BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	11
7.3	BELANGE DES DENKMALSCHUTZ	11
7.4	ALTABLAGERUNGEN	12
8.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
9.0	VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE	12
9.1	VERFAHREN	12
9.2	RECHTSGRUNDLAGEN	13
10.0	HINWEISE	13
10.1	VERFAHRENSÜBERSICHT	13
10.1.1	ÄNDERUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG	13
10.1.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	14
10.1.3	SATZUNGSBESCHLUSS	14
10.1.4	INKRAFTTRETEN	14
11.0	PLANVERFASSERIN	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Das denkmalgeschützte Gebäude, Benekestraße 37, im südwestlichen Teil des Klinikgeländes, hat nach dem Umzug der Klinikverwaltung in das Hauptgebäude der Seeklinik Norderney gGmbH seine Nutzung verloren. Über die Jahre hinweg wurden die notwendigen Sanierungsarbeiten am Gebäude durch die Seeklinik bzw. das Diakonissenmutterhaus Bad Harzburg nicht vorgenommen. Dringende Sanierungsmaßnahmen am und im Gebäude machten den Verkauf des Baudenkmals notwendig, um dieses wieder einer Funktion zuzuführen. Der neue Eigentümer (nachstehend *Vorhabenträger* genannt) beabsichtigt das vorhandene Gebäude zu einem Wohnhaus mit Dauerwohnungen umzubauen, um es dem insularen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Dies macht eine textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Die Umbaumaßnahmen unterliegen des Weiteren dem Denkmalschutzrecht.

Das betreffende Grundstück (Flur 15, Flurstück 24/38) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“. Die Nutzung des Gebäudes ist nach der Sondergebiets-Festsetzung auf „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ beschränkt. Um das geplante Vorhaben zur Umnutzung des Gebäudes zu Dauerwohnraum umzusetzen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney in seiner Sitzung am 04.10.2017 die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ beschlossen. Im Geltungsbereich der 4. Änderung werden neben *Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke* auch *Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney* allgemein zulässig.

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney hat die Absicht mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens zur denkmalgerechte Sanierung und den Umbau des vorhandenen Gebäudes im dargestellten Flurstück 24/38, Flur 15 (Gesamtgröße ca. 810 m²) zu Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney zu schaffen. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 36 „Seehospiz“ enthält für dieses Grundstück die Festsetzung eines Denkmalensembles. Die Änderung betrifft lediglich die Erweiterung der SO-Nutzung, so dass *Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney* im Sondergebiet des Geltungsbereiches der 4. Änderung allgemein zulässig sind.

Um die Dauerwohnnutzung dauerhaft zu sichern, wird zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Norderney und dem Vorhabenträger geschlossen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

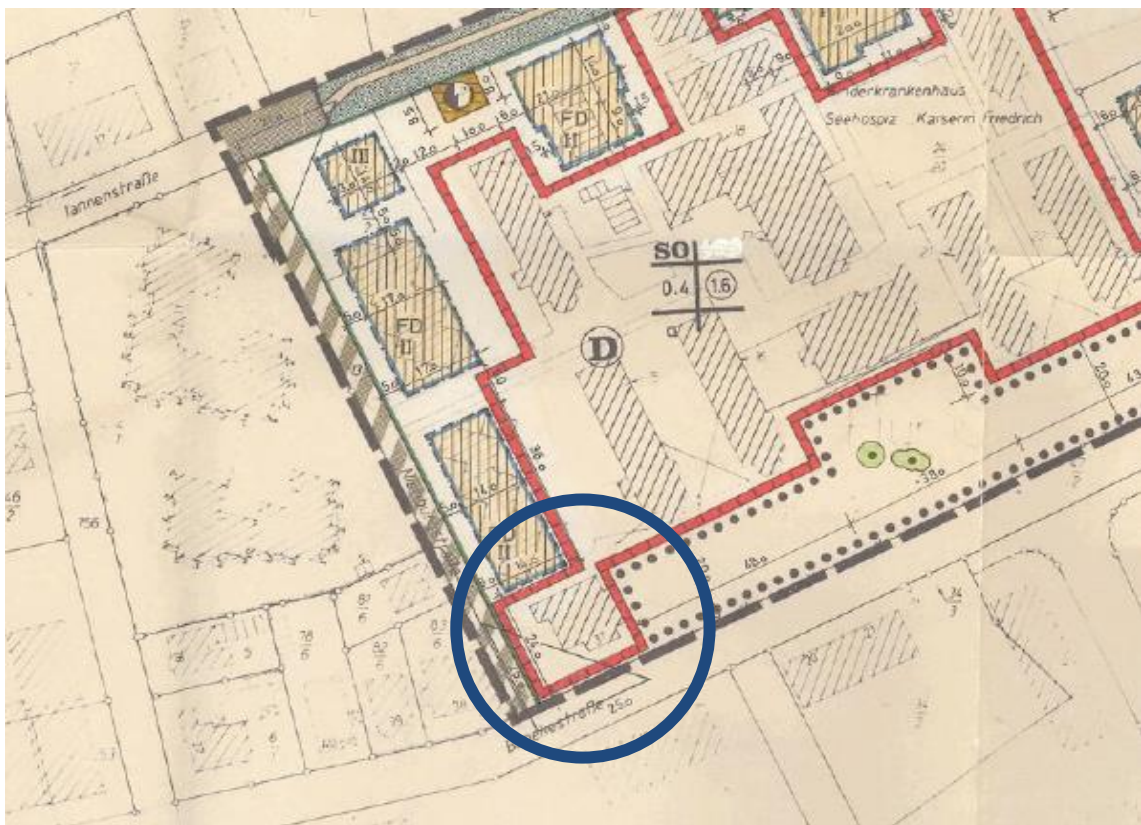
2.1 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials als amtliche Kartenunterlage im Maßstab 1:1000 erstellt.

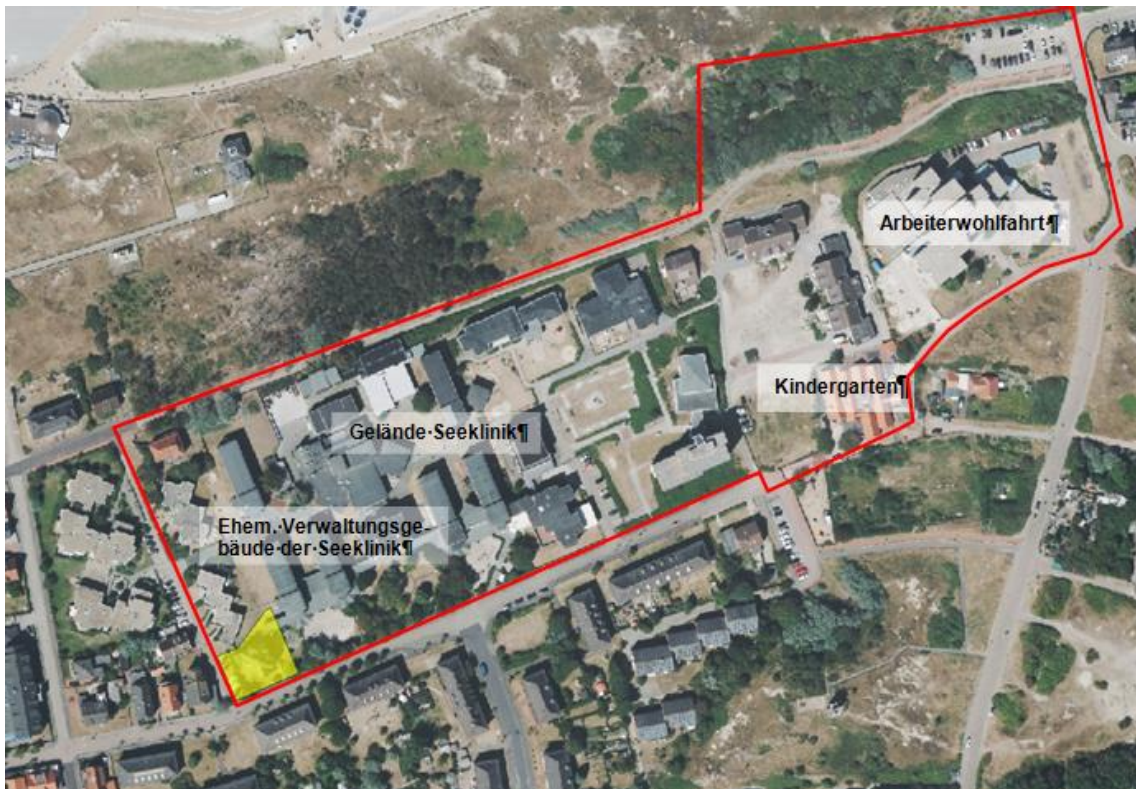
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der 4. Änderungsbereich umfasst das Flurstück 24/38, Flur 15, Gemarkung Norderney innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus der Anlage zu dieser Begründung ersichtlich.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 810 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,40 festgesetzt. Somit ergibt sich eine maximale Grundfläche von < 324 m² (§ 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung). Da die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 36, Änderungsbereich blau markiert



Übersichtsplan Änderungsbereich gelb markiert

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 36 „Seehospiz“ sind die Reha- und Kureinrichtung der Seeklinik Norderney gGmbH als Zentrum für Kinder- & Jugendrehabilitation, das AWO Kurzentrum Norderney sowie die ev.-luth. Kindergartenstätte „Am Kap“ angesiedelt. Das Plangebiet ist geprägt von einer sozialen Struktur mit den entsprechenden Gemeinbedarfsflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 wurde Anfang der 80er Jahre aufgestellt und hat bis heute von seiner Nutzungsstruktur und dem Gebietscharakter (Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) nichts verloren. Das Gelände der Seeklinik Norderney gGmbH ist zusätzlich geprägt durch seine unter denkmalstehenden Gebäude, welche im Bebauungsplan als Denkmal-Ensemble dargestellt sind.

Um den Vorgaben eines „Nordseeheilbades“ Rechnung zu tragen, hat die Stadt Norderney mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, entsprechende Bauten und Erweiterungen auf dem Gelände der Seeklinik sowie auf dem AWO-Gelände durchführen zu können. Des Weiteren hat man die Gemeinbedarfsfläche zur Vergrößerung des Kindergartens angepasst.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.08.2013 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 in Kraft getreten. Im Zuge der damaligen textlichen Planänderung wurde der Zulässigkeitskatalog erweitert, so dass Wohngebäude allgemein zulässig wurden. Auslöser der Planänderung war die Absicht, die nicht genutzten Internatsgebäude im östlichen Teil des Geltungsbereiches wieder einer Nutzung zuzuführen. Das Internatsgebäude wurde zu Wohngebäuden umgebaut und dem insularen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Bauteppich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) zur Erweiterung des Bestandsgebäudes vergrößert. Aufgrund der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO wurden die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, um Bauten mit entsprechender Zweckbestimmung errichten zu können.

Analog zur 2. Änderung wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes das festgesetzte Sondergebiet „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ auf dem Gelände der Seeklinik für die Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu einem Wohnhaus erweitert. Zukünftig sind innerhalb des Sondergebietes auch Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney allgemein zulässig.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN

Die Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland ist im Raumordnungsgesetz (ROG) und den Landesplanungsgesetzen der Länder gesetzlich geregelt. Mit dem ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, hat der Bund Leitvorstellungen der Raumordnung entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 1 ROG ist die Raumordnung durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne zu ordnen und zu sichern. Die Raumordnung wird mit dem Regelwerk „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“ aus dem Jahre 2016, den einzelnen Landes-Raumordnungsprogrammen sowie den Regionalen Raumordnungsprogrammen gesichert. Die hierin formulierten Leitvorstellungen sind übergeordnet aus dem ROG entwickelt und müssen sich an die Grundsätze der Raumordnung halten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017

Das LROP Niedersachsen entwickelt sich entsprechend aus dem Raumordnungsgesetz bzw. den Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Nach dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln. Zudem sind die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten. Die Vorgaben des LROP 2017 stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Daher sind die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 maßgebend.

Gemäß den Aussagen des im Entwurf vorliegenden RROP aus dem Jahre 2015 wird die Inselgemeinde Norderney als Grundzentrum zugewiesen. Unter anderem werden der Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohnraum innerhalb einer Siedlungsstruktur in einem Leitbild zum Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich formuliert. Die Vorgaben im Entwurf des RROP aus dem Jahre 2015 sind als in Aufstellung befindliche Ziele zu berücksichtigen, obgleich der Entwurf noch keine Bindungswirkung entfaltet.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 – wie auch bereits bei der 2. Änderung - als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus-Sanatorium“ dargestellt. Die aktuelle 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 steht dieser Darstellung nicht entgegen, da lediglich der Zulässigkeitskatalog erweitert, nicht jedoch der Gebietstyp verändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Norderney wird nicht beeinträchtigt. Somit wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975

3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung gelten derzeit die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“. Mit Inkrafttreten der 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden die Planinhalte für die jeweiligen Geltungsbereiche teilweise geändert. Innerhalb der 2. Änderung wurde bereits eine Erweiterung des Zulässigkeitskataloges in Form einer textlichen Änderung des B-Planes vorgenommen, um innerhalb des Sondergebietes „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ auch Wohngebäude allgemein zuzulassen.

4.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG

4.1 VERÄNDERUNGSSPERRE

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist nicht erforderlich, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufstellung zu sichern.

4.2 ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN

Die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB ist nicht erforderlich, um die planerischen Absichten der Stadt Norderney zu sichern.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Das 1886 gegründete Seehospiz (heute Seeklinik) ist eine Rehabilitationsklinik für Kinder und Jugendliche. Die stationäre Rehabilitation dient der Wiederherstellung der körperlichen und geistigen Leistungsfähigkeit für eine erfolgreiche Reintegration in Schule und Alltag. Durch den stationären Aufenthalt soll erreicht werden, dass sich der Gesundheitszustand der Kinder und Jugendlichen so weit stabilisiert, dass sie mit möglichst wenigen Medikamenten ein unbeeinträchtigtes Leben führen können einschließlich der Vermeidung von Spätkomplikationen.

Die geographische Lage der Klinik im Nordseereizklima ermöglicht die Durchführung spezieller klimatherapeutischer Heilbehandlungen. Das Nordseeklima führt zu einer Linderung der Beschwerden, insbesondere bei Allergien, Haut- und Atemwegserkrankungen. Der abhärtende Effekt von Spiel und Spaß im Freien sowie von Luft- und Seebädern stärkt das Abwehrsystem und vermindert die Infektanfälligkeit.

Die Einrichtung wird von der Seeklinik Norderney gGmbH betrieben. Eigentümer der Liegenschaften ist das Diakonissen-Mutterhaus „Kinderheil“ e.V. Bad Harzburg.

Es wird festgestellt, dass die im Änderungsbereich befindlichem ehemaligem Verwaltungsgebäude nicht mehr in das wirtschaftliche und soziale Konzept der Einrichtung der Seeklinik passen. Die Nutzung des Gebäudes Benekestraße 37 als Verwaltungsgebäude wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben und es ist nicht zu erwarten, dass diese Nutzung wieder aufgenommen wird.

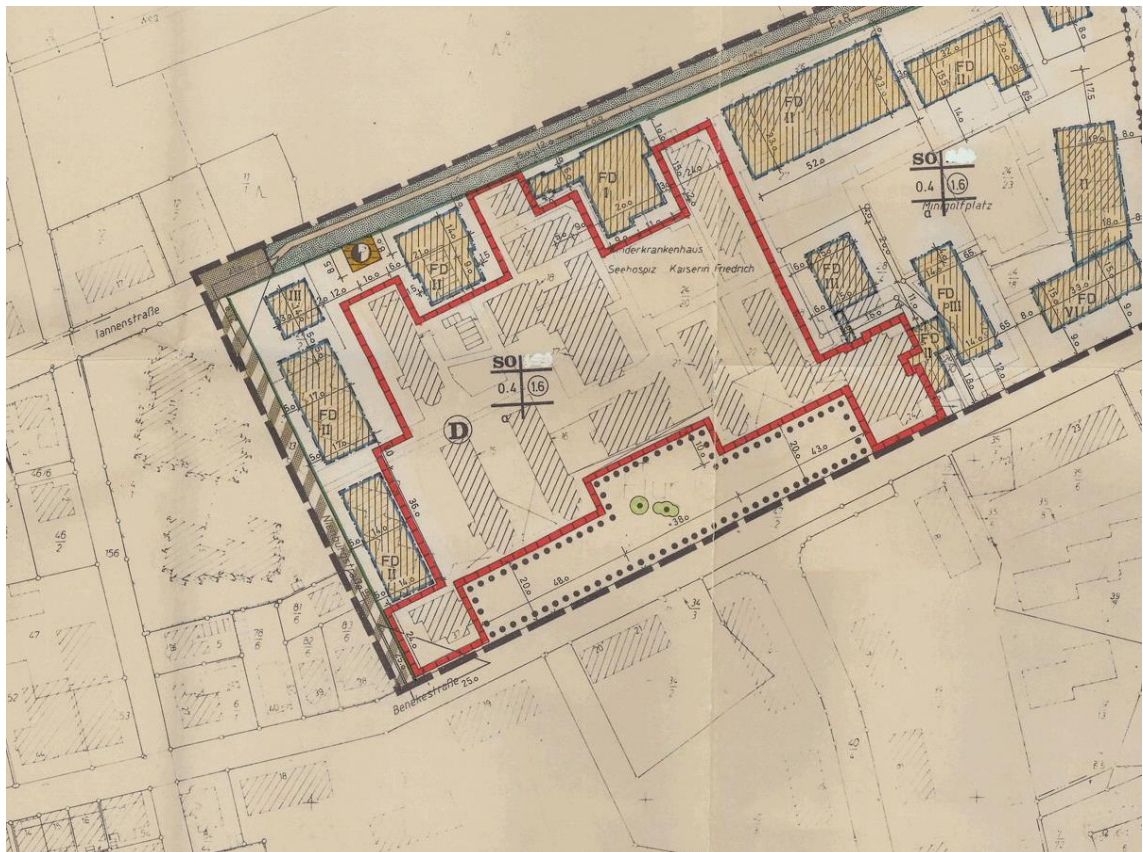
Um das denkmalgeschützte Gebäude einer Nutzung zuzuführen, sind weitreichende notwendige Gebäudesanierungen durchzuführen. Die Eigentümerin sowie die Betreiberin sind hierzu wirtschaftlich nicht in der Lage und haben sich im Jahre 2016 dazu entschlossen, das Objekt sowie das Grundstück auf dem freien Markt zu veräußern. Die Nutzungsbeschränkung im Bebauungsplan schließt die Nutzung bzw. den Verkauf an einen privaten Vorhabenträger praktisch aus. Somit hat sich die Stadt Norderney – mit politischem Beschluss aus dem Ausschuss für Bauen und Umwelt am 05.07.2017 - bereit erklärt, den Bebauungsplan im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu ändern. Innerhalb des Änderungsbereiches sind neben den Festsetzungen des Sondergebietes auch Wohngebäude für Personen mit Hauptwohnsitz auf Norderney allgemein zulässig. Um die vorhandenen baulichen Anlagen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen sowie zur wirtschaftlichen Stützung der traditionsreichen Institution des Seehospizes und Befriedigung der Nachfrage nach günstigem insular genutzten Wohnraum, ist eine zeitnahe denkmalgerechte Sanierung bzw. ein Umbau des Gebäude zwingend erforderlich.

Dahingehend soll der Gebietstyp Sondergebiet – Zweckbestimmung: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke - bestehen bleiben, um die Verbundenheit mit der gesamten Einrichtung und der Trägerschaft auszudrücken und gleichzeitig für die Zukunft die Option einer anderen sozialen Nutzung offen zu lassen.

Die Bebauungsplanänderung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Norderney und dem Vorhabenträger begleitet. Der Vertrag regelt die genaue Ausprägung der Wohnnutzung.

5.1 FESTSETZUNGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 „Seehospiz“ setzt für den Bereich der Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Soziale und gesundheitliche Zwecke“ fest. Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen wird im Weiteren nicht abschließend beschrieben. Zudem ist für den Änderungsbereich ein Denkmalensemble bzw. ein Denkmal festgesetzt, weshalb das Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, abweichende Bauweise, Sondergebiets-Festsetzung) nicht weiter ausgewiesen ist. Die Bauflächen und Ausnutzungsziffern sind im Bebauungsplan wie dargestellt festgesetzt.



Auszug Bebauungsplan Nr. 36

5.2 FESTSETZUNGEN (BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE)

Aufgrund der Denkmalfestsetzung, wurden keine weiteren Festsetzungen zu Baugrenzen und überbaubaren Flächen ausgewiesen. Entsprechende Baumöglichkeiten ergeben sich aus dem Denkmalschutzgesetz.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,4), der Geschossflächenzahl (1,6) sowie der abweichende Bauweise bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

5.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Um die vorgenannten Ziele erreichen zu können, ist eine Erweiterung des Zulässigkeitskatalogs des SO-Gebietes erforderlich. Dies setzt eine textliche Änderung der Festsetzung in Form einer Satzung voraus. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) sind im räumlichen Geltungsbereich zukünftig „Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney“ zulässig.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

Textliche Festsetzung

1. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.
2. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Norderney tritt der von diesem Geltungsbereich betroffene Teilbereich des am 13.11.1973 genehmigten Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Norderney außer Kraft.
3. Die abweichende Bauweise ist auf den § 13 NBauO abgestimmt. In diesem Bereich können, entsprechend der Festlegung der Baugrenzen, geringere als die in den § 7 bis § 11 NBauO vorgeschriebenen Abstände zugelassen werden.

5.4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

Gestalterische Festsetzung

1. Die Sockelhöhe der Gebäude darf im Neubaufall nicht mehr als 0,60m betragen. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und Oberkante Erdgeschoßfußboden. Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so anzuböschten, daß nicht mehr als 0,5m Sockelhöhe sichtbar in Erscheinung treten.
2. Die Außenwände der Gebäude sind mit roten bis rotbraunen, unglasierten Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden, die den RAL-Farben Nr. 2001, 2002 und 3016 entsprechen.

6.0 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Rahmen des Verfahrens sind die Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 geprüft worden. Die von der Änderung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind ermittelt und werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Mit der 4. Änderung wird den Zielen der Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich des Planes angemessen Rechnung getragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes können private Belange, insbesondere durch die Betroffenheit als Anwohner im bzw. als Angrenzer oder als Eigentümer innerhalb des Änderungsbereiches, berührt werden. Durch die Änderung des Zulässigkeitskataloges wird die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Die Eigentumsrechte der Eigentümer werden demzufolge nicht nachteilig berührt. Die Eigentumsrechte von Anwohnern werden nicht berührt.

7.0 ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)

7.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu berücksichtigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die 4. Änderung wird wie bereits beschrieben, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 324 qm (810 qm Grundstücksfläche). Die zulässige Grundfläche ist somit insgesamt kleiner als 20.000 qm, so dass die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a Abs. 3 keine Anwendung findet.

Laut den Zeichnungen zum Bauantrag vom 23.05.2017 ist keine weitere Vergrößerung der bereits versiegelten Fläche im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Somit wird es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kommen. Als erhebliche Beeinträchtigung können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. Dies ist bei der Sanierung und Umnutzung des Gebäudes zu einem Wohnhaus in dieser Lage nicht zu erwarten. Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Leitfaden des Nds. Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (1. Auflage, 2012) zu beachten ist.

7.2 BELANGE DER ARCHÄOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 36, 4. 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.“

7.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZ

Das ehemalige Verwaltungsgebäude steht unter Denkmalschutz. Bei sämtlichen Umbau-/Sanierungs-/Abbrucharbeiten sind die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten und mit dem Denkmalpfleger/der Denkmalpflegerin des Landkreises Aurich abzustimmen.

7.4 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.

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

- **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.

- **Abwasserableitung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

- **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.

9.0 VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE

9.1 VERFAHREN

Ein Bebauungsplan kann in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) umfasst. Wie bereits beschrieben, umfasst die zulässige Grundfläche des Änderungsbereiches 324 m². Die Durchführung der Planänderung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zulässig. Zudem dient die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung bzw. sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umwelt-

verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

Ein Umweltbericht muss in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erfolgen. Dieser Begründung wird deshalb kein Umweltbericht beigelegt.

9.2 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.

10.0 HINWEISE

Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney vom 30.09.2014. Das DVGW Arbeitsblatt W 101 ist zu beachten.

10.1 VERFAHRENSÜBERSICHT

10.1.1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 04.10.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Änderung im beschleunigten Verfahren findet ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt.

10.1.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 04.10.2017 dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange laut § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung hat vom **XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX** zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht. Im Weiteren wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Norderney (www.stadt-norderney.de) eingestellt.

10.1.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Seehospiz" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

10.1.4 INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht worden und damit am **XX.XX.XXXX** rechtsverbindlich geworden.

Norderney, **XX.XX.XXXX**

Bürgermeister

.....
-Ulrichs-

11.0 PLANVERFASSERIN

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney.

Norderney, **XX.XX.XXXX**

.....
- Juliane Aiche B.A. -
(Planverfasserin)

Anlage – Übersichtsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seehospiz“

