

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 28, 4. Änderung „Am Weststrand“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

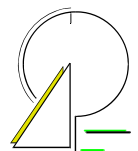
Entwurf

06. Januar 2014

---

**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>
<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
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Denkmalschutzes	5
4.3 Altablagerungen	5
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	6
5.1.2 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“	8
5.1.3 Sondergebiet „Erholungsheim des Bundes“	9
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
5.2.5 Abgrabungen	11
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4 Anordnung der Wohngebäude	12
5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken	12
5.7 Verkehrsflächen	13
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	13
5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	13
5.8 Öffentliche Grünflächen	13
5.9 Private Grünfläche	13
5.10 Fläche für Wald	13
5.11 Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen	14
5.12 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen	14
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>17</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	17

8.2	Verfahrensübersicht	17
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
8.2.2	Öffentliche Auslegung	17
8.2.3	Satzungsbeschluss	17
8.3	Planverfasser	18

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Beordnung und Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches südwestlich des Stadtkerns und führt zu diesem Zweck die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ durch. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen zur Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Das 5,7 ha große Plangebiet liegt im Westen der Insel zwischen der Weststrandstraße und der Hafenstraße entlang der Straße „Südwesthörn“ in der Nähe des Weststrandes. Nördlich grenzt der historisch geprägte Stadtkern mit den Kureinrichtungen und Einzelhandelsstrukturen an den Geltungsbereich. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gästebeherbergung sowie eines Erholungsheim des Bundes. Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die städtebauliche Ordnung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen im Bereich der vorhandenen Bebauung sowie die Nachverdichtung auf noch unbebauten Flächen. Darüber hinaus soll die so genannte „Hundewiese“, eine unbebaute Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches, planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Die Ursprungsplanung aus dem Jahr 1981 sieht auf dieser Fläche den Bau einer Tennishalle sowie Beherbergungsbetriebe und einen Parkplatz vor. Aufgrund der geänderten Nutzungsanforderungen für diese Fläche soll diese Planung nicht weiter verfolgt werden. Insgesamt möchte die Stadt Norderney das Plangebiet durch die 4. Änderung städtebaulich sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen erhalten.

Zur Umsetzung des o.g. Planungszieles werden die einzelnen Flächen der verschiedenen Nutzungen als sonstige Sondergebiete verschiedener Zweckbestimmung (SO 1-3) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Bei den Sondergebieten wird dabei zwischen verschiedenen Nutzungsformen unterschieden. Das SO1 mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ wird zur planungsrechtlichen Absicherung sowie zur bedarfsgerechten Erweiterung der zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienhäuser (Einzel- oder Doppelhäuser), in denen untergeordnet eine Gästebeherbergung stattfindet, festgesetzt. In den letzten Jahren steigt hier die Nutzung als Zweitwohnung stark an, was für das soziale Gefüge dieser Gebiete problematisch werden kann. Dieser Negativentwicklung soll durch die vorliegende Planung Einhalt geboten werden. Die historisch geprägte Durchmischung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und Ferienappartements 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 in den sonstigen Sondergebieten (SO2) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ vorherrschende Nutzung, die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 planungsrechtlich abgesichert werden soll, ist überwiegend durch Hotel- und Pensionsbetriebe geprägt. Im Gegensatz zum SO1 überwiegt hier die Beherbergungsnutzung. Wohnen ist, wenn überhaupt, nur untergeordnet, z.B. als Betriebsleiterwohnen, vorzufinden. Dem Planungsziel entsprechend wurde für die Flächen des SO2 ein Nutzungskatalog formuliert, der die gewünschten Nutzungen berücksichtigt und ggf. ergänzt. Störende Nutzungen werden dadurch ausgeschlossen.

Das sonstige Sondergebiet (SO3) mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim des Bundes“ befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches an der Bülowallee. Hier betreibt das Sozialwerk der BVBW e.V. ein Erholungsheim des Bundes. Der Nutzungskatalog orientiert sich an den vorherrschenden Nutzungen. Da es sich um eine soziale Einrichtung des Bundes handelt, werden auch Nutzungen berücksichtigt, die in speziellen Fällen benötigt werden, aber den Charakter des Gebietes nicht negativ beeinflussen.

Um eine mögliche Entwicklung der geplanten Nutzungen verträglich in die städtebauliche Situation zu integrieren, wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der Bestandssituation über entsprechende Festsetzungen differenziert 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  $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ) 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ befindet sich im westlichen Teil der Insel Norderney, zwischen dem Stadtkern im Nordwesten und dem Hafen im Südosten und umfasst eine Gesamtfläche von 5,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Die städtebauliche Situation des Plangebietes ist vornehmlich geprägt durch eine Mischung aus Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben. Wie auf Norderney typisch, werden im überwiegenden Teil der Wohngebäude ebenfalls Räume zur Fremdenbeherbergung genutzt. Darüber hinaus befindet sich ein Erholungsheim des Bundes im Plangebiet. Eine Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches, die heute noch unbebaut ist, soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ für eine auf Norderney typische Wohnnutzung erschlossen werden. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich durch den Argonnerwald im Norden und die so genannte „Hundewiese“ im Süden geprägt, die sich teilweise auch im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden.

Die Bebauung ist geprägt durch Häuser, die hauptsächlich in den letzten 30 Jahren gebaut wurden. Durch eine überwiegend einheitliche Gestaltungssprache fügen sie sich positiv in das Ortsbild ein und besitzen daher eine besondere gestalterische Qualität.

In nördlicher Richtung schließt sich der historisch geprägte Kurbereich von Norderney mit dem Conversationshaus, dem Kurhotel und dem Kurpark an.

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

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, 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. Weiterhin wurde im LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des südöstlich des Stadtkerns von Norderney gelegenen Plangebietes zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Weiterhin soll auf einer bisher unbebauten Fläche inmitten bereits vorhandener baulicher Strukturen ein Wohnflächenangebot für die heimische Bevölkerung geschaffen werden. 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 Neuauflistung. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird angestrebt, die Wohnfunktion des Plangebietes für die einheimische Bevölkerung sowie die Nutzung als erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen für einen ständig wechselnden Personenkreis zu stärken. Die Festsetzung der an den vorhandenen Nutzungsstrukturen 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 ein Großteil des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Ein weiterer Teilbereich wird als Fläche für die Bindung und für die Bepflanzung dargestellt. Aufgrund geänderter Nutzungsansprüche und einer abweichenden Flächenentwicklung werden die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ greift die planerischen Zielsetzungen der Stadt Norderney auf, neben dem Schutz und der Entwicklung der Fremdenverkehrsstrukturen auch Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zu sichern und zu schaffen. 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 Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, inkl. 1 und 3. Änderung. Die 2. Änderung wurde nie rechtskräftig. Der Ursprungsplan stammt aus dem Jahr 1981 und deckt neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung noch weitere Bereiche im Norden, inklusive der Weststrandstraße sowie weitere Flächen entlang der Hafestraße/Bülowallee ab. Hierin werden neben verschiedenen Sondergebieten auch unterschiedlichste Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Parkplatzflächen und Grünflächen dargestellt.

Zur Beordnung der Fläche aufgrund aktueller Planungen erfolgte im Jahr 1989 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für einen Teilbereich im Nordosten des Ursprungsplanes.

Die darauf folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 aus dem Jahr 2009 erfolgte für zwei kleine Flächen an der Hafestraße sowie der Bülowallee. Hier erfolgte, ebenfalls aufgrund aktueller Planungen, die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) sowie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für insgesamt drei Grundstücke.

## **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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ 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 5 BauGB zu bewerten. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt  $9.169 \text{ m}^2$ . 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. 28, 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.“

### **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 Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“**

Die durch eine Wohnnutzung geprägten Flächen entlang der Straße „Südwesthörn“ sind seit jeher durch ein Nebeneinander von Wohnen und Kleinbeherbergung geprägt. Hierdurch stellt dieser Bereich eine bedeutsame 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 ausreichendes Angebot an Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung bereitzustellen. Um dieses Angebot zu erweitern ist hinter den Grundstücken Südwesthörn 8-19 die Erweiterung der Wohnnutzung auf einer bisher un bebauten Fläche geplant. Da sich auch hier eine gemischte Struktur aus einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer untergeordneten Beherbergungsnutzung entwickeln soll, wird diese Fläche ebenfalls als sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt.

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) nicht ausreichend zu steuern.

Aus diesen Gründen erfolgt für diese Flächen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ die Festsetzungen von sonstigen Sondergebieten (SO1) 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. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Baugebietes, die durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dauerwohnraumnutzung und untergeordnet Fremdenbeherbergung geprägt ist, können nur dadurch erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Trotz der das Baugebiet wesentlich prägenden Nutzung der Fremdenbeherbergung dient das Sondergebiet (SO1) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ grundlegend 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. 28, 4. Änderung festgesetzt, dass das Sondergebiet (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen

und Einrichtungen des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney 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, 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 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, die ihren Lebensmittelpunkt am jeweiligen Ort haben.

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 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).

Um die vorgenannten Strukturen zukünftig zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln, sind innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1) 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.

Untergeordnet 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<sub>1</sub>) 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.

### 5.1.2 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“

Neben den untergeordneten Beherbergungsbetrieben in Wohngebäuden befinden sich im Plangebiet auch größere Beherbergungsbetriebe, die überwiegend der Fremdenbeherbergung dienen. Diese gilt es für die Zukunft zu sichern, da sie einen besonderen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen auf Norderney leisten. 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<sub>2</sub>) 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, die neben einer 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:

- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer)
- Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Die Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung sowie die Ferienappartements als gewerbliche Beherbergungsbetriebe unterscheiden sich dabei wesentlich von den Unterkünften zur Fremdenbeherbergung der Sondergebiete (SO<sub>1</sub>) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“. Handelt es sich bei letzterem überwiegend um kleinteilige Strukturen, bei denen in Privathaushalten nur wenige Ferienwohnungen, in denen sich die Gäste selbst versorgen und keine großartigen zusätzlichen Leistungen gestellt werden, bestehen im Fall des Sondergebietes (SO<sub>2</sub>) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ große, gewerbliche Beherbergungsstrukturen mit mehreren Zimmern, die beispielsweise auch einen größeren Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordern. Hierbei handelt es sich sowohl um Hotels und Pensionen mit Fremdversorgung der Gäste als auch um Ferien-

wohnungen mit häuslichem Wirkungskreis, insbesondere durch die Ausstattung mit einer Küche bzw. Kochgelegenheit, die gewerblich, d.h. in größerem Umfang, betrieben werden.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebsleiterwohnungen sowie
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeit im Erdgeschoss mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m<sup>2</sup>.

### **5.1.3 Sondergebiet „Erholungsheim des Bundes“**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Ferienheim des Sozialwerkes der BVBW e.V., eine Einrichtung in der Angestellte des Bundes ihren Urlaub verbringen können. Um die hier vorherrschende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO3) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim des Bundes“ festgesetzt.

Entsprechend des für diese Fläche definierten Planungszieles sind innerhalb des SO3 folgende Nutzungen zulässig:

- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Sozialwerkes der Innere Verwaltung des Bundes e.V. (Ferienappartements),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
- Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1-SO3) über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von GRZ 0,3 – 0,5 entsprechend der vorhandenen Verdichtung sowie der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen definiert.

Für die Fläche des SO1, die bisher unbebaut ist und für die künftig eine Bebauung vorgesehen ist, wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine möglichst hohe Verdichtung ermöglicht, um den Bedarf an Wohnbaufläche für die örtliche Bevölkerung in größtmöglichem Maße zu decken.

Da die vorhandenen Strukturen im Plangebiet gesichert und Fehlentwicklungen vermieden werden sollen, entspricht dies der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GFZ) gem. § 20 BauNVO von GFZ 0,6-1,0 für die Flächen des SO2, für das SO3 sowie die östliche Fläche des SO1 geregelt. Um in dieser zentralen, verdichteten Ortslage eine möglichst hohe Auslastung zu erhalten und Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl ein möglichst hoher Spielraum auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht.

### 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 vorhandenen Strukturen und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen. Folglich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse vorwiegend entsprechend der vorhandenen ein- bis dreigeschossigen Bauweise für die einzelnen Flächen festgesetzt.

Für die neu geplante Bebauung im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird dagegen keine Geschossigkeit festgesetzt. Hier wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

### 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 den überwiegenden Teil der Flächen des SO1 wird entsprechend des baulichen Bestandes Traufhöhen von  $TH \leq 4,50$  m oder  $3,50$  m und eine Firsthöhe  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Die hier vorhandenen Wohnhäuser prägen den Siedlungscharakter entlang der Straße „Südwesthörn“ in besonderem Maße, so dass hierdurch unerwünschte Fehlentwicklungen vermieden und der Bestand gesichert wird.

Für die unbebaute Fläche des SO1 wird in Anlehnung daran eine Traufhöhe von  $TH \leq 3,50$  m und eine Firsthöhe von  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Hierdurch fügen sich die hier geplanten Doppelhäuser behutsam in den vorhandenen Siedlungskontext ein.

Für die zweigeschossigen Gebäude Weststrandstraße Nr.5, Südwesthörn Nr. 4 und 5 wird eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,50$  m und  $FH \leq 11,50$  m festgesetzt, um die Höhensituation an diesen sensiblen Übergangsbereichen künftig zu sichern und Ausreißer zu vermeiden.

Entlang der Hafestraße wird das Erholungsheim des Bundes mit einer Traufhöhe von  $TH \leq 7,50$  m und einer Firsthöhe von  $TH \leq 12,00$  m planungsrechtlich so gesichert, dass eine Entwicklung für die Zukunft möglich ist.

Um bereits erfolgte Fehlentwicklungen künftig zu vermeiden, wird für die beiden dreigeschossigen Flachdachgebäude südöstlich des Erholungsheimes in Anlehnung an die südlich angrenzenden Strukturen eine Traufhöhe von  $TH \leq 6,50$  m und eine Firsthöhe von  $FH \leq 11,50$  m 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 unterer Bezugspunkt für die Gebäude entlang der Straße „Südwesthörn“ ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen. Für die neu geplanten Gebäude entlang der Planstraße ist die hierin festgesetzte Höhe von  $3,50$  m ü.NN. als unterer Bezugspunkt maßgebend.

### 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 (SO1-3) 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.

Eine Ausnahme dieser Festsetzung stellen die Flurstücke 8/42 und 8/43 der Flur 21, Gemarkung Norderney dar, auf denen das Gebäude Südwesthörn Nr. 20 steht. Das Gelände ist an dieser Stelle um ca. 1,50 m erhöht. Um bei einem künftig möglichen Abriss dieses Gebäudes zu gewährleisten, dass die an dieser Stelle möglichen neuen Gebäude sich in die anliegenden städtebaulichen Strukturen einfügen, sind Abgrabungen hier erlaubt. Das Geländeniveau ist in diesem Fall auf das Niveau der angrenzenden Straße „Südwesthörn“ anzugleichen. Die Anpassung hat innerhalb eines Grundstückstreifens von maximal 20,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.

### 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, 4. Änderung „Am Weststrand“ wird durchgehend für alle Sondergebietsflächen eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um die aufgelockerte, kleinteilige Bebauungsstruktur, die sich in diesem Siedlungsbereich entwickelt hat, zu erhalten. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die Planung für die Hintergrundbebauung der Straße Südwesthörn sieht eine Doppelhausbebauung der zukünftig zu erschließenden Grundstücke vor. Hierdurch wird die zur Verfügung stehende Fläche bestmöglich ausgenutzt. Aus diesem Grund wird für diese Fläche festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanänderung durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Die dabei entstehenden Baufenster im Geltungsbereich der 4. Änderung werden überwiegend entsprechend ihrer Festsetzung im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 28 übernommen. Dies deckt größtenteils auch den Bestand ab, der sich auf den jeweiligen Flächen entwickelt hat.

Eine Ausnahme dieses Vorgehens stellt das Grundstück Südwesthörn Nr. 20 dar. Das hier vorhandene maßstabssprechende Gebäude aus den 30er Jahren wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren entfernt und durch eine Neuplanung ersetzt werden. Damit sich diese in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt, werden hier anstatt eines großen, drei kleine Baufenster festgesetzt, die sich an der Nachbarbebauung orientieren. Die überbaubare Fläche wird dabei gegenüber der Ursprungsplanung nicht grundlegend verkleinert, sondern nur so verlagert, dass eine städtebaulich harmonische Situation entwickelt werden kann.

Für die derzeit noch unbebaute Fläche nordwestlich der Häuser Südwesthörn Nr. 8-14 wurde seitens der Stadt Norderney ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung bedarfsrechter Wohnformen entwickelt. Auf dieser Grundlage werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 durch die Festsetzung von Baugrenzen Baufenster definiert, die dieses Konzept planungsrechtlich sichern und so die Entstehung

einer baulichen Struktur sichern, die sich städtebaulich sinnvoll in den vorhandenen Siedlungskontext einfügt.

Um die kleinteilige Bebauungsstruktur im Plangebiet zu erhalten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes Garagen und Einstellplätzen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

Zur Wahrung der im Plangebiet bestehenden Dachlandschaft werden innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO1 – SO3) 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“ (SO1) besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie untergeordnet an Unterküften 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 1) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB.

Dem entsprechend wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 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 wird innerhalb der Sondergebiete (SO1) je Grundstück die Anzahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie die Anzahl der Ferienappartements auf jeweils eine Einheit begrenzt.

#### **5.6 Mindestgrößen von Baugrundstücken**

Um in dem vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ Mindestgrößen von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese werden für Baugrundstücke mit Einzelhausbebauung auf mindestens 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Mindestgrößen sind auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße. Es wird zudem festgesetzt, dass alle Baugrundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein müssen.

## **5.7 Verkehrsflächen**

### **5.7.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt größtenteils ausgehend von der Hafestraße im östlichen Bereich über die Straße „Südwesthörn“, die das Plangebiet in ost-westliche Richtung durchzieht. Diese wird in ihrer vorhandenen Breite zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auch die Verlängerung dieser Straße im nordöstlichen Bereich zur Erschließung der an dieser Stelle neu geplanten Grundstücke wird entsprechend festgesetzt.

Davon abweichend erfolgt die Erschließung der nordöstlich gelegenen Grundstücke ausgehend von der Bülowallee, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, genau wie die Weststrandstraße, von der aus das nordwestliche Grundstück mit der Hausnummer 5 erschlossen wird.

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

Zwischen der Straße „Südwesthörn“ im Süden und der „Weststrandstraße“ im Norden verläuft östlich des Argonnerwaldes ein Weg, der für den öffentlichen PKW-Verkehr nicht zugelassen ist. Dieser wird zur planungsrechtlichen Absicherung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

## **5.8 Öffentliche Grünflächen**

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt die so genannte „Hundewiese“, eine offene Wiesenfläche. Für diese Fläche werden entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung aktuellen Planungen im Ursprungsplan eine Tennisanlage mit entsprechenden Nebenanlagen sowie vier Baugrundstücke festgesetzt. Da diese Planungen inzwischen überholt sind und die Fläche in ihrer derzeitigen Funktion und Qualität erhalten bleiben soll, wird sie im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert.

Zur Eingrünung der Wohnhäuser Südwesthörn Nr. 8-14 zu den nordwestlich angrenzenden Stellplatzflächen wird in diesem Bereich eine 1,00 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine überlagernde Festsetzung zur Bepflanzung der Fläche gewährleistet eine Entwicklung mit standortgerechten Gehölzen.

### **5.9 Private Grünfläche**

Nordwestlich der neu geplanten Grundstücke, im Grenzbereich zur anliegenden Waldfläche, wird als behutsamer Übergang eine 1,00 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Für die Bepflanzung der Grünfläche wird eine entsprechende überlagernde Festsetzung für diese Fläche getroffen.

### **5.10 Fläche für Wald**

Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen, die diesen Teil des Norderneyer Stadtgebietes prägen. Um diese besondere Struktur zu erhalten, wird im Übergangsbereich des Grundstücks Südwesthörn Nr. 20 zum angrenzenden Argonnerwald eine 3,00 m breite Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB festgesetzt.



### **5.11 Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen**

Die beiden bereits in Kapitel 5.6 und 5.7 beschriebenen 1,00 m breiten öffentlichen und privaten Grünflächen werden zur bedarfsgerechten Eingrünung überlagernd als Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hierin sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

Die bereits heute für Stellplätze und Garagen genutzte Fläche nordwestlich der Grundstücke Südwesthörn 8-14 wird durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Garagen“ planungsrechtlich gesichert.

## **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 des Plangebietes und der Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung haben sich verschiedene gestalterische Bereiche gebildet, die insgesamt eine stimmige Einheit bilden. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“.

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen von dieser Vorschrift ausgenommen.
2. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Als „rot“ bis „rotbraun“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 30016, 8004 und 8012.

3. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in schwarzen und anthrazitfarbenen Farben zu verwenden. Als schwarz und anthrazit gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
4. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes).
5. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten zulässig.
6. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel gem. DIN 105 in den RAL-Farbtönen (lt. Farbbregister RAL 840 HR) Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verwenden.
7. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Putz- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Putz- oder Verblendmauerwerk ist die Farbe weiß zu verwenden. Als „weiß“ gelten die folgenden RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010 und 9016.
8. Garagen gem. § 13 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.
9. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.
10. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.
11. Balkone und Dachterrassen sind auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten nicht zulässig.
12. 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 Sonnenenergie 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.)
13. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

14. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassen, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
15. Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vorgärten anzulegen, unversiegelt zu belassen und zu bepflanzen.
16. Je Wohngebäude sind eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.
17. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
18. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgabe des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
19. 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. Ausnahmen für Betriebe des Einzelhandels, der Gastronomie oder des Handwerks können bis zu einer Gesamtgröße von 4,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Nordosten von der Hafenstraße bzw. Bülowallee über die Straße „Südwesthörn“ innerhalb des Plangebietes.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**  
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney.
- **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 Verfahrensübersicht

#### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Weststrand" 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ 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)