

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich

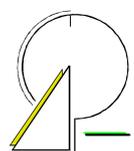


---

### Zusammenfassende Erklärung zur

### Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a „Marienstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB



## **Ziel der Bauleitplanung**

Die Stadt Norderney beabsichtigt, zur städtebaulichen Beordnung eines bereits bebauten Bereiches nördlich der Marienstraße, die Neuaufstellung 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 Freizeitheim, 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 dienende Gebäude 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  $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ) als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## **Verfahrensablauf**

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

Im Jahr 2013 wurde der Planentwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im Jahr 2014 wurde der Planentwurf zweimal erneut gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die im Rahmen dieses Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden inhaltlich berücksichtigt bzw. abgewogen. Ein Satzungsbeschluss einschließlich eines Abwägungsbeschlusses konnte aufgrund politischer Kontroversen bzw. aufgrund rechtlicher Unwägbarkeiten nicht gefasst werden. Insbesondere der planerische Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz musste überprüft werden. Daher sind die Abwägungsergebnisse nicht durch den Rat beschlossen worden. Die Abwägungsergebnisse sind jedoch inhaltlich in die im Weiteren erarbeiteten und folgend erläuterten Planungen eingeflossen.

Im Jahr 2015 wurde erneut ein Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a gefasst. Im Zuge der Überarbeitung des Plankonzepts wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Gebäude an der Mühle (Marienstraße 23 bis 25) beschlossen. Es erfolgte trotz Aufstellung gem. § 13a BauGB im Jahr 2016 eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Die hierin eingegangenen Hinweise wurden in die Entwurfsfassung eingearbeitet. Ebenfalls im Jahr 2016 wurde der Planentwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die im Rahmen dieser Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt bzw. abgewogen. Auf dieser Grundlage wurde die Fassung zum Satzungsbeschluss erarbeitet.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen in den Jahren 2013 und 2014**

Im Rahmen des Verfahrens in den Jahren 2013 und 2014 wurden verschiedenen Stellungnahmen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den nicht überbaubaren Grundstückflächen, zu der Bauweise, zu der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, zu dem Verhältnis Dauerwohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden sowie zu den örtlichen Bauvorschriften eingegeben. Darüber hinaus wurden generelle Bedenken, Bedenken hinsichtlich der Einschränkung der Baurechte, Bedenken hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange, Bedenken bezüglich der denkmalpflegerischen Belange sowie Bedenken hinsichtlich der Gleichbehandlung geäußert. Ferner wurde auf mögliche Abwägungsfehler hingewiesen und es wurden weitere Stellungnahmen eingegeben.

Die Anregungen zur Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der Bedenken hinsichtlich des Grundsatzes der Gleichbehandlung sowie der Bedenken hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange wurden dahingehend abgewogen, dass die Festsetzung der Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Strukturen, die den Ort historisch stark prägen und damit grundlegend zum Stadtbild Norderneys beitragen, dient. Zudem wurde festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes der Vermeidung von Fehlentwicklungen dient. Darüber hinaus wurde abgewogen, dass bestehende Fehlentwicklungen aufgrund mangelnder Flächenkapazitäten nicht behoben werden können und eine Korrektur des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der Baugenehmigungen stattfindet. Hinsichtlich der Bedenken bezüglich der wirtschaftlichen Belange wurde zusätzlich auf die Bedeutung der „Marienstraße“ für den Tourismus hingewiesen. Des Weiteren wurde bezüglich der Bedenken hinsichtlich des Grundsatzes der Gleichbehandlung sowie von Bedenken hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen erfolgt und keine unverhältnismäßige Einschränkung der momentanen Nutzung stattfindet sowie die privaten Belange ausreichend Berücksichtigung finden.

Bezüglich der Anregungen zur Art der baulichen Nutzung wurde festgestellt, dass weiterhin ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ festgesetzt wird, da sich das Nutzungsgefüge an der Marienstraße nachweislich wesentlich von den Baugebieten gem. § 2-10 BauNVO unterscheidet.

Zu den Anregungen zu den nicht überbaubaren Grundstückflächen wurde auf die Zulässigkeit eines Teilausschlusses von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, hingewiesen. Ferner wurde auf die Korrektur einer textlichen Festsetzung zur überbaubaren Grundstückfläche hingewiesen.

Bezüglich der Anregungen zu der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien wurde auf das Planungsziel der Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Strukturen, die den Ort historisch stark prägen und damit grundlegend zum Stadtbild Norderneys beitragen, verwiesen.

Bezüglich der Anregung zu der Bauweise wurde festgehalten, dass zum Schutz der vorhandenen Löhne eine abweichende Bauweise sowie entsprechend der vorhandenen Situation eine offene Bauweise festgesetzt wird.

Zu der Anregung zu dem Verhältnis Dauerwohnungen und Ferienappartements in Wohngebäuden einschließlich der Bedenken hinsichtlich des Grundsatzes der Gleichbehandlung sowie der Bedenken hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange wurde entgegengehalten, dass diese Festsetzung der Sicherung und geringfügigen Schaffung von ausreichend Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dient. Es wurde klargestellt, dass diese Festsetzung lediglich für die Wohngebäude gilt und gewerbliche Betriebe nicht eingeschränkt werden.

Bezüglich der eingegebenen Anregungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurde darauf hingewiesen, dass diese zulässig sind, dem Planungsziel der Bestandssicherung für die Bebauung der Marienstraße dienen und neben der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney gelten. Des Weiteren wurde erläutert, dass die örtlichen Bauvorschriften der Wahrung des Erscheinungsbildes des historisch geprägten Straßenzuges dienen.

Darüber hinaus wurde bezüglich der generellen Bedenken und der Bedenken hinsichtlich der Einschränkung der Baurechte auf das Planungsziel der Bestandssicherung sowie auf die gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten verwiesen.

Hinsichtlich der Bedenken bezüglich der denkmalpflegerischen Belange wurde auf den Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG und die Zuständigkeit der unteren Denkmalschutzbehörde verwiesen.

Bezüglich des eingegangenen Hinweises auf einen möglichen Verfahrensfehler wurde darauf verwiesen, dass die Abwägungsergebnisse der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB aus dem Jahr 2013 noch nicht veröffentlicht wurden.

Den Bedenken hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung der privaten Belange wurde entgegengehalten, dass die Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Strukturen erfolgt und keine unverhältnismäßige Einschränkung der momentanen Nutzung stattfindet sowie die privaten Belange ausreichend Berücksichtigung finden.

Die weiteren eingegebenen Stellungnahmen wurden ebenfalls abgewogen.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Jahr 2016**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB im Jahr 2016 wurden ein Hinweis zu einem möglichen Verfahrensfehler, Bedenken und Anregungen bezüglich der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes, grundsätzliche Bedenken, Bedenken zur Festsetzung der Baugrenzen, Bedenken zu den wirtschaftlichen Belangen sowie Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zulässigkeit von Ferienappartements im Verhältnis zu den Wohnungen innerhalb der zulässigen Wohngebäude, zu den örtlichen Bauvorschriften, zu der Begrenzung der Wohnungsanzahl entsprechend der Geschossfläche je Grundstück sowie zu den festgesetzten Baulinien geäußert.

Um die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken bezüglich der Denkmalpflege auszuräumen, wurden im Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst sowie First- bzw. Gebäudehöhen reduziert.

Bezüglich des im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Hinweises auf einen möglichen Verfahrensfehler wurde darauf verwiesen, dass die Abwägungsergebnisse der Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) BauGB aus den Jahren 2013 und 2014 nicht veröffentlicht wurden, da kein Abwägungsbeschluss gefasst wurde, weil das vorstehend genannte Verfahren nicht zu Ende geführt wurde. Die Inhalte wurden seinerzeit bereits entsprechend berücksichtigt bzw. abgewogen und sind in die Erarbeitung der weiteren Planung eingeflossen.

Den Anregungen zur Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung wurde entgegengehalten, dass das festgesetzte Maß dem Planungsziel der städtebaulichen Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der historisch geprägten Strukturen und Vermeidung und Behebung von Fehlentwicklungen und den prägenden Gebäuden Rechnung trägt. Darüber hinaus wurden die bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten, die sich aus den Festsetzungen ergeben, erläutert.

Den Anregungen zur Zulässigkeit von Ferienappartements im Verhältnis zu den Wohnungen innerhalb der zulässigen Wohngebäude wurde entgegengehalten, dass diese Festsetzung der Schaffung und Sicherung von ausreichend Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dient. Es wurde klargestellt, dass diese Festsetzung lediglich für die Wohngebäude gilt und Tendenzen der steigenden Anzahl an Zweitwohnungen entgegenwirkt. Die Bedenken hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange eines Beherbergungsbetriebes durch die Festsetzung wurden durch die Feststellung ausgeräumt, dass die Festsetzung lediglich für die Wohngebäude gilt und gewerbliche Betriebe nicht eingeschränkt werden.

Bezüglich der Anregungen zu den Belangen des Denkmalschutzes wurde auf den Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG und die Zuständigkeit der unteren Denkmalschutzbehörde verwiesen.

Bezüglich der Anregungen zu den örtlichen Bauvorschriften wurde erläutert, dass diese dem Schutz des gewachsenen Siedlungsbildes dienen und dass Solarenergieanlagen unter bestimmten Bedingungen auch straßenseitig zulässig sind.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Bedenken sowie der Bedenken bezüglich der Festsetzung einer Baugrenze wurde klargestellt, dass die Festsetzungen zu der Steuerung zwecks Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen getroffen wurden und die genannte Baugrenze einheitlich festgesetzt wurde.

Bezüglich der Anregung zu der Begrenzung der Wohnungsanzahl entsprechend der Geschossfläche je Grundstück wurde aufgezeigt, dass diese in etwa dem vorhandenen Bestand entsprechen.

Zur Anregung bezüglich der Abänderung einer festgesetzten Baulinie in eine Baugrenze wurde auf die Festsetzung dieser in Anlehnung an den Bestand verwiesen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit einer einhergehenden geringen Größe des Plangebietes (zulässige Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ) nicht notwendig. Die Erforderlichkeit einer Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entfällt.

Wird darüber hinaus den artenschutzrechtlichen Belange durch die Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Verbote gem. § 39 und § 44 BNatSchG Rechnung getragen, sind keine negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a zu erwarten.

### **In-Kraft-Treten der Bauleitplanung**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Rat der Stadt Norderney am ..... mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a mit örtlichen Bauvorschriften in den örtlichen Tageszeitungen am ..... ist diese in Kraft getreten.

Norderney, den .....

.....  
Bürgermeister

(SIEGEL)