

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“

gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG

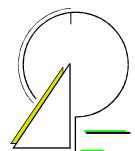
Entwurf

30.05.2016

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitpläne	5
3.5	Sonstige Satzungen	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Altablagerungen	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	9
5.2.3	Bauhöhen	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.5	Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	10
5.6	Firstichtung	11
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>12</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Verfahrensübersicht	12
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	12
7.2.2	Öffentliche Auslegung	12
7.2.3	Satzungsbeschluss	12
7.3	Planverfasser	12

**ANLAGE:** Lageplan M 1:500 (Stand: 29.02.2016)

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Pflegezentrums“ entsprechend den konkreten Entwicklungsvorstellungen des Vorhabenträgers zu schaffen und stellt hierzu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ für den Bereich westlich der Georgstraße bzw. südlich der Wilhelmstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf.

Das ca. 0,25 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Nähe des Kurplatzes und ist bereits weitestgehend bebaut sowie entsprechend der innerstädtischen Lage durch gemischte Nutzungsstrukturen im Umfeld geprägt. Für das Plangebiet liegt bislang keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Planungsrechtliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ ist die Entwicklung eines „Pflegezentrums“, in welchem eine Kombination aus betreutem Wohnen, Tagespflege sowie ambulantem Pflegedienst und Pflegeheim angeboten werden soll. Demnach ist geplant, eine Pflegeinfrastruktur auf Norderney zu entwickeln, die alt gewordenen Inselbewohnerinnen und -bewohnern mit Unterstützungs- und Pflegebedarf in allen Pflegestufen ein Versorgungs- und Betreuungsangebot bietet, welches den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung entspricht und dazu beiträgt, dass diese ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen müssen. Im Hinblick auf den demografischen Wandel kann durch die Umsetzung des Planvorhabens zukünftig die Angebotsstruktur an sozialen Dienstleistungen erweitert und langfristig gesichert werden.

Zur Umsetzung des dargelegten Planungsziels und zur Steuerung der zulässigen Nutzungen sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird der Bereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt, in denen die zulässigen Nutzungen genau definiert werden. Über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden für das sonstige Sondergebiet zudem Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnungen getroffen. Um eine mögliche Entwicklung der geplanten Nutzungen verträglich in die bestehende städtebauliche Situation zu integrieren, wird das Maß der baulichen Nutzung anhand der umliegenden Bestandssituation sowie in Anlehnung an die Entwurfsplanung des Architekturbüros „Schulze Gronover Architekten“ über entsprechende Festsetzungen differenziert geregelt. Zur Erhaltung des vorhandenen Stadtbildes und unter Berücksichtigung der umliegenden städtebaulichen Strukturen wird der Geltungsbereich mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise beregelt. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden des Weiteren Trauf- und Firsthöhen bzw. eine maximal zulässige Gebäudehöhe für die neuentstehenden Gebäude entsprechend ihrer beabsichtigten Nutzung festgesetzt. Neben der städtebaulichen Beordnung dieses innerstädtischen Bereiches sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Weiterentwicklung der auf dem Gelände befindlichen denkmalgeschützten Gebäudesubstanz geschaffen werden. Dies ist angesichts der zugrunde liegenden Planungskonzeption mit einem Teilabbruch der im westlichen Bereich befindlichen denkmalgeschützten Gebäudeteile verbunden. Dennoch fügt sich die Planung sinnvoll in den verbleibenden denkmalgeschützten Gebäudebestand sowie dem umliegenden städtebaulichen Kontext ein.

In Anlehnung an die frühere Nutzung des Geländes als „evangelisches Kindererholungsheim“ sollen auf dem Areal erneut gesundheits- und pflegebezogene Angebotsstrukturen bereitgestellt werden.

Da es sich bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 2.512 m<sup>2</sup>) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Hattermann zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Norderney nördlich der Brunnenstraße und südlich der Wilhelmstraße bzw. östlich der Westerstraße und westlich der Georgstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die bauliche Gestaltung des Geltungsbereiches ist im Osten durch ein historisch wertvolles Bestandsgebäude geprägt und trägt maßgeblich zum Stadtbild und zur Geschichte Norderneys bei. Der Gebäudekomplex des früheren „evangelischen Kindererholungsheims“ wird als denkmalgeschützte Einzelanlage erhalten. Die weiteren rückwärtig liegenden Gebäudeteile werden rückgebaut. Auf diesen Flächen wird eine Erweiterung des Baudenkmals mit Neubauten erfolgen.

Das städtebauliche Umfeld entspricht dem auf Norderney typischen Gebietscharakter einer wohnverträglichen Mischnutzung mit einem Wohnraumangebot für die einheimische Bevölkerung und Touristen sowie mit Geschäftshäusern. Im Norden des Geltungsbereiches wurden die bestehenden Gebäude bis zum Jahr 2008 durch die Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises, in Form einer Familienferienstätte, genutzt. Weiter umliegend ist der Siedlungsbereich entlang der Brunnen-, Wester- und Wilhelmstraße durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Neben der vorwiegenden Nutzung des Wohnangebotes durch die einheimische Bevölkerung zeichnet sich der Bereich auch durch Kleinvermieterstrukturen (einheimische Familie lebt in ihrem Wohnhaus und vermietet in einem Teilbereich des Hauses eine Ferienwohnung oder Fremdenzimmer an Feriengäste) durch seine besondere Funktion für die Gästebeherbergung aus. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das „Bade:haus“.

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

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

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (Fortschreibung im Jahr 2012) ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Sicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Plangebiet und Stärkung der sozialen Dienstleistungen mittels eines „Pflegezentrums“ durch eine behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes „Marienheim“. Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel und den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung, soll die Pflegeinfrastruktur der Insel mit einem kombinierten Angebot von betreutem Wohnen, Tagespflege sowie ambulanter Pflegedienst und Pflegeheim gestärkt werden. Somit können pflegebedürftige Menschen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Dieses Vorhaben ermöglicht zudem das Zusammenleben von Jung und Alt auf Norderney, aber auch den Wissenstransfer über die Geschichte Norderneys, die die ältere Bevölkerung an die Jüngere weitergeben kann. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

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

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

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

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

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

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

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

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

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

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für das Plangebiet gilt des Weiteren die „Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) vom 19.03.1993. Diese Satzung dient der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Gestaltungsstrukturen. Die Umsetzung der mit der o. g. Satzung verfolgten städtebaulichen Ziele wird über die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“ wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von ca. 2.512 m<sup>2</sup> umfasst, ist die zulässige Grundfläche folglich auch kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

### Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

Die möglicherweise notwendige Beseitigung einzelner Gehölze, sollte ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können (s. Kap. 5.5).

### Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind. Die eventuell notwendige Beseitigung der Einzelbäume darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

## 4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich mit dem im Jahre 1876 erbauten Gebäude und der ehemaligen Nutzung als „evangelisches Kindererholungsheims“ ein geschütztes Baudenkmal gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Dieses wird im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Das Gebäude mit seiner Entwicklungsgeschichte ist besonders prägend für das Ortsbild der Inselgemeinde. Gemäß § 8 des NDSchG dürfen im Umfeld der Baudenkmale

keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch deren Erscheinungsbild beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bei baulichen Maßnahmen im Bereich der Baudenkmale ist daher gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die verträgliche Weiterentwicklung des innerörtlichen, bereits weitestgehend bebauten Siedlungsbereiches. Dieser Zielsetzung wird mit der vorwiegenden Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,65 und einer offenen und abweichenden Bauweise in Anlehnung an die für das Plangebiet typischen Bau- und Siedlungsstrukturen Rechnung getragen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen werden die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- (TH), First- (FH) sowie Gebäudehöhen (GH) bestandsorientiert geregelt. Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des im Plangebiet vorhandenen Baudenkmal wird durch die vorgenannten Festsetzungen vermieden.

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

#### **4.4 Altablagerungen**

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

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“**

Aufgrund der besonderen gestalterischen Qualität und der Funktion des Baudenkmal, soll der östliche Teilbereich des „Marienheims“ im Bestand gesichert und funktionsgerecht beordnet werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt diese Regelung durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“.



Laut § 1 NDSchG ist es Ziel, das Baudenkmal zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen sind. Zudem sollen diese der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Mit dem Planungsziel eines Pflegezentrums wird diesen Anforderungen angesichts der sinnvollen Nutzung entsprochen.

Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Da in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zwar Anlagen für „soziale und gesundheitliche Zwecke“ zulässig sind, sich jedoch der Gebietscharakter vorwiegend durch Wohnnutzung auszeichnen muss, ist für das Plangebiet die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ notwendig. Dies ist angesichts der vereinten Angebote von betreutem Wohnen, Tagespflege sowie ambulantem Pflegedienst und Pflegeheim erforderlich, da das Plangebiet somit nicht mehr vorwiegend der Wohnnutzung, sondern eher als ein Klinikgelände dient.

Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur des Gebietes, das seit der Errichtung des „Marienheims“ (1876) bereits als Pflegeeinrichtung (evangelisches Kindererholungsheim) diente, können durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird den städtebaulichen Zielen, die hier ursprünglich typische Struktur und hohe Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden, Rechnung getragen. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes werden somit nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel entsprechen und sich zudem in verträglicher Weise in das unmittelbare Planungsumfeld einfügen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Tagespflege

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Personalwohnungen bis zu 250 m<sup>2</sup>
- Gästewohnungen bis zu 250 m<sup>2</sup>
- Gastronomie im Erdgeschoss
- zum Betriebskonzept passendes Gewerbe im Erdgeschoss

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO einheitlich mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,65 definiert, um so der umliegenden Bebauung Rechnung zu tragen.

Für den Bereich der denkmalgeschützten Einzelanlage werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen, da für das in diesem Bereich befindliche Baudenkmal die Regelungen des Denkmalschutzes gelten.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an den angrenzenden Gebäudebestand im städtebaulichen Umfeld sowie an den vorhandenen Bestand im Plangebiet, erfolgt für das festgesetzte Sondergebiet eine gesonderte Festsetzung.

Für den Gebäudeteil mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 4,00 m wird die Geschossigkeit auf höchstens ein Vollgeschoss gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgelegt. Im angrenzenden Gebäudeabschnitt wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens vier festgesetzt. Das zur Wilhelmstraße gelegene Gebäude ist mit einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Somit wird ein einheitliches Gestaltungsbild der südlichen Wilhelmstraße geschaffen.

Auf diese Weise wird eine der räumlichen Situation entsprechende Entwicklung ermöglicht und einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt.

### **5.2.3 Bauhöhen**

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

Eine über den baulichen Bestand hinausgehende Höhenentwicklung ist künftig - auch vor dem Hintergrund des im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäudes „Marienheim“ städtebaulich nicht gewünscht. Aufgrund dessen wird die Gebäudehöhe für den viergeschossigen Gebäudeteil des festgesetzten Sondergebietes auf 15,00 m begrenzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Bebauungsstruktur erfolgt eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen für die geplanten Vorbauten mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 4,00 m. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die für Norderney charakteristischen vor die Hauptgebäude vorgelagerten Wintergärten im straßenseitigen Bereich.

Für das nördlich festgesetzte Sondergebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich an den nebenliegenden Bestandsgebäuden, wodurch sich eine einheitliche Höhenentwicklung südlich der Wilhelmstraße ergibt. Zugleich wird damit eine Überdimensionierung der Baukörper vermieden.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante inkl. Umwehrung. Als unterer Bezugspunkt gelten die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 bestimmten -0,68 m ausgehend vom nicht eingemessene Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 wird in Anlehnung an die aktuell im Plangebiet vorherrschende Bebauungsstruktur, im westlichen Teil des Geltungsbereiches, eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauGB festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig

wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Längenbegrenzung. Damit wird zudem den aktuellen Entwicklungszielen des Vorhabenträgers Rechnung getragen.

Des Weiteren wird für das Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude hier als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden. Dies entspricht der angrenzenden Bebauungsstruktur und wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Innenentwicklung gerecht. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese resultieren aus den konkreten Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers. Die bauliche Entwicklung dieses Areals soll somit so genau wie möglich gesteuert werden, um Fehlplanungen zu vermeiden.

#### **5.4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

#### **5.5 Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gem. § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) das Baudenkmal „Marienheim“. Dieses Einzelbaudenkmal wird für den östlichen Gebäudeteil gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Dementsprechend ist dieses Denkmal in der Planzeichnung kenntlich gemacht worden. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Um dem Planungsziel des Vorhabenträgers gerecht zu werden, ist geplant, den hinteren, zur Wester- bzw. zur Brunnenstraße gelegenen Teil des Baudenkmals rückzubauen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabenplanung eng mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde.

Für die Erweiterung des verbleibenden Teils des Baudenkmals werden für das geplante Pflegezentrum überbaubare Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festgesetzt (s. Kap. 5.3).

## 5.6 Firstrichtung

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es daher, über die Festsetzung der Firstrichtung für die Hauptgebäude senkrecht zur Wilhelmstraße den ablesbaren Ortsbildcharakter der benachbarten Gebäude sinnvoll zu ergänzen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten sind ausnahmsweise zulässig, da diese als unschädlich für den optischen Gesamteindruck zu bewerten sind.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wilhelmstraße sowie die Georgstraße.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**  
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Wirtschaftsbetriebe Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Ableitung des anfallenden, schadlosen Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an den Regenwasserkanal in der Wilhelmstraße.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ gefasst.

#### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

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

#### 7.2.3 Satzungsbeschluss

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

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

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

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

**ANLAGE:**  
Lageplan M 1:500  
(Stand: 29.02.2016)