

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

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

gem. § 13 a BauGB

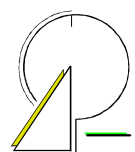
## BEGRÜNDUNG

24. Juni 2016

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensablauf	1
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	4
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Altablagerungen	6
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Sondergebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2 Grundfläche (GR)	8
5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse	8
5.2.4 Bauhöhen	9
5.2.5 Abgrabungen	10
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Anordnung der Wohngebäude	12
5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.6 Flächen für den Gemeinbedarf	12
5.7 Verkehrsflächen	12
5.7.1 Straßenverkehrsflächen	12
5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	13
5.8 Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt	13
5.9 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	13
5.10 Erweiterter Bestandsschutz	13
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>16</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	16
8.2 Verfahrensübersicht	17
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	17
8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	17
8.2.3 Öffentliche Auslegung	17

8.2.4	Satzungsbeschluss	17
8.3	Planverfasser	17

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

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

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

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

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

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

### **1.1 Verfahrensablauf**

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

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

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

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

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

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

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Norderney, nördlich der Marienstraße sowie der Straße „An der Mühle“ und umfasst eine Gesamtfläche von 2,3 ha. Er setzt sich aus zwei einzelnen Geltungsbereichen östlich und westlich der Mühlenstraße zusammen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die bauliche Gestaltung des Geltungsbereiches ist vornehmlich durch einen historisch wertvollen Gebäudebestand geprägt und trägt maßgeblich zum Stadtbild Norderneys bei. Diese z.T. denkmalgeschützten Gebäude werden überwiegend durch das Wohnen sowie durch die Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises in Form von Pensionen und Hotels, genutzt. In den Wohngebäuden, die überwiegend dem Dauerwohnen dienen, sind, wie auch in vielen anderen Gebieten auf der Insel, vielfach Ferienappartements für einen ständig wechselnden Personenkreis untergebracht. Auch die sozialen Einrichtungen im mittleren Bereich des Plangebietes dienen hauptsächlich der Fremdenbeherbergung. Der Abschnitt östlich der Mühlenstraße wird durch die historische Mühle mit ihrem Nebengebäude geprägt. Das Gebäudeensemble, das derzeit als Restaurant genutzt wird, steht unter Denkmalschutz.

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

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

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

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

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

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

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

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

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2015 befindet sich der Bereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung.

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

Ferner wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und darüber hinaus als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Laut Aussage

des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

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

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

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

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 34a „Marienstraße“ wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 34a ist kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

### **4.2 Artenschutzrechtliche Belange**

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

(hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

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

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

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34a befinden sich insgesamt 7 bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsame Gebäude in das Verzeichnis der Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen sind und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Als Einzeldenkmale geschützt sind dabei die Gebäude Marienstraße 9/10 und 14 sowie das Gebäude „An der Mühle 24“. Die Gebäude Marienstraße 2-5 unterliegen als Gesamtanlage dem Ensembleschutz.

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

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



## 4.4 Altablagerungen

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

## 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

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

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

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

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

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

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

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne

dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die Sondergebiete wird mit der o.g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u.a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde. (Kap. 5.5)

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

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

### **5.2.2 Grundfläche (GR)**

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

### **5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

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

Um die Höhen für die der Marienstraße sowie der Straße „An der Mühle“ zugewandten Grundstücksflächen in Form der zulässigen Vollgeschosse entsprechend des Planungsziels zu bestimmen, wurde eine Analyse des heutigen und des historischen Straßenbildes vorgenommen und bauliche Ausreißer herausgestellt, die heute nicht mehr maßstabsgebend sein können. Entsprechend des Ergebnisses wird für die Grundstücke Marienstraße 6-8 und 22a und 22b sowie „An der Mühle“ 23 und 25 eine maximal zulässige zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für die übrigen Grundstücke, die sich im mittleren Bereich des Geltungsbereiches befinden, wird eine maximal

zulässige dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen überwiegend der Bestandssituation und lassen an einigen Stellen auch noch Entwicklungsmöglichkeiten, die sich behutsam in das Straßenbild einfügen, ohne dabei die maßstabsgebenden Gebäude zu überragen.

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

#### **5.2.4 Bauhöhen**

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

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte des angrenzenden Fuß- und Radweges heranzuziehen. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, die das Gesamtbild des historisch geprägten Straßenzuges nachhaltig stören, dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

### **5.2.5 Abgrabungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) werden überwiegend Baulinien festgesetzt. Diese halten zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen einen einheitlichen Abstand von 1,00m ein. Dies entspricht überwiegend den bereits vor Ort vorhandenen Löhnen. Durch die einheitliche Festlegung wird ein ruhiges Straßenbild gewährleistet, das sich dennoch an den historischen Vorgaben orientiert.

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

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

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

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

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

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

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

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

## 5.4 Anordnung der Wohngebäude

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

## 5.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

Die vorgenannte Geschossfläche ist wie folgt definiert:

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

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

## 5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

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

## 5.7 Verkehrsflächen

### 5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich des Geltungsbereiches gelegene Marienstraße sowie im östlichen Teilbereich über die Straße „An der Mühle“, über die westlich gelegene Janusstraße/ Bülowallee sowie über die innerhalb des Gel-

tungsbereiches verlaufende Feldhausenstraße. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 34a als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im vorderen Bereich der bebauten Grundstücke verläuft ausschließlich ein Fuß- und Radweg (siehe Kap. 5.7.2). Die dazu parallel verlaufende Marienstraße ist durch eine Grünfläche von diesem getrennt.

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

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

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

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

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

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

### **5.10 Erweiterter Bestandsschutz**

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

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie für bestehende Gebäude, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Baugrenzen und der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen entsprechen, sind als Ausnahme zulässig.



## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

### 1. Dachgestaltung:

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

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

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

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

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

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

Abweichend von §§ 2 und 3 der Gestaltungsatzung der Stadt Norderney sind neben Dachgauben auch Dachaufbauten als Zwerchgiebel zulässig. Die Breite von Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf insgesamt nur 1/3 der Traufwandlänge betragen. Übereinanderliegende oder mehrgeschossige Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 2. Außenwände:

Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Als "weiß" gelten folgende RAL- Farben (lt. Farbregeister RAL 840 HR): 9001, 9002, 9010

und 9016. Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen zugelassen werden.

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

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

### 3. Fenster, Türen, Rollläden

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

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

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

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

An den Fenstern zu den Erschließungsstraßen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

### 4. Außentreppen

Außentreppen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Seite zulässig.

### 5. Vorgärten

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

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

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

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

### 6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Leuchtwerbungen sind unzulässig.

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

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

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

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

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

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

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

## 8.2 Verfahrenübersicht

### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

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

### 8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

### 8.2.3 Öffentliche Auslegung

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

### 8.2.4 Satzungsbeschluss

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

Norderney, .....

.....  
Der Bürgermeister

## 8.3 Planverfasser

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

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

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

# Stadt Norderney

Nutzungsstruktur

Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße"

24.06.2016

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



## Legende:

-  Hauptwohnsitz
-  Hauptwohnsitz & Ferienwohnungen
-  Ferienwohnungen
-  Nebenwohnsitz
-  Ferienwohnungen & Nebenwohnsitz
-  Hauptwohnsitz & Nebenwohnsitz
-  Hauptwohnsitz, Nebenwohnsitz & Ferienwohnungen
-  Pension / Gästehaus / Hotel
-  Soziale Einrichtung
-  Restaurant
-  Sonstige dienstleisterische Nutzung



M 1 : 2.500

# Stadt Norderney

Fotografische Ansicht Entwicklungsmöglichkeiten

Bebauungsplan Nr. 34a "Marienstraße"

24.06.2016

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

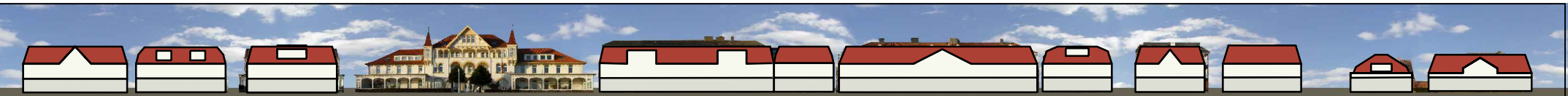
Fax 91 16 40



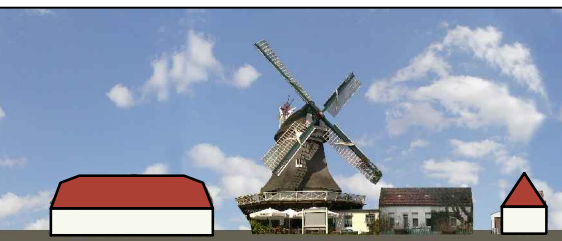
2 3 4 5 6 7 8 9/10



11 12 13 14 16 17 18 20 21 22 22b 22a



23 24 25



## Hinweise zur Nutzung der fotografischen Ansicht

- Die fotografische Ansicht wurde ohne örtliches Aufmaß erstellt.
- Sie dient lediglich der qualitativen Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten. Sie zeigt auf, wie sich die Entwicklungsmöglichkeiten in das Straßenbild mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden einfügen.
- Aus der fotografischen Ansicht kann kein quantitativer Anspruch abgeleitet werden. Eine Analyse oder ein Vergleich der Höhen ist durch die fotografische Ansicht nicht möglich.
- Die Dach- und Gaubenformen sind beispielhaft dargestellt.