

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

# Bebauungsplan Nr. 2a „Innenstadt Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften

## GRUNDZÜGE DER PLANUNG

05.03.2026

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## **ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche.

Der etwa 4,3 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2a befindet sich im zentralen Bereich des Innenstadtbereiches. Entsprechend der innerstädtischen Lage zeichnet sich die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes, durch eine Mischung aus Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung, Einzelhandel und Gastronomie sowie Wohnnutzungen aus.

Entwickelt hat sich das Gebiet in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Noch heute finden sich im Gebiet Gebäude aus dieser Zeit, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen. Im Übrigen wurde der historische Gebäudebestand in den letzten Jahrzehnten durch Neubauten ersetzt, so dass sich im Plangebiet Gebäude verschiedenster Baujahre befinden.

Die Gebäudehöhen stellen sich innerhalb des Plangebietes sehr heterogen dar. Es überwiegen zwei- und dreigeschossige Gebäude. Lediglich die Bebauung westlich der Schmiedestraße im nördlichen Teil des Plangebietes ist durch eine überwiegend eingeschossige Bauweise geprägt. Das heterogene Erscheinungsbild wird durch die stark variierenden Geschosshöhen verstärkt. Innerhalb des Plangebietes dominiert eine geschlossene Bauweise, bzw. eine Bebauung mit inseltypischen Löhnen. Aufgrund des vorherrschenden Flächendrucks auf der Insel, werden die Grundstücke dabei so dicht wie möglich bebaut, was dazu führt, dass die bauliche Dichte innerhalb des Plangebietes sehr hoch ist. Dementsprechend finden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2a kaum Grünstrukturen. Lediglich südlich des Denkmals Kirchstraße 13 und im Blockinnenbereich zwischen Poststraße und Schmiedestraße wurden prägende Gärten erhalten.

Im südlichen Teil des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 38 aus dem Jahr 1989. In diesem sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erholungszwecke“ ausgewiesen. Darüber hinaus enthalten die Bebauungspläne Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu gestalterischen Vorgaben.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenstadtbebauungspläne Nr. 1 - 4 werden für jeweils zusammenhängende Bereiche auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse einheitliche, zeitgemäße Plankonzepte entwickelt, die die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bilden. Die Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 2a weiterhin über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus weiterhin über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

Durch die getroffenen Regelungen sollen städtebauliche Fehlentwicklungen zukünftig ausgeschlossen und eine hohe Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen langfristig gesichert werden.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2021 weist innerhalb des Plangebietes eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kur-

, Heil- und Erholungszwecke aus. Damit werden die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 2a gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2a und wird bis zum Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) & 4(2) BauGB in die Planung eingestellt.

## **STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR**

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut. Die baulichen Strukturen sowie die Nutzungsstrukturen im Plangebiet sind dabei sehr abwechslungsreich und haben sich im Laufe der Zeit kontinuierlich entwickelt. Die städtebauliche Beordnung des Plangebietes kann ausschließlich unter genauer Betrachtung der vorherrschenden städtebaulichen Situation gelingen. Hierzu erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Strukturen, aus der die einzelnen Festsetzungen abgeleitet werden, um zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild herzustellen.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch die inseltypische Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Dazwischen befinden sich einige Hotel- und Pensionsbetriebe. Insbesondere entlang der Poststraße, der Friedrichstraße und der Jann-Berghaus-Straße werden die Erdgeschosszonen überwiegend gewerblich oder gastronomisch genutzt. Dabei sind die Poststraße und die Friedrichstraße wie auch die Schmiedestraße und Teile der Kirchstraße als Fußgängerzone ausgewiesen.

Die bauliche Gestaltung eines Quartiers setzt sich zusammen aus der Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen. Diese beiden Komponenten tragen grundlegend zum Stadtbild bei und können es entscheidend beeinflussen. Die Gebäudehöhen stellen sich innerhalb des Plangebietes sehr heterogen dar. Es überwiegen zwei- und dreigeschossige Gebäude. Lediglich die Bebauung westlich der Schmiedestraße im nördlichen Teil des Plangebietes ist durch eine überwiegend eingeschossige Bauweise geprägt. Dabei variieren die realen Gebäudehöhen, die sich aus den Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben, zum Teil sehr stark. Dies lässt sich insbesondere darauf zurückführen, dass die üblichen Geschosshöhen bei Gebäuden, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bzw. in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, zum Teil deutlich höher sind als bei moderneren Gebäuden. Darüber hinaus finden sich innerhalb des Plangebietes mehrere „Terrassengebäude“, die sich in ihrer städtebaulichen Wirkung durch das Zurückspringen der Fassade in den oberen Geschossen deutlich von einem Gebäude in herkömmlicher Bauweise unterscheiden.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halboffene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbohohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2a sind diese vereinzelt noch zu finden.

Im Plangebiet befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein.

Öffentliche Grünflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Aufgrund des hohen Flächendrucks und der eklatant hohen Grundstückspreise auf der Insel werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstücks ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Daher werden nur noch vereinzelt kleine Teile der Grundstücke als Haus- oder Vorgarten genutzt. Lediglich südlich des Denkmals Kirchstraße 13 und im Blockinnenbereich zwischen Poststraße und Schmiedestraße wurden prägende Gärten erhalten.

Zur genauen Ermittlung der gestalterischen Stärken und Schwächen sowie der daraus folgenden bedarfsgerechten Festsetzung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes, erfolgt eine straßenbezogene Analyse der vorhandenen Strukturen.

Die **Poststraße** verläuft in Nord-Süd Richtung und ist eine der Hauptgeschäftsstraßen auf der Insel Norderney. Die Poststraße ist nahezu in ihrem gesamten Verlauf als Fußgängerzone ausgewiesen. Lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes wird sie durch die Jann-Berghaus-Straße unterbrochen. Die Erdgeschosszonen werden gewerblich oder gastronomisch genutzt. Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch eine Mischung aus historischen Gebäuden, die Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurden und zum Teil unter Denkmalschutz stehen, Gebäuden aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und Gebäuden die in jüngster Vergangenheit errichtet wurden. Die Baustile unterscheiden sich erheblich, was zu einem besonders heterogenen Straßenbild führt. Die Gebäude sind überwiegend zwei- bis dreigeschossig, wobei sich die tatsächlichen Gebäudehöhen durch die unterschiedlichen Geschosshöhen deutlich unterscheiden. Auch bei der Fassadengestaltung zeigt sich kein homogenes Bild. So finden sich neben Putzfassaden in unterschiedlichen Farben auch Klinkerfassaden. Die Dachlandschaft stellt sich ebenfalls sehr vielfältig dar. Als straßenbildprägendes Gebäude ist das Baudenkmal "Kaiserliches Post- u. Telegrafenamtl" hervorzuheben. Der imposante Backsteinbau wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet.

Die **Friedrichstraße** bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Die Gebäude sind hier drei- oder viergeschossig. Das städtebaulich prägende Denkmal Friedrichstraße 30 ist dabei zwar lediglich dreigeschossig, durch die hohen Geschosshöhen entspricht die tatsächliche Gebäudehöhe allerdings eher den im weiteren Straßenverlauf befindlichen viergeschossigen Gebäuden jüngeren Baujahres. Die Dächer sind als Flach- oder rote Mansarddächer ausgeführt. Es überwiegen helle Putzfassaden. Die Gebäude sind in einer gemeinsamen Bauflucht errichtet. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Epochen und unterscheiden sich daher stark in ihrer Gestaltung was zu einem insgesamt eher heterogenen Straßenbild führt. Die Erdgeschosszone wird vollständig gewerblich genutzt und tritt in Anlehnung an die historischen eingeschossigen Vorbauten gegenüber der Hauptfassade etwas vor. Prägend sind hier die großflächigen Verglasungen und die Vordächer. Zum Teil sind die Vorbauten auch zweigeschossig.

Die von der Friedrichstraße nach Süden abzweigende **Schmiedestraße** ist durch eine deutlich kleinteiligere Bebauung geprägt. Auf der westlichen Straßenseite sind die Gebäude überwiegend eingeschossig, während sie auf der östlichen Straßenseite ein- bis zweigeschossig ausgeführt sind. Die Gebäudehöhen stellen sich insgesamt sehr heterogen dar und weisen deutlich variierende Trauf- und Firsthöhen auf. Die Dachlandschaft ist überwiegend durch geneigte Dächer mit roter oder anthrazitfarbener Eindeckung geprägt; vereinzelt treten auch Flachdächer auf. Auch hinsichtlich der Baustile zeigt sich eine große Vielfalt, da die Gebäude aus unterschiedlichen Jahrzehnten stammen. Die Fassadenmaterialien variieren zwischen hellem Putz und Klinkerfassaden, wodurch das heterogene Erscheinungsbild zusätzlich verstärkt wird. Teilweise verfügen die Gebäude über eingeschossige Vorbauten. Prägend für die westliche Straßenseite sind insbesondere die Gebäude mit den Hausnummern 2 bis 5. Diese sind

eingeschossig, weisen ähnliche Traufhöhen auf und sind firstständig zur Straße ausgerichtet. In diesem Abschnitt entsteht dadurch innerhalb der ansonsten heterogenen Bebauung ein vergleichsweise einheitliches Erscheinungsbild. Der eingeschossige Vorbau des Gebäudes Schmiedestraße 4 steht unter Denkmalschutz.

Die **Jann-Berghaus-Straße** verläuft in Ost-West-Richtung. Das Straßenbild wird hier insbesondere durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Die Gebäudehöhen und Geschosshöhen variieren stark; die Bebauung umfasst ein-, zwei- und dreigeschossige Gebäude. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Gebäudestellung sowie bei Dachformen und Dachfarben. Auch die Fassadengestaltung ist sehr abwechslungsreich. Neben rotbraunen Klinkerfassaden finden sich Putzfassaden in unterschiedlichen Farbtönen. Die Erdgeschosszonen werden vollständig gewerblich genutzt.

Bei der **Fischerstraße** handelt es sich um eine kleine Nebenstraße, die in Nord-Süd-Richtung zwischen Jann-Berghaus-Straße und Kirchstraße verläuft. Die Gebäude sind ein-, zwei- und dreigeschossig, wodurch sich insbesondere im nördlichen Straßenabschnitt ein sehr heterogenes Bild hinsichtlich der Gebäudehöhen ergibt. Die Bebauung ist überwiegend kleinteilig strukturiert und wird durch die Gebäude Lange Straße 3, 6 und 7 unterbrochen. Die Gebäude sind überwiegend verputzt und besitzen traufständig ausgerichtete, rot eingedeckte geneigte Dächer. Die Gebäude Fischerstraße 7 sowie Lange Straße 6 und 7 stehen unter Denkmalschutz und prägen das Straßenbild.

Auch in der im zentralen Teil des Plangebietes verlaufenden **Langestraße** stellt sich die bauliche Struktur insgesamt sehr heterogen dar. Die Gebäude sind überwiegend ein- bis dreigeschossig. Unterschiedliche Geschosshöhen führen zudem dazu, dass sich die Gebäudehöhen teilweise deutlich voneinander unterscheiden. Auch Dachformen, Dachfarben und Fassadengestaltung variieren stark. Es wechseln sich Flachdächer, Mansarddächer und traufständige Satteldächer ab, die anthrazitfarben oder rot eingedeckt sind. Ebenso finden sich sowohl Putz- als auch Klinkerfassaden in unterschiedlichen Farbtönen. Die Gebäude stammen aus verschiedenen Jahrzehnten, wodurch das heterogene Erscheinungsbild zusätzlich durch unterschiedliche Baustile verstärkt wird. So zeichnen sich beispielsweise die Fassaden der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Lange Straße 6, 7 und 7a sowie Herrenpfad 25 durch eine reiche Verzierung aus, während jüngere Gebäude – überwiegend auf der nördlichen Straßenseite – keine Schmuckelemente aufweisen.

In der südlich der Langestraße verlaufenden **Kirchstraße** zeigt sich hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung ein ähnlich heterogenes Bild. Auch hier finden sich neben Putz- auch Klinkerfassaden in unterschiedlichen Farbtönen. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig und besitzen Sattel-, Mansard- oder Flachdächer. Gebäude mit geneigten Dächern sind traufständig zur Straße ausgerichtet. Die Dacheindeckungen sind rot, braun oder anthrazitfarben.

Die **Bäckerstraße** verläuft in Ost-West-Richtung zwischen Poststraße und Adolfsreihe. Es handelt sich um eine kleine Nebenstraße mit überwiegend dreigeschossigen Gebäuden. Hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung zeigt sich – wie in weiten Teilen des Plangebietes – ebenfalls ein heterogenes Erscheinungsbild. Sowohl die verwendeten Materialien und Farben als auch die Dachformen variieren. Zusätzlich wird das heterogene Bild dadurch verstärkt, dass die Gebäude nicht in einer einheitlichen Bauflucht errichtet wurden. Teilweise befinden sich hier kleinere begrünte Gärten, die – ebenso wie die vorhandenen Straßenbäume – zu einer Aufwertung des Straßenbildes beitragen. Besonders deutlich zeigt sich die positive Wirkung eines offenen, begrünten Vorgartens beim denkmalgeschützten Gebäude Bäckerstraße 4.

Bei der **Wedelstraße** handelt es sich ebenfalls um eine kleine Nebenstraße, die südlich der Bäckerstraße verläuft. Die Gebäude sind überwiegend drei-, teilweise auch viergeschossig. Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen unterscheiden sich die tatsächlichen Gebäudehöhen jedoch deutlich. Charakteristisch ist hier der hohe Anteil an Gebäuden, bei denen die oberen Geschosse gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Diese Bauweise ermöglicht teilweise großzügige Terrassen für die einzelnen Wohnungen. Auch hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung setzt sich das heterogene Erscheinungsbild fort. Besonders prägend für die Gebäude sind die unterschiedlich gestalteten Balkonbrüstungen, die teilweise aus Glas, teilweise massiv ausgeführt sind. Ähnlich wie in der Bäckerstraße sind einige Gebäude von der Straße zurückgesetzt, sodass zwischen Gebäudekante und Straße Freiräume entstehen. Diese sind teilweise begrünt oder werden als Terrassen genutzt. Auf der südlichen Straßenseite stellen sich diese Freiräume überwiegend als Hinterhöfe der an der Adolfsreihe errichteten Gebäude dar.

Die **Adolfsreihe** bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Die Gebäude sind hier drei- bis viergeschossig, weisen jedoch aufgrund unterschiedlicher Geschosshöhen und Dachformen eine ähnliche Gesamtgebäudehöhe auf. Die Dächer sind überwiegend geneigt und mit anthrazitfarbener Dacheindeckung versehen. Das denkmalgeschützte Gebäude Adolfsreihe 1 ist – ebenso wie das Gebäude mit der Hausnummer 4 sowie das erste Obergeschoss des Gebäudes mit der Hausnummer 3 – hell verputzt. Die übrigen Gebäude sowie der eingeschossige Vorbau des Gebäudes Adolfsreihe Nr. 3 verfügen über Klinkerfassaden in unterschiedlichen Farbtönen. Das Gebäude mit der Hausnummer 3 besitzt einen eingeschossigen Vorbau, der vollständig gemauert ist und lediglich einen verhältnismäßig geringen Anteil an Glasflächen aufweist.

## PLANKONZEPT

Aufgrund der heterogenen Nutzung und der abwechslungsreichen Bebauungsstruktur wurde im Vorfeld eine eingehende Bestandsaufnahme des Plangebietes durchgeführt. Aus einer daraus abgeleiteten Analyse ergeben sich die bestandsorientierten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist geprägt durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen sowie Versorgungsstrukturen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur der Bebauung innerhalb des Plangebietes können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Die Bebauung an der Heringslohne zeichnet sich durch eine sehr dichte und kleinteilige Struktur aus. Die im Blockinnenbereich gelegenen Gebäude werden ausschließlich für Wohnzwecke oder als Ferienwohnung genutzt. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen sollen hier erhalten werden. Daher wird in diesem Bereich das sonstige Sondergebiet **SO1 "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"** ausgewiesen und festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig ist und dass der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen muss. Neben Wohngebäuden mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sollen hier auch Räume für freie Berufe allgemein zulässig sein. Ausnahmsweise zulässig sind Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO und

sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird überwiegend das sonstige Sondergebiet **SO 2 "Dauerwohnen und Erholung"** ausgewiesen. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) aus. Da sowohl der Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen, als auch der Bereitstellung von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney eine besondere Bedeutung zukommt, ist es städtebauliche Zielsetzung die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Räume für freie Berufe, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke entsprechen dem Gebietscharakter und sollen daher innerhalb der ausgewiesenen sonstigen Sondergebiete SO 2 allgemein zulässig sein.

Eine begrenzte Anzahl von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen kann ebenfalls als gebietsverträglich eingeschätzt werden. Diese Nutzungen sollen daher ausnahmsweise zulässig sein.

Die Poststraße, die Jann-Berghaus-Straße und die Friedrichstraße sind ebenfalls durch die inseltypische Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) geprägt. Zeitgleich befinden sich hier aber auch vermehrt Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, wodurch die Straßen dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen sind. Dementsprechend werden die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet **SO 3 "Dauerwohnen, Erholung und Versorgung"** wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
  - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, in diesem Bereich ein möglichst belebtes Straßenbild zu schaffen und zu erhalten. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb der Sondergebiete SO 3 die zulässigen Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO gem. § 9 (3) BauGB ausschließlich in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

Am südlichen Ende der Poststraße und zwischen Langestraße und Kirchstraße befinden sich große Hotels die im Bebauungsplan Nr. 2a über die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes **SO 4 "Hotel"** gesichert werden. Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt geregelt:

- (1) Allgemein zulässig sind:
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
  - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
  - Räume für freie Berufe.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeit mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m<sup>2</sup> sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 250 m<sup>2</sup>,
  - Betriebswohnungen.

Im Bereich der Poststraße befinden sich vereinzelt Schankwirtschaften, die aufgrund ihrer Betriebseigentümlichkeiten unter Umständen als Vergnügungsstätte einzustufen sind. Aufgrund der starken gewerblichen und touristischen Prägung können diese Einrichtungen in diesem Bereich als verträglich angesehen werden und sollen daher auch zukünftig zulässig sein. Entlang der Poststraße werden dementsprechend die sonstigen Sondergebiete SO 3a und SO 4a ausgewiesen, in diesen sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken und Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe. Diese Nutzungen wirken sich häufig durch ihr äußeres Erscheinungsbild negativ auf das Straßenbild aus. So haben sie häufig keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugelebte Schaufenster. Gleichzeitig können durch diese Nutzungen oftmals auch dank längerer Öffnungszeiten höhere Mieten gezahlt werden, die der traditionelle Einzelhandel nicht aufbringen kann und somit verdrängt wird. Die genannten Nutzungen sollen daher nicht zulässig sein. Im Übrigen entspricht der Katalog der zusätzlichen Nutzungen dem der ausgewiesenen sonstigen Sondergebiete SO 3 und SO 4.

Das Plangebiet ist historisch durch eine Mischung aus Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung, Einzelhandel und Gastronomie sowie Wohnnutzungen geprägt. Im Lauf der Jahre wurde die klassische Wohnnutzung durch ortsansässige Insulaner allerdings immer mehr durch Zweit- und Ferienwohnungen verdrängt. Da der Fremdenverkehr seit jeher für die Insel von besonderer Bedeutung ist, ist ein vielfältiges Angebot an Beherbergungseinrichtungen durchaus zu begrüßen. Jedoch fällt es in den letzten Jahren zunehmend schwerer bezahlbaren Wohnraum auf der Insel zur Verfügung zu stellen, da die oben genannten Entwicklungen einen Einfluss auf die Immobilienpreise haben. Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird im Bebauungsplan Nr. 2a geregelt, dass Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO in den ausgewiesenen sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 3a nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Plangeberin hat erkannt, dass diese Regelung den Bestand an Ferienwohnungen nicht vollständig abbildet. Dennoch hält die Stadt Norderney an ihrem übergeordneten Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 2a fest, in diesem Gebiet den Anteil an Dauerwohnraum maßgeblich zu erhöhen. Ungenehmigte Ferienwohnungen wären mit den hierfür getroffenen Festsetzungen nicht mehr nachträglich genehmigungsfähig. Dies trifft aber auch auf weitere große Teile des Stadtgebietes zu, für die in den letzten Jahren seit 2014 Bebauungspläne neu aufgestellt wurden. Aus planerischer Sicht ist die Behebung dieser Diskrepanz nur auf gesamtstädtischer Ebene sinnvoll. Aktuell werden entsprechende Möglichkeiten geprüft.

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Blockinnenbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden und kaum Flächen für wohnungsnaher Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten zur Verfügung stehen. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, die zum Teil sehr hohe Versiegelungsrate im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren und in den Bereichen, in denen es aufgrund der Grundstückstiefen möglich ist, langfristig grüne Blockinnenbereiche zu entwickeln, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. Zudem sind die Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit die Steigerung der Verdunstungs- und Kühlleistung des Bodens in Anbetracht steigender Temperaturen in Folge des Klimawandels sinnvoll. Es handelt sich somit auch um eine Anpassung der innerstädtischen Gegebenheiten an die Anforderungen des Klimawandels. Diesem Ziel soll über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) oder der maximal zulässigen Grundflächen (GR) und den Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprochen werden.

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 sowie Behebung von Fehlentwicklungen. Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes aufgenommen (siehe Anhang „Höhenstruktur“). Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme flossen in die Bestimmung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO ein. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen mehrheitlich den örtlichen Gegebenheiten und sind daher städtebaulich verträglich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich lediglich einzelne Gebäude, die die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse überschreiten. Diese Bauvorhaben sind als städtebauliche Fehlentwicklungen

einzuschätzen, wie sie zukünftig vermieden werden sollen, da sie sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden zudem Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus den Regelungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen.

In Teilen des Plangebietes findet man die inseltypischen etwa 3,00 m hohen und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten. Durch die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bauweise in einer Tiefe von 3 m zur Straße, sollen diese in ihrem Bestand gesichert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2a wird entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im Plangebiet zudem 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.

Die vorhandenen Straßen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2a werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone und Gehweg) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Aufgrund des hohen Flächendrucks und der eklatant hohen Grundstückspreise auf der Insel sind innerhalb des Plangebietes nur noch wenige Grünflächen erhalten. Lediglich südlich des Denkmals Kirchstraße 13 und im Blockinnenbereich zwischen Poststraße und Schmiedestraße wurden prägende Gärten erhalten, die im Bebauungsplan über die Ausweisung von Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert werden.

Die Einfriedung der an der Adolfsreihe gelegenen Grundstücke erfolgte ursprünglich durch eine Hecke, die zum Teil noch erhalten ist. Aufgrund ihrer ortsbildprägenden Eigenschaft soll diese auch zukünftig erhalten beziehungsweise wieder hergestellt werden. Im Bebauungsplan wird hier eine Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a & b BauGB festgesetzt. Darüber hinaus werden insgesamt fünf Einzelbäume aufgrund ihrer stadtklimatischen Funktion und zum Teil ortsbildprägenden Wirkung zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus 16 nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Die Gebäude stammen aus der zweiten Hälfte des 19. und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Sie sind von Bedeutung für die Orts- und Siedlungs- sowie die Bau- und Kunstgeschichte und haben einen prägenden Einfluss auf das Straßenbild. Im Bebauungsplan wird auch auf den nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz geltenden Umgebungsschutz hingewiesen.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 2a örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind die Gestaltung der Dächer, Außenwände und Rolläden. Außerdem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Außentreppen, Werbeanlagen, technischen Anlagen sowie zur

Gestaltung der Vorgärten, Stellplätze und Zufahrten, Einfriedungen und Veranden sowie An- und Vorbauten getroffen.