

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 2c „Innenstadt Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

28.05.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 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 2,41 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2c befindet sich im nördlichen Teil des Innenstadtgebietes. 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 insgesamt eher heterogen dar. Die Gebäude sind überwiegend zwei-, drei- oder viergeschossig. Zusätzlich variieren die Geschosshöhen zum Teil stark. 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. 2c kaum Grünstrukturen. Lediglich in der Kreuzstraße prägen die alleeförmig angeordneten Einzelbäume das Straßenbild.

Für die Grundstücke Halemstraße 7 und 8 an der nördlichen Grenze des Plangebietes gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 1970. In diesem ist ein Kerngebiet ausgewiesen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

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. 2c 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. 2c 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. § 2c BauGB umfassend dokumentiert. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2c 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 Friedrichstraße und der Knyphausenstraße werden die Erdgeschosszonen überwiegend gewerblich oder gastronomisch genutzt.

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 Gebäude innerhalb des Plangebietes sind überwiegend zwei-, drei- oder viergeschossig. Die Geschosshöhen variieren dabei zum Teil 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. In den einzelnen Straßenzügen zeigt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen allerdings ein verhältnismäßig homogenes Bild.

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. Innerhalb des Geltungsbereiches sind diese weit verbreitet und zum Teil auch noch in ihrer ursprünglichen Form erhalten.

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.

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 **Halemstraße** verläuft in Ost-West Richtung an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Die südliche Straßenseite ist geprägt durch größere Baukörper, die als Hotel genutzt werden. Die Gebäude sind überwiegend viergeschossig und auch die tatsächlichen Gebäudehöhen variieren nur leicht. Das insgesamt eher homogene Straßenbild wird durch die überwiegend hellen Putzfassaden und die ähnliche Dachgestaltung mit anthrazitfarbener Dacheindeckung und prägenden Dachaufbauten verstärkt. Die eingeschossigen Vorbauten sind geschlossen, weisen aber einen hohen Glasflächenanteil auf. Die Gebäude Halemstraße 9 und Bismarckstraße 15 unterscheiden sich in ihrer Gestaltung allerdings deutlich von den übrigen Gebäuden entlang der südlichen Straßenseite. So besitzt die Fassade des Gebäudes Halemstraße einen sehr hohen Glasflächenanteil, der das Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich prägt. Die Fassade des Gebäudes Bismarckstraße 15 wird hingegen durch die auf der gesamten Länge in massiver Bauweise vorgebauten Balkone geprägt. Das Erscheinungsbild der Gebäude an der nördlichen Straßenseite unterscheidet sich erheblich. Die ein- und zweigeschossigen Gebäude Halemstraße 7 und 8 stehen unter Denkmalschutz. Die Gebäude sind traufständig ausgerichtet, hell verputzt bzw. weiß geschleimt und besitzen rot eingedekte Satteldächer. Die Gebäude stammen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die offenen Veranden in Holzkonstruktion sind in ihrer ursprünglichen Form erhalten und prägen das Straßenbild in besonderer Weise.

Die **Kreuzstraße** verläuft südlich parallel zur Halemstraße. Das Straßenbild wird hier durch die beidseitig im Bereich der Gehwege angeordneten Straßenbäume geprägt. Die Gebäude sind zwei- oder dreigeschossig und hell verputzt oder geklinkert. Die Dachlandschaft stellt sich insgesamt eher heterogen dar. So finden sich neben geneigten Dächern mit roter oder anthrazitfarbener Dacheindeckung auch Flachdächer. Auch hinsichtlich des Baustils zeigt sich kein einheitliches Bild, da die Gebäude aus unterschiedlichen Jahrzehnten stammen. Die Gebäude Kreuzstraße 11 und 12 wurden im späten 19. Jahrhundert errichtet und stehen unter Denkmalschutz. Im gesamten Straßenverlauf finden sich die typischen eingeschossigen Vorbauten, die jedoch in ihrer Gestaltung stark variieren. Zum Teil sind diese in der historischen Form als halboffene Veranden oder Loggien erhalten oder weisen einen hohen Glasflächenanteil auf. Bei den übrigen Gebäuden sind die Vorbauten hingegen als Massivbau mit Fensteröffnungen ausgeführt.

Die **Bismarckstraße** verläuft im zentralen Teil des Plangebietes in Nord-Süd Richtung. Die Gebäude sind überwiegend zwei- oder dreigeschossig. Wobei sich durch variierende Geschosshöhen hinsichtlich der Gesamtgebäudehöhe ein eher einheitliches Bild ergibt. Städtebauliche Ausreißer sind das eingeschossige Gebäude Bismarckstraße 1 und das viergeschossige Gebäude Bismarckstraße 12/13. Die Fassaden sind überwiegend hell verputzt. Die Dachlandschaft stellt sich wie auch in der Kreuzstraße eher heterogen dar. Alle Gebäude besitzen eingeschossige Vorbauten, die allerdings in massiver Bauweise ausgeführt sind. Der Glasflächenanteil variiert stark. Die Erdgeschosszone wird gewerblich, gastronomisch oder für Beherbergungszwecke genutzt

Von der Bismarckstraße geht im nördlichen Teil des Plangebietes die **Roonstraße** ab. Die Gebäude sind hier zwei- oder dreigeschossig und die tatsächlichen Gebäudehöhen variieren durch die unterschiedlichen Geschosshöhen stark. Es überwiegen geneigte Dächer mit anthrazitfarbener Dacheindeckung. Die Gebäude sind traufständig ausgerichtet. Hinsichtlich der Fassadenfarben ergibt sich ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild, da die meisten Gebäude hell verputzt sind. Die Gebäude stammen allerdings aus verschiedenen Jahrzehnten, wodurch sich bei der Fassadengestaltung eine große Vielfalt zeigt. So zeichnen sich beispielsweise die Fassaden der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Roonstraße 2 und 6 durch eine reiche Verzierung aus, während jüngere Gebäude keine Schmuckelemente aufweisen. Zum Teil besitzen die Gebäude

die typischen eingeschossigen Vorbauten, wobei die Gestaltung dieser auch hier stark variiert.

Die **Goebenstraße** verläuft parallel zur Bismarckstraße im östlichen Teil des Plangebietes. Die Gebäude entlang der westlichen Straßenseite sind bis auf das Haus Roonstraße 3 dreigeschossig. Hinsichtlich der Gebäudehöhen und Dachgestaltung zeigt sich ein eher einheitliches Bild. Die Dächer sind geneigt, traufständig ausgerichtet mit anthrazitfarbener Dacheindeckung und prägenden Dachaufbauten. Da die Gebäude aus unterschiedlichen Jahrzehnten stammen, zeigt sich bei der Fassadengestaltung eine große Vielfalt. Dabei sind die Gebäude allerdings einheitlich hell verputzt. Das Straßenbild wird zudem durch die eingeschossigen Vorbauten geprägt, wobei diese massiv errichtet wurden und der Glasflächenanteil verhältnismäßig gering ist. Auf der östlichen Straßenseite wird das Straßenbild durch die Stella Maris-Kirche geprägt. Die Kirche wurde in den 1930er Jahren im Bauhaus-Stil errichtet und zeichnet sich durch die großflächig geschlossenen weißen Putzflächen und die kubische Bauform aus. Das unmittelbar südöstlich angrenzende Gebäude unterscheidet sich aufgrund der Gebäudekubatur und -stellung deutlich von der übrigen Bebauung innerhalb des Plangebietes. So ist das eingeschossige Gebäude in offener Bauweise errichtet und besitzt eine verhältnismäßig kleine Grundfläche. Prägend ist der großzügige Vorgartenbereich.

Die **Friedrichstraße** und die **Knyphausenstraße** bilden die südliche Grenze des Plangebietes. Die Gebäude sind hier 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 hellen Farben auch Klinkerfassaden. Die Dachlandschaft stellt sich ebenfalls sehr vielfältig dar. Die Dächer sind als Sattel-, Mansard- oder Flachdächer ausgeführt. Gebäude mit geneigten Dächern sind traufständig zur Straße ausgerichtet. Die Dacheindeckungen sind rot oder anthrazitfarben. Die typischen ursprünglich eingeschossigen Vorbauten sind insbesondere im Bereich Friedrichstraße zum Teil deutlich überformt und zweigeschossig. Im Straßenverlauf finden sich aber auch noch Veranden, die in der historischen Form mit hohem Glasflächenanteil erhalten wurden. Die Erdgeschosszonen werden nahezu vollständig gewerblich oder gastronomisch genutzt. Die Gebäude Friedrichstraße 13 und 21 sowie Knyphausenstraße 1, 4 und 5 stammen aus dem späten 19. Jahrhundert und stehen aufgrund ihrer Bedeutung für die Bau- und Siedlungsgeschichte unter Denkmalschutz und prägen das Straßenbild.

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.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird das sonstige Sondergebiet **SO 1 "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 1 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 1 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 Friedrichstraße, die Knyphausenstraße und die Bismarckstraße 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 2 "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 2 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.

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. 2c geregelt, dass Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO in den ausgewiesenen sonstigen Sondergebieten SO 1 & SO 2 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. 2c 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.

Die Gebäude Halemstraße 10–12 wurden ursprünglich als Kurklinik genutzt. Heute befindet sich dort ein Hotel mit inklusiver Ausstattung. Mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“, in dem ausschließlich Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Zweckbestimmung dienende Räume für freie Berufe zulässig sind, soll die soziale Nutzung des Bereichs auch langfristig gesichert werden.

In der Goebenstraße befindet sich die Kirche Stella Maris, die entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen wird.

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 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.

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 überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend des vorhandenen Gebäudebestands die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Lediglich unmittelbar süd-östlich der Kirche Stella Maris in der Goebenstraße wird für das Grundstück Goebenstraße 1 entsprechend der örtlichen Gegebenheiten eine offene Bauweise gem. § 22 (2) 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. 2c werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden die Straßenbäume in der Kreuzstraße aufgrund ihrer stadtklimatischen Funktion und ortsbildprägenden Wirkung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus 12 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. 2c 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.