

STADT NORDERNEY

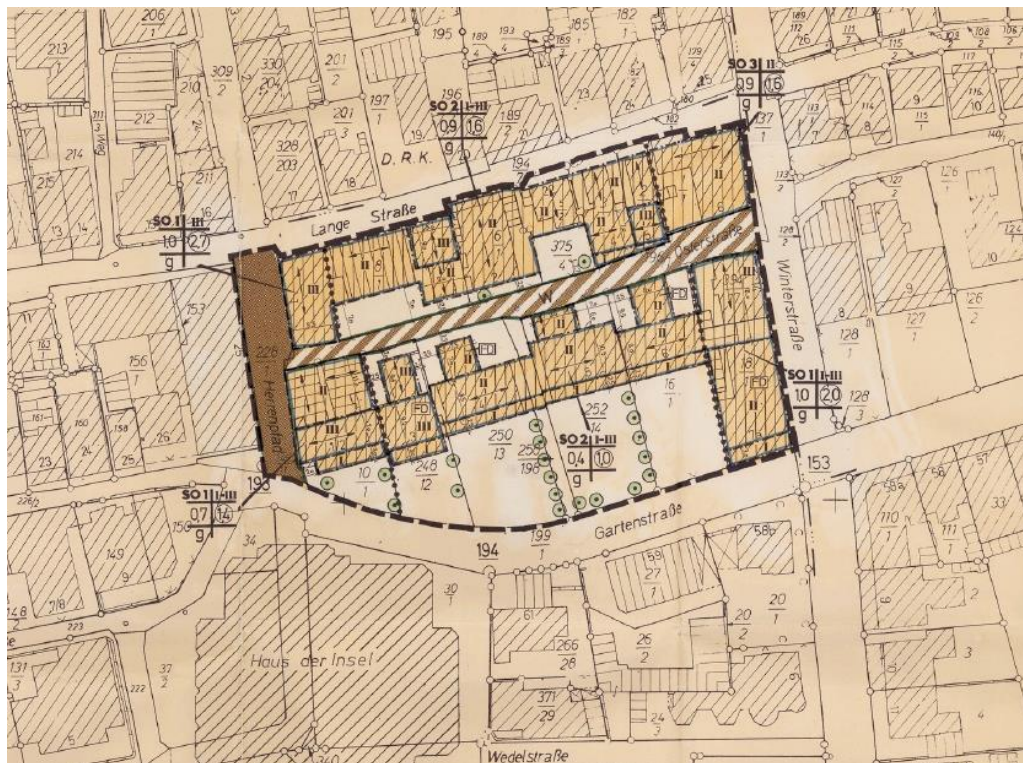
Landkreis Aurich



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“, 1. Änderung

(ENTWURF Stand: 28.11.2018)



Planverfasserin: Stadt Norderney, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney

Verf.-Techn. Bearbeitung: J. Aiche, B.A.

Geprüft: Dipl.-Ing. F. Meemken, M. Thies

Gesehen: Bürgermeister F. Ulrichs

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|---|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 1.1 | ANLASS DER PLANUNG | 3 |
| 1.2 | ZIEL DER PLANUNG | 3 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 4 |
| 2.1 | KARTENMATERIAL | 4 |
| 2.2 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 2.3 | STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR | 5 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN | 5 |
| 3.1 | LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2017 | 5 |
| 3.2 | REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) | 5 |
| 3.3 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 3.4 | VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE | 6 |
| 4.0 | SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG | 7 |
| 4.1 | VERÄNDERUNGSSPERRE | 7 |
| 4.2 | ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN | 7 |
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 7 |
| 5.1 | FESTSETZUNGEN | 8 |
| 5.2 | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM URSPRUNGSPLAN | 8 |
| 5.3 | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM ÄNDERUNGSPLAN | 9 |
| 5.4 | GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) | 10 |
| 6.0 | AUSWIRKUNG DER PLANUNG | 10 |
| 7.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE) | 11 |
| 7.1 | BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT | 11 |
| 7.2 | BELANGE DES DENKMALSCHUTZ | 11 |
| 7.3 | ALTABLAGERUNGEN | 11 |
| 8.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 12 |
| 9.0 | VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE | 12 |
| 9.1 | VERFAHREN | 12 |
| 9.2 | RECHTSGRUNDLAGEN | 13 |
| 10.0 | VERFAHRENSÜBERSICHT | 13 |
| 10.1 | ÄNDERUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG | 13 |
| 10.2 | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 13 |
| 10.2.1 | SATZUNGSBESCHLUSS | 13 |
| 10.2.2 | INKRAFTTRETEN | 14 |
| 11.0 | PLANVERFASSERIN | 14 |

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ aus dem Jahre 1985 wurde zum Zweck der Steuerung von Anlagen und Einrichtungen des Erholens und des Kurbetriebes sowie der Etablierung einer Gewerbestruktur erlassen. In der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan wird deutlich, dass die Festsetzungen der sonstigen Sondergebiete „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dazu dienen, den Fremdenverkehr auf der Insel zu entwickeln und als Haupteinnahmequelle für Insulaner zu sichern. Die Entwicklung des Gebietes zur Schaffung von Beherbergungsbetrieben mit Fremdversorgung, Betriebswohnungen sowie Einzelhandels- und Gastronomiestrukturen zeigen die typischen Merkmale eines Innenstadtbereiches auf einer Insel mit überwiegender Struktur des Fremdenverkehrs auf.

Bereits in den 80. Jahren wurde erkannt, dass die Zunahme von Zweitwohnungen die soziale Struktur in der Ortsgemeinschaft verändert. Der Schutz des gewachsenen Ortsbildes sowie der Wirtschaftskraft aus dem Tourismus machten es notwendig Zweitwohnungen mit dem Instrument der Bauleitplanung zu verhindern.

Aufgrund der Entwicklung des Tourismus in den letzten Jahrzehnten und der steigenden Anzahl von Ferienwohnungen hat sich das städtebauliche Ziel zum Erhalt und zur Schaffung von Wohnraum für Insulaner verstärkt. Die vorhandene Durchmischung der Wohnnutzungen (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) ist bauleitplanerisch zu sichern und zu steuern.

Langfristiges Ziel ist es, den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 43 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3 zu übernehmen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ wird dann im Parallelverfahren aufgehoben.

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

1.2 ZIEL DER PLANUNG

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ enthält Nutzungsarten zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, Wohnungen in räumlichem und funktionellem Zusammenhang zum Beherbergungsbetrieb sowie gewerblicher Nutzungen. Die Zulässigkeit einer Dauerwohnen und Ferienwohnen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geregelt. Daher hat die Stadt Norderney die Absicht mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 die textlichen Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Ziele anzupassen. Der Gebietstyp der sonstigen Sondergebiete „Kur-, Heil-, Erholungszwecke“ (SO 1-3) bleibt dabei gleich.

Mit der 1. Änderung soll die Dauerwohnnutzung, die Ferienwohnnutzung sowie die Räume für Freie Berufe in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen werden. Zudem wird ein Verhältnis zwischen Dauer- und Ferienwohnen etabliert, damit sich der insulare Dauerwohnräum in Fläche und Anzahl gegenüber der Ferienwohnnutzung überwiegt. Um eine gesunde Wohnqualität zu ermöglichen und eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 - SO 3) Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer in den Kellergeschossen nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

Die Nutzungsfestsetzungen zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, Anlagen für sportliche, gesundheitlich und kulturelle Zwecke, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebswohnungen (SO 1-3) sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (SO 1 und 3), erd- und untergeschossige Zulässigkeit von Tanzlokalen und Discotheken als Vergnügungsstätten (SO3) bleiben von den Änderungen unberührt.

Weitere textliche sowie gestalterische Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 KARTENMATERIAL

Da die 1. Änderung lediglich die textlichen Festsetzungen betrifft, bleibt die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ unberührt.

2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 228/1 (teilweise), 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/2, 6/1, 5/2, 375/4, 3/1, 2/1, 1/1, 196/1 (teilweise), 394/17, 18/1, 16/1, 252/14, 258/198, 250/13, 248/12, 10/4, 10/3, 10/2, Flur 15, Gemarkung Norderney innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“. Die genaue Lage ist aus dem Übersichtsplan (s. Abbildung 1) ersichtlich.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 6.607 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,7-1,0 festgesetzt. Zudem wurden Bauteppiche und Baugrenzen festgesetzt. Im B-Plan ist eine Nettobaulandfläche von 5.856 m² angegeben. Die Grundfläche beträgt ca. 4.100 qm (§ 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung). Da die Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und zukünftige Vorhaben der Innenentwicklung dienen, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.



Abbildung 1: Übersichtsplan Änderungsbereich rot umrandet

2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Laut Nutzungsanalyse befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ Wohngebäude mit Wohnungen zum dauernden Aufenthalt, Ferienwohnungen, eine Pension sowie Räume für Freie Berufe (Praxis für Physiotherapie), Gewerbeeinheiten, Speise- und Schankwirtschaften und ein Tanzlokal. Das Plangebiet ist geprägt von Wohnstrukturen, welche sich neben der Fremdenbeherbergung und Gewerbestrukturen befinden. Alle vorzufinden Nutzungen sind typisch für einen innerstädtischen Bereich und spiegeln einen funktionierenden, belebten Stadtkern wieder. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 wurde Mitte der 80er Jahre aufgestellt und hat seine geplante Nutzungsstruktur nur teilweise umsetzen können. Die gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Schank-/Speisewirtschaft und Tanzlokale) finden sich im Geltungsbereich entsprechend wieder. Die Festsetzung von Beherbergungsbetrieben mit Fremdversorgung hat sich nur untergeordnet durchgesetzt. Die großzügigen und gärtnerisch genutzten Vorgärten der Gartenstraße sind ein Alleinstellungsmerkmal und entsprechen dem gestaltungspflegerischen Leitgedanken für den Bereich. Diese sind für die offene Wirkung des Straßenraumes in der Gartenstraße zwingend zu erhalten.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN

Die Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland ist im Raumordnungsgesetz (ROG) und den Landesplanungsgesetzen der Länder gesetzlich geregelt. Mit dem ROG vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, hat der Bund Leitvorstellungen der Raumordnung entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 1 ROG ist die Raumordnung durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne zu ordnen und zu sichern. Die Raumordnung wird mit dem Regelwerk „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“ aus dem Jahre 2016, den einzelnen Landes-Raumordnungsprogrammen sowie den Regionalen Raumordnungsprogrammen gesichert. Die hierin formulierten Leitvorstellungen sind übergeordnet aus dem ROG entwickelt und müssen sich an die Grundsätze der Raumordnung halten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN 2017 (LROP)

Das LROP Niedersachsen entwickelt sich entsprechend aus dem Raumordnungsgesetz bzw. den Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Nach dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln. Zudem sind die Voraussetzungen für eine dauerhafte und nachhaltige Besiedlung der Ostfriesischen Inseln zu gewährleisten. Die Vorgaben des LROP 2017 stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Daher sind die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 maßgebend.

Gemäß den Aussagen des im Entwurf vorliegenden RROP aus dem Jahre 2018 wird die Inselgemeinde Norderney als Grundzentrum ausgewiesen. Unter anderem ist ein Haupt-

ziel die nachhaltige Raumentwicklung. Soziale, ökologische und wirtschaftliche Ansprüche sind in Einklang zu bringen. Dies betrifft auch den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohnraum innerhalb einer Siedlungsstruktur. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit dem RROP gefordert und findet durch die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen auf Norderney statt.

Die Vorgaben im Entwurf des RROP aus dem Jahre 2018 sind als in Aufstellung befindliche Ziele zu berücksichtigen, obgleich der Entwurf noch keine Bindungswirkung entfaltet.

3.3 VORBEREITENDE BAULEITPLAN (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1975 bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 steht dieser Darstellung nicht entgegen, da lediglich der Zulässigkeitskatalog erweitert, nicht jedoch der Gebietstyp verändert wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Norderney wird nicht beeinträchtigt. Somit wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan (1975)

3.4 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLAN)

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten derzeit die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“. Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Nutzungsart der Sondergebiete 1-3 sollen die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Norderney umgesetzt werden. Zudem werden die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass eine Wohnnutzung sowie Beherbergungszimmer im Kellergeschoss ausgeschlossen werden und die Ferienwohnnutzung gegenüber dem Dauerwohnen untergeordnet darstellt.

4.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG

4.1 VERÄNDERUNGSSPERRE

Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB ist nicht erforderlich, um die Durchsetzung der Planungsziele während der Planaufstellung zu sichern.

4.2 ZURÜCKSTELLUNG VON BAUGESUCHEN

Die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB ist nicht erforderlich, um die planerischen Absichten der Stadt Norderney zu sichern.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Anlass zur Aufstellung des B-Planes im Jahr 1985 war die Weiterentwicklung des Tourismus auf der Insel zur Sicherung der Haupteinnahmequelle für Insulaner. Jedoch wurde erkannt, dass sich das städtebauliche Ziel einer touristischen Entwicklung mit der Sicherung von unbebauten Flächen und dem ansprechenden Erscheinungsbild der Stadt in Einklang gebracht werden muss. Zudem wurde bereits in den 80er Jahren erkannt, dass der Ausbau von Zweitwohnungen die soziale und gesellschaftliche Struktur der Stadt Norderney verdrängt. Um das Erscheinungsbild und das Beschränken von Zweitwohnungen bauplanungsrechtlich zu steuern, wurde der Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ erlassen. Mit der Festsetzung von gewerblichen Strukturen sowie Beherbergung mit Fremdversorgung in Verbindung mit Wohnraum für Personal wurde das städtebauliche Ziel klar vorgegeben. In der Begründung ist zudem deutlich der Ausschluss von Zweitwohnungen beschrieben.

Es wird festgestellt, dass sich die festgesetzten gewerblichen Nutzungen im Geltungsbe-
reich wiederfinden. Neben Einzelhandel finden sich auch Schank- und Speisewirtschaften
sowie Tanzlokale wieder. Lediglich die Schaffung von Beherbergungsbetrieben wurde
nicht flächendeckend umgesetzt. Im Plangebiet finden sich neben Ferienwohnungen und
Dauerwohnraum – darunter auch Personalwohnraum– wieder. Im Laufe der letzten Jahr-
zehnte haben sich vor allem Ferienwohnungen zur Unterbringung von Gästen auf der In-
sel etabliert. Aufgrund des geringen Unterhaltungsaufwandes und der niedrigen Personal-
kosten, setzten sich Beherbergungsbetriebe an diesem Standort nicht durch. Bis auf eine
Pension in der Gartenstraße konnte sich die Festsetzung Nr. 3 a) voraussichtlich aus wirt-
schaftlichen Gründen nicht durchsetzen.

Um das städtebauliche Ziel zum Erhalt der touristischen Strukturen in einem gesunden
Verhältnis zum Erhalt und zur Schaffung von insularem Wohnraum zu erreichen, hat sich
die Stadt Norderney dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Garten-
straße“ – mit Änderungsbeschluss des Verwaltungsausschusses am 12.12.2018 – zu än-
dern und den Zulässigkeitskatalog zu den textlichen Festsetzung Nr. 3 zu ergänzen. Um
eine gesunde Wohnqualität zu ermöglichen und eine übermäßige Ausnutzung der Grund-
stücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete
(SO 1 - SO 3) Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer in den Kel-
lergeschossen nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

5.1 FESTSETZUNGEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ setzt mit den textlichen und gestalterischen Festsetzungen die städtebaulichen Ziele fest. Die textlichen Festsetzungen setzen die Art und das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen gemäß § 30 BauGB fest.

5.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM URSPRUNGSPLAN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ setzt u.a. drei sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ fest. Innerhalb der Sondergebiete sind folgende Nutzungen zulässig:

- „3. Im SO 1, 2 + 3 – Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung; der Einbau von Küchen und Kochnischen (gemäß § 44 Abs. 5 NBauO) in den einzelnen Zimmern bzw. Apartments ist unzulässig.
 - b) Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.
 - c) Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
 - d) Betriebswohnungen.
4. Im SO 1+3 – Gebiet sind außerdem (neben Pkt. 3) zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.
5. Im SO 3 – Gebiet sind außerdem (neben Pkt. 3 und 4) zulässig:
Tanzlokale und Discotheken als Vergnügungstätten
Diese Nutzungen sind nur im Erd- und Untergeschoß zulässig.“

Die Bauflächen und Ausnutzungsziffern sind im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

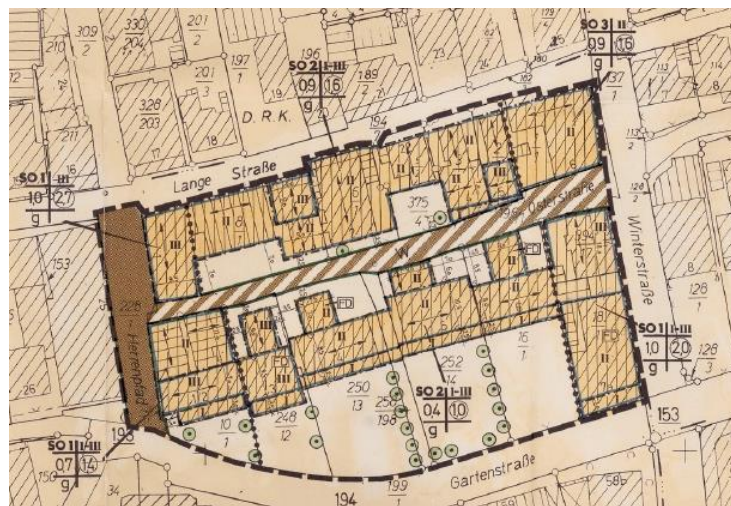


Abbildung 3: Geltungsbereich B-Plan 43 „Nördl. Gartenstraße“

Im Bebauungsplan sind Baugrenzen und Bauteppiche ausgewiesen. Diese setzen den Bestand fest. In der Gartenstraße sind eingeschossige Vorbauten festgesetzt, welche typisch für Norderney sind und sich historisch entwickelt haben. Diese Festsetzungen bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,7 - 1,0), der Geschossflächenzahl (1,4 – 2,0), der Vollgeschosse (I-III) sowie der geschlossenen Bauweise, die Baugrenzen, die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Firstrichtungen, die Ausweisung von Flachdächern, Straßenbegrenzungslinien, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung (Wohnweg) sowie standortgerechte Bäume bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

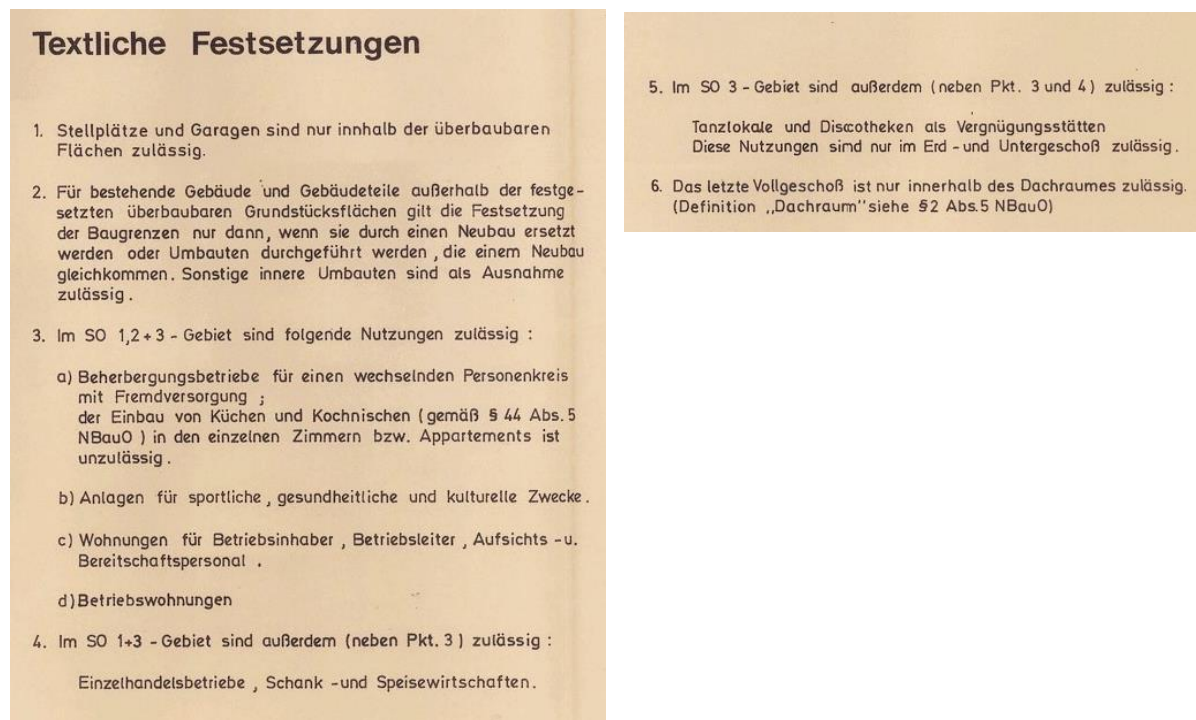


Abbildung 4: textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 43

5.3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele erreichen zu können, ist die Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs der SO-Gebiete sowie weiterer Festsetzungen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erforderlich. Dies setzt eine textliche Änderung der Festsetzung in Form einer Satzung voraus. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (Kur-, Heil- und Erholungszwecke) wird im räumlichen Geltungsbereich zukünftig die Festsetzung Nr. 3 mit den Buchstaben e), f) und g) ergänzt:

- „e) *Wohngebäude für Personen mit Lebensmittelpunkt auf der Insel Norderney (Dauerwohnung).*
- f) *Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen.*
- g) *Räume für freie Berufe.“*

Des Weiteren werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ um die Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 ergänzt:

- „7. *Je Dauerwohnung ist eine Ferienwohnung im Wohngebäude zulässig. Der Flächenanteil des Dauerwohnens muss gegenüber dem Flächenanteil des Ferienwohnens überwiegen.*
- 8. *Innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete (SO1- SO3) sind in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienwohnungen gem. § 13a BauGB und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Räume, die gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.“*

Die Ergänzungen der textlichen Festsetzungen bilden den vorhandenen Bestand der Nutzungen in dem Gebiet ab. In dem Plangebiet sollen sich sinnvolle und wirtschaftliche Nutzungen entwickeln können. Gleichrangig soll die Nachfrage nach insular genutztem Wohnraum befriedigt werden.

Trotz der Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs zur Festsetzung Nr. 3 sowie der Ergänzung der Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 bleibt der Gebietstyp sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung: Kur-, Heil- und Erholungszwecke - bestehen. Die weiteren textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

5.4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

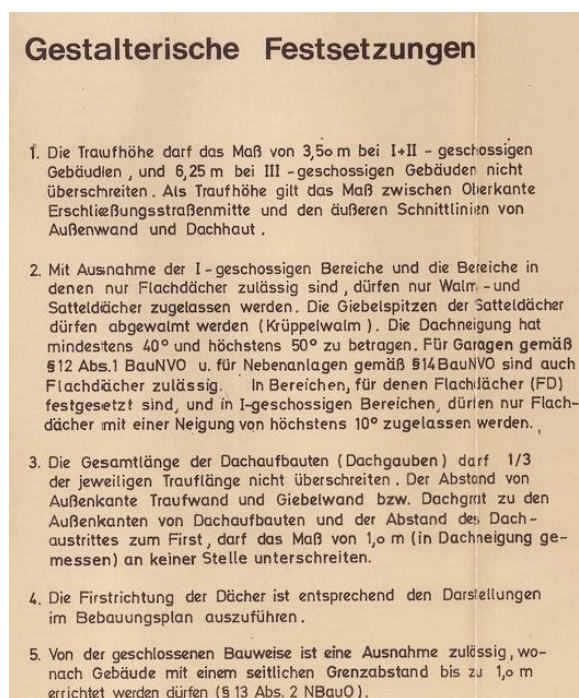


Abbildung 5: Gestalterischen Festsetzungen B-Plan Nr. 43

6.0 AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Im Rahmen des Verfahrens sind die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 geprüft worden. Die von der Änderung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind ermittelt und werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen. Mit der 1. Änderung wird den Zielen der Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Norderney für den Geltungsbereich des Planes angemessen Rechnung getragen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes können private Belange, insbesondere durch die Betroffenheit als Anwohner im bzw. als Angrenzer oder als Eigentümer innerhalb des Änderungsbereiches, berührt werden. Durch die Änderung des Zulässigkeitskataloges wird die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten nach den heutigen städtebaulichen Zielen entwickelt. Die Eigentumsrechte der Eigentümer sowie von Anwohnern werden demzufolge nicht nachteilig berührt.

7.0 ÖFFENTLICHE BELANGE (NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE)

7.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu berücksichtigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die 1. Änderung wird wie bereits beschrieben, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung bzw. Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von ca. 4.100 qm (6.607 qm Geltungsbereich). Die zulässige Grundfläche ist somit insgesamt kleiner als 20.000 qm, sodass die Eingriffsregelung nach dem BNatschG gem. § 1a Abs. 3 keine Anwendung findet.

Die Bauteppiche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ bleiben unverändert. Die Ergänzung der Festsetzungen Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 8 fördern zwangsläufig keine weitere Versiegelung bzw. Bebauung weiterer Flächen im Geltungsbereich. Somit wird es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kommen. Als erhebliche Beeinträchtigung können nur Vorhaben bewertet werden, die nachhaltig Schutzgüter in ihrer Wertigkeit negativ beeinflussen. Dies ist bei der Sanierung und Umnutzung des Gebäudes zu einem Wohnhaus in dieser Lage nicht zu erwarten. Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Leitfaden des Nds. Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (1. Auflage, 2012) zu beachten ist.

7.2 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Es sind keine Denkmäler sowie Boden- oder Naturdenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 bekannt.

7.3 ALTABLAGERUNGEN

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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.

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der Änderung nicht erforderlich.

- **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 den 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.

- **Abwasserableitung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

- **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.

- **Trinkwasser/Grundwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Wasserschutzgebietsverordnung Norderney vom 30.09.2014. Das DVGW Arbeitsblatt W 101 ist zu beachten.

9.0 VERFAHREN UND VERFAHRENSGRUNDLAGE

9.1 VERFAHREN

Ein Bebauungsplan kann in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) umfasst. Wie bereits beschrieben, umfasst die zulässige Grundfläche des Änderungsbereiches ca. 4.100 m². Die Durchführung der Planänderung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zulässig. Zudem dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung bzw. sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

Ein Umweltbericht muss in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erfolgen. Dieser Begründung wird deshalb kein Umweltbericht beigefügt.

9.2 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung),
- NBauO Niedersächsische Bauordnung,
- NDSchG Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz,
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz.

10.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

10.1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS / ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Änderung im beschleunigten Verfahren findet ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt.

10.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG/BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange laut § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung hat vom **XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX** zusammen mit der Satzung öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht. Im Weiteren wurden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Norderney (www.stadt-norderney.de) eingestellt.

10.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norderney hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Nördliche Gartenstraße" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

10.4 INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden und damit am XX.XX.XXXX rechtsverbindlich geworden.

Norderney, XX.XX.XXXX

Bürgermeister

.....
-Ulrichs-

11.0 PLANVERFASSERIN

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördliche Gartenstraße“ wurde ausgearbeitet von der Stadt Norderney, FB III – Bauen und Umwelt, Am Kurplatz 3, 26548 Norderney.

Norderney, XX.XX.XXXX

.....
- Juliane Aiche B.A. -
(Planverfasserin)