

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 3a
„Innenstadt Süd- Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

21. April 2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



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 (siehe Anhang „Übersichtskarte der Bebauungspläne Nr. 1 – 4“).

Der etwa 6,3 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a befindet sich im südöstlichen Bereich des Innenstadtgebietes. Entsprechend der zentralen Lage zeichnet sich die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes durch eine Mischung aus Wohnnutzung, Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung sowie im westlichen Teil des Geltungsbereiches Einzelhandel und Gastronomie aus. Im zentralen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die Norderneyer Grundschule.

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 Bebauungsstruktur im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Gebäude in einer für den Innenstadtbereich von Norderney noch aufgelockerten, überwiegend offenen Bebauung. In Richtung Westen nimmt die Verdichtung dann zu und ist in Richtung Innenstadt dann überwiegend durch eine geschlossene Bebauung geprägt.

Verbindliche Bauleitplanungen liegen für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3a derzeit nicht vor. Der Geltungsbereich ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenstadtbauungspläne 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. 3a über die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) gem. §§ 3 und 4 BauNVO sowie von Mischgebieten (MI) gem. § 6 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.

In der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a geltenden 13. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2021 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Das Grundstück der Grundschule sowie das südlich daran angrenzende evangelische Gemeindehaus werden hierin als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

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. Dieser wird bis zur öffentlichen Auslegung 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. Insbesondere entlang der Jann-Berghaus-Straße sowie in Teilen der Lucius- und Schulzenstraße 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. Das Plangebiet ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt, die nur durch wenige höhere Gebäude, wie die Grundschule, das evangelische Gemeindehaus sowie einen Appartementkomplex unterbrochen werden. Die Verdichtung der Grundstücke nimmt dabei von Osten in Richtung Westen, also in Richtung Innenstadt, zu. Im Geltungsbereich überwiegen Einzel- und Doppelhäuser.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die auch im Plangebiet teilweise vorhanden sind, 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. 3a sind diese in einigen Straßenzügen vorzufinden.

Im Plangebiet sind einige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden sowie Siedlungsbereiche, die im Rahmen einer vorangegangenen Analyse als städtebaulich bedeutsam herausgestellt wurden. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein. Sie werden für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3a zugrunde gelegt.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich der Kreuzung Jann-Berghaus- Straße / Mühlenstraße eine öffentliche Grünfläche, die teilweise erhalten bleiben soll. Darüber hinaus befinden sich im Bereich einiger privater Grundstücke größere zusammenhängende Gartenflächen, die den Charakter des Siedlungsbildes prägen und dem entsprechend ebenfalls erhalten bleiben sollen.

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

Die Siedlungsbereiche im östlichen Teil des Geltungsbereiches, zwischen den Straßen An der Schanze, Jann- Berghaus- Straße, Mühlenstraße und Gartenstraße sind durch eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die Häuser sind

überwiegend eingeschossig mit Sattel- oder Krüppelwalm-, selten mit Walmdächern. Zu den Straßen hin überwiegen dabei weiße Putzfassaden, teilweise unterbrochen durch rote Klinkerfassaden. Vor den Gebäuden sind häufig kleine Vorgärten vorhanden. Besonders nördlich der Gartenstraße, also direkt gegenüber dem Kurpark, ist eine besonders einheitliche Straßenraumsituation vorzufinden, die als städtebaulich bedeutsam eingestuft wurde. Die typischen eingeschossigen Vorbauten sind hier ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Quartiers vorzufinden.

Die Ellernstraße weist bereits eine etwas stärkere Verdichtung auf. Besonders im nördlichen Teil dieses Straßenabschnittes lassen sich bereits einige eingeschossige Vorbauten finden. Dies trifft besonders für die Gebäude zu, die zur Jann- Berghaus- Straße ausgerichtet sind. Die Gebäude sind hier ein- bis zweigeschossig, wodurch insgesamt eine höhere Gebäudestruktur abzulesen ist, als auf den vorher beschriebenen Flächen. Es handelt sich überwiegend um Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer. In seltenen Fällen sind hier auch Flachdächer vorhanden, die sich jedoch gestalterisch nicht in den sonst homogenen Siedlungskontext einfügen. Die Gebäude auf den beiden südlichen Grundstücken westlich und östlich der Ellernstraße sind gegenüber der sonstigen Straßenstruktur freistehend. Diese prägende Situation soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

Die Bebauungsstruktur nördlich der Gartenstraße, zwischen der Ellernstraße und der Luciusstraße ist abwechslungsreich. Neben kleineren, historisch geprägten Gebäuden, von denen zwei unter Denkmalschutz stehen, befinden sich hier auch neuere Gebäude, die sich in ihrer Ausdehnung und Gestaltung nicht immer in das Straßenbild einfügen. In geringem Umfang vorhandene Flachdächer passen sich nicht ins Straßenbild ein. Die Gebäude hier sind ein- bis zweigeschossig und haben überwiegend Satteldächer. Die Fassaden sind aus hellem Putz oder rotem Klinker. Besonders prägend ist in diesem Bereich des Plangebietes das evangelische Gemeindehaus, ein denkmalgeschützter Klinkerbau der durch seine Gestaltung und Höhe einen besonderen Einfluss auf die städtebauliche Situation in diesem Bereich hat. Eingeschossige Vorbauten sind hier nur bei den Gebäuden westlich des evangelischen Gemeindehauses zu finden.

Das Straßenbild im weiteren Verlauf der Gartenstraße, zwischen Lucius- und Winterstraße, wird von den zur Straße ausgerichteten Gartenbereichen dominiert, die auch in Zukunft erhalten bleiben sollen. Die dahinterliegenden Gebäude sind überwiegend zweigeschossig, durch Sattel- oder Walmdächer geprägt und haben Klinkerfassaden. Eingeschossige Vorbauten sind hier nicht vorhanden, da es sich um die rückseitigen Gebäudeteile handelt.

Die Flächen zwischen Lucius- und Winterstraße nördlich und südlich der Oster- und Langestraße sind eher kleinteilig geprägt. Die Gebäudestruktur ist hier sehr gemischt in Bezug auf Höhe und Gestaltung. Die Gebäude sind jedoch maximal zweigeschossig und in den meisten Fällen mit einem geneigten Dach ausgestattet. Die Fassaden sind überwiegend als rote Klinker- oder weiße Putzfassaden gestaltet. Eingeschossige Vorbauten sind hier nicht zu finden.

Die Bebauungsstruktur entlang der Jann- Berghaus- Straße ist geschlossen und überwiegend zweigeschossig. Es dominieren Walm- und Satteldächer. Die Erdgeschosszonen sind durch Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Sowohl nördlich als auch südlich der Straße sind eingeschossige Vorbauten vorhanden, die der entsprechenden Nutzung zugeordnet sind. In Richtung Osten lockert die Bebauung auf. Auf der südlichen Straßenseite dominiert das eindrucksvolle Gebäude der Grundschule Norderney das Straßenbild. Das dreigeschossige historische Klinkergebäude steht

unter Denkmalschutz und befindet sich auf dem sonst offen gestalteten Schulhof mit den entsprechenden Spiel- und Sporteinrichtungen.

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 überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist historisch durch eine Wohnnutzung geprägt. Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Nutzung von der klassischen Wohnnutzung durch ortsansässige Insulaner immer weiter zu Zweit- oder Ferienwohnungen. In einem gewissen Ausmaß ist diese Entwicklung zu begrüßen, spielt der Fremdenverkehr auf Norderney schon seit je her eine besondere Rolle. Jedoch fällt es in den letzten Jahren zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum auf der Insel zur Verfügung zu stellen, da die o.g. Entwicklungen einen Einfluss auf die Immobilienpreise haben. Durch die vorliegende Planung soll durch die Festsetzung von bestimmten Gebietstypen eine bedarfsgerechte Steuerung der zulässigen Nutzungen auf den Flächen des Plangebietes erfolgen, der den verschiedenen Bedarfen Rechnung trägt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden aufgrund der vorherrschenden und zu schützenden Nutzung sowie der kleinteiligen Bebauungsstruktur reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Hierin sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie Räume für freie Berufe zulässig. Die gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in Richtung Westen anschließenden Bereiche, die ebenfalls eher durch eine Wohnnutzung geprägt sind, werden im Bebauungsplan Nr. 3a als allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierin sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude ebenfalls ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig. Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden die Grundstücke nördlich und südlich der Jann- Berghaus- Straße aufgrund ihrer vorherrschenden und zu schützenden Nutzung als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hierin sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese würden sich aufgrund ihrer Größe und Auswirkungen nicht in das städtebauliche Umfeld integrieren und die vorhandenen Nutzungen nachhaltig stören. Zur Steuerung der Hotel- und Pensionsbetriebe sind in den Mischgebieten (MI) die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Beherbergungsbetriebe ausschließlich im Zusammenhang mit einer Fremdversorgung als Hotel- und Pensionszimmer zulässig. In Wohngebäuden innerhalb der Mischgebiete (MI) sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohnungen ausschließlich für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig. Zum Schutz der durch Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe geprägten Erdgeschosszonen sind diese Wohnungen gem. § 9 (3) BauGB ausschließlich in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Zum Schutz der Siedlungsstruktur und zur Vermeidung zu kleinteiliger Bebauung wird im Bebauungsplan Nr. 3a für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie die Mischgebiete (MI) gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² festgesetzt.

Neben der Grundstücksgröße wird im Bebauungsplan auch die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB geregelt. Dem entsprechend wird festgesetzt, dass innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) sowie der allgemeinen Wohngebiete (WA) je 60 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Die Berechnungsgrundlage ist dabei die maximal zulässige Geschossfläche. Zur weiteren Steuerung wird im Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) je Wohngebäude maximal zwei Ferienwohnungen zulässig sind. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) ist je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig. Der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen muss gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu entnehmen. In den Kellergeschossen gem. § 2 (6) NBauO sind innerhalb der reinen und allgemeinen Wohngebiete (WR und WA) Wohnungen und Beherbergungszimmer nicht zulässig. Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sind gem. § 9 (3) Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zulässig. Räume die gem. § 2 (3) der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 3a unter anderem über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie maximal zulässigen Grundflächen (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2), der reinen Wohngebiete (WR) sowie der Mischgebiete (MI1.1) werden Grundflächenzahlen von GRZ 0,4 bis GRZ 0,8 entsprechend der vorhandenen und zu schützenden Strukturen festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) sowie der Mischgebiete (MI1.2 und MI 1.3) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die GR darf gem. § 16 (6) BauNVO durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 20 m² überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO gesteuert. Diese orientieren sich überwiegend an den in der Analyse ermittelten Geschosshöhen, um das Siedlungsbild im Bebauungsplan Nr. 3a zu schützen und Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden. Für den Fall, dass eingeschossige Vorbauten innerhalb eines Gebietes zulässig sind, wird jeweils eine I- und II- geschossige Bauweise festgesetzt. Die I- geschossige Bauweise bezieht sich in diesem Fall auf die eingeschossigen Vorbauten.

Weiterhin wird die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO geregelt. Je nach dem vorhandenen prägenden Gebäudebestand werden Traufhöhen von TH ≤ 4,50m – 6,50m, Firsthöhen von FH ≤ 9,50m – 12,00m sowie Gebäudehöhen von GH ≤ 3,00m festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 18 zu entnehmen. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen 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 Nr. 1-9 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 81) BauGB und § 16 (6) BauNVO).

Die Bauweise wird ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur als offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, als geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 (3) BauNVO oder als abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise können die baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Dieser orientiert sich dann an den auf den Grundstücken festgesetzten Baulinien. Darüber hinaus wird aus Gründen des Bestandsschutzes festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2) sowie der Mischgebiete (MI1.3) ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes werden durch die Festsetzung von Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO sowie von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Diese orientieren sich überwiegend am Bestand. In Bereichen, in denen sich eine städtebauliche Fehlentwicklung eingestellt hat oder zu befürchten ist, kann es zu Abweichungen von dieser Systematik kommen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauteile ist nicht zulässig. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen 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 Nr. 1-9 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 23 (3) BauNVO).

Die vorhandenen Straßen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3a werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der vorhandene Fuß- und Radweg östlich der Grundschule wird zur Bestandssicherung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Fuß- und Radweg (F+R) festgesetzt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine derzeit noch als Grünfläche genutzte Fläche im nördlichen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Fläche soll planungsrechtlich gesichert werden, um ggf. zukünftig bei einer Neuplanung der Kreuzung Jann- Berghaus-Straße / Mühlenstraße zur Verfügung zu stehen.

Der verbleibende Teil der o.g. Grünfläche wird zur Bestandssicherung als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Westlich der Straße An der Schanze sowie nördlich der Gartenstraße, im westlichen Bereich des Plangebietes, befinden sich zusammenhängende Gartenflächen, die den jeweiligen Straßenraum positiv prägen. Diese werden als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert um auch in Zukunft erhalten zu bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 3 nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Im Bebauungsplan wird auf den nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz geltenden Umgebungsschutz hingewiesen.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 3a örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Diese orientieren sich an den als maßgebend analysierten Gebietsabschnitten und Gebäuden, um für die Zukunft Fehlentwicklungen auszuschließen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind die Gestaltung der Dächer, Außenwände sowie der Fenster und Rollläden. Außerdem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Außentritten, Werbeanlagen, technischen Anlagen sowie zur Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen sowie eingeschossigen Vorbauten getroffen.