

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



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

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

26. 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 3 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3b befindet sich im südöstlichen Bereich des Innenstadtgebietes. Entsprechend der zentralen Lage zeichnet sich die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes durch eine Mischung aus Wohnnutzung und Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung aus. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Norderneyer Kurpark.

Entwickelt hat sich das Gebiet in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Noch heute finden sich im Gebiet Gebäude aus dieser Zeit, von denen eins unter Denkmalschutz steht. Im Übrigen wurde ein Großteil des historischen Gebäudebestands 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 geht in Richtung Innenstadt dann in eine geschlossene Bebauung über.

Für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3b gelten die Bebauungspläne Nr. 27 „Gartenstraße“ aus dem Jahr 1982 und 27a „Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung Fürortorn“ aus dem Jahr 2019. Im Bebauungsplan Nr. 27 werden Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ für die Flächen zwischen Kurpark und Feldhausenstraße festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 27A wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung“ für die zu diesem Zeitpunkt verbindliche Planung des Grundstücks Gartenstraße 45 festgesetzt.

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. 3b über die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) gem. §§ 3 und 4 BauNVO sowie eines Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“. 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. 3b geltenden 13. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2021 wird das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ 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 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. Südlich der Gartenstraße befindet sich darüber hinaus ein größerer Hotelbetrieb.

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 unterbrochen werden. Die Verdichtung der Grundstücke nimmt dabei von Osten in Richtung Westen zu. Im Geltungsbereich überwiegen Einzel- und Doppelhäuser.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die auch im Plangebiet teilweise vorhanden sind und 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. 3b sind diese in einigen Straßenzügen vorzufinden. Besonders die Gebäudereihe südlich der Gartenstraße, zwischen Janus- und Feldhausenstraße, ist hierfür ein positives Beispiel und damit maßstabsgebend für die getroffenen Festsetzungen.

Im Plangebiet ist ein denkmalgeschütztes 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.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Kurpark von Norderney. Die Grundstücke im östlichen Teil des Geltungsbereiches haben auf den rückseitigen Grundstücksflächen, die zum Wald ausgerichtet sind, großzügige Gärten. Diese bilden einen zusammenhängenden Grünzug im Übergangsbereich zum angrenzenden Park, der zukünftig erhalten bleiben soll.

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 Grundstücke östlich des Hotels sind durch eine kleinteilige, offene Bauweise geprägt. Besonders die Häuser Nr. 41A – 41F weisen eine einheitliche Gestaltung auf, da sie sich in ihrer Größe, Anordnung und der Dachgestaltung stark ähneln. Jeweils abwechselnd stehen sie gegeneinander versetzt mit großem oder kleinem Vorgarten auf dem jeweiligen Grundstück. Alle sechs Gebäude sind eingeschossig und haben

ein mit dem Giebel zur Gartenstraße ausgerichtetes Satteldach. Bei den Fassaden dieser Gebäude handelt es sich um helle Putz- oder rote Klinkerfassaden. Die daran anschließenden Häuser sind ebenfalls positiv prägend für den Siedlungsbereich. Hierbei handelt es sich um überwiegend eingeschossig- bis maximal zweigeschossige historische Gebäude aus rotem Klinker oder hellem Putz. Die westlich daran angrenzenden Gebäude, zu denen auch der Hotelbetrieb zählt, stammen aus den 1970er-1980er Jahren. Die zwei- bis dreigeschossigen Flachdachgebäude werden in der Analyse aufgrund ihrer Gestaltung und Größe als bauliche Ausreißer dargestellt.

Die Bebauung im weiteren Verlauf der Gartenstraße bis zur Feldhausenstraße weist eine eher heterogene Bebauungsstruktur verschiedenster Größenordnung auf. Hierbei handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern, in denen überwiegend Ferienwohnungen untergebracht sind. Diese Bebauungsstruktur ist auch auf der östlichen Straßenseite der Feldhausenstraße vorzufinden.

Die Bebauung auf der westlichen Seite der Feldhausenstraße weist dagegen eine geschlossene, wieder eher kleinteilige Bebauungsstruktur auf. Die Gebäude hier sind überwiegend zweigeschossig, bei den Fassaden handelt es sich ebenfalls um helle Putz- oder rote Klinkerfassaden. Bei einem Großteil der Gebäude in diesem Bereich sind die Inseltypischen eingeschossigen Vorbauten vorzufinden.

Die Bebauung nördlich des Rosenweges im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist offen. Das Haus Rosenweg 2, ein weißes eingeschossiges Putzgebäude mit Satteldach, steht unter Denkmalschutz. Besonders prägend ist hier der historische Wintergarten. Die Gebäude im weiteren Verlauf des Rosenweges sind ebenfalls eingeschossig und haben Satteldächer. Hierbei handelt es sich um rote Klinkergebäude. Die Flächen nördlich der mittleren Gebäude sind bis auf einige Nebengebäude unbebaut und werden als Parkplätze oder Gärten genutzt. Diese Gärten sollen als Grünflächen auch zukünftig erhalten bleiben.

Ein Großteil der Gebäude östlich der Janusstraße sind historisch geprägt, so dass dieser Bereich in der Analyse als städtebaulich bedeutsam eingestuft wurde. Es handelt sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Putzbauten mit geneigten Dächern. Die Bebauungsstruktur ist im südlichen Bereich eher offen und geht in Richtung Norden in eine geschlossene Bebauung über.

Eine städtebaulich besonders prägende Situation weist die Bebauung südlich der Gartenstraße im westlichen Teil des Geltungsbereiches auf. Die geschlossene Gebäudereihe ist historisch geprägt und zeigt damit ein überwiegend intaktes Beispiel aus der Zeit der ersten Bebauung auf diesem Teil der Insel auf. Die Fassaden sind überwiegend aus hellem Putz und in einigen Bereichen aus rotem Klinker. Alle Gebäude in diesem Teil der Gartenstraße haben einen für Norderney typischen eingeschossigen Vorbau.

Der Hofbereich der westlichen Blockrandbebauung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3b. Hier wurden nach Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE Wohngebäude in Form einer Wohnanlage für die einheimische Bevölkerung gebaut, die sich durch eine eingeschossige Bauweise den baulichen Strukturen im Randbereich unterordnen.

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.

Ein Großteil der Flächen im Bebauungsplan Nr. 3b wird aufgrund der prägenden Wohnnutzung als allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierin sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohngebäude 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.

Die Gebäudereihe nördlich des Rosenweges wird aufgrund der vorherrschenden und zu schützenden Nutzung als reines Wohngebiet (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.

Der vorhandene Hotelbetrieb, der den Geltungsbereich in diesem Bereich prägt und auch zukünftig erhalten werden soll, wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Hierin sind Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeit bis zu einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 250 m² sowie Wohnungen für Mitarbeiter sind hierin ausnahmsweise zulässig.

Zum Schutz der Siedlungsstruktur und zur Vermeidung zu kleinteiliger Bebauung wird im Bebauungsplan Nr. 3b für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie die reinen Wohngebiete (WR) 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. 3b 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. 3b unter anderem über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie maximal zulässigen Grundflächen (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1.1 und WA2) sowie der reinen Wohngebiete (WR) werden Grundflächenzahlen von GRZ 0,4 und GRZ 0,5 entsprechend der vorhandenen und zu schützenden Strukturen festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1.2 und WA1.3) sowie des sonstigen Sondergebietes (SO) 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. 3b 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 – 7,50m, Firsthöhen von FH ≤ 9,50m – 12,00m sowie Gebäudehöhen von GH ≤ 3,00m festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind der textlichen Festsetzung Nr. 15 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. 1-5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) 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 oder Baugrenzen.

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 Ausnahme hiervon stellt das allgemeine Wohngebiet (WA 1.1) dar. Hierin werden die Baugrenzen und Baulinien in einem Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Flächen

festgesetzt, um einen gewissen Spielraum bei zukünftigen Vorhaben zu ermöglichen. Durch die festgesetzte Baulinie zu den angrenzenden Straßen wird dennoch eine einheitliche Straßenflucht gewährleistet. 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. 1-5 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 23 (3) BauNVO).

Der vorhandene Straßenabschnitt der Feldhausenstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3b wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Größere Gartenbereiche nördlich des Kurparks sowie im Hofbereich der Blockrandbebauung der westlichen Flächen werden zum Schutz der vorhandenen Strukturen als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert um auch in Zukunft erhalten zu bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Im Bebauungsplan wird auf den nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz geltenden Umgebungsschutz hingewiesen.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 3b 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 zu Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen sowie eingeschossigen Vorbauten getroffen.