STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 4c
„Innenstadt Nord-Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Änderungen, Ergänzungen und Streichungen gegenüber dem Stand vom 26.03.2019 sind in blau kenntlich gemacht.

Entwurf 03.08.2022

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG **1**

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG **1**
1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange 2

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN **4**
2.1 Kartenmaterial 4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 4

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE **5**
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 5
3.3 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) 6
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung 6
3.5 Verbindliche Bauleitpläne 6
3.6 Sonstige Satzungen 7

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE **7**
4.1 Belange von Natur und Landschaft 7
4.2 Belange des Denkmalschutzes 7
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange 8
4.4 Entschädigung 9

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES **10**
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.1.1 Sonstige Sondergebiete 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.2.1 Grundfläche (GR) 13
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse 14
5.2.3 Bauhöhen 15
~~5.2.4 Abgrabungen~~ 16
5.3 Bauweise 16
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 16
5.5 Anordnung der Gebäude 17
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 17
5.7 Verkehrsflächen 18
5.7.1 Straßenverkehrsflächen 18
5.8 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen 18
5.9 Erweiterter Bestandsschutz 18

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 (3) NR. 1, 3, 4 & 6 NBAUO **19**

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR **21**

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE **21**
8.1 Rechtsgrundlagen 21
8.2 Verfahrensübersicht 22
8.2.1 Aufstellungsbeschluss 22

8.2.2 Öffentliche Auslegung 22
8.2.3 Erneute öffentliche Auslegung 22
8.2.4 Ergänzendes Verfahren 22
8.2.5 Satzungsbeschluss 22
8.3 Planverfasser 22

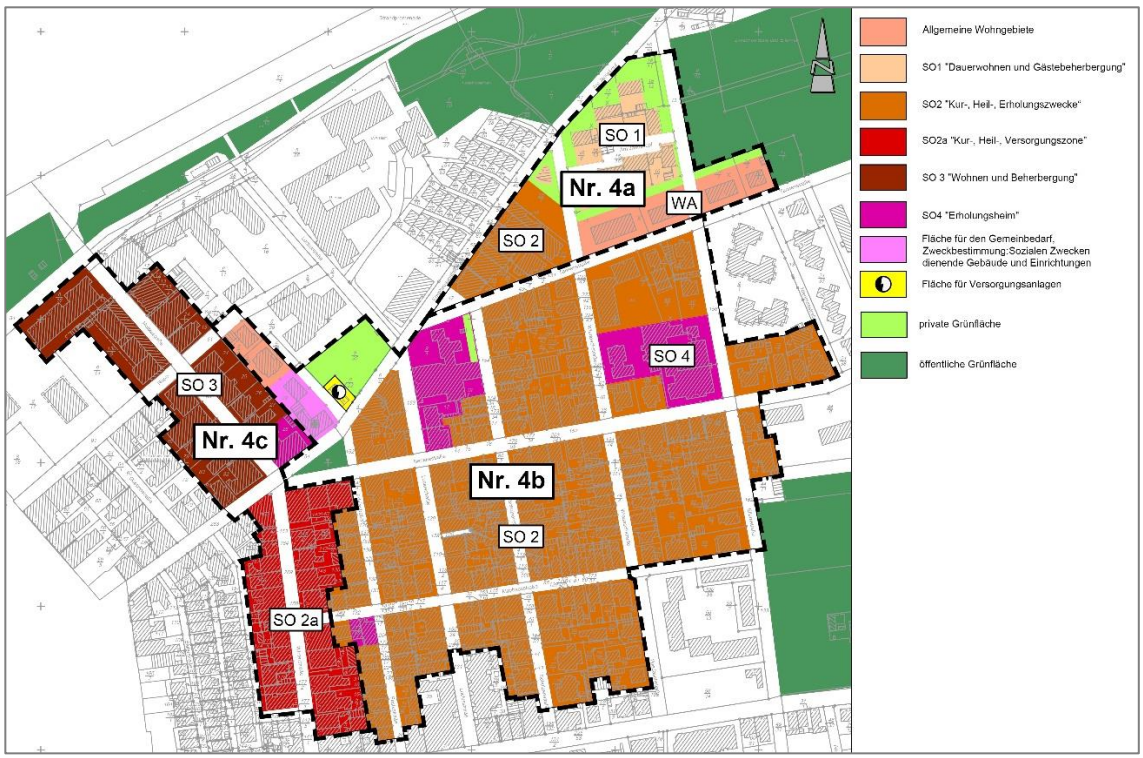
TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 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“). Zunächst werden die Bebauungspläne Nr. 4a, b und c „Innenstadt-Nordost“ aufgestellt.

Im Jahr 2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt-Nordost“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasste eine 12,1 ha Fläche zwischen der Bogenstraße und der Goebenstraße im Westen, der Jann-Berghaus-Straße im Süden, der Ellern- bzw. Nienburgstraße im Osten und der Knyphausenstraße bzw. der Kaiserstraße im Norden. Für das Plangebiet wurde eine umfangreiche städtebauliche Analyse erstellt und auf deren Grundlage die Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Im Rahmen mehrerer Beteiligungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der dadurch vorliegenden Heterogenität den standortbedingt unterschiedlichen Anforderungen von Wohnnutzung, Handel und Gästebeherbergung über die Ausweisung diverser Sondergebiete nur bedingt Rechnung getragen werden kann. Die Stadt Norderney berücksichtigt die Anmerkungen durch die Aufteilung des Bebauungsplans in die Teile a, b und c zum Satzungsbeschluss. An der Bezeichnung der Sondergebiete soll festgehalten werden. Auf diese Weise soll die Planung für die Bürger besser verständlich gemacht und eine Verbesserung in der Handhabbarkeit des Planwerks erreicht werden.



Da die städtebauliche Analyse für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 erstellt wurde, wird davon abgesehen die Analysepläne zu teilen.

Der Bebauungsplan Nr. 4c umfasst eine ca. 2,4 ha große Fläche westlich und östlich der Moltke- und Winterstraße.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes zeichnet sich durch eine Mischung aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Hotel- und Pensionsbetrieben und vereinzelter Wohnnutzung aus. Die Bebauungsstruktur ist dabei überwiegend in Form einer Blockrandbebauung angelegt, demnach ist eine geschlossene Bauweise vorherrschend. Die Größe der Baukörper variiert dabei sehr stark. Aufgrund des vorherrschenden Flächendrucks auf der Insel werden die Grundstücke so dicht wie möglich bebaut, was nicht immer positiv zum Straßenbild beiträgt. Demnach haben sich hier bereits einige Fehlentwicklungen ausgebildet. Um die vorhandenen Strukturen weitestgehend zu erhalten und die Nutzungen zu steuern, sieht die Stadt Norderney vor, diesen Siedlungsbereich städtebaulich zu sichern und dadurch in seiner Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu erhalten.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme. Aus einer daraus abgeleiteten Analyse ergeben sich die bestandsorientierten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gebäude gesteuert werden. Die Verkehrsflächen werden anhand des Bestands festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich in großen Teilen des Plangebietes ebenfalls an den vorhandenen Strukturen. Langfristiges Ziel ist es allerdings, unbebaute Blockinnenbereiche auszubilden. Hierdurch soll, die innerhalb des Plangebietes vorhandene, hohe Verdichtung etwas reduziert und somit die Lebensqualität gesteigert werden. Daher hat man sich dazu entschieden in den Blockinnenbereichen nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Steuerung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 4c über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO.

1.1 Anpassungen nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu dieser Bauleitplanung wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zum Teil zu einer Anpassung der Planunterlagen führten. Die Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Plangebiete beschränkt, in denen eine zulässige Grundfläche von maximal 7 ha festgesetzt ist. In den anfänglichen Planungen wurde dieser Grenzwert nur geringfügig unterschritten. Die im Anschluss an die erste Beteiligung vorgenommenen Änderungen haben dazu geführt, dass sich die zulässige Grundfläche leicht erhöht. Die Stadt Norderney hat sich daraufhin dazu entschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 nicht wie anfangs vorgesehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sondern im zweistufigen Normalverfahren fortzuführen. Die von April bis Juni 2018 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wird als frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) & 4 (1) BauGB gewertet.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich hatte angemerkt, dass die Festsetzungen im Bereich der Denkmalumgebung erneut detailliert zu prüfen sind. Die Prüfung mit Hilfe des vorliegenden Bildmaterials kam zu dem Ergebnis, dass es im

Umfeld der Baudenkmäler Knyphausenstraße 6, Winterstraße 18 und Moltkestraße 11 durch die getroffenen Festsetzungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler kommt. Diese Einschätzung wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Festsetzungen im Umfeld des Gebäudes Moltkestraße 6 blieben überwiegend unverändert. Es wurde lediglich das südlich angrenzende Baufenster zwei Meter von der Straße abgerückt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass zukünftige Neubauvorhaben die vorhandene Fluchtlinie einhalten. Entsprechend dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde wurde das Objekt Knyphausenstraße 6 als Denkmal ausgewiesen. Die untere Denkmalschutzbehörde wies zudem darauf hin, dass es durch die Zulässigkeit der eingeschossigen Vorbauten im Umfeld der Baudenkmäler zu einer Beeinträchtigung dieser kommen kann. Die örtliche Bauvorschrift wurde daher dahingehend ergänzt, dass die eingeschossigen Vorbauten möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen.

In Bürgerstellungnahmen wurde angemerkt, dass die bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht dem historisch gewachsenen Gebietscharakter entsprechen. Hier erfolgte eine Anpassung der Planunterlagen. Demnach sollen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney im Sondergebiet SO 2a zukünftig allgemein zulässig sein. Er wird zudem davon abgesehen, die maximal zulässige Anzahl der Ferienwohnungen in ein Verhältnis zu der Anzahl der Dauerwohnungen zu setzen. Stattdessen wird lediglich geregelt, dass der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegen muss.

Zusätzlich erfolgte im Anschluss an die Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange eine erneute Überprüfung der Planinhalte, die zu den folgenden Anpassungen führte:

- Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im südlichen Teil der Winterstraße sowie östlich der Winterstraße,
- Klarstellung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der räumlichen Unterordnung von Ferienwohnungen,
- Konkretisierung der Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen in den Kellergeschossen,
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe sollen im SO 2a nur ausnahmsweise zulässig sein,
- Anpassung der südlich der Benekestraße und der Maybachstraße festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie Geschossigkeiten,
- Ergänzung der Festsetzung zum unteren Höhenbezugspunkt.

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplan am 26.03.2019 als Satzung beschlossen, am 05.04.2019 ist der Bebauungsplan in Kraft gesetzt worden. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ mit Urteil vom 13.05.2022 für unwirksam erklärt. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung eine Ermächtigungsgrundlage für die Differenzierung zwischen Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO und Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe bieten. Zudem sei nicht zwingend davon auszugehen, dass durch die Rahmen einer gewerblichen Vermietung angebotenen Zusatzleistungen ein positiver städtebaulicher Effekt entsteht. Dies hänge vielmehr von dem Verhalten des einzelnen Betreibers ab. Zudem ergibt sich aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung Nr. 10, die die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen regelt.

Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB erfolgt eine Anpassung der Planinhalte an die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes. So sollen innerhalb des Sondergebietes SO 3 zukünftig Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney und in den vorstehend genannten Wohngebäuden räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO zulässig sein. Damit wird zum einem entsprechend dem Planungsziel die in diesem Bereich überwiegende Beherbergungsnutzung gesichert und zum anderen dem anhaltend hohen Wohnraumbedarf der heimischen Bevölkerung entsprochen. Die textliche Festsetzung Nr. 10 entfällt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4c wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend bebaut. Die städtebauliche Beordnung des Straßenzuges 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.

Entlang der Winterstraße, im südlichen Teil des Plangebietes, werden die Erdgeschosse überwiegend durch Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe genutzt. Dazwischen sowie in den oberen Geschossen befinden sich überwiegend Beherbergungseinrichtungen verschiedenster Größenordnung. An der Moltkestraße, die direkt zur Strandpromenade führt, ist die Nutzung deutlich durch eine Beherbergungsnutzung, überwiegend mit Hotel- und Pensionsbetrieben, geprägt.

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 baulichen Höhen in der Winterstraße variieren zwischen ein- und fünf-geschossigen Gebäuden. Besonders prägend für das Straßenbild ist das Gebäude Winterstraße 18, das als Jugendstilgebäude den inseltypischen Bäderstil repräsentiert und aus diesem Grund unter Denkmalschutz steht. Die baulichen Strukturen in der Moltkestraße zeichnen sich durch größere Baukörper in geschlossener Bauweise aus. Die größtenteils zwei- bis dreigeschossigen Gebäude werden überwiegend für Beherbergungszwecke genutzt. Prägend für das Straßenbild sind die denkmalgeschützten Gebäude Moltkestraße 3 bis 5 sowie 6 und 11. Die Gebäude besitzen überwiegend Putzfassaden und wurden traufständig oder mit Flachdach errichtet. Im nördlichen Teil prägen ein vier- und ein fünfgeschossiges Gebäude das Straßenbild.

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, was dazu führt, dass die bauliche Dichte in großen Teilen des Plangebietes sehr hoch ist.

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 halbhohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4c sind diese vorzufinden. Ein Erhalt dieser prägenden Strukturen kann maßgeblich zu einem positiven Straßenbild beitragen und ist somit Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Über die örtlichen Bauvorschriften soll dabei sichergestellt werden, dass sich die Veranden in ihrem Erscheinungsbild bei zukünftigen Neubauvorhaben wieder mehr am historischen Vorbild orientieren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige denkmalgeschützte Gebäude. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein. Nicht immer ist dies gelungen, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders auf diese historisch gewachsenen Strukturen Rücksicht genommen werden sollte. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich auch andere prägende Gebäude innerhalb der Straßenzüge, die ebenfalls einen positiven Einfluss auf das Ortsbild haben. Auch diese Gebäude sollten als Grundlage für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4c zugrunde gelegt werden. Ebenso befinden sich aber auch Gebäude innerhalb des Plangebietes, die sich aufgrund des Bauvolumens nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen. Ziel des Bebauungsplanes ist es unteranderem derartige Entwicklungen zukünftig zu vermeiden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des nordöstlichen Stadtkerns von Norderney zur Steuerung der hier zulässigen Nutzungen sowie zur Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich,

besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives, touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Neben der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Beherbergungsbetrieben). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser nun als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. D. h. die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet in einem geschützten Bereich. Der südliche Teil kann im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) von Überflutungen mit Wassertiefen bis 1 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen. Gem. Kap. I Ziff. 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Im Rahmen des Klimawandels ist mit einer Erhöhung des Sturmflut- und somit des Überschwemmungsrisikos zu rechnen. Auch Starkregenereignisse werden voraussichtlich häufiger auftreten. Wie bereits oben beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen vollständig bebauten Bereich. Über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung soll langfristig sichergestellt werden, dass der hohe Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nicht weiter zunimmt. Damit kann auch einer Erhöhung des Hochwasserrisikos in Folge von Starkregenereignissen durch eine zunehmende Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bzw. 1,6 dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.

3.5 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 20 und 22.

Der Bebauungsplan Nr. 20 gilt für eine Fläche zwischen Winterstraße und Frisiastraße, nördlich der Maybach- und südlich der Benekestraße. Hierin werden Kern- und Mischgebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen zwei und fünf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich westlich der Moltkestraße zwischen Roon- und Knyphausenstraße. In diesem werden ebenfalls Kerngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse definiert. Darüber hinaus ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.6 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzungen Nr. 3, 4 und 6 der Stadt Norderney sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 4c wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4c befinden sich insgesamt 5 bauliche Anlagen, die als historisch bedeutsame Gebäude in das Verzeichnis der

Baudenkmäler der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Aurich eingetragen sind und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden.

Diese Gebäude prägen das Ortsbild in besonderem Maße und hatten schon in der Vergangenheit einen großen Einfluss auf die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ein weiterer wichtiger öffentlicher Belang. Im Umfeld eines Baudenkmals dürfen hiernach keine baulichen Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei entsprechenden baulichen Maßnahmen ist gem. § 10 NDSchG eine Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich einzuholen. Daher wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4c auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.“

Der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen erstreckt sich nicht allein auf Neubauten und Erweiterungen des Bestandes. Daneben sind auch Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Beispielsweise kann das Erscheinungsbild eines Baudenkmals schon durch die Wahl eines falschen Fassadenfarbtons in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4c ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Altlastenprogramms 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 Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Die Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA- Mitteilung 20 eingehalten werden.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

4.4 Entschädigung

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betreffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Die innerhalb des Plangebietes rechtsgültigen Bebauungspläne stammen aus dem Jahr 1970. Die 7-Jahres-Frist ist in diesen Bereichen somit abgelaufen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Analyse der Genehmigungsvorgänge der letzten Jahre, die mit den Inhalten des Bebauungsplans abgeglichen wurden. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben, die in den letzten Jahren errichtet wurden und nicht den Inhalten des Bebauungsplans entsprechen, durch ältere Vorhaben im Umfeld ergeben hat. Womit dargelegt werden konnte, dass durch die in den letzten 10 Jahren ausgesprochenen Baugenehmigungen kein neuer bauplanerischer Rahmen geschaffen wurde.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sonstige Sondergebiete

Innerhalb des Plangebietes werden sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten ist dann notwendig, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gem. §§ 2-9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

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. Allerdings entspricht keines der in den Paragraphen 2 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete dem vorhandenen Gebietscharakter.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Auch dies macht die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, die nur die Nutzungen zulassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen, erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 heranzuziehen: „In einem Sondergebiet Kurgebiet / Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann die Gemeinde Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zulassen. § 10 BauNVO steht dem nicht entgegen (Abgrenzung zu BVerwG, Urt. v. 11.7.2013 - 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 =BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992). Die Gemeinden sind bei dem Vorliegen städtebaulicher Gründe befugt, die in einem Sondergebiet zulässige Wohnnutzung auf eine

Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, zu beschränken. Ein so formulierter Ausschluss von Zweitwohnungen ist hinreichend bestimmt (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 18.09.2014, 1 KN 123/12).“

Insgesamt werden drei Sondergebiete im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden Gebietsstrukturen. Die Winterstraße, im südlichen Teil des Plangebietes, ist dem Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen. In dem dort festgesetzten Sondergebiet SO 2a „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, die eine belebte Erdgeschosszone sicherstellen sollen. Entlang der im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Moltkestraße überwiegt die Hotelnutzung. In diesem Bereich wird das Sondergebiet SO 3 „Wohnen und Beherbergung“ festgesetzt. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Erholungsheim, welches durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 4 in seinem Bestand gesichert wird.

Im Nutzungskatalog der einzelnen Sondergebiete wird die Zulässigkeit der unterschiedlichen Wohnformen geregelt. Die verschiedenen Wohnformen definieren sich dabei folgendermaßen:

Dauerwohnung: Eine Dauerwohnung ist gemäß der allgemeinen Verwaltungsrechtsprechung eine in sich abgeschlossene Wohnung, die durch eine auf eine gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit und Eigengestaltung der Haushaltsführung zur dauerhaft Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse „in den eigenen vier Wänden“ von Ortsansässigen als Eigentümer oder Mieter mit Erst- oder Hauptwohnsitz am Gemeindeort gekennzeichnet ist.

Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung ist jede in sich abgeschlossene Wohnung im Besitz von Personen mit dem Hauptwohnsitz außerhalb der Gemeinde, die in (un)regelmäßigen zeitlichen Abständen regelmäßig zu beruflichen, Freizeit- und Urlaubszwecken etc. gehalten und selbst genutzt wird.

Ferienwohnung: Eine Ferienwohnung ist eine in sich abgeschlossene Wohnung innerhalb eines weitere Räumlichkeiten ausweisenden Hauses, die überwiegend und auf Dauer einen ständig wechselnden Personenkreis zu Erholungs- und Freizeitzwecken dient und an diesen Personenkreis vermietet wird.

~~Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Vermietung als Vermögensverwaltung zum einen und der Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb zum anderen.~~

~~Von einer Vermietung als Vermögensverwaltung ist auszugehen, wenn im eigenen Haus lediglich eine einzige Ferienwohnung angeboten wird und keine zusätzlichen, einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Leistungen, erbracht werden. Die wirtschaftliche Betätigung und das Gewinnstreben weisen in diesen Fällen eine geringe Intensität auf. Es entsteht kein Verwaltungsaufwand, der nach Art und Umfang einer gewerblichen Vermietungstätigkeit entspricht.~~

~~Eine Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb liegt dann vor, wenn die Tätigkeit einen über das bei herkömmlicher Wohnungsvermietung übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordert. Kennzeichnend für eine gewerbliche Einrichtung sind eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und Betten (i. d. R. Gewerbeanmeldung ab 8 Betten) und die Übertragung der Leitung des Betriebs auf einen Dritten. Eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen zeichnet sich zudem häufig durch eine Mehrzahl an Zusatzleistungen und Dienstleistungen aus, die von Angestellten erbracht werden (z.B. Reinigungs-, Wäsche-, oder Handtuchservice, Telefon- oder Schwimmbadnutzung). Zusätzlich erfolgt in vielen Fällen die werbemäßige~~

~~Darstellung der angebotenen Wohnungen unter einer einheitlichen Bezeichnung. Für eine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen spricht auch, dass die Einrichtungen nicht saisonal betrieben werden.~~

Beherbergung: Eine Beherbergung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 08.05.1989- 4 B 78/89) vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis wegen des Fehlens, z.B. einer Küche oder Kochgelegenheit unabhängig gestalten können (Hotels- oder Pensionsunterkunft).

„Kur-, Heil- und Versorgungszone“ (SO 2a)

Die Winterstraße im südwestlichen Teil des Plangebietes ist 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 Straße dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen ist. Dementsprechend werden die zulässigen Nutzungen wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m².

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- ~~Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,~~
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, in diesem Bereich ein möglichst belebtes Straßenbild zu schaffen und zu erhalten. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes SO 2a Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney und Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO im Erdgeschoss nur untergeordnet und an der straßenabgewandten Seite zulässig sind (§ 9 Abs. 3 BauGB).

„Wohnen und Beherbergung“ (SO 3)

Die Nutzung entlang der Moltkestraße ist überwiegend durch Beherbergungsbetriebe geprägt. Diese Nutzungsstruktur soll durch die Festsetzung des Sondergebietes SO 3 "Wohnen und Beherbergung" planungsrechtlich gesichert werden. Zeitgleich soll auch in diesem Bereich sichergestellt werden, dass entsprechend der Bedarfslage Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden kann. Dementsprechend sind hier die folgenden Nutzungen zulässig:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer), die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- ~~Ferienwohnungen gem. 13a BauNVO als gewerbliche Beherbergungsbetriebe,~~
- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- ~~Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,~~
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 250 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 250 m²,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

„Erholungsheim“ (SO 4)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Ferienhaus Justitia des Bildungs- und Erholungswerkes an der Moltkestraße. Um die hier vorherrschende Nutzung planungsrechtlich zu sichern, wird die Flächen als sonstiges Sondergebiet (SO 4) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ festgesetzt. Entsprechend des für diese Flächen definierten Planungszieles sind innerhalb des SO 4 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche (GR)

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte ist die Festsetzung einer GRZ innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll. So wäre die Nutzung von Eckgrundstücken bei einer GRZ von 0,6 erheblich eingeschränkt. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO geregelt. Diese entspricht je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf 25 vom Hundert begrenzt (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

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 wohnungsnahe 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, um die Wohn- und Erholungsqualität für die

einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. Diesem Ziel wird mit den genannten Regelungen zur zulässigen Grundfläche entsprochen.

Zudem sind die Erhöhung der Grünflächenanteile 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.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

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 und 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.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, entlang der Moltkestraße, wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse überwiegend auf zwei begrenzt. Maßgeblich waren hier die Gebäude mit den Hausnummern 6, 8, 9 und 10 sowie 14 und 15. Diese Gebäude entsprechen der historischen Bauweise und wurden daher für die Festlegung der Geschossigkeit in diesem Bereich herangezogen. Das Erscheinungsbild der Gebäude zeichnet sich durch zwei Vollgeschosse mit Dach aus. Dabei sind die Gebäude durch entsprechende Dachaufbauten zum Teil jedoch faktisch dreigeschossig. Allerdings würde die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bauweise unter Umständen zu Höhenentwicklungen führen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen und daher nicht gewünscht sind.

Eine Sonderregelung wird für die Gebäude Moltkestraße 17 und 18 getroffen. Hier sind zukünftig entsprechend den örtlichen Gegebenheiten maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der im Umfeld befindlichen Bebauungsstrukturen kann diese Festsetzung als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden.

Im Bereich des Hotels Waldeck an der Kaiserstraße wird bestandsorientiert eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Für den Großteil der Grundstücke entlang der Winterstraße wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt. Dies entspricht überwiegend den örtlichen Gegebenheiten. Die Gebäudehöhen fallen südlich der Einmündung Maybachstraße auf der westlichen Straßenseite der Winterstraße allerdings deutlich ab. Dies soll erhalten werden. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich eine maximal zweigeschossige Bauweise vor.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen mehrheitlich den örtlichen Gegebenheiten und sind daher städtebaulich verträglich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich lediglich einzelne Gebäude, die die festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse überschreiten. Diese Bauvorhaben sind als städtebauliche Fehlentwicklungen einzuschätzen, wie sie zukünftig vermieden werden sollen, da sie sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

In großen 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.

Für die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

5.2.3 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 4, welcher zum Satzungsbeschluss in die Teile a, b und c geteilt wurde, wurden Standard Trauf- und Firsthöhen erarbeitet, die sich vornehmlich aus den Regelungen zur Bautiefe und den maximal zulässigen Vollgeschossen (siehe Anhang Trauf- und Firsthöhen) ergeben und zukünftig für den überwiegenden Teil des nordöstlichen Innenstadtbereichs gelten sollen.

Das Konzept sieht für die Bereiche, in denen eine maximal zweigeschossige Bauweise und eine Bautiefe von 16 m festgesetzt werden, eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 12 m vor. Im Bebauungsplan Nr. 4c werden diese Festsetzungen im südwestlichen Teil der Winterstraße und im südlichen Teil der Moltkestraße getroffen. Im übrigen Teil des Plangebietes sind überwiegend drei Vollgeschosse und eine Bautiefe von 16 m zulässig. Entsprechend den Inhalten des Konzeptes wird die Traufhöhe in diesen Bereichen auf 9,5 m und die Firsthöhe auf 15 m begrenzt.

Abweichend von dem erläuterten Konzept wird für die Gebäude Moltkestraße 17 und 18 bestandsorientiert eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Regelung ist nutzungsgerecht und kann aufgrund der angrenzenden Strukturen als städtebaulich verträglich eingeschätzt werden.

In großen Teilen des Plangebietes finden sich die charakteristischen etwa 3,00 m hohen und 3,00 m tiefen, straßenseitigen Anbauten an den Hauptgebäuden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses besonderen Bestandsmerkmals, erfolgt im überwiegenden Teil des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Fläche eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit einer Gebäudehöhe (GH) von ≤ 3,00 m im straßenseitigen Bereich. Gebäude die im letzten Drittel des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, besitzen zum Teil allerdings Geschosshöhen bis zu 4 m. Sofern es bei diesen Gebäuden zu Umbauten im Bestand kommt, erfolgt eine Befreiung von den Inhalten des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere untere Höhenbezugspunkt. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, die das städtebauliche Gesamtbild nachhaltig stören, dürfen technische Aufbauten die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten und die Dachhaut

durchschneiden, sofern sie nicht deutlich untergeordnet sind und sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie die Fläche für Gemeinbedarf werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

~~5.2.4 Abgrabungen~~

~~Angesichts der besonderen städtebaulichen Qualität soll der Entstehung von das Siedlungsbild beeinträchtigenden Kellerlichtschächten und Kellerniedergängen entgegengewirkt werden. Folglich wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken zu erhalten ist. Abgrabungen, Vertiefungen und Aufschüttungen sind folglich nicht zulässig, um hierüber eine übermäßige Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im Untergeschoss zu verhindern.~~

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ wird entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine starke Verdichtung aus, die sich aus dem hohen Flächendruck und den eklatant hohen Grundstückspreisen ergibt. Es werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstückes ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Städtebauliche Belange finden häufig keine Berücksichtigung. Die hohe Dichte wirkt sich zum einen negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden. Zum anderen kommt es zu einem zunehmenden Verlust von wohnungsnahen Erholungsräumen, wie Terrassen und Gärten, was sich negativ auf die Wohnqualität und die touristische Attraktivität auswirkt. 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. Daher ist es Ziel der Stadt Norderney, die Entstehung von neuen Hauptnutzungen in den Blockinnenbereichen zukünftig auszuschließen und die Größe der Nebenanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Dementsprechend wird in großen Teilen des Plangebietes die Bautiefe der Hauptgebäude auf 16 m begrenzt. Diese Regelung bietet ausreichend Spielraum bei der Realisierung ortstypischer Neubauvorhaben. Der Entstehung von überdimensionierten Baukörpern soll so zukünftig vorgebeugt werden.

Im Bereich des Hotels Waldeck an der Kaiserstraße wird bestandsorientiert ein Bauteppich mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt.

Zu den genannten Bauteppichen für die Hauptgebäude kommen in großen Teilen des Plangebietes straßenseitig 3 m überbaubare Grundstücksfläche hinzu, die für die charakteristischen eingeschossigen Vorbauten, vorbehalten bleiben.

Bei den durch die Baugrenzen definierten Abständen handelt es sich lediglich um Mindestforderungen. Die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung sind zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine bauordnungsrechtliche Prüfung.

Zum Erhalt und zur Steuerung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von

- 36 m² für zweigeschossige Gebäude
- 42 m² für dreigeschossige Gebäude

zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

Als Bezugsgröße dient die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäude.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.5 Anordnung der Gebäude

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im überwiegenden Teil des Plangebietes 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.

5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Eines der Entwicklungsziele für das Sondergebiet SO 2a ist die Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsappartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für das Sondergebiet SO 2a weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Die Festlegung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beruht auf einer umfangreichen Analyse der Bestandssituation. Die Regelungen müssen so getroffen werden, dass einerseits dem hohen Bedarf an kleinen Wohnungen, zum Beispiel für die im Gastronomie- und Beherbergungssektor Angestellten, Rechnung getragen wird. Andererseits gilt es eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

Für die Sondergebiete SO 2a „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ wird folglich festgesetzt, dass innerhalb der zulässigen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken je angefangene 50 m² Geschossfläche maximal eine Wohneinheit (Dauerwohnungen und Ferienwohnungen) zulässig ist. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 (3) BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Ermittlung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Geschossfläche heranzuziehen.

Die Regelung gibt lediglich vor wie viele Wohneinheiten je Gebäude maximal zulässig sind. Es wird nicht vorgegeben wie groß die Wohneinheiten sein dürfen oder müssen.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 2a die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn

der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) zu entnehmen.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu vermeiden, sind zudem innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 2a, SO 3 & SO 4) in den Kellergeschossen gem. § 2 Abs. 6 NBauO Wohnungen, Ferienappartements und Beherbergungszimmer nicht zulässig (§ 9 (3) Nr. 2 BauGB).

5.7 Verkehrsflächen

5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Straßen werden in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus fünf nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich dabei um die Gebäude Knyphausenstraße 6, Moltkestraße 3 – 6 und 11, Winterstraße 18. Geschützt sind nicht nur die Gebäude, sondern auch die Umgebung (§ 8 NDSchG). Auf diesen Flächen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Alle darüber hinaus gehenden Festsetzungen werden durch den Denkmalschutz geregelt. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

5.9 Erweiterter Bestandsschutz

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des Plangebietes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster und Bauhöhen sollen solche Fehlentwicklungen zukünftig verhindert werden.

Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes in vielen Bereichen rückwärtige Anbauten, die die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Eine vollständige Neuerrichtung dieser Hinterhäuser in der heutigen Form wäre auf Grundlage des Bebauungsplans nicht mehr möglich. Damit soll dem langfristigen städtebaulichen Ziel der Freihaltung der Blockinnenbereiche von neuen baulichen Entwicklungen entsprochen werden. Zu beachten ist dabei allerdings, dass viele dieser vorhandenen Anbauten voraussichtlich nicht mit den Vorgaben der Bauordnung, insbesondere den Vorschriften zu Grenzabständen, vereinbar sind und eine Neuerrichtung somit ohnehin, auch wenn sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes weiter nach § 34 BauGB regelt, nicht mehr zulässig wäre.

Dennoch gilt für die genannten Gebäude und Hinterhäuser Bestandschutz. Das heißt, Sanierungsmaßnahmen, die der Erhaltung des Gebäudes dienen oder aufgrund von Schäden durch höhere Gewalt erforderlich werden, sind weiterhin möglich. Die zulässigen Umbaumaßnahmen ergeben sich aus § 60 der Niedersächsischen Bauordnung, in dem die verfahrensfreien Baumaßnahmen aufgeführt werden. Dazu gehören unter

anderem Änderungen an Fenstern, Türen, Fassaden und Dächern. Zudem können im Innenraum beispielsweise Umbauten an Wänden, Decken, Stützen und Treppen vorgenommen werden. Eine Umbau- oder Sanierungsmaßnahme im vorhandenen Gebäudebestand ist üblicherweise erst dann genehmigungspflichtig, wenn in die Statik des Gebäudes eingegriffen wird oder der Brandschutz betroffen ist. Somit ist ein wirtschaftlicher Betrieb der Gebäude aus Sicht des Plangebers auch zukünftig gewährleistet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in großen Teilen des Plangebietes im Neubaufall einen zusätzlichen Entwicklungsspielraum ermöglichen.

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen soll die hohe Bedeutung des Bestandsschutzes innerhalb des Plangebietes gewürdigt werden. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Rahmen des Bestandsschutzes auf Härtefälle reagieren zu können.
Weiterhin sollen Nutzungsänderungen, die den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, als Ausnahme zugelassen werden.

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, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

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, § 16 (6) BauNVO und § 23 (3) BauNVO).

Unter sonstige Umbauten fallen dabei alle genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen, die nicht so erheblich sind, dass sie einem Neubau gleichkommen.

Gemäß § 31 (1) BauGB können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Art und Umfang der ausnahmsweise zulässigen baulichen Änderungen ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4b dabei zum einen aus den in den Textlichen Festsetzungen Nr. 1- 5 definierten zulässigen Nutzungen und zum anderen aus den Ausmaßen des vorhandenen Gebäudebestandes, der Bestandsschutz genießt. Dieser ergibt sich aus den Unterlagen der Bauordnung.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1, 3, 4 & 6 NBauO

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des historisch geprägten Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der hohen Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen. Folgende Gestaltungsvorgaben sind daher innerhalb des Plangebietes zu beachten:

1. Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 30° - 55° zulässig. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden, Nebenanlagen sowie Gebäude in den mit „FD“ gekennzeichneten Bereichen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden sowie Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

3. Entgegen §§ 2 und 3 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu ½ der Trauflänge zulässig.

4. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

5. An Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

6. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlagen, Stromaggregate) dürfen an Hausfassen, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

7. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dabei müssen die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 60% Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen.

8. An den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorbaurollläden nicht zulässig.

9. Vorgärten, d.h. die Räume zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zur Erschließung notwendige befestigte Flächen sind hiervon ausgenommen.

10. Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Stellplätze als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)

11. Außentreppen sind nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig.

12. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Straßen.

- **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 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 Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem oder Versickerung auf den Grundstücken. Dabei ist das anfallende Oberflächenwasser nur über die belebte (bewachsene) Bodenzone zu versichern. Die direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist nicht zulässig.

- **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.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 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 Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 13.11.2013 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 08.10.2018 bis 16.11.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einzusehen.

8.2.3 Erneute öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB vom 04.02.2019 bis 22.02.2019 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Stadt Norderney einzusehen.

8.2.4 Ergänzendes Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

8.2.5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den Bebauungsplanes Nr. 4c "Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney, ...

.....
Der Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de