

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



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

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

21. Juli 2020

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 5 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2b befindet sich im zentralen Bereich des Innenstadtgebietes. Entsprechend der innerstädtischen Lage zeichnet sich die Nutzungsstruktur, innerhalb des Plangebietes, durch eine Mischung aus Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung, Einzelhandel und Gastronomie sowie Wohnnutzungen aus.

Entwickelt hat sich das Gebiet in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Noch heute finden sich im Gebiet Gebäude aus dieser Zeit, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen. Im Übrigen wurde der historische Gebäudebestand in den letzten Jahrzehnten durch Neubauten ersetzt, so dass sich im Plangebiet Gebäude verschiedenster Baujahre befinden. In den nördlich der Knyphausenstraße gelegenen Teilen des Plangebietes sind die Gebäude vornehmlich dreigeschossig, in den übrigen Bereichen überwiegen hingegen ein- bis zweigeschossige Gebäude, vorzufinden. Innerhalb des Plangebietes dominiert ansonsten eine geschlossene Bauweise, bzw. eine Bebauung mit inseltypischen Löhnen. Aufgrund des vorherrschenden Flächendrucks auf der Insel, werden die Grundstücke dabei so dicht wie möglich bebaut, was dazu führt, dass die bauliche Dichte innerhalb des Plangebietes sehr hoch ist. Dementsprechend finden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2b kaum Grünstrukturen. Lediglich nördlich der Gartenstraße wurden die historischen Hausgärten bis heute überwiegend erhalten.

Für Teile des Plangebietes gelten derzeit der Bebauungsplan Nr. 40 „Seiler- / Bogenstraße“ aus dem Jahr 1986 und der Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 1985. In beiden Plänen sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ ausgewiesen. Darüber hinaus enthalten die Bebauungspläne Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu gestalterischen Vorgaben.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenstadtbebauungspläne Nr. 1 - 4 werden für jeweils zusammenhängende Bereiche auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse einheitliche, zeitgemäße Plankonzepte entwickelt, die die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bilden. Die Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 2b weiterhin über die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) verschiedener Zweckbestimmungen gem. § 11 BauNVO. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus weiterhin über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

Durch die getroffenen Regelungen sollen städtebauliche Fehlentwicklungen zukünftig ausgeschlossen und eine hohe Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen langfristig gesichert werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 sind innerhalb des Plangebietes überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 ausgewiesen. Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann zukünftig verzichtet werden, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung de-

taillierte, lagespezifische Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Derzeit erfolgt diesbezüglich die 13. Flächennutzungsplanänderung.

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.

STÄDTEBAULICHE SITUATION UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut. Die baulichen Strukturen sowie die Nutzungsstrukturen im Plangebiet sind dabei sehr abwechslungsreich und haben sich im Laufe der Zeit kontinuierlich entwickelt. Die städtebauliche Beordnung des Plangebietes kann ausschließlich unter genauer Betrachtung der vorherrschenden städtebaulichen Situation gelingen. Hierzu erfolgt eine Bestandsaufnahme der derzeitigen Strukturen, aus der die einzelnen Festsetzungen abgeleitet werden, um zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden und ein einheitliches Ortsbild herzustellen.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch die inseltypische Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Dazwischen befinden sich einige Hotel- und Pensionsbetriebe. Insbesondere entlang der Jann-Berghaus-Straße und des Herrenpfads werden die Erdgeschosszonen überwiegend gewerblich oder gastronomisch genutzt.

Die bauliche Gestaltung eines Quartiers setzt sich zusammen aus der Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen. Diese beiden Komponenten tragen grundlegend zum Stadtbild bei und können es entscheidend beeinflussen. Im südlich der Knyphausenstraße gelegenen Teil des Plangebietes überwiegen ein- und zweigeschossige Gebäude. Während die Gebäude nördlich der Knyphauserstraße vornehmlich dreigeschossig sind. Dabei variieren die realen Gebäudehöhen, die sich aus den Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben, zum Teil sehr stark. Dies lässt sich insbesondere darauf zurückführen, dass die üblichen Geschosshöhen bei Gebäuden, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bzw. in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, zum Teil deutlich höher sind als bei moderneren Gebäuden.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halb-offene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbohohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2b sind diese in den meisten Straßenzügen vorzufinden.

Im Plangebiet sind vornehmlich im nordöstlichen Teil einige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein. 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. 2b zugrunde gelegt werden.

Öffentliche Grünflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Aufgrund des hohen Flächendrucks und der eklatant hohen Grundstückspreise auf der Insel werden alle Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstücks ausgenutzt, um die vorhandene Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Daher werden nur noch vereinzelt kleine Tei-

le der Grundstücke als Haus- oder Vorgarten genutzt. Lediglich nördlich der Gartenstraße wurden die verhältnismäßig großen, historischen Hausgärten bis heute überwiegend erhalten.

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

Die **Roonstraße** bildet die nördliche Grenze des Plangebietes. Die Bebauung ist im westlichen Teil überwiegend dreigeschossig. Im östlichen Teil sind die maßstabsgebenden Gebäude hingegen vornehmlich zweigeschossig. Das Denkmal Roonstraße 6 ist zwar faktisch dreigeschossig, dabei ist das oberste Vollgeschoss allerdings als Dachgeschoss ausgebildet, wodurch das Baudenkmal die räumliche Wirkung eines zweigeschossigen Gebäudes besitzt. Die Trauf-, First- und Geschosshöhen variieren im Straßenverlauf stark. Dies ist insbesondere auch darauf zurückzuführen, dass die Gebäude aus verschiedenen Epochen stammen. Trotz der unterschiedlichen Gebäudehöhen, ergibt sich auf Grund der einheitlich hellen Fassadengestaltung und der gemeinsamen Bauflucht der Hauptgebäude ein überwiegend harmonisches Straßenbild. Hierzu tragen auch die durchgängig traufständige Gebäudestellung und die einheitlich grauen bzw. anthrazitfarbenen Dächer bei. Bei der Mehrzahl der verhältnismäßig großen Baukörper finden sich die inseltypischen eingeschossigen Vorbauten wieder, wobei die Gestaltung dieser stark variiert. Während der Vorbau bei dem Gebäude Bismarckstraße 4 lediglich aus halbhohen Mauern und Pfeilern besteht, befinden sich bei den Gebäuden Roonstraße 4 und 5 gemauerte Vorbauten, die trotz der verhältnismäßig großen Fensterfronten, wenig mit den historischen Vorbildern gemein haben. Die Gebäude Roonstraße 2 und 6 stehen unter Denkmalschutz.

Parallel zur Roonstraße verläuft die **Knyphausenstraße**. Auch hier überwiegen dreigeschossige Gebäude mit hellen Putzfassaden. Die Baustile und Gebäudehöhen sind hier allerdings deutlich homogener. Bei einem Großteil der Gebäude finden sich die inseltypischen eingeschossigen Vorbauten wieder, die ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild haben, auch wenn sich die Glasflächenanteile zum Teil erheblich unterscheiden. Die Gebäude an der nördlichen Straßenseite wurden überwiegend traufständig errichtet und besitzen Satteldächer mit roter oder anthrazitfarbener Eindeckung. An der Südseite sind hingegen ausschließlich anthrazitfarbene Mansard- oder Flachdächer vorzufinden. In der Knyphausenstraße stehen die Gebäude mit den Hausnummern 4 und 26 unter Denkmalschutz.

Die **Jann-Berghaus-Straße** verläuft im zentralen Teil des Plangebietes in Ost-West Richtung. Das Straßenbild ist hier insbesondere durch die heterogene Bebauungsstruktur geprägt. So variieren die Gebäude- und Geschosshöhen stark. Neben überwiegend zweigeschossigen Gebäuden finden sich auch vereinzelt ein- oder dreigeschossige Gebäude wieder. Bei der Gebäudestellung und den Dachformen sowie -farben zeigt sich ein ähnliches Bild, wobei der überwiegende Teil der Gebäude ein geneigtes Dach besitzt. Die Fassaden sind vornehmlich hell verputzt. Allerdings besitzen einzelne Gebäude auch braune Klinkerfassaden. Daneben unterscheiden sich die zum Teil vorhandenen, eingeschossigen Vorbauten in ihrer Gestaltung deutlich. Da die Erdgeschosszonen überwiegend gewerblich genutzt werden, werden diese vornehmlich als Verkaufsraum genutzt. Die Glasflächen dienen dabei als Schaufenster.

Auch in der im südlichen Teil des Plangebietes verlaufenden **Langestraße** ist die bauliche Struktur sehr heterogen. Hier sind es insbesondere die stark variierenden Trauf- und Firsthöhen, die das Erscheinungsbild prägen. Zudem unterscheidet sich die Größe der Baukörper erheblich. Hinsichtlich der Fassadengestaltung zeigt sich ein ähnliches

Bild wie in der Jann-Berghaus-Straße. Zwischen größtenteils hellen Putzfassaden befinden sich dabei einzelne Gebäude mit braun- oder beigefarbenen Verblendmauerwerk. Es überwiegen rot eingedeckte Satteldächer mit umfangreichen Dachaufbauten, die das Erscheinungsbild der Gebäude zum Teil erheblich prägen. Die Gebäude bilden allerdings keine einheitliche Bauflucht. Die vor dem Haus gelegenen Flächen werden partiell als Vorgarten, Garten oder Terrasse genutzt.

Parallel zur Langestraße verläuft südlich die **Osterstraße**. Zwischen Langestraße und Osterstraße befindet sich lediglich eine einreihige Bebauung, so dass die Gebäude sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung erschlossen werden können, was dazu führt, dass die Gebäude insbesondere auf der nördlichen Straßenseite keine durchgängige Bauflucht bilden. Hier ergeben sich zum Teil Garten- oder Vorgartenbereiche. Auch zwischen Osterstraße und der südlich gelegenen Gartenstraße ist eine einzeilige Bebauung anzutreffen. Die Gebäudeteile entlang der südlichen Straßenseite der Osterstraße wurden in offener Bauweise errichtet und besitzen den Charakter von rückwertigen Anbauten. Die Gebäude in der Osterstraße sind ein- oder zweigeschossig und besitzen stark variierende Trauf- und Firsthöhen. Es überwiegen giebelständig ausgerichtete Satteldächer mit roten oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen. Die Fassaden sind vornehmlich mit rotem oder braunem Verblendmauerwerk gestaltet. Eingeschossige Vorbauten besitzen ausschließlich die Gebäude mit den Hausnummern 4 und 5. Diese sind durch Mauerwerk und Glasflächen vollständig geschlossen und entsprechen somit nicht dem historischen Vorbild. Eine straßenbildprägende Funktion besitzen sie dabei nicht.

Die **Gartenstraße** bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Die Gebäude wurden hier überwiegend an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet, wodurch sich verhältnismäßig große Hausgärten entlang der Gartenstraße ergeben. Diese tragen entscheidend zu einem attraktiven Straßenbild bei und sollten auch zukünftig erhalten werden. Lediglich das Gebäude Gartenstraße 7 wurde unmittelbar an der Straße errichtet. Die Gebäude besitzen zwar mehrheitlich ein traufständig ausgerichtetes Satteldach, die Fassaden- und Dachfarben stellen sich allerdings deutlich weniger homogen dar. So wechseln sich helle Putz- sowie rote bzw. braune Mauerfassaden und rote bis schwarz/anthrazitfarbenen Dächer ab. Auch die Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen unterscheiden sich erheblich. Nahezu alle Gebäude besitzen die inseltypischen eingeschossigen Vorbauten. Bei dem Gebäude Gartenstraße Nr. 3 ist der Vorbau zum Teil zweigeschossig.

Die **Bismarckstraße** bildet die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs. Durch die einheitlich weißen Putzfassaden und die ähnlichen Gebäudehöhen ergibt sich auf der östlichen Straßenseite ein vorherrschend harmonisches Straßenbild. Die Gebäude mit den Hausnummern 5, 6 und 7 besitzen ein Flachdach. Das Eckgebäude Roonstraße / Bismarckstraße ist zwar geneigt, allerdings ist die Dachneigung und die Dachfarbe aufgrund der Tatsache, dass das oberste Geschoss ein zurückversetztes Staffelgeschoss ist, kaum wahrnehmbar. Lediglich das Gebäude Ecke Knyphausenstraße / Bismarckstraße weicht mit seinem traufständigen, rot gedeckten Satteldach von diesem einheitlichen Erscheinungsbild ab. Die typischen durch Fenster und Mauerwerk geschlossenen eingeschossigen Vorbauten finden sich auch hier wieder. Die verhältnismäßig großen Baukörper wurden in geschlossener Bauweise errichtet.

Parallel zur Bismarckstraße verläuft östlich die **Goebenstraße**. Auch hier dominieren helle Putzfassaden. Auf der westlichen Straßenseite bietet sich trotz des Nebeneinanders von neuzeitlichen und älteren Baukörpern ein harmonisches Straßenbild. Die vornehmlich dreigeschossigen Gebäude besitzen einheitlich zur Straße geneigte Dächer mit braunen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckungen und zum Teil erscheinungsbild-

prägende Dachaufbauten. Bei einem Teil der Gebäude finden sich die typischen eingeschossigen Vorbauten wieder, die auch hier durch Fenster und Mauerwerk geschlossen sind. Das Erscheinungsbild auf der östlichen Straßenseite wird maßgeblich durch die neuzeitliche Kirche Stella Maris geprägt. Diese zeichnet sich insbesondere durch die weiße Putzfassade und den großzügigen Eingangsbereich mit Pultdach aus. Südöstlich der Kirche befindet sich ein Einfamilienhaus aus den 50er / 60er Jahren des letzten Jahrhunderts mit grauer Putzfassade und einem traufständigen, rot gedeckten Satteldach. Das Gebäude ist von einem verhältnismäßig großen Garten umgeben.

Der **Herrenpfad** verläuft in Nord-Süd Richtung im westlichen Teil des Plangebietes. Die Erdgeschosszonen werden hier überwiegend als Verkaufsraum oder Büro genutzt. Bei Gebäuden, die ausschließlich der Gästebeherbergung dienen, befinden sich häufig Speise- oder Aufenthaltsräume. Am nördlichen Ende des Herrenpfads liegt das Kaiser Wilhelm Denkmal und die Kirche St. Ludgerus als prägende, städtebauliche Elemente. Die bauliche Struktur stellt sich im Straßenverlauf größtenteils heterogen dar. So sind die Gebäude zwar vornehmlich zweigeschossig und besitzen die inseltypischen eingeschossigen Vorbauten, die Trauf-, First- und Gebäudehöhen, die Dachformen und –farben sowie die Fassadengestaltung, diese variieren allerdings insbesondere im nördlichen Teil der Straße stark. Es wechseln sich Flachdächer und traufständige Satteldächer ab, die anthrazitfarben oder rot eingedeckt sind. Die Fassaden sind überwiegend in hellen Farbtönen verputzt aber vereinzelt auch in Brauntönen geklinkert. Die eingeschossigen Vorbauten sind, wie im überwiegenden Teil des Plangebietes, durch Glas und Mauerwerk geschlossen und weisen verschiedene Gestaltungsformen auf. Somit variieren die Glasanteile erheblich.

In östlicher Richtung verläuft parallel die **Seilerstraße**. Es handelt sich um eine Seitenstraße, in der die Baustruktur vorwiegend kleinteilig gegliedert ist. Die Gebäude in der Seilerstraße sind ein- bis zweigeschossig mit Sattel-, Mansard- oder Flachdächern, mal trauf-, mal giebelständig ausgerichtet. Die Materialität der Dächer und Fassaden wechselt zwischen hellen Putzfassaden und rotem bzw. braunem Verblendmauerwerk mit roten bzw. schwarzen/anthrazitfarbenen Dächern. Wobei auch homogenere Abschnitte zu finden sind. Die typischen Norderneyer Vorbauten sind hier in unterschiedlichsten Gestaltungsformen vermehrt anzutreffen. Zudem besitzt eine Vielzahl der Gebäude einen Vorgartenbereich, der allerdings häufig versiegelt ist und somit nicht zu einer Aufwertung des Straßenbildes beiträgt.

Auch in der östlich gelegenen **Bogenstraße** ist, wie in der Seilerstraße, keine durchgehend einheitliche Gebäudekubatur erkennbar. Sattel-, Mansard- und Flachdachgebäude verschiedenster Trauf-, First- und Gebäudehöhen wechseln sich ab. Dies setzt sich auch bei der Materialität beim Wechsel von hellen Putz- sowie roten bzw. braunen Mauerfassaden, roten bis schwarz/anthrazitfarbenen Dächern fort. Die Gebäude sind auch hier ein- bis zweigeschossig. Die eingeschossigen Vorbauten weisen in der Bogenstraße ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild auf. Sie sind gemauert mit einem verhältnismäßig geringen Glasflächenanteil.

Die Östlichste, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße im Plangebiet, ist die **Winterstraße**. Die Baustruktur ist auch hier sehr heterogen. Zwar überwiegen geneigte Dächer, diese sind allerdings in rot-, braun- oder anthrazittönen eingedeckt und wechselnd trauf- oder giebelständig. Auch bei der Fassadengestaltung bietet sich ein sehr abwechslungsreiches Bild. Neben rot/braunen Klinkerfassaden finden sich hier auch Putzfassaden in unterschiedlichen Farbtönen. Die Gebäude sind ein- bis dreigeschossig, wodurch auch die Gebäudehöhen stark variieren. Die typischen eingeschossigen Vorbauten sind lediglich im nördlich der Jann-Berghaus-Straße gelegenen Straßenabschnitt vorzufinden.

PLANKONZEPT

Aufgrund der heterogenen Nutzung und der abwechslungsreichen Bauungsstruktur wurde im Vorfeld eine eingehende Bestandsaufnahme des Plangebietes durchgeführt. Aus einer daraus abgeleiteten Analyse ergeben sich die bestandsorientierten Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Innenstadtbereich der Insel Norderney ist geprägt durch eine historische Mischung aus Wohnnutzung und einer nicht unerheblichen Anzahl an Fremdenbeherbergungseinrichtungen in unterschiedlichen Formen sowie Versorgungsstrukturen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur der Bebauung innerhalb des Plangebietes können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Für einen großen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan Nr. 2b die Ausweisung des Sondergebietes SO 1 „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ (SO 1 & SO 1.1 – SO 1.10) vor. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) aus. Da sowohl der Deckung des Bedarfs an Fremdenverkehrseinrichtungen, als auch der Bereitstellung von Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney eine besondere Bedeutung zukommt, ist es städtebauliche Zielsetzung die hier ursprünglich typischen Strukturen aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 1 werden nur die Nutzungen zugelassen, die dem Entwicklungsziel in Übereinstimmung mit dem unmittelbaren Planungsumfeld typischerweise entsprechen. Dabei handelt es sich um:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO,
- Räume für freie Berufe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m² sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe bis zu 150 m²,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Räume für freie Berufe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke entsprechen dem Gebietscharakter und sind innerhalb des Sondergebietes SO 1 daher allgemein zulässig. Eine begrenzte Anzahl von kleineren Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben

sowie nicht störenden Gewerbebetrieben kann ebenfalls als gebietsverträglich eingeschätzt werden. Diese Nutzungen sollen daher ausnahmsweise zulässig sein.

Der Herrenpfad und die Jann-Berghaus-Straße sind durch die inseltypische Mischung aus Dauerwohnungen (für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney), Ferienwohnungen und Gebäuden zur Fremdenbeherbergung (Pensions- und Hotelbetriebe) geprägt. Zeitgleich befinden sich hier aber auch vermehrt Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, wodurch die Straßen dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Norderney zuzurechnen sind. Dementsprechend werden die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 2 „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ (SO 2 & SO 2.1 – SO 2.5) wie folgt geregelt:

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
- 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:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, in diesem Bereich ein möglichst belebtes Straßensbild zu schaffen und zu erhalten. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes SO 2 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).

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen je Geschossfläche für die Sondergebiete wird mit der o.g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u.a. beabsichtigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde.

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Blockinnenbereiche vermehrt versiegelt und bebaut. Die hohe Dichte wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus, da die Wohnräume zunehmend weniger belichtet werden und kaum Flächen für wohnungsnaher Erholungsräume, wie Terrassen und Gärten zur Verfügung stehen. Da dem Fremdenverkehr auf der Insel Norderney eine hohe Bedeutung zukommt, müssen die Sicherung und der Ausbau der Erholungsqualität zentraler Bestandteil der städtebaulichen Planung sein. Städtebauliches Ziel der Stadt Norderney ist es daher, die zum Teil sehr hohe Versiegelungsrate im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren und in den Bereichen, in denen es aufgrund der Grundstückstiefen möglich ist, langfristig grüne Blockinnenbereiche zu entwickeln, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. Diesem Ziel soll über die Aufnahme von Re-

gelungen zur überbaubaren Grundfläche und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprochen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die städtebauliche Beordnung des Planungsraumes zur Sicherung der historisch geprägten Strukturen und Vermeidung 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. 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.

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden zudem Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich vornehmlich aus den Regelungen zur Bautiefe und den maximal zulässigen Vollgeschossen (siehe Anhang Trauf- und Firsthöhen). Hiervon abweichende Regelungen werden für die Bereiche Seilerstraße und Bogenstraße getroffen. Die Vorgaben des Konzeptes sind hier aufgrund der kleinteiligen Baustruktur und der örtlichen Gegebenheiten nicht übertragbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2b wird entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand überwiegend die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Zur Wahrung der bestehenden Dachlandschaft werden im Plangebiet zudem die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Kirchen werden entsprechend als Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Die nördlich der Gartenstraße gelegenen Hausgärten tragen erheblich zu einem attraktiven Straßenbild bei und sollen daher zukünftig erhalten werden. Im Bebauungsplan werden in diesem Bereich entsprechend private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus 12 nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Im Bebauungsplan wird auf den nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz geltenden Umgebungsschutz hingewiesen.

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 2b örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind die Gestaltung der Dächer, Außenwände sowie der Fenster, Türen und Rolläden. Außerdem werden Regelungen zur Zulässigkeit von Außentreppen, Werbeanlagen, technischen Anlagen sowie zu Gestaltung der Vorgärten und eingeschossigen Vorbauten getroffen.