

# STADT NORDERNEY

## Landkreis Aurich



---

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

## **BEGRÜNDUNG** (Teil I)

Entwurf

26.08.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4 Verbindliche Bauleitpläne	5
3.5 Sonstige Satzungen	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
4.2 Belange des Denkmalschutzes	6
4.3 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	7
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) & Grundfläche (GR)	9
5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	10
5.2.3 Bauhöhen	11
5.3 Bauweise	11
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Anordnung der Gebäude	12
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.7 Flächen für den Gemeinbedarf	13
5.8 Verkehrsflächen	13
5.8.1 Straßenverkehrsflächen	13
5.8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13
5.9 Öffentliche Grünfläche	14
5.10 Private Grünflächen	14
5.11 Zu erhaltender Einzelbaum	14
5.12 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	14
5.13 Erweiterter Bestandsschutz	14
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>15</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>19</b>
8.1 Rechtsgrundlagen	19
8.2 Planverfasser	19

## 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.

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

Entwickelt hat sich das Gebiet in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Noch heute finden sich im Gebiet Gebäude aus dieser Zeit, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen. Im Übrigen wurde der historische Gebäudebestand in den letzten Jahrzehnten durch Neubauten ersetzt, so dass sich im Plangebiet Gebäude verschiedenster Baujahre befinden. Die Bebauungsstruktur im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Gebäude in einer für den Innenstadtbereich von Norderney noch aufgelockerten, überwiegend offenen Bebauung. In Richtung Westen nimmt die Verdichtung zu und ist in Richtung Innenstadt überwiegend durch eine geschlossene Bebauung geprägt.

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

Im Rahmen der Aufstellung der Innenstadtbauungspläne Nr. 1 - 4 werden für jeweils zusammenhängende Bereiche auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse einheitliche, zeitgemäße Plankonzepte entwickelt, die die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bilden. Die Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 3a über die Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) gem. §§ 3 und 4 BauNVO sowie von Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus weiterhin über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

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

In der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a geltenden 13. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2021 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Das Grundstück der Grundschule sowie das südlich daran angrenzende evangelische Gemeindehaus werden hierin als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die 15. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Diese werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3a 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 südöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Norderney und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

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

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch die inseltypische Mischung aus Wohnungen für Einheimische, Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Insbesondere entlang der Jann-Berghaus-Straße sowie in Teilen der Lucius- und Schulzenstraße werden die Erdgeschosszonen überwiegend gewerblich oder gastronomisch genutzt.

Die bauliche Gestaltung eines Quartiers setzt sich zusammen aus der Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen. Diese beiden Komponenten tragen grundlegend zum Stadtbild bei und können es entscheidend beeinflussen. Das Plangebiet ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt, die nur durch wenige höhere Gebäude, wie die Grundschule, das evangelische Gemeindehaus sowie einen Appartementkomplex unterbrochen werden. Die Verdichtung der Grundstücke nimmt dabei von Osten in Richtung Westen, also in Richtung Innenstadt, zu. Im Geltungsbereich überwiegen Einzel- und Doppelhäuser.

Typisch für Norderney sind die eingeschossigen Vorbauten, die auch im Plangebiet teilweise vorhanden sind, die zu den markanten Elementen der Inselarchitektur zählen. Ursprünglich handelte es sich hierbei um halboffene Veranden oder Loggien. Diese wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend durch Glas und halbohohe Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3a sind diese in einigen Straßenzügen vorzufinden.

Im Plangebiet sind einige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden sowie Siedlungsbereiche, die im Rahmen einer vorangegangenen Analyse als städtebaulich bedeutsam herausgestellt wurden. Diese prägen das jeweilige Straßenbild in besonders positiver

Weise und sollten für die bauliche Gestaltung maßstabsgebend sein. Sie werden für die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3a zugrunde gelegt.

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

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

Die Siedlungsbereiche im östlichen Teil des Geltungsbereiches, zwischen den Straßen An der Schanze, Jann- Berghaus- Straße, Mühlenstraße und Gartenstraße sind durch eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die Häuser sind überwiegend eingeschossig mit Sattel- oder Krüppelwalm-, selten mit Walmdächern. Zu den Straßen hin überwiegen dabei weiße Putzfassaden, teilweise unterbrochen durch rote Klinkerfassaden. Vor den Gebäuden sind häufig kleine Vorgärten vorhanden. Besonders nördlich der Gartenstraße, also direkt gegenüber dem Kurpark, ist eine besonders einheitliche Straßenraumsituation vorzufinden, die als städtebaulich bedeutsam eingestuft wurde. Die typischen eingeschossigen Vorbauten sind hier ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Quartiers vorzufinden.

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

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

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

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

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

### **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. 3a, 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 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des 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. 3a 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 Ferienwohnungen). 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. 3a steht somit in Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a gelten die Darstellungen der 13. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Norderney. Hierin wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a wurden hierin auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die westlich angrenzenden Flächen der Norderneyer Innenstadt an die damals beabsichtigten städtebaulichen Ziele angepasst.

Zur Steuerung der Wohnnutzung wurden auf Norderney, so wie in vielen touristisch geprägten Kommunen, sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt, um die weit verbreiteten Zweit- und Ferienwohnungen auszuschließen, die für einen starken Preisdruck in touristisch geprägten Regionen sorgen und die Bereitstellung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung erschweren. Eine Feinsteuerung der Wohnnutzung war nach damaliger Rechtsauffassung in den Gebieten gem. §§ 2-9 BauNVO nicht möglich. Dem entsprechend sollten auch in den Bebauungsplänen Nr. 3a und 3b überwiegend sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden, um die Wohnnutzung entsprechend zu steuern. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens jedoch hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 28, 5.Änderung „Am Weststrand“, vom Rat der Stadt Norderney am 09.05.2019 als Satzung beschlossen, mit Urteil vom 13.05.2022 für unwirksam erklärt. Hierin wird, wie in einigen Innenstadt- Bebauungsplänen, ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass das hierin festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ gem. § 11 BauNVO nicht zulässig ist, da die planerische Zielsetzung des Ausschlusses von Zweit- und Ferienwohnungen in diesem Gebiet auch über die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO in Kombination mit den Möglichkeiten des § 1 (5) und (9) BauNVO möglich ist. Dies gilt generell für alle Gebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, so dass in den Bebauungsplänen Nr. 3a und 3b zukünftig reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Mischgebiete (MI) festgesetzt werden. Aus diesem Grund werden in der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellten 15. Flächennutzungsplanänderung zukünftig Wohnbauflächen (w) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitpläne**

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor.

### **3.5 Sonstige Satzungen**

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung), die Erhaltungssatzung Nr. 4, die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ sowie die „Wintergartensatzung“ der Stadt Norderney.

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. 3a wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

## **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. 3a 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 beigelegt.

### **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. 3a befinden sich 4 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. 3a auf folgendes hingewiesen: „Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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. 3a ferner auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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.“

Nördlich der Gartenstraße, zwischen den Straßenzügen Winterstraße/Janusstraße und Luciusstraße/Feldhausenstraße ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Gemäß NDSchG vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der derzeit gültigen Fassung, ist nach §§ 2, 6, 13 und 14 eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn in diesem Bereich Erdarbeiten vorgenommen werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen mit Auflagen erteilt werden.

### **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 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 Belange des Hochwasserschutzes**

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt 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 hinter einer Hochwasserschutzanlage. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit Wassertiefen zwischen 0,5 und 4 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen. Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Beordnung einer bereits baulich verdichteten Ortslage. Demnach ergibt sich durch die vorliegende Planung gegenüber der Bestandssituation kein erhöhtes Hochwasserrisiko.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden aufgrund der vorherrschenden und zu schützenden Nutzung sowie der kleinteiligen Bebauungsstruktur reine Wohngebiete (WR1 und WR2) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Hierin sind in den gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gem. § 1 (9) BauNVO ausschließlich Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney sowie Räume für

freie Berufe zulässig. Die gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 13a BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in Richtung Osten anschließenden Bereiche, die ebenfalls eher durch eine Wohnnutzung geprägt sind, werden im Bebauungsplan Nr. 3a als allgemeine Wohngebiete (WA1.1 - WA2.2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierin sind in den gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gem. § 1 (9) BauNVO ausschließlich Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig. Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches werden die Grundstücke nördlich und südlich der Jann- Berghaus- Straße aufgrund ihrer vorherrschenden und zu schützenden Nutzung als Mischgebiete (MI1.1 – MI1.3) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hierin sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese würden sich aufgrund ihrer Größe und Auswirkungen nicht in das städtebauliche Umfeld integrieren und die vorhandenen Nutzungen nachhaltig stören. Zur Steuerung der Hotel- und Pensionsbetriebe sind in den Mischgebieten (MI1-1 – MI1.3) die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Beherbergungsbetriebe ausschließlich im Zusammenhang mit einer Fremdversorgung als Hotel- und Pensionszimmer zulässig. Die in den Mischgebieten gem. § 13a BauNVO allgemein zulässigen Ferienwohnungen sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1.1- MI1.3) gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. In Wohngebäuden innerhalb der Mischgebiete (MI1.1 – MI1.3) sind gem. § 1 (9) BauNVO Wohnungen ausschließlich für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney zulässig. Zum Schutz der durch Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe geprägten Erdgeschosszonen sind diese Wohnungen gem. § 9 (3) BauGB ausschließlich in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Zum Schutz der Siedlungsstruktur und zur Vermeidung zu kleinteiliger Bebauung wird im Bebauungsplan Nr. 3a für die allgemeinen Wohngebiete (WA1.1 – WA2.2) sowie die Mischgebiete (MI 1.1- MI 1.3) gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, können Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) & Grundfläche (GR)**

In den vergangenen Jahren wurden aufgrund des hohen Flächendrucks auf der Insel Norderney die Blockinnenbereiche sowie die rückwärtigen Grundstücksflächen 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 Versiegelungsgrat im Innenstadtbereich langfristig zu reduzieren, um die Wohn- und Erholungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Touristen zu sichern und zu erhöhen. 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. Die Festsetzungen zur zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken werden dem entsprechend definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 3a unter anderem über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie maximal zulässigen Grundflächen (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2.1 und WA2.2), der reinen Wohngebiete (WR1 und WR2) sowie der Mischgebiete (MI1.1) werden Grundflächenzahlen von GRZ 0,4 bis GRZ 0,8 entsprechend der vorhandenen und zu schützenden Strukturen festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1.1, WA1.2 und WA 1.2\*) sowie der Mischgebiete (MI1.2 und MI 1.3) entspricht die zulässige Grundfläche (GR) je Grundstück der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO. Die GR darf gem. § 16 (6) BauNVO durch die Grundfläche von Terrassen um bis zu 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

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

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 fließen in die Bestimmung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO ein.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei, im reinen Wohngebiet (WR2) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA 2.1) auf maximal ein zulässiges Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzung deckt sich in vielen Bereichen mit dem vorhandenen Bestand. Zum Teil wird hierdurch allerdings auch ein zusätzlicher Entwicklungsspielraum eingeräumt, der aufgrund der innerörtlichen Lage als verträglich eingeschätzt werden kann. Städtebauliche Fehlentwicklungen, wie sie in der Vergangenheit zum Teil entstanden sind, sollen hierdurch ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 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 einigen Teilen des Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise in einer Bautiefe von 3 m ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen vor. Dieser Bereich soll bei zukünftigen Neubauvorhaben den eingeschossigen Veranden vorbehalten werden, die Teil der typischen Inselarchitektur sind. Entsprechend den örtlichen Bauvorschriften sind diese gemäß dem historischen Vorbild möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert auszuführen.

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

### 5.2.3 Bauhöhen

Weiterhin wird die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung von Trauf-, First- und Gebäudehöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO geregelt. Je nach dem vorhandenen prägenden Gebäudebestand werden Traufhöhen von  $TH \leq 4,50\text{m} - 6,50\text{m}$ , Firsthöhen von  $FH \leq 9,50\text{m} - 12,00\text{m}$  festgesetzt. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, gelten die Festsetzungen der Höhen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-9 entsprechen, sind als Ausnahme zulässig (§ 31 (1) BauGB und § 16 (6) BauNVO).

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 in Teilen des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Fläche eine entsprechend differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen mit einer Gebäudehöhe (GH) von  $\leq 3,00\text{ m}$  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.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden keine Regelungen zur Gebäudehöhe aufgenommen.

### 5.3 Bauweise

Die Bauweise wird ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur als offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, als geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 (3) BauNVO oder als abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise können die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände gem. § 5 NBauO unterschritten werden. Die Grenzabstände orientieren sich dann an den auf den Grundstücken festgesetzten Baulinien. Darüber hinaus wird aus Gründen des Bestandsschutzes festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA2.1 und WA2.2) sowie der Mischgebiete (MI1.3) ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### 5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien 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.

Die Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan Nr. 3a orientieren sich überwiegend am Bestand. In Bereichen, in denen sich eine städtebauliche Fehlentwicklung eingestellt hat oder zu befürchten ist, kann es zu Abweichungen von dieser Systematik kommen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauteile ist nicht zulässig.

## **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**

Das Entwicklungsziel für das Plangebiet besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie die Steuerung an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferien- und Pensionsappartements sowie Hotelzimmer). Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht daher 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.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird im Bebauungsplan Nr. 3a festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1.1, WA1.2, WA1.3, WA2.1 und WA2.2) je Wohngebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig ist. Der Anteil der Wohnungen zum Dauerwohnen muss gegenüber den Ferienwohnungen überwiegen. Hierdurch soll verhindert werden, dass weitere Wohnungen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden.

Dem durch die Festsetzung verfolgten städtebaulichen Willen steht jedoch die Bestandssituationen in einigen Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3a entgegen. In vielen Gebäuden befindet sich ein großer Bestand an Ferienwohnungen, die jedoch ursprünglich als Wohnungen genehmigt wurden und damit keinen Bestandsschutz genießen. Die Stadt Norderney möchte für diese Fälle die Möglichkeit der

nachträglichen Genehmigung eröffnen, auch wenn für die betroffenen Gebäude die festgesetzte Nutzungsmischung so nicht mehr einzuhalten ist.

Dem entsprechend finden die in den textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13 getroffenen Regelungen für die nachträgliche Nutzungsänderung von als Wohnung genehmigten Räumlichkeiten in Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise keine Anwendung, wenn sie nachweislich als Ferienwohnung genutzt wurden. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist, dass die betreffenden Räumlichkeiten seit dem 01.01.2015 nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden und dass die Nutzung als Ferienwohnung zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung der Wohnung planungsrechtlich zulässig gewesen wäre.

Die Wahl des Stichtages ergibt sich durch die Planungspraxis der Stadt Norderney, die im Jahr 2014 die ersten Bebauungspläne mit der expliziten Herausarbeitung der Unterscheidung zwischen Ferien- und Dauerwohnen beschlossen hat. Auch die Erhaltungssatzung, die sich mit dem Thema auseinandersetzt, wurde im Jahr 2014 beschlossen. Es wird dementsprechend vorausgesetzt, dass spätestens 2015 jedem die Unterscheidung zwischen Ferienwohnen und Dauerwohnen hätte bekannt sein müssen. Die Ausnahme gilt nur für Ferienwohnungen, die die materiellen bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung als Wohnung erfüllt haben und entsprechend genehmigt wurden sowie für die die Nutzung als Ferienwohnung früher zulässig gewesen wäre.

In den Kellergeschossen gem. § 2 (6) NBauO sind gem. § 9 (3) Satz 2 BauGB im gesamten Geltungsbereich Wohnungen und Beherbergungszimmer sowie Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht zulässig. Räume, die gem. § 2 (3) der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) nicht zur Wohnfläche gehören, sind in den Kellergeschossen zulässig.

## **5.7 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Grundschule sowie das Evangelische Gemeindehaus werden als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

## **5.8 Verkehrsflächen**

### **5.8.1 Straßenverkehrsflächen**

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

### **5.8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der vorhandene Fuß- und Radweg östlich der Grundschule wird zur Bestandssicherung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Fuß- und Radweg (F+R) festgesetzt.

## 5.9 Öffentliche Grünfläche

Der verbleibende Teil der o.g. Grünfläche im Kreuzungsbereich Jann-Berghaus-Straße/Mühlenstraße wird zur Bestandssicherung als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## 5.10 Private Grünflächen

Westlich der Straße An der Schanze sowie nördlich der Gartenstraße, im westlichen Bereich des Plangebietes, befinden sich zusammenhängende Gartenflächen, die den jeweiligen Straßenraum positiv prägen. Diese werden als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert um auch in Zukunft erhalten zu bleiben. Innerhalb dieser Grünflächen dürfen je Baugrundstück maximal 15 m<sup>2</sup> für Terrassen und Wege versiegelt werden.

## 5.11 Zu erhaltender Einzelbaum

Auf der o.g. Grünfläche im Kreuzungsbereich Jann-Berghaus-Straße/Mühlenstraße befindet sich ein prägender Kastanienbaum. Um den Erhalt des Baumes zu gewährleisten, wird dieser im Bebauungsplan Nr. 3a als zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaums sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## 5.12 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 4 nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmäler, die gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden. Es handelt sich dabei um die Grundschule, das südlich daran angrenzende evangelische Gemeindehaus, das Wohnhaus Gartenstraße Nr. 25 sowie das Wohnhaus Gartenstraße 13. 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).

## 5.13 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.

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen soll die hohe Bedeutung des Bestandschutzes 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 - 10 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.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der 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.

### **Dachgestaltung**

Die Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes stellt sich insgesamt eher heterogen dar, wobei vornehmlich geneigte Dachformen als ortsbildtypisch einzuschätzen sind. Um zukünftig sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird daher im überwiegenden Teil des Plangebietes geregelt, dass nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 30-55° zulässig sind.

Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen.

Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes), Veranden und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen, da diese das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers nicht wesentlich prägen.

In der Vergangenheit wurden Gauben zunehmend zur Vergrößerung der Zimmer im Dachraum verwendet, was dazu führte, dass vermehrt Dachaufbauten entstanden, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht mehr in die Hauptdachflächen einfügen. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3a geregelt, dass Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu  $\frac{1}{2}$  der Breite der Dachfläche zulässig sind. Die Vorgabe ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses und stellt zudem sicher, dass sich die Dachaufbauten auch zukünftig unterordnen.

Zusätzlich wird die Dachgestaltung über die Materialität geregelt. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende (matte) Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden. Die RAL- Farben können aus der örtlichen Bauvorschrift entnommen werden. Abweichend von § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney sind Ausnahmen von der Dacheindeckung zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmen.

### **Fassadengestaltung**

Neben der Dachgestaltung beeinflusst unter anderem auch die Gestaltung der Fassade das Straßenbild in besonderer Weise. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan Nr. 3a die Farbgebung der Außenwandflächen unter Berücksichtigung des Bestandes geregelt. Das sichtbare Außenmauerwerk ist dem entsprechend aus rotem oder weißem Verblendmauerwerk oder aus weißem Putzmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune sowie weiße Mauerziegel gem. DIN 105 in den in der örtlichen Bauvorschrift definierten RAL- Farben zu verwenden.

### **Solaranlagen, technische Aufbauten, Rollläden**

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Dementsprechend dürfen auf geneigten und flachen Dächern Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) eingesetzt werden. Solaranlagen 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.)

Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher dürfen an Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, 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. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden nicht angebracht werden. Auf Dächern sind diese Anlagen ebenfalls nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen diese Anlagen an Hausfassaden angebracht und auf Dächern errichtet werden, sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.

Vorbaurolläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassade, die sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirkt. Um zukünftig ein attraktives Erscheinungsbild sicherzustellen, sind Vorbaurolläden an den Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Bauherren entsteht durch diese Regelung nicht, da ausreichend Alternativen für die Verdunkelung der straßenseitig gelegenen Räume bestehen.

### **Untergeordnete Bauteile**

Außentreppen können sich ebenfalls negativ auf das Erscheinungsbild der Fassade und des Straßenraums auswirken und sollen daher zukünftig nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten zulässig sein.

### **Vorbauten**

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 halboffene Brüstungsmauern geschlossen. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3a sind diese in den meisten Straßenzügen 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. Dementsprechend wird vorgeschrieben, dass die eingeschossigen Vorbauten gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf die reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden sollen. Dementsprechend sind die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden vollständig als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprossenteilung, jedoch ohne geschlossene Füllelemente auszuführen. Brüstungen in einer Höhe von maximal 0,90 m sind von der vorstehenden Regelung

ausgenommen. Notwendige geschlossene Wandteile nach der NBauO (z.B. Brandwände) bleiben unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit unberücksichtigt.

### **Vorgarten, Stellplätze, Zufahrten**

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Folglich sind die Bereiche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Dem oben genannten Ziel entsprechend wird zudem geregelt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten dürfen. Technische Anlagen wie Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage oder Stromaggregate im Vorgarten können sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirken. Diese werden dementsprechend ebenfalls ausgeschlossen.

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden, wird darüber hinaus geregelt, dass die Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen als Pflasterung mit mindestens 50% Durchgrünung auszubilden sind. Dabei sind die Vorgaben des Grundwasserschutzes zu beachten.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten Bereich eine Aufwertung vorgenommen. Dies trägt nicht nur zu einer hohen touristischen Attraktivität bei, sondern kommt auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität erzielt wird.

## **7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**  
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 versickern. 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 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Innenstadt Süd-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: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)