

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 25B

„Nordhelm-Mitte“

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf November 2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	4
1.5	Bestandsanalyse	4
1.5.1	Nutzungsstruktur	4
1.5.2	Gebäudecharakteristik	6
1.5.3	Grundstücksausnutzung.....	7
1.6	Planungsrahmenbedingungen.....	7
1.6.2	Flächennutzungsplan	8
1.6.3	Satzungen	8
1.6.4	Bebauungsplan Nr. 25 b „Nordhelm-Mitte“	9
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
3.	BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	13
3.1	Verfahren	13
3.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	13
3.3	Relevante Abwägungsbelange	13
3.3.1	Verkehrliche Belange	13
3.3.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	14
3.3.3	Belange von Natur und Landschaft	14
3.3.4	Belange des Artenschutzes.....	14
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	21
4.3	Baugrenzen, Baulinien	22
4.4	Private Grünflächen.....	23
4.5	Öffentliche Verkehrsflächen	25
1.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	25
2.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	26
2.1	Bauvorschriften für den gesamten Bereich.....	27
2.2	Bauvorschriften für den Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 1	29
3.	HINWEISE.....	31
4.	ANLAGE HAUSTYPEN ERHALTUNGSSATZUNG NR. 1	32
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	35
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	35
7.2	Ver- und Entsorgung	35
8.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	36
ANHANG: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG NACH UVPG		37
ANLAGEN		
Karte 1 – Bestandsanalyse Nutzungsstruktur		
Karte 2 – Bestandsanalyse Gebäudecharakteristik		
Karte 3 – Bestandsanalyse Grundstücksausnutzung		

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Norderney hat die Absicht, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 b die vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Nordhelmsiedlung durch bauleitplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern.

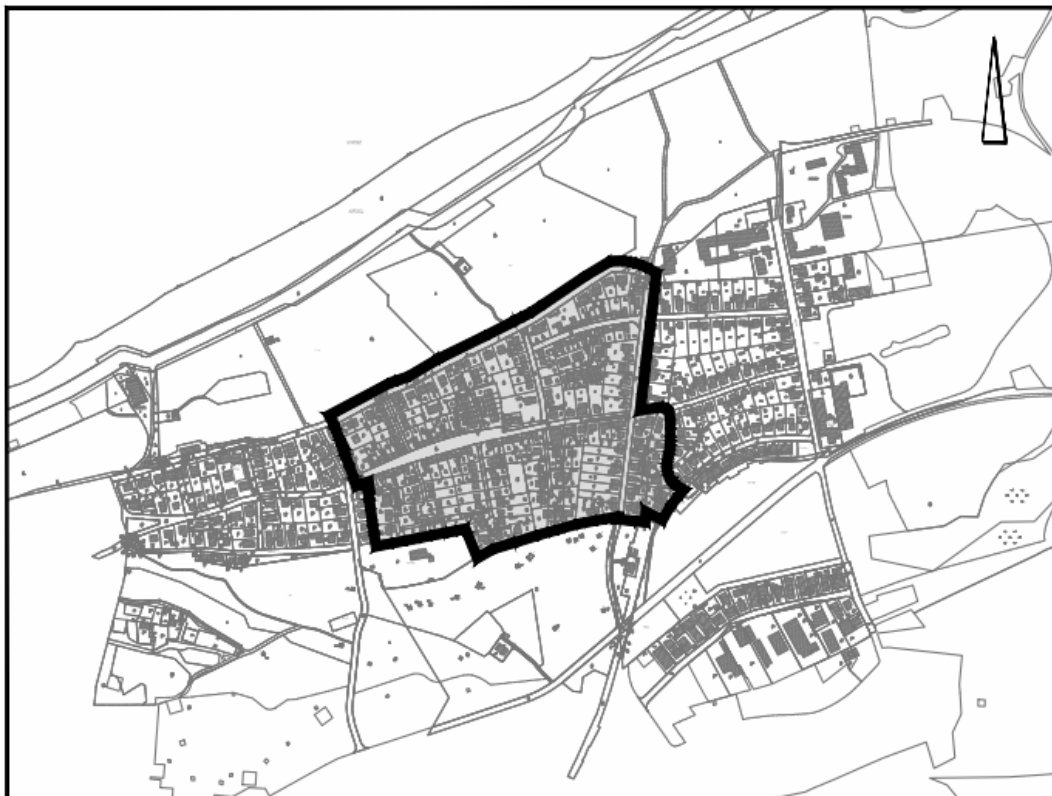
1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 b, 1. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 b, 1. Änderung, erfasst einen ca. 13,6 ha großen Bereich in der Nordhelmsiedlung, die im östlichen Teil des Siedlungsbereichs und südlich des Strandbereichs liegt. Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Emsstraße,
- im Osten durch den Birkenweg und Am Schirrhof,
- im Westen durch die bebauten Grundstücke am Waldweg und
- im Süden durch Waldflächen und einen Campingplatz.





1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die Nordhelmsiedlung ist aus einer ehemaligen Militärsiedlung entstanden. In den 50iger Jahren ist die ehemalige Splittersiedlung um geförderte landwirtschaftliche Kleinsiedlungen ergänzt worden. In den 70iger Jahren wurden erste einfach strukturierte Bebauungspläne aufgestellt. Danach erfolgte eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke durch eine höhere Verdichtung und mehr Wohnungen.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung, die zum allgemeinen Wohnen und zum Ferienwohnen genutzt wird. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind nur untergeordnet vorhanden. Kennzeichnend für die Nordhelmsiedlung sind historische Gebäudeformen aus den 50iger Jahren als Hausgruppen und Doppelhäusern, die in den betreffenden Bereichen die Gebietsstruktur maßgeblich prägen und einem besonderen Erhaltungsschutz bedürfen. Eine weitere Besonderheit dieses Gebietes sind einige Quartiere mit inneren Freiflächen, bei denen es sich um ehemalige Bunker handelt. Ein Grundstück, das ehemals der Kirche gehörte, steht für eine Neuordnung zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung der Nordhelm-Siedlung erfolgt durch ein Ring- und Stichstraßensystem, wobei die Nordhelmstraße und der Birkenweg den Charakter einer Sammelstraße haben. Die Emsstraße schließt im Norden mit den Stranddünen ab und ermöglicht in Abschnitten eine fußläufige Anbindung an den Nordseestrand.

1.5 Bestandsanalyse

Zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Festsetzungen wurde eine detaillierte Bestandsanalyse durchgeführt, die die Nutzungsstruktur, die Gebäudecharakteristik und die Grundstücksausnutzung erfasst. Zudem wurde von der Stadt Norderney eine Statistik über die Wohnraumnutzung erstellt.

1.5.1 Nutzungsstruktur¹

□ Wohnraumnutzung

Die Gebäude im Planungsgebiet werden überwiegend wohngenutzt. Dabei handelt es sich um Wohnen mit inseltypischer Privatvermietung. Entsprechend ist eine starke Durchmischung von allgemeinem Wohnen und Ferienwohnungen bzw. Ferienappartements vorhanden. Die Ferienwohnungen sind größtenteils in die Wohngebäude integriert oder zu wenigen Einheiten zusammengefasst und finden sich in einer kleinteiligen Gebäudestruktur wieder. Eine größere Verdichtung findet sich in den zweigeschossigen Hausgruppen an der Elbestraße, an zwei mehrgeschossigen Appartementshäusern am Birkenweg und einem mehrgeschossigen Appartementshaus an der Mainstraße. Im Zuge des Planänderungsverfahrens wurde im Jahre 2010 von der Stadt Norderney eine Statistik zur Nutzung der Wohneinheiten erstellt. Die Statistik unterscheidet nach folgenden Begrifflichkeiten:

Wohnungseinheit Als „Wohnungseinheit“ wird jeder umschlossene Raum anzusehen, der zum dauerhaften Wohnen geeignet ist. Für den Bereich der Vermietung gilt dies mit der Einschränkung, dass eine Eignung zum vorübergehenden Wohnen ausreichend ist, z.B. nicht voll ausgestattete Apartments/Ferienwohnungen oder auch Gästezimmer. Die planerische Unterscheidung zwischen den Nutzungen „Wohnen“ und Beherbergung“ wird hier nicht vollzogen.

¹ siehe Karte 1 im Anhang

Einziges Wohnung	Eine Person bewohnt eine Dauerwohnung mit einzigem Wohnsitz, wenn neben diesem Wohnsitz innerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland keine weiteren Wohnsitze bestehen.
Hauptwohnung	Eine Person bewohnt eine Dauerwohnung mit Hauptwohnsitz, wenn neben diesem Wohnsitz innerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland einer oder mehrere weitere Wohnsitze bestehen.
Zweitwohnung	Als Zweitwohnung werden diejenigen Wohnungseinheiten angesehen, die von einer oder mehreren Personen neben einer anderweitigen Wohnung im bundesdeutschen Gebiet ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.
Vermietung	Als Vermietungsobjekt sind diejenigen Wohnungseinheiten einzustufen, die ausschließlich der Vermietung zu touristischen Zwecken dient. Eine Vermietung zu Dauerwohnzwecken wird in die Kategorien Einziges Wohnung, bzw. Hauptwohnung oder ggf. auch Zweitwohnung vorgenommen.

Neben der Erfassung der Wohnungsformen wurde auch die Altersstruktur und die Wohndauer der über 18jährigen ermittelt. Die Ergebnisse der Wohndauer gelten nur für den Bereich der Haupt- und Einziges Wohnungen, eine Ermittlung für die übrigen Bereiche wäre unzweckmäßig. Bei der Wohndauer wurde auf Grund der allgemeinen Meldedaten ermittelt, wie lange die Zielgruppe betreffenden Personen in der Wohnungseinheit wohnen.

Nach Auswertung der statistischen Unterlagen der Stadt Norderney ergibt sich folgende Situation:

- In der Mehrzahl der Quartiere ist der Anteil an Hauptwohnungen/Einzelwohnungen mit 55 % höher als der Anteil an Vermietungen mit 36 %. Der Anteil der Zweitwohnungen beträgt 5 %. Die restlichen 6 % konnten nicht klar zugeordnet werden.
- In den Quartieren Emsstraße, nördliche Elbestraße und nördlicher Birkenweg ist der Anteil an Vermietungen höher als der Anteil an Hauptwohnungen/Einzelwohnungen.
- In den Quartieren nördliche Elbestraße und südlicher Birkenweg besteht im Verhältnis zur Generation 65 + ein sehr geringer Anteil an Kindern bis 18 Jahren. Hier ist möglicherweise schon ein Verdrängungseffekt eingetreten.
- Im Quartier Nordhelm Eck besteht im Verhältnis zur Generation 50 + ein sehr geringer Anteil an Kindern bis 18 Jahren. Hier ist möglicherweise künftig eine Verdrängungseffekt zu erwarten.
- In den Quartieren Nordhelmsstraße Ost, Weserstraße Nord und Süd sowie Mainstraße Nord besteht ein hoher Anteil an Kinder bis 18 Jahren. Von den nachrückenden Generationen ist künftig eine Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten.

□ Gewerbliche Nutzungen

An der Ecke Nordhelmstraße/ Birkenweg sind zwei gastronomische Nutzungen (Café, Gaststätte) vorhanden. Zudem befindet sich zwei Dienstleistungen (Friseur an der Mainstraße, Fahrradverleih an der Weserstraße) und zwei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel Ecke Nordhelmstraße/Mainstraße, Fahrradhandel Nordhelmstraße) im Quartier.



□ Verkehrsflächen

Ein zentraler Platz befindet sich an der Ecke Nordhelmstraße/Mainstraße. In den Platz ist eine Wertstoffsammelstelle integriert. Im westlichen Abschnitt der Nordhelmstraße sind öffentliche Stellplätze vorhanden, diese sind durch Grünflächen von der Erschließungsstraße abgegrenzt. In der Elbestraße wird der öffentliche Verkehrsraum als Parkraum genutzt. Die privaten Einstellplätze befinden sich überwiegend auf den jeweiligen Grundstücken. In einigen Quartieren wie im Norder Hook, an der Rheinstraße, an der Nordhelmstraße/Ecke Elbestraße und in der Elbestraße sind zusammenhängende private Stellplatzflächen vorhanden.

□ Freiflächen

In den inneren Bereichen der Quartiere sind überwiegend größere zusammenhängende Freiflächen vorhanden, die als Garten genutzt werden und teilweise Nebenanlagen beinhalten. Bei drei quartiersinneren Freiflächen handelt es sich um Flächen mit ehemaligen Schutzbunkern. Diese befinden sich

- in dem Quartier nördlich Nordhelmstraße, zwischen Elbestraße und Mainstraße,
- in dem Quartier nördlich Nordhelmstraße, zwischen Weserstraße und Elbestraße,
- und in dem Quartier südlich Nordhelmstraße, zwischen Elbestraße und Mainstraße.

1.5.2 Gebäudecharakteristik²

In dem Planungsgebiet sind unterschiedliche Baukörperstrukturen vorhanden. Prägend für das Gebiet sind die historischen Hausgruppen und Doppelhäusern, die durch eine Erhaltungssatzung geschützt sind. Die verschiedenen Gebäudetypen sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet und verteilen sich über das gesamte Plangebiet.

Typ 1	- Doppelhaus
Knochenhäuser	- durchgängiges Walmdach mit Schleppgauben, äußere Traufe niedriger als mittlere Traufe, traufständig
	- gleiche Firsthöhe, unterschiedliche Traufhöhe
	- dunkles Dach, roter Verblender
	- weiße Fenster, symmetrische Fensteraufteilung, kleine quadratische Fenster im Außenteil
Typ 2 +3	- Hausgruppe
Reihenhäuser	- Hauptteil mit traufständigem Walmdach mit Schleppgauben, Zwischenbau mit Satteldach, traufständig, Eckhäuser mit rückwärtigem Anbau (Walmdach),
	- dunkles Dach, roter Verblender
	- fast gleiche Traufhöhe, unterschiedliche Firsthöhe,
	- weiße Fenster in symmetrische Aufteilung
Typ 4 +5	- Hausgruppe mit Torbogen
Torbogenhäuser	- giebelständiger Walmdachbau mit Schleppgauben, traufständiger Satteldach-zwischenbau mit Tor und Rundbogen im Dach
	- fast gleiche Traufhöhe, unterschiedliche Firsthöhe
	- sowohl mit rotem als auch mit schwarzem Dach, roter Verblender
	- weiße Fenster in symmetrische Aufteilung

² siehe Karte 2 im Anhang

Neben den historischen Bauten sind als weitere verdichtete Bauformen zwei zweigeschossige Hausgruppen mit 6 Einheiten in der Elbestraße, eingeschossige Hausgruppen mit 3 bis 4 Einheiten in der Nordhelmstraße und im Norder Hook sowie zweigeschossige Appartementhäuser in der Mainstraße und am Birkenweg vorhanden. Die Gebäude sind und überwiegend durch rotes Ziegelmauerwerk mit rotem oder dunklen Dach gekennzeichnet.

Die übrigen Bereich des Plangebietes sind durch unterschiedliche Einzel- und Doppelhausformen geprägt. Auffällig sind dabei die zweigeschossigen Doppelhäuser in der Mainstraße mit unterschiedlichen Traufhöhen, die unterschiedliche Geschosse kennzeichnen. Es handelt sich dabei um die sog. „Helgolandhäuser“. Andere Doppelhausformen sind klassisch als eingeschossiger Baukörper mit einem symmetrischen Satteldach ausgebildet. Bei den Einzelhäusern überwiegt das klassische eingeschossige Siedlungshaus mit Satteldach. Die Einzel- und Doppelhäuser sind überwiegend in rotem Ziegelmauerwerk mit rotem oder dunklen Dach gekennzeichnet. Am Birkenweg sind einige Einzelhäuser als weißer Putzbau mit rotem Dach vorhanden. Einige Gebäude haben eine zusätzliche Verkleidung aus Schindeln oder ähnlichem. Überformungen durch Fassadenmaterialien, Wintergärten, Anbauten und Balkone ergeben sich überwiegend bei den Appartementhäusern und den Helgolandhäusern.

Der Stadt Norderney liegt im Rahmen der Bestandsanalyse eine Gebäudekartei vor, die bei Bedarf eingesehen werden kann.

1.5.3 Grundstücksausnutzung³

Der überwiegende Teil der Gebäude ist eingeschossig mit einem Dachgeschoss; baurechtlich gilt hier ein Vollgeschoss. Einige Gebäude sind zweigeschossig mit einem Dachgeschoss und haben somit baurechtlich zwei Vollgeschosse. Zwei Vollgeschosse befinden sich bei den Appartementhäusern an der Mainstraße und am Birkenweg, bei den Hausgruppen an der Elbestraße, bei einem Helgolandhaus an der Mainstraße, einem Einzelhaus an der Emsstraße und bei Geschäftsgebäuden an der Nordhelmstraße.

Je nach Grundstücksgröße liegen in Bezug auf die Grundflächenzahl unterschiedliche Ausnutzungsziffern vor. Diese liegen bei tieferen Grundstücken mit höherem Gartenanteil bei zwischen ca. 0,1 und 0,2 und bei Grundstücken mit kleinerem Gartenanteil bei ca. zwischen 0,2 und 0,3. Nur bei den verdichteten Bauformen wie den Hausgruppen an der Elbestraße und am Norder Hook sind auch größere Ausnutzungsziffern vorhanden.

1.6 Planungsrahmenbedingungen

1.6.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß den Vorgaben des **Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2008)** sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln, da entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln und in den Küstenorten von hoher Bedeutung. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1992) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Daher sind derzeit die Vorgaben der Landesraumordnung maßgebend.

³ siehe Karte 3 im Anhang



1.6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1975 der Stadt Norderney sind die Flächen im Planungsraum als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 dargestellt. Im östlichen Bereich befindet sich die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kirche und kirchliche Zwecke.

Die Stadt Norderney plant die Änderung der Darstellung für die Nordhelmsiedlung im Flächennutzungsplan vom Allgemeinen Wohngebiet in eine Sonderbaufläche „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2, Satz 2 BauGB.

1.6.3 Satzungen

Für die Nordhelmsiedlung gelten verschiedene Satzungen:

□ **Erhaltungssatzung Nr. 1 von 1980**

Die Satzung dient der Erhaltung vorhandener ortsbildprägender baulicher Anlagen im Plangebiet. Eine Genehmigung für den Abbruch oder die Änderung von baulichen Anlagen (äußeres Erscheinungsbild) kann versagt werden, um den Erhalt einer ortsbildprägenden baulichen Anlage zu sichern.

□ **Erhaltungssatzung Nr. 11 von 1985**

Die Satzung regelt den Erhaltung der baulichen Anlagen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Eine Genehmigung für den Abbruch oder die Änderung von baulichen Anlagen (äußeres Erscheinungsbild) kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten werden soll, um im Geltungsbereich der Satzung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

□ **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (2006)**

Die Satzung erfasst im Zusammenhang bebaute Ortsteile der Insel Norderney.

Zielsetzung ist die Vermeidung von negativen Ausdehnungen der Zweitwohnungen vor dem Hintergrund,

- dass besondere örtliche Gesundheitsfaktoren dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen werden,
- dass die Existenzgrundlage „Fremdenverkehr“ durch Substanzentzug für gewerblichen Fremdenverkehr gefährdet ist,
- dass eine Verdrängung der ursprünglichen ortsansässigen Bevölkerung erfolgt
- und das in erhöhtem Umfang Infrastruktur vorzuhalten ist.

In der Satzung wurde eine Genehmigungspflicht für Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) für folgende Bereiche festgelegt.

- Wohnungseigentum,
- Teileigentum,
- Wohnungserbbaurechten/Teilerbbaurechten,
- Dauerwohnrechten, Dauernutzungsrechten.

□ Gestaltungssatzung (1993)

Die Inhalte der Gestaltungssatzung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 b, 1. Änderung und werden nachfolgend zusammengefasst:

Balkone, Loggien und Erker	<ul style="list-style-type: none">• Balkone, Loggien und Erker über 75 cm zur Straßenseite nicht zulässig, Breite max. die Hälfte der Gebäudelänge bzw. max. 2 m• in Fassade integrieren und gestalterisch davon abzusetzen, keine massive Ausführung der Brüstungen
Dach	<ul style="list-style-type: none">• Kastengauben unzulässig• Gesamtlänge Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf ½ Trauflänge nicht überschreiten• max. 1 m Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu First und Walmgrad sowie zu Trauf- und Giebelwand• Nutzungen zur Solarenergie bis 50 % der Gesamtdachfläche zulässig, beim Flachdach nur, wenn zur Straßenseite nicht einsehbar• Werbeanlagen auf und über Dachflächen und Traufen nicht zulässig
Vorgärten, Einstellplätze, Garagen, Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none">• nicht bebaute Fläche an Straße ist als Vorgarten anzulegen, mind. 1 m breit• Kfz-Stellplätze + Zufahrten mind. 1 m Abstand zu Nachbargrundstück + Grenzbepflanzung• Ausnahmen im Gebäudebestand möglich
Einfriedungen	<ul style="list-style-type: none">• max. 1,20 m für Einfriedungen, die nicht aus lebenden Pflanzen bestehen• Trennwände im Terrassenbereich sind als seitliche Einfriedung bis zu 1,80 m Höhe und 2,50 m Tiefe zulässig.
Abfallbehälterstandplätze	<ul style="list-style-type: none">• Standplätze sind gestalterisch in Gebäude, Gartenanlagen oder Einfriedungen einzubeziehen

□ Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) - „Wintergartensatzung“

Die sogenannte „Wintergartensatzung“ wurde geändert und gilt nunmehr mit Stand vom 03.12.2010. Die Satzung erlaubt das Überschreiten von Baugrenzen für Windfänge und Wintergärten im Sinne dieser Satzung für den Geltungsbereich bestimmter Bebauungspläne.

1.6.4 Bebauungsplan Nr. 25 b „Nordhelm-Mitte“

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“ vom 23. Februar 1982.

Als Art der baulichen Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsbetriebes sind gemäß § 4 (3) Nr.1 BauNVO als Ausnahme zulässig. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt, bei Einzelhäusern können ausnahmsweise 4 Wohnungen zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist je nach Quartier unterschiedlich mit Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4, mit Geschossflächenzahlen von 0,5 bis 1,0 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal ein bis maximal drei begrenzt.



Ein zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird. Maßgebend für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist eine Grundstückstiefe von 50 m.

Überwiegend gilt die offene Bauweise, in Teilbereichen auch die geschlossene Bauweise. In den Bereichen, wo die Erhaltungssatzung gilt, wurde auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und überwiegend auch auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Flächen sind sehr kleinteilig ausgewiesen und orientieren sich relativ eng am Gebäudebestand, wobei jedoch – insbesondere auch bei den Bereichen der Erhaltungssatzung – mögliche Anbauten berücksichtigt wurden. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße unzulässig.

Die Bunkergrundstücke sind als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzbauwerk“ ausgewiesen.

Weitere Festsetzungen sichern die Verkehrsflächen für Straßen, Parkplätze, Fußwege und Wohnwege, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die Umgrenzung von Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und Stellplätze, Anpflanzungsgeboten sowie eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“.

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen für die Bereiche der Erhaltungssatzung, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden:

□ Gestalterische Festsetzungen für den Bereich der Erhaltungssatzung Nr.1

Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> • keine Veränderung der straßenseitigen Gebäudeansicht • Form, Farbe und Material der Wände muss sich am Bestand orientieren • Höhe der Fenster- und Türöffnungen muss sich am Bestand orientieren • Türen und Fenster stehende Rechteckformate bzw. Gliederung, symmetrische Aufteilung, weiße Rahmen und Sprossen • Traufhöhen differenziert (ohne Höhenangaben)
Dach	<ul style="list-style-type: none"> • Dachaufbauten nur für Typ 1 und Typ 2 zulässig • Dachflächenfenster auf Straßenseite nicht zulässig • Dachneigung nach Typ 1 bis 5 differenziert, • Dachhöhe Anbauten darf angebundenen Teil nicht überschreiten • Dachterrassen und Balkone unzulässig • Form, Farbe und Material muss sich am Bestand orientieren
Wintergärten	<ul style="list-style-type: none"> • an der Straßenseite nicht zulässig • Ausnahme für Wintergärten gem. Wintergartensatzung 1993 für Dachformen, Außenwände, Dacheindeckung

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Nordhelmsiedlung ist durch die Bebauungspläne Nr. 25 a, b und c planerisch beordnet. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne Nr. 25 b und 25 c sowie die entsprechende Flächennutzungsplanänderung gefasst. Zunächst soll der Bebauungsplan Nr. 25 b geändert werden. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde bereits am 23.07.2008 gefasst. In der Ratssitzung vom 08.07.2010 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 B eine Veränderungssperre erlassen.

Die Stadt Norderney sieht die Notwendigkeit, die Planung für den Bereich der Nordhelmsiedlung anzupassen. Die Stadt Norderney hat - wie viele andere Tourismusgemeinden auch - seit Jahren mit der ungebremsen Entwicklung von Zweitwohnungen zu kämpfen. Auch wenn sich die diese Entwicklung nicht vollends aufhalten lässt, soll im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung darauf hingewirkt werden, auch weiterhin Wohnraum für Einheimische zu sichern. Mit dem Festsetzungsinstrument Allgemeines Wohngebiet lässt sich diese gewollte Entwicklung nicht ausreichend steuern. Das übergeordnete Ziel der Stadt Norderney ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“, um die fortschreitende Entwicklung zu sog. „Zweitwohnungen“ und die damit einhergehende Überfremdung zu bremsen.

Weitere grundsätzliche Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung ist die Erhaltung der typischen Siedlungsstruktur. Für die einzelnen Bebauungspläne soll die Gebäudeausformung präziser definiert werden. In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 b ist fast durchgängig eine unter heutigem Blickwinkel städtebaulich nicht mehr gewollte Geschossigkeit dargestellt. Durch konsequente Festschreibung der Gebäudehöhen, sowie der Firstrichtungen etc. soll für die Bereiche außerhalb der Erhaltungssatzung Nr. 1 eine weitere Entwicklung weg vom typischen eingeschossigen Siedlungshaus verhindert werden. Weiterhin soll die seinerseits bei der Planaufstellung avisierte Entwicklung zu einem Einzelhandelszentrum im Bereich der Nordhelmstraße zwischen Mainstraße und Birkenweg zurückgefahren werden. Besondere Punkte sind die zukünftigen Festsetzungen für die drei sogenannten Bunkergrundstücke, die Entwicklung des Kirchengrundstückes Mainstraße / Nordhelmstraße, sowie die Stellplätze an der Emsstraße.

Im Hinblick auf die Bestandssicherung und die Regelungen zur Sicherung der Baukörper, zur Nutzung sowie zur Gestaltung ergeben sich aufgrund der folgenden Rahmenbedingungen folgende grundsätzliche Zielsetzungen für die Nordhelmsiedlung.

Bedarf/Nutzung

Zielsetzung ist es, die in der Siedlung vorhandene Mischung von Beherbergung und Wohnen zu steuern, mit dem Ziel ein touristisch funktionierendes, belebtes Wohn- und Ferienumfeld zu schaffen unter Berücksichtigung der Wohninteressen der insularen Bevölkerung. Die Bevölkerungsentwicklung auf der Insel ist konstant, der Bedarf nach Wohnungen für Einheimische wird bleiben. Problematisch ist die Deckung des Bedarfs nach Wohneigentum für junge Familien. Ggf. ist eine Zuwanderung aus dem Dienstleistungsbereich zu erwarten. Derzeit herrscht aufgrund der Alterstruktur und dem Generationenwechsel ein hoher Immobiliendruck. Eine Nachfrage nach Häusern und Wohnungen besteht insbesondere von auswärtigen Interessenten. Die Nordhelmsiedlung ist **kein** klassisches Allgemeines Wohngebiet. Die Nutzung besteht überwiegend aus einer Mischung aus allgemeinem Wohnen für Einheimische, aus Ferien“wohnungen“ für Gäste und aus Zweitwohnungen für Auswärtige. In Teilbereichen sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll im Grundsatz bestehen bleiben. Als Art der Nutzung soll daher entsprechend der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen werden.



Problematisch ist die Zunahme der Zweitwohnungen. Diesbezüglich soll eine Steuerung durch entsprechende Festsetzungen erfolgen. Eine Untersuchung des Fachbereichs III der Stadt Norderney aus dem Sommer 2010 zeigt, dass im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 b die eigengenutzte Wohneinheit (55%) nur knapp häufiger ist als das Appartement zur Vermietung (36%). Auffällig ist, dass insgesamt nur 15 (!) Einheiten (3%) als steuerpflichtige Zweitwohnung geführt werden. Die Erhebung belegt des Weiteren, den hohen Altersdurchschnitt in der Siedlung: 49% Einwohner über 50 Jahre, 28% über 66 Jahre! Diese Statistik macht die Notwendigkeit deutlich, das Milieu durch Bauleitplanung zu sichern. Aufgrund der in den nächsten Jahren unweigerlich anstehenden Eigentumswechsel, steht zu befürchten, dass hierbei weitere Einheiten auch in festländische Hände gehen. Eine Beibehaltung der derzeit bestehenden Regelungen würde, die sich schon abzeichnende Entwicklung nicht bremsen können. Dabei stellt sich die Frage, welche planerisch festsetzbaren Nutzungen gewollt und gefördert und welche festsetzbaren Nutzungen eingedämmt werden sollen. Uneingeschränkt positiv zu sehen ist eine dauerhaft genutzte Wohnung. Positiv ist ebenfalls ein regelmäßig in der Vermietung stehendes Appartement. Die Gemeinsamkeit ist die Beteiligung am Inselgeschehen, durch wirtschaftliche Betätigung und soziale Aktivitäten. Nicht positiv sind Appartements, die nur an wenigen Tagen belegt sind. Hier wird kein wirtschaftlicher oder sozialer Beitrag geleistet, sondern nur städtische Infrastruktur in Anspruch genommen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung soll mit den rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln ein Regularium formuliert werden, welches die Struktur der Siedlung beschreibt und gleichzeitig „mittelbar“ Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse nimmt.

□ **Baukörper**

Für den Planbereich sollen entsprechend der Quartiersprägung entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Die bisherige Festsetzung von einem zusätzlichen Vollgeschoss als Ausnahme führte in Teilbereichen zur Überformung von Baukörpern. Diesbezüglich ist eine neue Regelung erforderlich. Es sollen Festsetzungen getroffen werden, die das vorhandene Erscheinungsbild einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung wahren, dieses gilt insbesondere für die historischen Knochenhäuser, Torhäuser und Reihenhäuser. Da im Plangebiet die bestehenden Strukturen erhalten bleiben sollen, sind auch entsprechend niedrige Grundflächenzahlen festzusetzen. Es sollen kleinteilige überbaubare Flächen ausgewiesen werden, um die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu sichern. Insbesondere im Bereich der Straßenzüge sollen vorhandene Baufluchten durch Baulinien gesichert werden. Die Block-Innenbereiche sollen als Freiflächen erhalten bleiben. Für die vorhandenen Gebäude, insbesondere die kleinen Siedlungshäuser und die Knochenhäuser sind Entwicklungsmöglichkeiten durch Dachausbau oder Anbauten zu prüfen.

□ **Bunkergrundstücke**

Eine Besonderheit in dem Bebauungsplangebiet sind die drei Bunkergrundstücke. Diese sind derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzbauten“ ausgewiesen. Seitens der Eigentümer ist eine Bebauung gewünscht; eine Bürgerinitiative fordert den Erhalt der Bunker. Ziel der Stadt ist die Erhaltung der Freiflächen, die bisher das Quartiersinnere prägen. Die planungsrechtliche Absicherung soll hier durch Ausweisung von privaten Grünflächen erfolgen. Eine Verdichtung auf Hintergrundstücken ist nicht gewollt. Hier ist der Erhalt der privaten Freibereiche durch Ausweisung privater Grünflächen zu sichern. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzbauwerk“ ist mittlerweile funktionslos. Die Festsetzung als „private Grünfläche“ beschreibt die jetzige und planerisch gewollte Nutzung als quartiersinnere Grün- und Freifläche zutreffender.

□ Gestalterische Festsetzungen

Die prägenden Bestandteile des vorhandenen Ortsbildes sollen durch Bauvorschriften gesichert werden. Dabei ist die Gestaltung der Vorgärten und Wintergärten zu prüfen; Vorgärten sollen als Grünfläche angelegt werden. Zudem ist der Einsatz von regenerativen Energien zu berücksichtigen.

Die detaillierte Begründung der Planungsziele ergibt sich in Kapitel 4 bei der Begründung der Festsetzungen.

3. BETEILIGUNGSVERFAHREN, WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 b dient der Innenentwicklung. Da die zulässige Grundfläche (96.650 m² x GRZ ca. 0,35) mit 33.828 m² über dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt, wurde eine überschlägliche Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVP-Gesetzes genannten Kriterien durchgeführt. Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Auswirkungen der Planung i. S. des UVPG nicht erheblich sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erfolgt nicht. Daher kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V. mit § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V. mit § 4 (2) BauGB durchführen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

3.3 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.3.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrlichen Belange sind nicht betroffen, da die Erschließung durch die bestehenden ausgebauten Straßen sichergestellt sind. Die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung werden im wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen.



3.3.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch diese Bauleitplanung nicht ausgelöst, da hier vorrangig eine Wohnnutzung aus Allgemeinen Wohnen und Ferienwohnen gesichert wird. Handwerks- und Gastronomiebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig und müssen mit ihrem Störgrad auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen.

3.3.3 Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Gemäß Kommentierung Zinkhahn-Bielenberg zu § 13 a Abs.2 Nr.4 BauGB zielt diese Aussage darauf ab, dass vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung schon Baurechte vorhanden waren und das der „Eingriff“ nicht erstmalig durch den Bebauungsplan erfolgt. Des weiteren ist in der Kommentierung erläutert, dass es in der Abwägung der Naturschutz zu beachten ist, es entfällt aber die Kompensationspflicht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 sind Allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 ausgewiesen. Ähnliche Festsetzungen werden auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 b getroffen. Für die einzelnen Quartiere werden jeweils Grundflächenzahlen von 0,3, 0,35 und 0,4 festgesetzt. Allerdings werden hier im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan die Block-Innenbereiche durch die Festsetzung von privaten Grünflächen aus der anrechenbaren Grundstücksfläche herausgenommen. Hierdurch reduziert sich die zulässige Versiegelung. Darüber hinaus kommt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 b die BauNVO 1990 zum Tragen. Hierdurch wird die zulässige Versiegelung für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO auf 50 v. Hundert beschränkt. Nach jetzigem Planungsrecht gilt die BauNVO 1977, die rein rechnerisch eine Versiegelung bis zu 100 % zulässt. Es lässt sich somit feststellen, dass keine zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a, Abs. 3 BauGB) wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Auf die Festsetzung von Anpflanzungsgeboten – wie im Ursprungsplan – wird verzichtet, da in den Quartiersinnenbereichen und in den Straßenrandbereichen ausreichend Siedlungsgrün vorhanden ist. Auf die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen – wie im Ursprungsplan – wird ebenfalls verzichtet, da einerseits mehrere der bisher festgesetzten Bäume nicht mehr vorhanden und andererseits keine besonders markanten Baumstandorte im Plangebiet festzustellen sind.

3.3.4 Belange des Artenschutzes

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungsstatus der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

... . Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

• **Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung**

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung /SAP). Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig⁴. Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzrechts sichergestellt werden kann.

• **Relevante Arten im Plangebiet**

Die Gehölze und Gebäude können als Brutstandorte für Vogelarten bedeutsam sein (Bodenbrüter bzw. Gehölzbrüter). Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Nach dem örtlichen Biotoppotential sind Vorkommen streng geschützter Fledermausarten nicht ausgeschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch keine unmittelbare Betroffenheit für die geschützten Arten ausgelöst. Für Baumaßnahmen, die auch unabhängig von dieser Bebauungsplanänderung bereits zulässig sind, sind die nachfolgenden Ausführungen zu beachten.

• **Beurteilung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Um Vogeltötungen auszuschließen, muss die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen.

⁴ Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, /Norderstedt
Gellermann, M., Schreiber, M.(2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in städtischen Planungs- und Zulassungsverfahren, in Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7, S. 108, Berlin Heidelberg



Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Entsprechend ist auch bei Baumaßnahmen an Gebäuden mit Quartiersqualitäten für Fledermäusen oder bei Betroffenheiten von Altbäumen mit Quartiersqualitäten sicherzustellen, dass keine Tiere getötet werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Das von der Verwirklichung des Bauplanungsrechts ausgehende Störpotenzial gegenüber den potenziell vorkommenden Brutvögeln und Fledermäusen ist vor dem Hintergrund der Bestandsqualitäten und dem durch die bestehenden Nutzungen bereits vorhandenem Störpotenzial gering. Somit wird insgesamt gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot nicht verstoßen.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Sollten durch Baumaßnahmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel oder Fledermäuse betroffen sein, so wird vor dem Hintergrund der im Plangebiet und der Umgebung bisher vorhandenen und weiterhin bestehenden Siedlungshabitaten davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Brutvögel und Fledermäuse im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Damit ist hier auf B-Plan-Ebene erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 b, 1. Änderung erfolgt die Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“** gemäß § 11 BauNVO. Dieses begründet sich im Folgenden:

□ Planungsrahmenbedingungen

Gemäß den Vorgaben des **Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2008)** sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln, da entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln und in den Küstenorten von hoher Bedeutung.⁵ Insofern entspricht das geplante Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ mit dem gleichrangigen Nebeneinander von Dauerwohnen und Gästewohnen den raumordnerischen Vorgaben.

Des Weiteren wird das Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ aus der **Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (gemäß § 22 BauGB) entwickelt. Die Satzung ist am 14.07.2006 rechtskräftig geworden und erfasst im Geltungsbereich u. A. auch die Nordhelmsiedlung. Die Satzung erstreckt sich auf Teile der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Westteil der Insel und umfasst damit nur solche Gebiete, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind. Die Prägung der bebauten Bereiche liegt dabei in ihrer originären oder entwickelten Fremdenverkehrsnutzung.

⁵ verg. LROP 2008 zu Ziele 1. 4 und Begründung zu 1.4, Ziffer 05, Satz 1

Der Verlust der vorhandenen oder vorgesehenen Zweckbestimmung der erfassten Gebiete im Gesamtkomplex der fremdenverkehrlichen Nutzung der Insel würde unweigerlich die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen. Hierbei ist insbesondere die räumliche Situation der Insel beachtlich, die eine städtebaulich funktionale, homogene Entwicklung erfordert. Fehlentwicklungen, d.h. der Substanzverlust an Fremdenverkehrsfunktion bedingt durch das weitere Verbreiten von Zweitwohnungen, können nicht durch die weitere Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Zum Erhalt des Erholungs- und Naturwertes der Insel wurde bereits Mitte der 50er Jahre eine Begrenzung der Bebauung in östlicher Richtung (Lippestraße, Gewerbegebiet) festgelegt. Die funktionsgerechte Strukturhaltung in den heutigen Fremdenverkehrsfunktionsbereichen ist deshalb zwingend.

Es ist beabsichtigt den **Flächennutzungsplan** zu überarbeiten und großflächige Sondergebiete mit der Vorgabe Kur-, Heil- und Erholungszwecke darzustellen. Der Flächennutzungsplan greift somit die Erkenntnis auf, dass praktisch alle baulichen Flächen durch den Fremdenverkehr geprägt sind und deshalb die typisierenden Baugebietsvorgaben der Baunutzungsverordnung nicht Anwendung finden können. Entsprechend den Vorgaben der § 22er-Satzung und der geplanten Änderung des Flächenutzungsplanes soll für das Plangebiet in der verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung einer Sondergebietes für Dauerwohnen und Gästebeherbergung erfolgen.

□ **Gebietscharakter**

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, *wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Dabei muss es sich um eine wesentliche durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung des Gebietes gekennzeichnete Unterscheidung handeln. Dabei kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in dem Gebiet bereits vorhanden sind, sondern ob sich die Festsetzung der Nutzung von den Gebietstypen § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die Festsetzung als sonstiges SO-Gebiet für die auch sonst in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält.*⁶

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Sicherung von Wohnraum im Zusammenhang mit Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung. Dabei soll wie bisher eine hohe Durchmischung des Wohnquartiers mit Unterkünften für Gäste erfolgen. Der Bereich der Siedlung ist seit jeher gekennzeichnet durch die Mischung von Wohnnutzung und Kleinbeherbergung: In fast jedem Haus ist neben der eigengenutzten Wohnung auch ein Appartement zu Beherbergungszwecken vorhanden. Daher wird in den Sondergebieten sowohl das Dauerwohnen als auch Gästebeherbergung allgemein zugelassen. Hintergrund dieser Festsetzung ist einerseits die Absicht, durch diese Nutzungsmischung die Schaffung von Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu sichern und andererseits ein ausreichendes Angebot an Gästeappartements zur Förderung der touristischen Funktion zu sichern. Zur Verdeutlichung dieser Absicht erhält das Sondergebiet die Zweckbestimmung „**Dauerwohnen und Gästebeherbergung**“.

- Das **Dauerwohnen** ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Hauhaushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.⁷ Zweitwohnungen sind hier i.d.R. eingeschlossen.

⁶ vergl. Kommentar zur BauNVO § 11 RN 4 - Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage

⁷ vergl. Kommentar zur BauNVO § 3 RN 1 bis 1.2 - Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage



- Ein **Beherbergungsbetrieb** liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt bereitgestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.⁸

Die Durchmischung mit den o.g. Nutzungen ist prägend für die Nordhelmsiedlung und unterscheidet sich von den üblichen Wohngebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Die Ausweisung des Sondergebietes für Dauerwohnen und Gästebeherbergung orientiert sich somit stark an den bestehenden Strukturen. Das westlich des Ortskerns gelegene Plangebiet in der Nordhelmsiedlung ist geprägt durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung (Klein- und Privatvermieter). In der jetzigen Situation ist der Anteil an Beherbergungsbetrieben in der Nordhelmsiedlung bereits relativ hoch. Dieses wurde im Rahmen einer Milieustudie ermittelt. Dabei wurde deutlich, dass ca. 55 % als Hauptwohnung, ca. 3 % als offiziell gemeldete Zweitwohnung und bereits ca. 36 % der Einheiten zu Vermietungszwecken genutzt werden. Der hohe Anteil an Vermietungen trägt dem Umstand Rechnung, dass Norderney als Insel und Kurort eine hohe Bedeutung für den Tourismus hat und das Plangebiet in Strandnähe liegt. Daher sollen die planerischen Festsetzungen so getroffen werden, dass für das Gästewohnen ein hoher Anteil im Plangebiet möglich ist. Gleichwohl soll in der Nordhelmsiedlung auch dem Dauerwohnen ein hohes Gewicht eingeräumt werden, um den Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu sichern. Die bisherige Prägung als strandnahes Wohn- und Gästequartier soll – auch vor dem Hintergrund der Vielzahl an erhaltenswerter ortsbildprägender Bausubstanz (Erhaltungssatzung) durch entsprechende Festsetzungen nachhaltig gesichert werden. Daher wurde die Nordhelmsiedlung im Plangebiet als Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen, welches überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Gästebeherbergung dient.

Insofern unterscheidet sich das Plangebiet in der Nordhelmsiedlung wesentlich von einem Allgemeinen Wohngebiet, welches vorwiegend dem Wohnen dient. *Vorwiegend bedeutet nach dem Sprachgebrauch ein erkennbares Vorherrschen, nach dem differenzierten Sprachgebrauch ist vorwiegend jedoch weniger hervortretend als überwiegend. In einem Allgemeinen Wohngebiet mit vorwiegender – also erkennbarer Nutzung – sieht der Gesetzgeber weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zur Schaffung einer gewissen Infrastruktur vor.*⁹ Dieses ist bei dem vorliegenden Plangebiet in der Nordhelmsiedlung nicht beabsichtigt.

Eine Ergänzung der Wohn- und Gästennutzungen durch Einrichtungen zur Quartiersversorgung sind nur in einem geringen Maß erwünscht und daher nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmefestsetzung dient somit im Wesentlichen zur Bestandsicherung. Zudem sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Durch die Anwendung von § 1 (5) BauNVO können in einem Allgemeinen Wohngebiet Beherbergungsbetriebe zwar allgemein zugelassen werden, der Gebietscharakter muss sich dennoch vorwiegend durch eine Wohnnutzung auszeichnen. Insofern dürfte der zulässige Anteil an Beherbergungsbetrieben in einem Allgemeinen Wohngebiet jedoch – im Vergleich zu der vorhandenen und beabsichtigten Durchmischung in dem Plangebiet - an der Nordhelmsiedlung, deutlich geringer sein.

Das Plangebiet unterscheidet sich auch wesentlich von einem Reinen Wohngebiet, dass im Regelfall ausschließlich dem Wohnen dient. Beherbergungsbetriebe sind im Reinen Wohngebiet als kleine Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.

⁸ vergl. Kommentar zur BauNVO § 3 RN 19 bis 19.2- Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage

⁹ vergl. Kommentar zur BauNVO § 4 RN 1 - Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage

Diese Gebietskategorie lässt Beherbergungsbetriebe daher nur in einer der Hauptnutzung stark untergeordneten Anzahl zu. Die Nordhelmsiedlung mit Dauerwohnen und einem hohen Anteil an Gästewohnungen entspricht vom Nutzungscharakter nicht einem Reinen Wohngebiet.

An dieser Stelle wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei der Nordhelmsiedlung faktisch niemals um ein reines oder allgemeines Wohngebiet gehandelt hat. Die Beherbergungsnutzung war immer in nicht vernachlässigbarer Weise präsent. Daher kommt die Stadt Norderney zu der Auffassung, dass sich das Plangebiet von den anderen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheidet und die bestandsorientierten Planungsziele daher nur durch Ausweisung eines Sondergebietes „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sichergestellt werden können. Zudem wird auf die aktuelle Rechtsprechung verwiesen, wonach die Gemeinde bei der Ausweisung von Sondergebieten auf die zulässigen Nutzungen einer Gebietskategorie nach § 2 bis 9 BauNVO zurückgreifen kann. Die in § 11 BauNVO normierte Verpflichtung zur Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebiets verbietet nicht, verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festzusetzen. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung herleiten lässt. (BVerwG 4 CN 2.08 vom 28.05.2009) Andererseits ist die Stadt *nicht an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO gebunden. Soweit sie einen Begriff aus diesem Katalog verwendet, ist sie nicht daran gehindert, ihn anhand der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln.* Wichtig ist, dass die Festsetzung hinreichend bestimmt ist. *Für die Bestimmtheit dürfte sich eine textliche Festsetzung entsprechend der §§ 2 –9 BauNVO empfehlen, in die evtl. auch Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzungen nach § 16 BauNVO aufgenommen werden sollten, vor allen inwieweit in von den dort eingeräumten Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht wird.*¹⁰



Zur Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1.

□ Nähere Bestimmungen im Sondergebiet

Um die aus § 4 BauNVO abgeleitete Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes hinreichend zu bestimmen und die damit verbundene Zielsetzung des „überwiegenden Dauerwohnens sowie des Gästewohnens“ zu sichern, wird eine Festsetzung aufgenommen, die die Art der Nutzung derart manifestieren soll, dass **je Baugrundstück mindestens eine Wohnung zum dauerhaften Aufenthalt** vorzusehen ist. Zielsetzung dieser Festsetzung ist die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und die Einschränkung von Zweitwohnungen. In den 60er-Jahren mit den sich gesamtwirtschaftlich gesehen wesentlich verbessernden Verhältnissen hielt eine bis dahin in den rein gewerblich ausgerichteten Fremdenverkehrsgebieten unbekannt neue Eigentumsform, die so genannte Zweitwohnung, ihren Einzug. Die Zweitwohnung breitete sich mit ihren charakteristischen Merkmalen (von der Norm abweichende bauliche Nutzung und Gestaltung-, besondere Eigentumsformen; spekulative Bodenpreise usw.) zunächst langsam aus. Zu einem richtigen Boom kam es Anfang der 70er-Jahre. Die Nachfrage nach derartigem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen, obwohl sich die Stadt Norderney mit dem Erkennen der Negativfolgen seit mehr als 30 Jahren darum bemüht, lenkend und beschränkend auf diese Entwicklung einzuwirken.

¹⁰ vergl. Kommentar zur BauNVO § 11 RN 9.2 und 10.2 Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage



Die Bemühungen waren und sind wegen des Fehlens geeigneter, durchgreifender rechtlicher Instrumentarien von wechselndem Erfolg begleitet. Ziel der Stadt Norderney ist es, die bestehenden rechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten zu nutzen, zu verbessern oder zu ergänzen. Die einfache Akzeptanz der Verhältnisse und deren ungezügelter Fortentwicklung führen zur Zerstörung der städtebaulichen Struktur. Einerseits zerfällt die soziökonomische Verflechtung der einheimischen Bevölkerung mit dem Fremdenverkehr als Existenzgrundlage, andererseits kann die Insel ihren Funktion im staatlichen Gemeinwesen für die Erholung/Volksgesundheit auf Dauer nicht mehr erfüllen, da sie zunehmend der Nutzung durch einen wechselnden Personenkreis an Kurgästen und Erholungssuchenden entzogen wird. Wesentliche negative Aspekte der Zeitwohnungsausdehnung sind:

- Die besonderen balneogischen und heilklimatischen Gesundheitsfaktoren werden langfristig gesehen dem Nutzen der Allgemeinheit entzogen.
- Substanzentzug im Bereich der gewerblichen Fremdenbeherbergung und damit langfristig Gefährdung der eigentlichen Existenzgrundlage.
- Verdrängung der ursprünglich ansässigen und von der Fremdenbeherbergung lebenden Bevölkerung.
- Erhöhte Infrastrukturvorhaltung.

Die Festsetzungen des B-Planes basieren nun auf der Möglichkeit, planerisch zwischen „Wohnen“ und „Beherbergung“ zu unterscheiden. Bekanntermaßen kann jedoch nicht zwischen den verschiedenen Spielarten des Wohnens unterschieden werden. Mit der klaren Forderung einer jeweils **bestimmten Anzahl von Wohn- und Beherbergungseinheiten** werden folgende Ziele verfolgt:

- ⇒ Die Anforderungen an die Mindest- bzw. Höchstzahl von Wohnungen, sowie die Möglichkeit weitere Appartements vorzuhalten, bildet angemessen flexibel die in der Siedlung vorgefundenen Nutzungsstrukturen ab und ermöglicht es – in einem gewissen Rahmen - wirtschaftlich auf unterschiedliche Gebäudegrößen zu reagieren. Eine zu starke Einschränkung der Wohnnutzung, würde aufgrund der Nachfrage zu einer Verteuerung der Wohnungen führen, was schließlich dem Ziel des Milieuschutzes entgegen laufen würde. Ein Ausschluss der Appartementsnutzung wäre gebietsuntypisch, und damit angreifbar - abgesehen davon würde dies vielen Norderneyern die Lebensgrundlage entziehen.
- ⇒ Es wird keine „Grauzonen“ durch die diffuse Anwendung von Rechtsbegriffen mehr geben: Eine Wohnung ist entweder eigengenutzt oder eine besteuerte Zweitwohnung. Ein Appartement ist der gewerblichen Beherbergung zuzuführen. Geschieht dies nicht, liegt der Verdacht einer Wohnnutzung, also einer missbräuchlichen Nutzungsänderung vor. Da für Wohnungen und Appartements unterschiedliche bauordnungsrechtliche Parameter gesetzlich festgeschrieben sind (Abstellräume, Stellplätze etc.) muss dies auch für die Genehmigungsbehörde einen Verstoß gegen die Baugenehmigung darstellen.
- ⇒ Grundsätzlich muss jeder Käufer in Zukunft durch die planerische und auch bauordnungsrechtliche Unterscheidung, bereits im Baugenehmigungsverfahren Aussagen über die zukünftige Nutzung seines Gebäudes geben. Dies ist für festländische Investoren in den seltensten Fällen möglich.
- ⇒ Durch die fast zwingende Festschreibung einer Mischung aus Wohnen und Beherbergung, werden Investorenmodelle mit der Bildung von Bruchteilseigentum erschwert: Zur wirtschaftlichen Ausnutzung von Baugrundstücken wird es in Zukunft immer notwendig sein, Einheiten zu gewerblichen Beherbergungszwecken einzuplanen und mit dieser „Belastung“ zu vermarkten.

- ⇒ Durch die weitere **Festschreibung von Mindestwohnungsgrößen** wird der Markt für kleinere, günstige Zweitwohnungen erschwert.

Die festgelegte Mindestgröße der Wohnungen von 75 qm begründet sich zum Einen in den historischen Bauformen, die durch die Erhaltungssatzung erfasst sind. Die Gebäudeeinheiten der Doppelhäuser und Hausgruppen mit niedrigen Trauf- und Gebäudehöhen beinhalten relativ geringe Wohnflächen, die in etwa dem festgesetztem Mindestmaß entsprechen. Zum Anderen stellt die Mindestgröße eine Flächengröße dar, die für Zwei- bis Drei-Personenhaushalte als Mindestwohnfläche angemessen ist. Kleinere Wohnungsgrößen, die als sogenannte „Singlewohnung“ einzuordnen wären, sollen in diesem Gebiet nicht gefördert werden, da vorrangige Zielsetzung der Stadt die Förderung von Wohnraum für junge Familien ist, um eine Abwanderung von der Insel zu vermeiden.

- ⇒ Durch den Bezug der zulässigen Anzahl von Wohnungen oder Appartements auf das Baugrundstück - nicht mehr auf das Gebäude - ist die Zahl der möglichen Einheiten exakt beschrieben. Tendenziell wird das Bestreben sein, eher kleinere Grundstücke zu bilden. Dies wird durch die **Festschreibung von Mindestgrundstücksgrößen** reguliert.

Die Mindestgrundstücksgröße orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrößen, die zwar teilweise kleinteilig sind, jedoch mit Ausnahme der Hausgruppen an der Elbestraße und Norder Hook, i.d.R. eine Mindestgröße von 350 qm bei Doppelhäusern und 450 qm bei Einzelhäusern nicht unterschreiten. Auch in den historischen Siedlungen, die durch die Erhaltungssatzung erfasst sind, sind diese Größenordnungen vorhanden.

- ⇒ Aufgrund der statistischen Erhebung durch den Fachbereich III der Stadt Norderney kann belegt werden, dass im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 b nur in den Bereichen *Elbestraße* und *Norder Hook* signifikante Abweichungen von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen. In einem Falle sind mehr Appartements, im anderen mehr Wohnungen als zukünftig zulässig vorhanden. Diese Nutzungen genießen zunächst Bestandschutz. Im Falle einer genehmigungspflichtigen Veränderung ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese Bereiche eher in Richtung Zweitwohnungsanlagen entwickeln könnten. Deshalb wird für diese Abschnitte ebenfalls die allgemeinen Nutzungsfestsetzungen als städtebauliches Ziel festgeschrieben. Es wäre utopisch, anzunehmen, dass jemand in der Siedlung eine Dauermietwohnanlage entwickeln würde.
- ⇒ Abschließend sei klargestellt, dass das jeweilige Verhältnis zwischen „Wohnen“ und „Beherbergung“ im Sondergebiet entsprechende den vorherrschenden Verhältnissen individuell geregelt werden muss. Die Festsetzung zweier Wohnungen und zweier Appartements je Baugrundstück wie hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 b, 1.Änderung, lässt sich nicht auf andere Stadtbereiche übertragen.



Zur näheren Bestimmungen des Sondergebietes und zu den Mindestgrößen der Baugrundstücke gelten die Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.2 und 1.4.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Ziel der Planung ist, die bauliche Gestaltung und Maßstäblichkeit der ursprünglichen Siedlungsbauung zu bewahren und den Eigentümern trotzdem die Möglichkeit zu ortsbildverträglichen und heutigen Wohnansprüchen genügenden An- und Ausbaumöglichkeiten zu geben. Grundprinzip ist, dass bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung nur die Festsetzungen getroffen wer-



den, die nötig sind um das öffentliche Interesse an einer maßstäblichen, ortsbildtypischen äußeren Gebäude zu gewährleisten. und so auch insgesamt den eigenständigen Charakter dieses Siedlungsbereichs auf der Insel zu unterstützen. Dieses wurde auch von Teilen der Bevölkerung so eingefordert.

Die Ausnutzung der Grundstücke wird durch eine differenzierte Festsetzung von Grundflächenzahlen von 0,3, von 0,35 und von 0,4 geregelt. Die Festsetzung dieser Ausnutzung wird i.d.R. quartiersweise vorgenommen und berücksichtigt sowohl die bestehenden Grundstücksausnutzung als auch die Zulässigkeit von Erweiterungen der baulichen Anlagen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen künftig als private Grünflächen (siehe Kapitel 4.4) und sind daher nicht in die Ermittlung der Grundfläche einzubeziehen. Hierdurch ändert sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der für die Ermittlung der Grundflächenzahl eine Grundstückstiefe von 50 m vorsieht, die Bemessungsgrundlage. Dieses wurde jedoch bei der Festlegung der Grundflächenzahlen berücksichtigt. d.h. d die Grundfläche der bestehenden Bebauung einschließlich zulässiger Anbauten lässt sich aus dem Baugrundstück entwickeln.

Durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen und der konsequente Definition von Firstrichtungen sind die möglichen Gebäudekubaturen ausreichend exakt bestimmt. Eine Festsetzung von Geschossigkeit oder Bauweise ist daher entbehrlich. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen orientieren sich relativ genau am Bestand, um das bisherige Siedlungsbild zu erhalten. Bei den Gebäuden im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wurde die Traufhöhe, die teilweise nur um 2 m liegt, gegenüber dem Bestand erhöht, um im Sinne eines zeitgemäßen Wohnens eine bessere Belichtung auf den Traufseiten zu ermöglichen. Die Trauf- und Firsthöhen für die künftige Neubebauung des Kirchengrundstücks orientieren sich jeweils an den angrenzenden Baukörpern, allerdings erlaubt die Firsthöhe gegenüber dem Bestand aus der Erhaltungssatzung einen zeitgemäßerem Ausbau des Dachgeschosses.

Grundlegende Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten sind ausnahmsweise zulässig, da diese das Erscheinungsbild nicht stören und die Nutzung der Planungsräume für Anbaumaßnahmen nicht zu restriktiv behandelt werden soll. Gerade auch die Individualität von Baukörpern und der Grundstücksgestaltung fördern die Attraktivität des Baugebiets.

Durch das zusätzliche Verbot von Abgrabungen wird der übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke durch Veränderung der natürlichen Topographie ein Riegel vorgeschoben. Derlei Abgrabungen führen regelmäßig zu nachbarschaftlichen Konflikten, Problemen bei der Oberflächenwasserabführung, letzthin also zu ortsuntypischen Bauweisen. Auch der zuletzt häufig verbreiteten Praxis, Verkehrsflächen innerhalb des Hauses zu minimieren um auf Kosten des Ortsbildes zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke zu kommen, soll Einhaltung geboten werden. Durch eine Regelung, Außentreppen erst 10 m hinter der Straßenbegrenzung zulässt, sollen derlei Anlagen zukünftig aus dem direkten Sichtfeld verschwinden.



Zur näheren Bestimmung der Maßes der baulichen Nutzung gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.

4.3 Baugrenzen, Baulinien

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird - wie in der vorhergehenden Planung - durch eng gefasste Baugrenzen beschränkt. Die im Entwurf festgeschriebenen Baugrenzen orientieren sich an den festgesetzten Baugrenzen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 b.

Neu ist die Festsetzung von Baulinien zu den Erschließungsstraßen. Die gewachsene Siedlungsstrukturen definieren den Straßenräume durch durchgehende Raumkanten, die sich je nach Baukörperstruktur unterschiedlich darstellen und somit den jeweiligen Quartieren ein „eigenes Gesicht“ geben. Die hieraus resultierende hohe städtebauliche Qualität der Siedlung rechtfertigt die Festsetzung von differenzierten Baulinien. Dieses betrifft insbesondere die Bereiche mit der Erhaltungssatzung, aber auch raumwirksame Bereiche an der Nordhelmstraße und am Birkenweg. Im Bereich der Erhaltungssatzung werden neben den straßenseitigen Baulinien auch in den Eckbereichen der Baukörper Baulinien festgesetzt, um die Wirkung der markanten Baukörper zu sichern.

In den verbleibenden Bereichen werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die zulässige Überschreitung von straßenseitigen Baugrenzen für Wintergärten und Windfänge begründet sich aus der inseltypischen Witterung und der daraus entstandenen typischen Bauweise. Die Regelung erfolgt durch die örtlichen Satzung aus dem Jahre 2010. Eine grundsätzliche Regelung in diesem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Eine weitergehende Regelung erfolgt jedoch für den Bereich der Erhaltungssatzung. Eine Überschreitung der Baulinien/Baugrenzen für Balkone auf den, den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten ist hier nicht zulässig, da diese das gewachsene straßenseitige, durch Baufuchten geprägte örtliche Erscheinungsbild in der Regel nachteilig beeinflussen bzw. verfälschen können. Die Kommune und ihre Bürger möchten dagegen solche Bauweisen unterstützen, d.h. ortstypische Bauweisen fördern, um das gewachsene prägende Siedlungsbild zu erhalten.

Um im Sinne des Klimaschutzes die Energieeffizienz durch den Einbau nachträglicher Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen und zu fördern, ist für diese Maßnahmen ausnahmsweise eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Sicherung der vorhandenen Bebauungsstruktur sollen Garagen und Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in einer angemessenen Anzahl und Größe errichtet werden, damit das Erscheinungsbild einer überwiegend kleinteiligen Bebauung nicht durch eine Anhäufung und Überdimensionierung dieser Anlagen beeinträchtigt wird. Daher werden die genannten Anlagen auf je eine Anlage pro Baugrundstück begrenzt. Zudem wird die Größe der Anlage auf ein vertragliches Maß begrenzt.

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sollen – auch im Hinblick auf die Erhaltung und Wahrnehmung der ortsbildprägenden Baufuchten - durchgehende Straßenrandbereiche und Vorgärten gesichert werden. Daher sind die o.g. Anlagen in den straßenseitigen Grundstücksrandbereichen unzulässig.

Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 25 b ausgewiesenen Flächen zur Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze auf privaten Grundstücken werden - mit Ausnahme einer Fläche an der Emsstraße - aus dem Ursprungsplan übernommen.



Zur näheren Bestimmung der überbaubaren Flächen gelten die Inhalte der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 und 1.4.

4.4 Private Grünflächen

In den Block-Innenbereichen der Quartiere sollen die vorhandenen Freiflächen auf den privaten Grundstücken gesichert werden. Daher werden neben den überbaubaren Flächen und nicht-



überbaubaren Flächen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zielsetzung ist der Sicherung von quartiersinternen Freiflächen. Die Unterscheidung der Grünflächen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt unter Anderem in der unterschiedlich gestaffelten Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, und Nebenanlagen. Das Element der „privaten Grünfläche“ wird als gebietstypisch für viele Block-Innenbereiche in der Siedlung erkannt, da die inneren Freiflächen bereits über mehrere Jahrzehnte eine Bedeutung als ortstypische Grünfläche haben. Durch die Beibehaltung dieser Grünflächen soll die Attraktivität der Quartiersbebauung unterstrichen werden, insbesondere die Durchgrünung der offenen Baulage gerade im Bereich des Ortsteil „Nordhelm“, der sich insofern von der geschlossenen oder abweichenden, kompakten Bauweise zu der verbleibenden Inselbauteilen unterscheidet.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche „Garten“ schließt auch die sogenannten „Bunkergrundstücke“ mit ein. Ein Prüfung durch den Landkreis Aurich hat ergeben, dass die bisherige Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche Schutzbauwerk“ nichtig und der B-Plan in diesen Bereichen funktionslos ist. Aus der so entstehenden § 34er Situation kann jedoch aufgrund der klar ablesbaren Struktur mit einer klaren hinteren Baugrenze keine Bebaubarkeit der Grundstücke abgeleitet werden. Die Festsetzung privater Grünflächen stellt somit keine Entwertung der Grundstücke dar.

Zielsetzung der Stadt für „Bunkergrundstücke“ die ist eine Freihaltung der Flächen von Bebauung und eine Sicherung als private Grünfläche. Hierdurch soll die prägende Freiraumwirkung - insbesondere im Anschluss an die Grundstücke mit den historischen „Knochenhäusern“ - gesichert werden und die ortstypische Bebauung nicht durch eine Verdichtung mit Neubauten herabgewertet werden. Zudem liegen Informationen zu einem Altlastenverdacht (PK-Belastung, Teer) in den Bunkergrundstücken vor, so dass auch vor diesem Hintergrund von einer Verdichtung abgesehen wird. Ebenfalls gegen eine Bebauung der „Bunkergrundstücke“ sprechen die Nachteile der verkehrlichen Anbindung als Hintergrundstückserschließung und die zusätzliche Belastung für die Anlieger; dieses gilt im Übrigen auch für die anderen Block-Innenbereiche.

Mit der Forderung nach einem weitgehenden Ausschluss von Versiegelungen, einer gärtnerischen Bepflanzung der Grünflächen, der Beschränkung der baulichen Nutzung auf Nebenanlagen bis 12 m² bzw. 21 m² pro Baugrundstück und der unter 1.2. Abs. 3 formulierten Festschreibung der vorhandenen Geländehöhen wird eine ungewollte Veränderung der „Bunkergrundstücke“ erschwert. Zur Anbindung der „Bunkergrundstücke“ an die öffentliche Erschließung werden „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ festgesetzt.

Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 25 b ausgewiesenen Flächen zur Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze an der Emsstraße wird ebenfalls als private Grünflächen „Garten“ festgesetzt, da eine Zuordnung der Stellplatzflächen zu den privaten Grundstücken aufgrund vorhandener Stellplätze direkt am Gebäude nicht erforderlich ist. Die Sicherung der Flächen für öffentliche Stellplätze ist seitens der Stadt Norderney nicht beabsichtigt, da der Emsstraße als Verbindungsstraße zu den Strandbereichen für die Naherholung eine hohe Bedeutung eingeräumt wird und diese nicht durch mehr Verkehr als erforderlich belastet werden soll.



Zur näheren Bestimmung der Privaten Grünflächen gilt der Inhalte der textlichen Festsetzungen Nr. 1.6.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB für die vorhandenen Erschließungsstraßen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Parkplatzflächen an der Nordhelmstraße ausgewiesen. Für die Emsstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzungen sind weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Neu ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ auf dem ehemaligen Kirchgrundstück. Hierdurch soll der vorhandene Platz im Einmündungsbereich der Mainstraße in die Nordhelmstraße gesichert werden.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Sondergebiet (SO Dauerwohnen und Gästebeherbergung)

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung

Das Sondergebiet **Dauerwohnen und Gästebeherbergung** [Sondergebiet nach § 11 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO)] dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Wohnens sowie der Fremdenbeherbergung.

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung (Ferienappartements) sowie
- Räume für freie Berufe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs für Bewohner und Gäste
- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Zulässige Zahl und Größe der Wohnungen und Ferienappartements

- (1) Je Baugrundstück ist mindestens eine Wohnung vorzusehen. Pro Baugrundstück wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen beschränkt. Weiter sind je Baugrundstück zwei Ferienappartements zur Fremdenbeherbergung zulässig.
- (2) Die Größe der Wohnungen muss mindestens 75 m² betragen. Grundlage der Berechnung ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003.

1.2 Höhenentwicklung der Baukörper

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufwandhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzten Höhen sind auf die Höhe der Erschließungsstraßenmitte zu beziehen.
- (2) Die Traufhöhe von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplatzanlagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der vorgenannten Anlagen darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhenlage des vorhandenen Geländes auf den Grundstücken ist zu erhalten. Abgrabungen, Vertiefungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.



1.3 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien

- (1) Die Baugrenzen und –linien im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 1 dürfen nur auf den, den Erschließungsstraßen abgewandten Seiten für untergeordnete Bauteile oder Wintergärten und Windfänge gemäß der Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten) vom 03.12.2010 überschritten werden.
- (2) Für Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz (wie z.B. Wärmedämmung) ist eine Überschreitung der Baulinien und -grenzen sowie der Gebäudehöhen entsprechend dem Maß der erforderlichen Dämmstärke gemäß den jeweils aktuell gültigen gesetzlichen Bestimmungen ausnahmsweise zulässig. Das Maß der Überschreitung wird jedoch auf maximal 25 cm begrenzt.

1.4 Mindestgrößen von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Einzelhäuser mit 450 m², für Doppelhäushälften sowie Reihenhäuser mit 350 m² festgesetzt.
- (2) Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf eine Mindestgröße von 350 m² nicht unterschritten werden.
- (3) Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- (4) Alle Baugrundstücke müssen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

1.5 Nicht überbaubare Flächen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je Baugrundstück zwei Einstellplätze, davon höchstens einer als Garage oder Carport, im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 21 m² und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 15 m² zulässig.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen oder –linien (Vorgärten) sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.6. Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Garten“

- (1) In der privaten Grünfläche - Zweckbestimmung „Garten“ ist je Baugrundstück eine Nebenanlage mit einer Grundfläche bis zu 12 m² zulässig. Die Summe der Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück darf eine Grundfläche von insgesamt 25 m² nicht überschreiten.
- (2) In der privaten Grünfläche sind Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die privaten Grünflächen sind – mit Ausnahme der Anlagen nach (1) und der notwendigen Wege - unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die gestalterischen Festsetzungen sind zumeist aus dem ursprünglichen B-Plan bzw. aus der Erhaltungssatzung Nr. 1 übernommen. Die Festsetzungen wurden von solchen bereinigt, die zwischenzeitlich durch die Übernahme in die Gestaltungssatzung für fast den gesamten bebauten Teil Norderneys Anwendung finden.

Folgende Regelungsvorschläge werden neu formuliert:

- ⇒ Rollläden: Um die unliebsame Erscheinung von sog. „Rollladensiedlungen“ zu vermeiden, sollen Rollläden zu Erschließungsstraßen nicht mehr zulässig sein.
- ⇒ Solarenergieanlagen: Insbesondere in der dörflich anmutenden Siedlung wirken die oftmals nachträglich montierten, die ganze Dachfläche einnehmenden Anlagen eher Ortsbild störend und fremd. Die Festsetzung soll den ungehemmten Einsatz derlei Anlagen im Sinne der konsequenten Umsetzung der Gestaltungssatzung der Stadt Norderney steuern: Solaranlagen sollen zukünftig von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar zulässig sein. Über Ausnahmeregelungen sind gestalterisch anspruchsvolle oder besondere verträgliche Lösungen nach wie vor zulässig. Dem Hauseigentümer bleiben unabhängig von dieser Regelung zahlreiche Möglichkeiten zur Energieeinsparung oder dem Einsatz erneuerbarer Energien.
- ⇒ Vorgärten: Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten ist die Präzisierung der Regelungen aus der Gestaltungssatzung. Gerade in der eher dörflichen Struktur der Siedlung ist dies zur Erhaltung des Ortsbildes essentiell. Die Regelungen zu Zufahrten und Bewegungen sollen die Versiegelung der Grundstücke bremsen.
- ⇒ Kellerlichtschächte und -niedergänge: Im Zusammenhang mit dem ebenfalls neu aufgenommenen Verbot von Abgrabungen soll der übermäßigen Ausnutzung von Grundstücken durch Aufenthaltsräume im UG Einhalt geboten werden.

Somit ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Bauvorschriften:

2.1 Bauvorschriften für den gesamten Bereich

2.1.1 Dachgestaltung

- (1) Es sind nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 40 - 55 Grad zulässig. Die Dächer sind symmetrisch zum Hauptbaukörper anzuordnen.
Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- (2) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:
 - unglasierte Dachziegel oder Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen
 - unglasierte Dachziegel oder Dachsteine Anthrazittönen.Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten handelt (maximal 20 % der Grundflächen des Hauptgebäudes).
- (3) Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.
- (4) In den Baugebieten mit der in der Planzeichnung gekennzeichneten Doppelhausbebauung (D) und Reihenhausbebauung (H) sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe ähnliche Strukturen in der Dachgestaltung ergeben.
- (5) Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.



2.1.2 Außenwände

- (1) Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016 zu verblenden.
- (2) Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.
- (3) Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebäude Birkenweg Nr. 27, 29, 31, 33 und 35. Diese Gebäude sind entweder mit unglasierten hellen, weißlichen Mauerziegeln zu verblenden oder weiß zu verputzen. Die Farbgebung der Garagen ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Als "weiß" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 1013, 9001, 9003, 9010 und 9016.
- (4) In den Baugebieten mit der in der Planzeichnung gekennzeichneten Doppelhausbebauung (D) und Reihenhausbebauung (H) sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe ähnliche Strukturen in der Fassadengestaltung ergeben.

2.1.3 Fenster, Türen, Rollläden

- (1) In Außenwänden müssen Fenster und Fenstertüren ein stehendes Rechteckformat haben bzw. Fensterbänder sind so zu gliedern, dass die einzelnen Fensterteile ein stehendes Rechteckformat haben und symmetrisch aufgeteilt sind.
- (2) Für die Fensterrahmen und -sprossen muss ein weißes Material oder weißer Anstrich verwendet werden. Als "weiß" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 1013, 9001, 9003, 9010 und 9016.
- (3) An Fenstern zu den Erschließungsstraßen, sind Rollläden nicht zulässig.

2.1.4. Außentreppen, Balkone und Dachterrassen

- (1) Außentreppen sind in einen Grundstücksstreifen von 10 m Tiefe - gemessen von den Erschließungsstraßen - nicht zulässig.
- (2) Balkone und Dachterrassen zu den Erschließungsstraßenseiten sind nicht zulässig.

2.1.5 Solarenergieanlagen

- (1) Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann errichtet werden, wenn sie von den jeweiligen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
- (2) Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer Größe von insgesamt 20 m² je Gebäude zugelassen werden, wenn sich die Anlage in die Gebäudehülle einfügt. Eine solche Anlage ist mit mindestens 5,0 m Entfernung zur Erschließungsstraßenseitigen Giebelwand anzuordnen. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

2.1.6 Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen

- (1) An Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar 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 die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.

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

2.1.7 Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze

- 1) Vorgärten, d.h. die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baufluchten, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.
- 2) Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- (3) Werden auf privaten Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze als Pflasterung mit mindestens 30% Durchgrünung auszubilden. (Die Vorgaben des Grundwasserschutzes sind zu beachten.)
- (4) Je Baugrundstück sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2.1.8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind nur bis zu einer Größe von maximal 0,80 m² zulässig.
- (3) Leuchtwerbungen und beleuchtete Schaukästen sind unzulässig.

2.1.9 Kellerlichtschächte, Kellerniedergänge

- (1) Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die Gesamtbreite der Kellerlichtschächte darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Je Gebäudeteil ist nur ein Kellerniedergang zulässig.

2.2 Bauvorschriften für den Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 1

2.2.1 Erhalt der Ansichten

Die vorhandenen Gebäudeansichtsflächen zu den Erschließungsstraßen dürfen nicht verändert werden.

2.2.2 Gebäude- und Traufwandhöhen

Die Höhe von untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauten darf die Dachhöhe des jeweils angebundenen Hauptdaches nicht überschreiten.



2.2.3 Dachneigung

Folgende Dachneigungen müssen eingehalten werden:

Typ 1: 50° bis 60 °

Typ 2: (Eckhaus) 55° bis 65 °

Typ 3: 65 °

Typ 4: (Eckhaus) 40° bis 50 °

Typ 5: 40° bis 50 °

2.2.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Balkone

- (1) Dachaufbauten zu den, den Erschließungsstraßenseiten zugewandten Seiten sind nur als Schleppdachgauben bis zu einer Breite von maximal 1,50m, an den jeweiligen Gebäudebestand der übrigen Hausgruppe angepasst, zulässig. Die Dachaufbauten sind auf den Hausgruppen jeweils symmetrisch anzuordnen.
- (2) Auf den, den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten sind je Baugrundstück zwei Dachflächenfenster in einer Größe bis jeweils maximal 1,00m Breite und 1,50m² Fläche zulässig. Die Fenster sind in der Dachebene anzuordnen und farblich der Dachfläche anzupassen.
- (3) Dacheinschnitte, Dachterrassen und Balkone sind unzulässig.

2.2.5 Dacheindeckungen

- (1) Dachflächen sind im Falle einer Sanierung oder eines Anbaus mit unglasierten Dachziegeln oder Dachsteinen in Form, Farbe und Material an den jeweiligen Gebäudebestand angepasst einzudecken.
- (2) Eine Rekonstruktion der Dacheindeckung mit „rot“ bis „Rotbraunen“ Dachziegeln ist zulässig, wenn die Rekonstruktion für die gesamte Hausgruppe einheitlich erfolgt. Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

2.2.6 Außenwände

Die Gebäudeaußenwände sind im Falle einer Sanierung oder eines Anbaus in Form und Farbe mit gleichartigen Materialien der vorhandenen, nach außen sichtbaren Vormauerziegeln zu verblenden.

2.2.7 Fenster und Türen

Die Sturz- und Brüstungshöhe sowie die Proportion der Fenster- und Türöffnungen von Anbauten müssen denen der vorhandenen Fenster- und Türöffnungen entsprechen.

2.2.8 Ersatzbauten

Gebäude im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr.1 sind im Falle einer Neuerrichtung - z.B. wenn das Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnlichen Ereignisse zerstört wurde – entsprechend dem ursprünglichen Gebäudebestand wieder neu zu errichten.

2.2.9 Ausnahmen

Für die im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gelegenen Gebäude Elbestraße 13 a, Elbestraße 14 a und Emsstraße 19 sind die Bauvorschriften 2.2.1 bis 2.2.8 nicht anzuwenden.

3. HINWEISE

Der Absatz enthält redaktionelle Übernahmen und Verweise auf unabhängig für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 25 b bestehende und geltende Satzungen und Regelungen, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant sind. Dies sind u.a. Gestaltungssatzung, Wintergartensatzung etc.

3.1 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ vom 19.03.1993.

3.2 Erhaltungssatzungen

Für Teile des Plangebietes gelten die Erhaltungssatzungen Nr. 1 vom 16.07.1980 und Nr. 11 vom 25.03.1985 der Stadt Norderney.

3.3 Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“ der Stadt Norderney vom 03.12.2010.

3.4 Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Für Teile des Plangebietes gilt die „Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Stadt Norderney vom 14.07.2006.

3.5 Wasserschutzzonen

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone II. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind. Die Schutzgebietsverordnung, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

3.6 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

3.7 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).

3.8 Anschluss- und Benutzungszwang

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht gemäß Satzung der Stadt Norderney Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

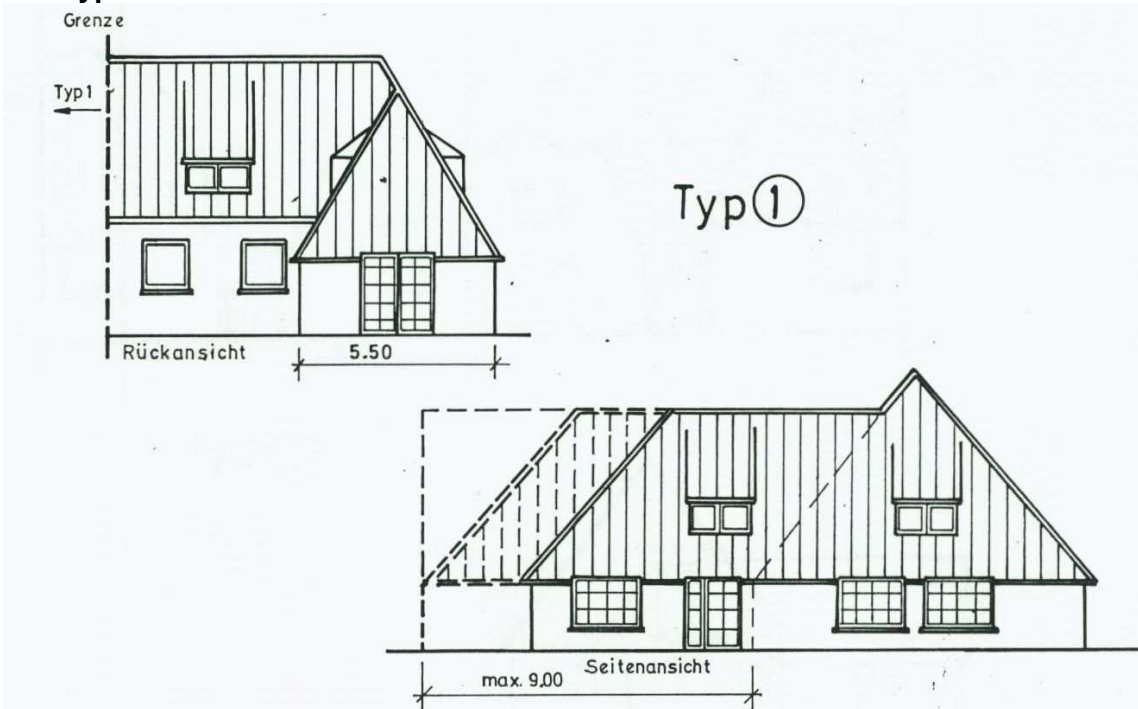
3.9 Leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

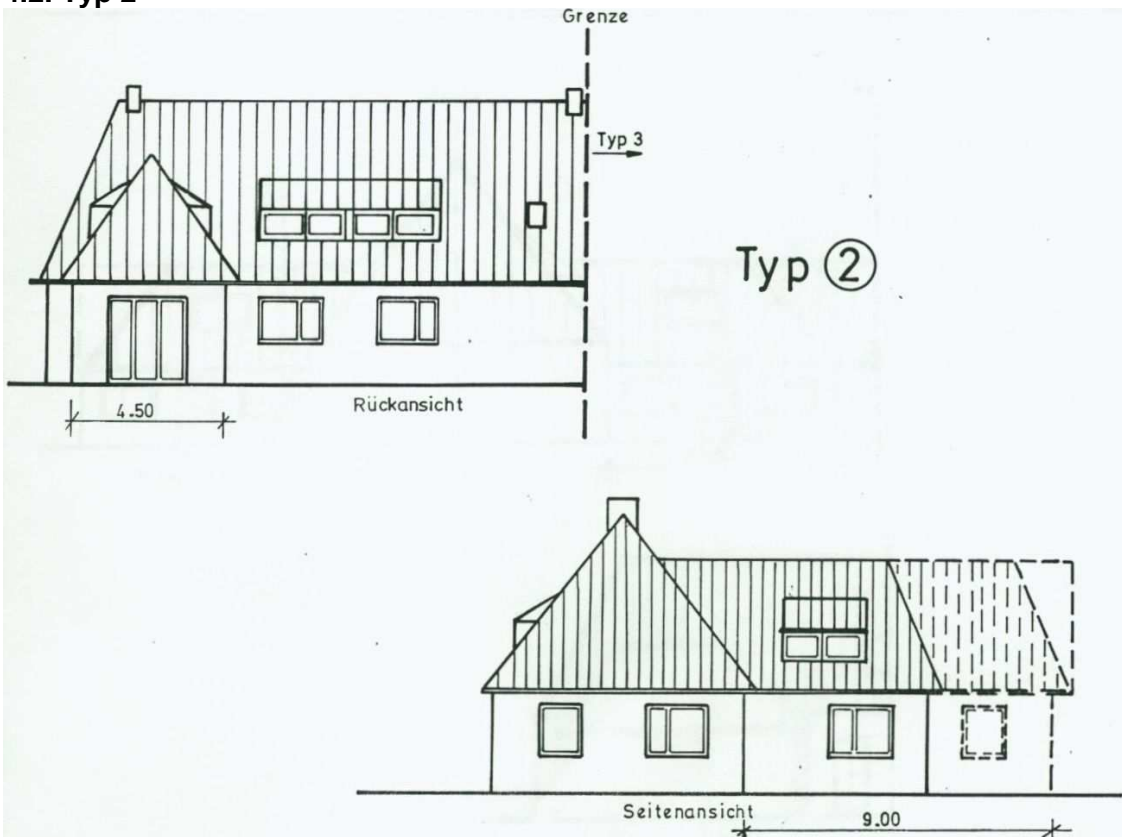


4. ANLAGE HAUSTYPEN ERHALTUNGSSATZUNG NR. 1

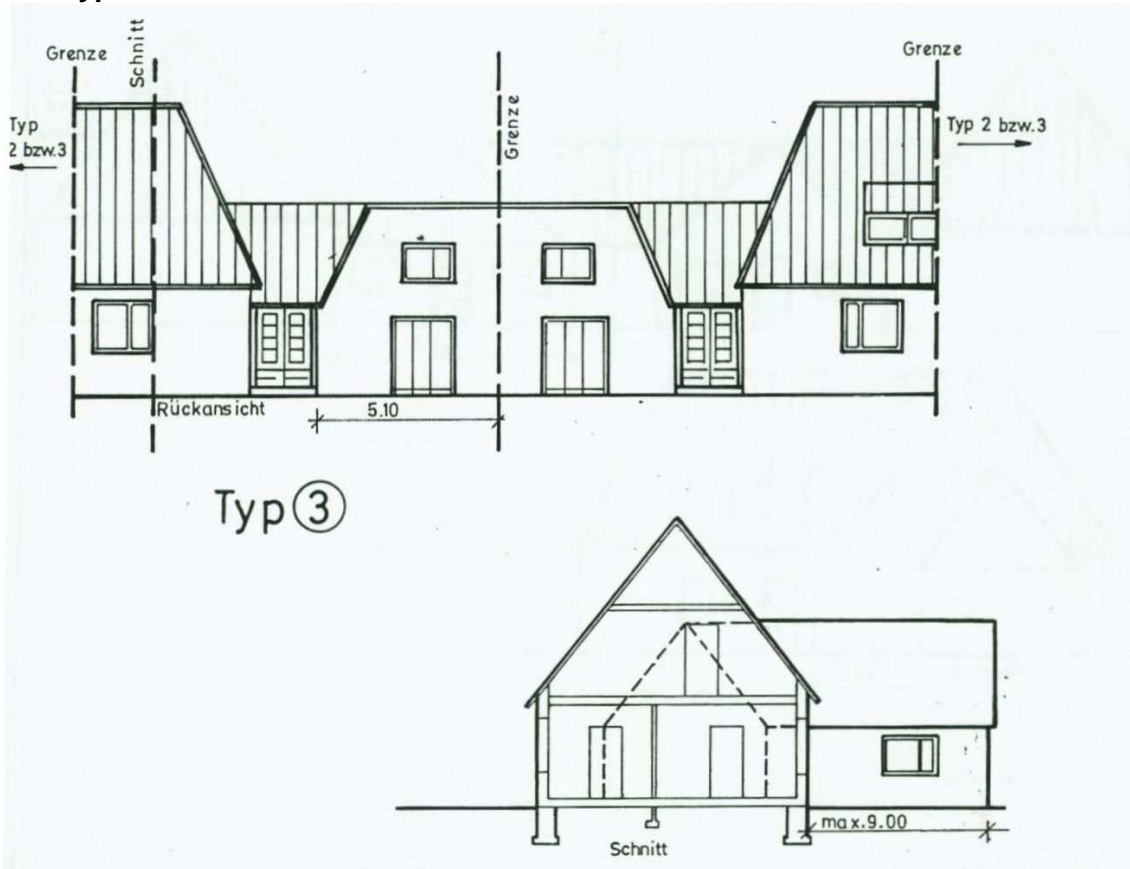
4.1. Typ 1



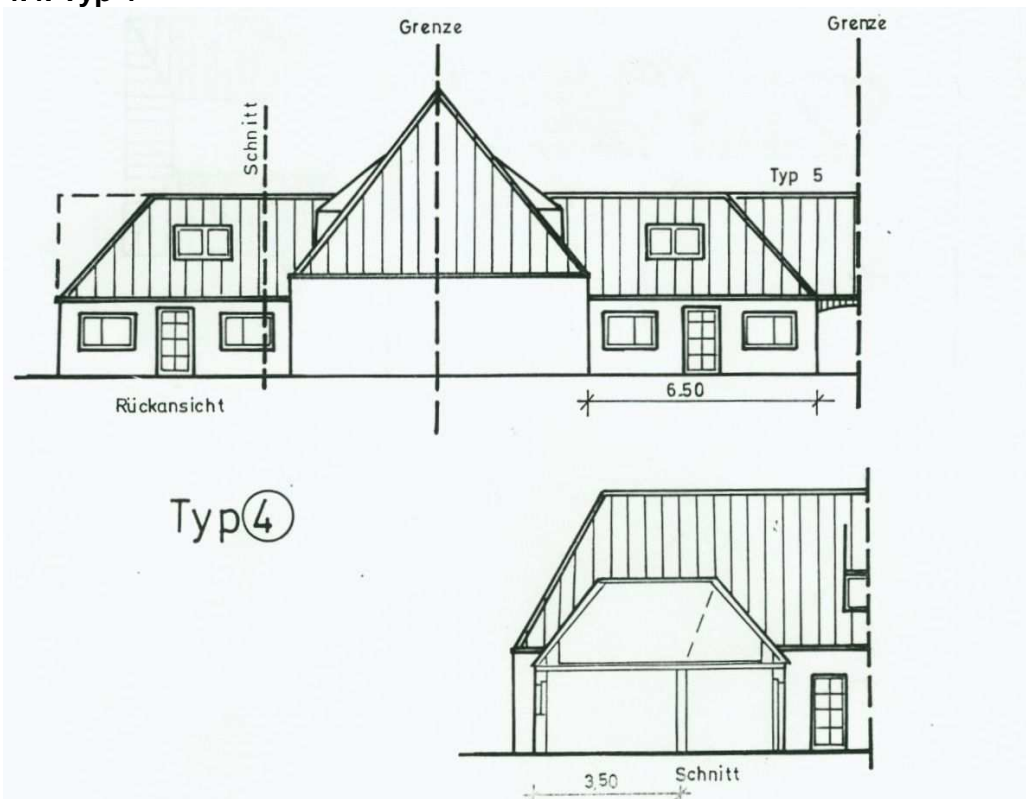
4.2. Typ 2



4.3. Typ 3

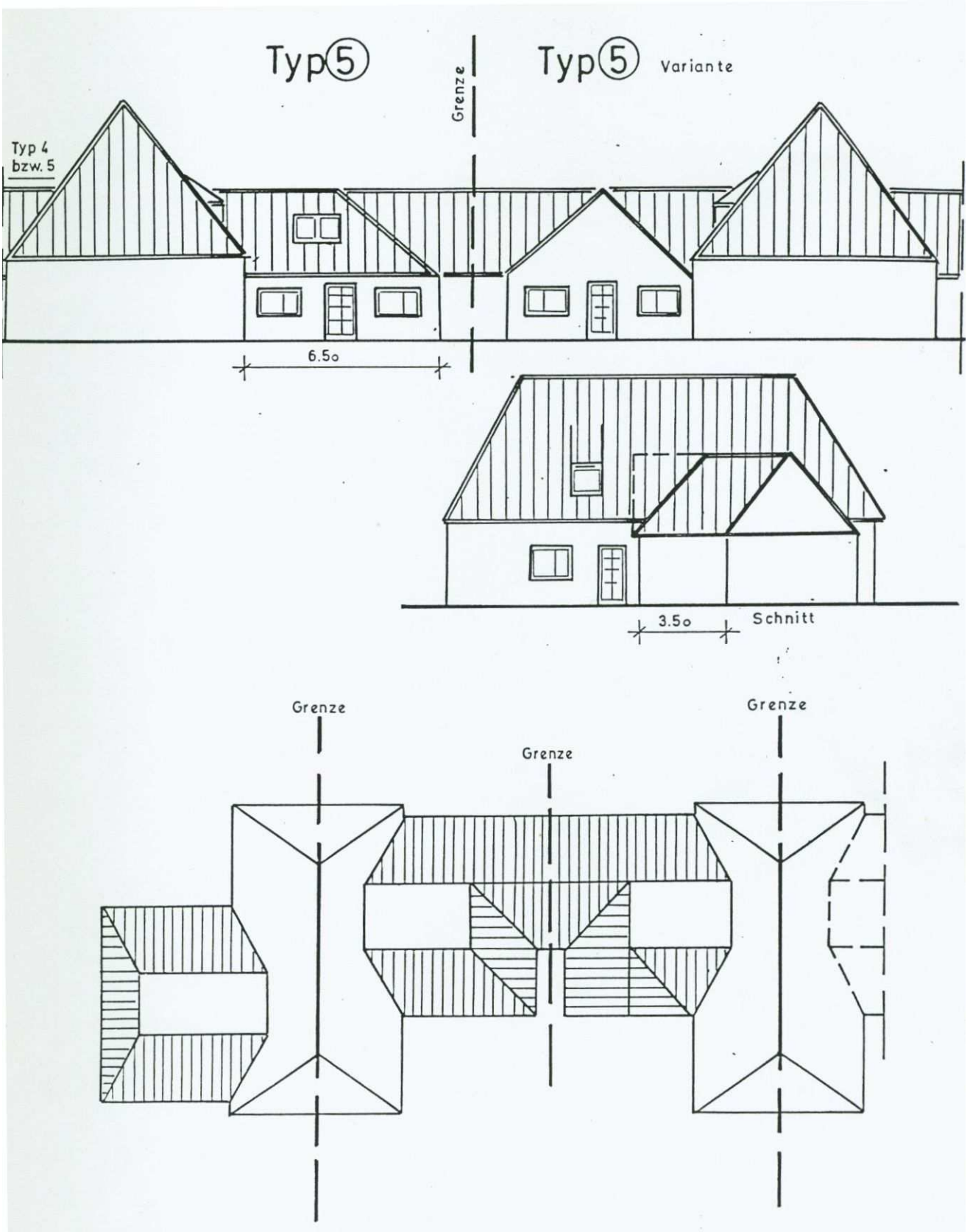


4.4. Typ 4





4.5. Typ 5



7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	135.580 qm
Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	96.650 qm
öffentliche Verkehrsflächen	14.810 qm
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.650 qm
private Grünflächen	17.260 qm
Fläche für die Versorgung, Zweckbestimmung „Elektrizität“	210 qm

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das städtische Wasserwerk sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Norderney.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderney GmbH. Im Bebauungsplangebiet wird eine Versorgungsanlage gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Aurich geregelt.



8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Verwaltungsausschuss	
Ortsübliche Bekanntmachung (Norderneyer Badezeitung)	
Ortsübliche Bekanntmachung (Aushang Rathaus)	
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB an der Planung:	
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB an der Planung:	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 25 b, 1. Änderung:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 25 b, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Norderney, den

.....

Bürgermeister

ANHANG: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG NACH UVPG

Da der zulässige Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a BauGB überschritten wird, ist anhand der in Anlage 2 NUVPG aufgeführten Kriterien zu prüfen, ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umwelteinwirkungen einhergehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Anhang: Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2

1.	Merkmale der Vorhaben	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Punkte zu beurteilen:	
1 a	Größe des Vorhabens	Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 135.580 qm. Davon sind 96.650 qm als Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“, 20.200 qm als öffentliche Verkehrsflächen, 1.260 qm als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, 17.260 qm private Grünflächen und 210 qm als Fläche für die Versorgung, Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen.
1 b	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1982 sind Allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 ausgewiesen. Ähnliche Festsetzungen werden auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 b getroffen. Für die einzelnen Quartiere werden jeweils Grundflächenzahlen von 0,3, 0,35 und 0,4 festgesetzt. Allerdings werden hier im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan die Block-Innenbereiche durch die Festsetzung von privaten Grünflächen aus der anrechenbare Grundstücksfläche herausgenommen. Hierdurch reduziert sich die zulässige Versiegelung. Die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht relevant verändert.
1 c	Abfallerzeugung	Durch die Bebauungsplanänderung wird dieses Kriterium nicht berührt.
1 d	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Durch die Bebauungsplanänderung wird dieses Kriterium nicht berührt.
1 e	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Durch die Bebauungsplanänderung wird dieses Kriterium nicht berührt.
2.	Standort der Vorhaben	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien sowie unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2 a	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien);	Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen Siedlungsbereich, nahezu alle Grundstücke sind einer Bebauung zugeführt. In den Block-Innenbereichen sind unbebaute Freiflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich in Teilbereichen um ehemalige Schutzbunker.



2 b	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien);	Es handelt sich um einen durch Bebauung und Verkehrsflächen vorbelasteten Bereich, der im rechtsverbindlichen B-Plan 25 b Verkehrsflächen und Baugebiete ausweist. In den Block-Innenbereichen sind Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Es liegen keine besonderen Qualitätskriterien im Plangebiet vor.
2 c	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
-	Natura 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG),	nicht betroffen
-	Naturschutzgebiete (§ 23 Abs. 1 BNatSchG),	nicht betroffen
-	Nationalparke (§ 24 Abs. 1 BNatSchG),	nicht betroffen
-	Nationale Naturmonumente (§ 24 Abs. 4 BNatSchG),	nicht betroffen
-	Biosphärenreservate, (§ 25 Abs. 1 BNatSchG),	nicht betroffen
-	Landschaftsschutzgebiete, (§ 26 Abs. 1 BNatSchG),	nicht betroffen
-	Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG),	nicht betroffen
-	Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 Abs. 1 BNatSchG), auch soweit Wallhecken sowie Ödland und sonstige naturnahe Flächen nach § 22 Abs. 3 und 4 NAGBNatSchG) dazu gehören,	nicht betroffen
-	Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Abs. 1 BNatSchG, § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG),	nicht betroffen
-	Wasserschutzgebiete (§ 51 Abs. 1 WHG),	nicht betroffen
-	Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG),	nicht betroffen
-	Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG),	nicht betroffen
-	Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	nicht betroffen
-	Gebiete, für die durch Gemeinschaftsvorschriften bestimmte Umweltqualitätsnormen festgelegt sind und in denen diese Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen

-	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen
-	Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 NDG in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Für die historischen Siedlungsformen der Nordhelmsiedlung gilt eine Erhaltungssatzung. Die Inhalte werden in diese Bebauungsplanänderung aufgenommen.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3 a	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Es erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, daher keine Auswirkungen. Die quartiersinternen Freiflächen werden durch Ausweisung privater Grünflächen gesichert.
3 b	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	siehe oben
3 c	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	siehe oben
3 d	Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	siehe oben
3 e	Der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Da mit der Bebauungsplanänderung – mit Ausnahme der privaten Grünflächen in den Block-Innenbereichen - keine grundsätzlich relevante Nutzungsänderung erfolgt und wie bisher eine Wohnbebauung im Plangebiet vorgesehen ist, sind die Beeinträchtigungen mit denen des derzeitigen Rechtszustands vergleichbar. So sind die versiegelungsbedingten Auswirkungen durch eine Bebauung und Anlage von Verkehrs- und Parkplatzflächen nach wie vor dauerhaft. Eine Reversibilität der Auswirkungen ist schwer möglich.

Fazit:

Im Rahmen der Vorprüfung werden die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich i. S. des UVPG beurteilt. Durch die für das Vorhaben anzuwendenden Fachgesetze (Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz) ist eine hinreichende Berücksichtigung der relevanten Belange gewährleistet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung lässt keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erwarten und ist daher nicht erforderlich.