

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Vorhabensbezogener Bebauungs- plan Nr. 52 „Hafenterminal“

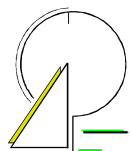
BEGRÜNDUNG

Entwurf

31.März.2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitpläne	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	4
4.4 Altablagerungen	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.1.1 Sondergebiet „Hafenterminal“	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1 Grundfläche (GR)	6
5.2.2 Bauhöhen	6
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
7.1 Rechtsgrundlagen	8
7.2 Verfahrensübersicht	8
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	8
7.2.3 Öffentliche Auslegung	8
7.2.4 Satzungsbeschluss	8
7.3 Planverfasser	9

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die AG Reederei Norden-Frisia plant den Neubau eines Fährterminals am Molenkopf auf Norderney. Der Neubau soll das seit mehr als 15 Jahren bestehende provisorische Abfertigungsgebäude ersetzen und in dessen rückwärtigen Bereich errichtet werden. Da es für den südwestlichen Hafenbereich, in dem auch das Plangebiet liegt, keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, sieht die Stadt Norderney zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Hafenterminal“ vor.

Der Neubau ist auf Grund der gestiegenen Gäste- bzw. Beförderungszahlen notwendig. Im Zuge des Umbaus sollen die Wartezonen bedarfsgerecht vergrößert, die Abfertigungs- und Betriebsabläufe optimiert sowie das Serviceangebot durch eine gastronomische Einrichtung verbessert werden. Der Gebäudeentwurf mit dem Namen „Hafendüne“ besticht durch seine organische Formsprache und nimmt, im Gegensatz zum jetzigen „Provisorium“, den kompletten vorderen Molenkopf ein. Der Gebäudeentwurf als Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Hafenterminal“.

Der Hafenterminal soll neben dem neuen Nationalpark-Erlebnis-Zentrum, das im Frühjahr 2015 eröffnet wurde, zur Attraktivierung des Hafenkopfes beitragen. Der Terminal ist das erste Gebäude, das die per Fähre anreisenden Gäste auf der Insel Norderney betreten. Es ist somit das Begrüßungstor der Insel und soll dementsprechend einladend gestaltet sein. Das bestehende Abfertigungsgebäude wird diesem Ziel nicht gerecht.

Da der Hafenterminal zur Abfertigung der Fähr Gäste dient, ist er ein touristischer Punkt, den jeder Gast betritt. Die mehr als 400.000 Besucherinnen und Besucher jährlich betreten das Gebäude bei der Ankunft und Abfahrt, so dass dieses der erste und letzte Eindruck der Insel für sie ist. Zusammen mit dem neuen Nationalpark-Erlebnis-Zentrum kann der neue Hafenterminal ein Anziehungspunkt auf Norderney werden. Dies kann durch ein gastronomisches Angebot und eine attraktive Architektur gefördert werden. Der Hafen gewinnt damit neben seiner Funktionalität eine touristische Bedeutung hinzu.

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er beschränkt sich auf die Fläche des zukünftigen Hafenterminals, am südwestlichen Ende des Hafens. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der gesamte Hafenbereich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens wird im vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafenterminal“ und einem auf das Vorhaben abgestimmten Nutzungskatalog festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine den Planungen entsprechende maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie eine entsprechende Gebäudehöhe definiert. Um für den Eigentümer der Hafenflächen, der Niedersachsen Ports GmbH & Co.KG, weiterhin eine für die Unterhaltung notwendige Überfahrbarkeit bis an die Hafenspitze zu gewährleisten, die auch aus brandschutzrechtlichen Gesichtspunkten notwendig ist, wird entlang der Hafenkante ein 3,00m-5,00m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie die sonstigen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 erfasst und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben. Dieser liegt der Begründung als Teil II bei.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 befindet sich an der südwestlichen Spitze der Insel Norderney, auf dem Hafengelände, direkt am Molenkopf und dem Fähranleger der Fährinne Norddeich-Norderney. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 befindet sich im südwestlichen Bereich des Norderneyer Hafenareals. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch die vorherrschende Hafennutzung. Nördlich befinden sich die großzügigen, eher gewerblich genutzten Hafenflächen des Landes Niedersachsen (Nports) mit dem Hafenbecken, das Bundeswehrrholungsheim und das Spülfeld auf der gegenüberliegenden Uferseite. Das 2015 fertiggestellte Nationalpark-Erlebnis-Zentrum nördlich des Plangebietes stellt den ersten Punkt einer touristischen Attraktivierung des Gebiets dar.

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorlandbereich der Insel Norderney, seeseitig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Die Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich vom 22.09.2011 ist zu berücksichtigen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln. Die Insel befindet sich im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Vorbereitung des bedarfsgerechten Neubaus des Hafenterminals. Im Zuge dieses Vorhabens, verstärkt durch das geplante gastronomische Angebot, wird im Zusammenspiel mit dem 2015 fertiggestellten Nationalpark-Erlebnis-Zentrum ein touristischer Anziehungspunkt am Norderneyer Hafen geschaffen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1992 ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtsgültig und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Aktuell gelten daher die Zielaussagen des Landesraumordnungsprogrammes des Landes Niedersachsen (vgl. Kap. 3.1).

In der vorliegenden Entwurfsfassung des RROP aus dem Jahr 2004 wird die Stadt Norderney, wie alle anderen Gemeinden im Landkreis Aurich, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung und darüber hinaus als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt. Lt. Aussage des RROP ist an den Standorten mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Als weitere Aussage ist auf den Inseln der Tourismus besonders in qualitativer Hinsicht weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und den wachsenden Ansprüchen der Gäste anzupassen. Die Zielkonzeption des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52, des funktional und gestalterisch optimierten Neubaus des Hafenterminals als touristisches Willkommenstor zur Insel Norderney, steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

Des Weiteren wird der Norderneyer Hafen als Vorranggebiet Umschlagsplatz, Sportboothafen und Hafen mit regionaler Bedeutung festgesetzt. Durch die das Plangebiet umgebenden Nutzungen werden diese Anforderungen erfüllt. Das Vorhaben des Neubaus des Hafenterminals steht nicht im Konflikt zu diesen Zielen, sondern fördert vielmehr die Bedeutung des Hafens.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hafen“ gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 sind folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der südliche Bereich des Norderneyer Hafens, in dem sich auch das Plangebiet befindet, ist durch das neue Nationalpark-Erlebnis-Zentrum sowie den bestehenden Fähranleger geprägt und somit ein wichtiger Bereich für die touristische Infrastruktur Norderneys. Der Neubau des Hafenterminals, der u.a. eine höhere Passagierzahl ermöglicht, unterstützt die touristische Entwicklung Norderneys und fügt sich in die bestehenden Strukturen ein.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet im südlichen Hafenareal noch nicht. Zurzeit liegt dieses im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nördlich des Plangebiets grenzt der für den Bau des neuen Nationalpark-Erlebnis-Zentrums aufgestellte Bebauungsplan Nr. 47 A, der als Grundlage für die geplante bauleitplanerische Beregelung des gesamten südlichen Hafenbereiches, dient. Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens wird der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ aufgestellt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Norderney hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung dieses vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ergeben sowie die sonstigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens, werden in einem separaten Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG vermieden werden können, werden geeignete Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt. Der Umweltbericht wird als Teil II in die Planung eingestellt.

4.2 Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung und Beregelung des ruhenden Verkehrs sind die Belange des Straßenverkehrs ein zentraler öffentlicher Belang. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Hafenbereich Norderneys, nordwestlich des jetzigen Fähranlegers. Der Standort des künftigen Hafenterminals wird stark durch Besucherverkehr frequentiert, da nahezu jeder Besucher der Insel mit der Fähre an- und abreist. Jährlich beläuft sich die Anzahl der Anreisen auf etwa 450.000 (2010). Ein Großteil davon sind Tagesgäste. Norderney ist neben Borkum eine der wenigen Ostfriesischen Inseln, auf der das PKW-fahren erlaubt ist. Da dieses aber nur eingeschränkt möglich und aufgrund kurzer Strecken und eines gut ausgebauten Busnetzes häufig nicht nötig ist, reisen die meisten Gäste ohne PKW an. Die Frequentierung des Hafenareals, sei es zur An- und Abreise oder zum Besuch des Hafens, erfolgt daher zumeist mit dem Bus, zu Fuß durch Tagesgäste oder mit dem Fahrrad.

Aufgrund der geänderten Situation, die sich durch die neuen touristischen Einrichtungen im Hafenbereich, wie dem Nationalpark- Erlebniszentrum und der geplanten gastronomischen Einrichtung im Hafenterminal ergibt, plant die Stadt Norderney die Erstellung eines Verkehrsgutachtens für den vorderen Hafenbereich, um die Situation der verschiedenen öffentlichen und privaten Verkehre zu beregeln. Hierin werden Maßnahmen entwickelt, die ein verträgliches Nebeneinander von Fuß-, Fahrrad-, PKW- und Busverkehr für die Zukunft gewährleisten.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 auf die Melde-

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

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet „Hafenterminal“

Als Art der baulichen Nutzung wird im vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafenterminal“ festgesetzt, um an diesem ausgewählten Standort den Neubau des Hafenterminals, u.a. zur Abfertigung der Fährverbindung Norderney-Norddeich planungsrechtlich abzusichern.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafenterminal“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Fährbetrieb, z.B. Abfertigungsschalter,
- Anlagen und Einrichtungen für betriebsbezogene Verwaltung,
- Gastronomiebetriebe,
- Sanitäranlagen,
- Stellplätze für den Bus- und Taxiverkehr sowie
- Bauliche Anlagen für Bushaltepunkte und Fahrradständer.

Hiermit wird dem Planungsziel, den Neubau des Hafenterminals planungsrechtlich abzusichern, Rechnung getragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) über die Angabe einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 3.500 m² gem. 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert.

Dies entspricht in etwa der geplanten Grundfläche des künftigen Hafenterminals, so dass die geplanten Nutzungen innerhalb dieser Fläche problemlos unterzubringen sind.

5.2.2 Bauhöhen

Durch die naturgemäß besondere Lage des Hafenterminals am Mohlenkopf ist eine Anpassung der geplanten Gebäudehöhe an die umliegenden Strukturen besonders wichtig. Unter dieser Prämisse wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches auf $GH \leq 10,00$ m festgesetzt.

Diese Höhe wurde bereits bei den Planungen zum Nationalpark-Erlebnis-Zentrums (NEZ) festgelegt und gilt dementsprechend auch für das neue Hafenterminal. Durch die markante Architektur des Gebäudes bildet der neue Hafenterminal gemeinsam mit dem NEZ einen touristischen Anziehungspunkt im Hafenbereich. Um dennoch die gewachsenen Strukturen im Hafenbereich im Grundsatz zu erhalten, bleibt das Gebäude des Hafenterminals weit unterhalb der Höhe des nördlichen Bundeswehrrholungsheims, welches eine Höhe von ca. 14,00 m hat.

In einem kreisförmigen Bereich mit einem Durchmesser von 2,50 m im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird entgegen der oben getroffenen Aussage eine Gebäudehöhe von $GH \leq 15,00$ m festgesetzt. Hierin ist die Unterbringung des Seezeichens vorgesehen, das sich derzeit auf der Grünfläche befindet, auf der das Hafenterminal künftig geplant ist. Da sich dieses höhenmäßig vom sonstigen Gebäude abheben muss, ist in diesem Bereich die Festsetzung einer entsprechenden Höhe unumgänglich.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante. Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe $GH \leq 10,00$ m darf zudem durch funktionsgerechte technische Aufbauten überschritten werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Mit einer Entfernung von 3,00 m – 5,00 m von der Hafenkante kann das organisch geformte Gebäude ausreichend planungsrechtlich abgesichert werden. Die Entfernung der Baugrenze zur westlichen Geltungsbereichsgrenze von 25,00 m entspricht ebenfalls der Ausdehnung des Gebäudes in diese Richtung.

Für den Anschluss des Terminals an die Fähren sieht der Gebäudeentwurf großzügige Überdachungen vor, um die Passagiere auch bei schlechten Wetterverhältnissen möglichst komfortabel an Bord der Fähre zu bringen. Aus diesem Grund wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 (3) Nr. 3 BauNVO für Überdachungen mit einer Mindesthöhe von 3,60 m zulässig ist.

5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52, auf denen künftig der Neubau des Hafenterminals vorgesehen ist, sind heute überwiegend unbebaut und frei zugänglich. Das Erreichen der vorderen Hafenkante ist somit jederzeit möglich. Zur Unterhaltung dieses Bereiches ist dies auch nach Fertigstellung des Gebäudes durch den Eigentümer der Flächen, der Niedersachsen Ports GmbH & Co.KG, zu gewährleisten.

Dem entsprechend wird auf der nicht überbaubaren Fläche entlang der Hafenkante bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten über die Hafenstraße bzw. die Straßen „Am Hafen“ über das Hafengelände und die Straße „Zum Fähranleger“.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über die Kanalisation.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am ____ gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Hafenterminal“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte am _____. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am _____.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom ____ bis ____ zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Hafenterminal" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

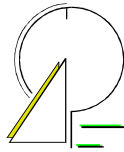
Norderney,

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Hafenterminal“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)