

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 A „Vorderer Hafenbereich“

BEGRÜNDUNG

(Teil I)

15.06.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	3
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Immissionsschutzes / Gewerbelärm	6
4.3 Belange des Denkmalschutzes	6
4.4 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	7
4.5 Belange des Deichrechts	7
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2 Bauhöhen	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Flächen für den Gemeinbedarf	9
5.5 Verkehrsflächen	10
5.5.1 Straßenverkehrsflächen	10
5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Hafenverkehr, ÖPNV / Taxi, Parkplatz, Fahrradparken, F+R und Aufstellplatz	10
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen	10
5.7 Private Grünfläche	10
5.8 Öffentliche Grünflächen	11
5.8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
5.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.8.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	11
5.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze	11
5.10 Lärmemissionskontingente	11
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12

7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Planverfasser	14

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt den vorderen Hafenbereich städtebaulich zu beordnen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ auf. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die gewerblichen und touristischen Nutzungen im vorderen Hafenbereich in Einklang gebracht werden, um so zukünftig eine hohe touristische Attraktivität sicherzustellen. Dabei sind die Bedürfnisse des Hafenverkehrs und der hafenaffinen Nutzungen ebenso zu berücksichtigen, wie die natur- und küstenschutzrechtlichen Belange.

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 8,6 ha auf und zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsstruktur aus. So befinden sich hier neben gemeinnützigen Einrichtungen auch gewerbliche Hafenbetriebe und ein Erholungsheim. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist allerdings durch Verkehrsflächen mit verschiedenen Nutzungszwecken geprägt.

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes haben in den letzten Jahren verschiedene Umstrukturierungs- und Neubaumaßnahmen stattgefunden. Dazu zählen zum einen der Bau des Nationalparkzentrums und des Hafenterminals und zum anderen die Anpassung der Verkehrsführung, die aufgrund der stark steigenden Passagierzahlen und der veränderten Gästebedürfnisse erforderlich geworden ist. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit berücksichtigt.

Planerisches Ziel des Bebauungsplans Nr. 47A ist es, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und diesen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum einzuräumen. Zudem sollen Verkehrsflächen ausgewiesen werden, die eine zeitgemäße Ausgestaltung der Stellplätze für Personenkraftwagen, Fahrräder und Taxen sowie der Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr sicherstellen und dabei die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer berücksichtigen.

Entsprechend erfolgt die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Hafengebundenes Gewerbe“ und „Erholungsheim Bundeswehr“, Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB hier „Betriebshof NPorts / WSA“, „Nationalpark- Erlebniszentrum“ und „Zoll“ sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Dem Ziel der Sicherung der touristischen Attraktivität soll zudem durch die größtmögliche Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen Rechnung getragen werden. Dementsprechend werden im Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die vorhandenen Strukturen, bieten einen ausreichenden Entwicklungsspielraum und sollen zudem städtebauliche Fehlentwicklungen zukünftig ausschließen.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegend hafenbezogene Nutzungen festgesetzt werden, wird der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die durch das Planvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die sonstigen Umweltauswirkungen werden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ erfasst und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben. Dieser ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Begründung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 8,6 ha befindet sich südöstlich des Zentrums der Stadt Norderney. Im Norden wird das Plangebiet von der Straße „Am Hafen“ begrenzt. Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Deichstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordsee und im Osten durch die Hafenbucht begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47A, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Beordnung des vorderen Hafenbereichs, mit dem Ziel die gewerbliche und touristische Nutzung in Einklang zu bringen. Hierdurch soll auch langfristig eine hohe touristische Attraktivität des vorderen Hafenbereichs sichergestellt werden. Die Bauleitplanung ist somit mit den landesplanerischen Vorgaben vereinbar.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Ferner wird die Stadt Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben

der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives touristisches Angebot.

Gemäß den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogrammes sind zudem die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Den Belangen wird im Rahmen konkreter Bauvorhaben Rechnung getragen, so ist im Zuge des deichrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens für ein Neubauvorhaben nachzuweisen, dass das Gebäude gegenüber dem Bemessungswasserstand und dem Wellenauflauf ausreichend standsicher ist und der Sockel und die Fassade einem Wellenauflauf standhalten. Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang sichergestellt, dass von den Gebäuden keine Gefahr für den Deich oder die Schutzbauwerke ausgeht.

Die Bauleitplanung entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (SO) dargestellt. Da im Bebauungsplan Nr. 47A überwiegend hafenauffine Nutzungen ausgewiesen werden, wird der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes liegt aktuell keine verbindliche Bauleitplanung vor, die Flächen sind somit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 47A aus dem Jahr 2014 gilt lediglich für die Flächen des Nationalparkerlebniscentrums. In diesem sind ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „NEZ“ (Nationalparkerlebniszentrum), eine zulässige Grundfläche von 950 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Ein Planungsziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47A ist, eine mögliche Erweiterung des Nationalparkerlebniscentrums planungsrechtlich vorzubereiten. Die für die Erweiterungsfläche vorgesehenen Ausnutzungskennziffern, sollen zukünftig auch für das vorhandene Gebäude gelten. Da das Nationalparkerlebniszentrum zwischenzeitlich zum UNESCO -Weltkulturerbe Wattenmeer- Besucherzentrum erklärt wurde, soll in diesem Bereich zukünftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan Nr. 47A wird mit der vorliegenden Bauleitplanung überplant.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47A verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im

Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes / Gewerbelärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Somit sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und im Rahmen einer Konzeptplanung zu untersuchen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die als sonstiges Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ sowie als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Betriebshof NPorts/WSA“ planungsrechtlich gesichert werden. Durch das Ingenieurbüro IEL, Aurich, wurde gutachterlich geprüft, wie sich die vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Vorbelastung auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen auswirken bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Schutzansprüche zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung "Hafengebundenes Gewerbe" sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Betriebshof NPorts/WSA" sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00Uhr - 22:00Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtliche vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Es wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert

zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47A befinden sich folgende Altstandorte:

- Nr. 452.020.5.000.0008 Fischer, Johann- Spedition mit Wasch- und Tankplatz,
- Nr. 452.020.5.000.0011 Rass, Bent- Mineralöllager mit Heizöl, Vergaserkraftstoff, Gasöl,
- Nr. 452.020.5.000.0013 Nds. Hafenamt Norden, Bauhof Norderney- Lagerung von Altöl

Die drei Altstandorte werden gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan übernommen und die Standorte in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Des Weiteren ist bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Sofern es im Rahmen von Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4.5 Belange des Deichrechts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A "Vorderer Hafenbereich" befindet sich im Deichvorland der Insel Norderney, seeseitig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Gemäß § 2 der Deichvorlandverordnung des Landkreis Aurich vom 22.09.2011 ist es verboten im Deichvorland bauliche Anlagen jeglicher Art zu errichten, wesentlich zu verändern oder zu betreiben. Der Landkreis Aurich kann als untere Deichbehörde zur Befreiung von den Verboten Ausnahmen zulassen. Die Ausnahme-genehmigung kann unter der Festsetzung von Nebenbestimmungen und eines Auflagenvorbehalts erteilt werden. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Die übrigen Vorgaben der Deichvorlandverordnung sind zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der gewidmete Hauptdeich. Gemäß § 14 (1) NDG ist jede Benutzung der Deiche außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Freisitze, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen sondern alle Nutzungen jeder Art, auch ohne Errichtung baulicher Anlagen. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der Sicherung der vorhandenen Nutzungen, werden innerhalb des Plangebietes sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundes Gewerbe“ sind zur Sicherung des Hafenstandortes ausschließlich gewerbliche Betriebe, deren Lage am Hafen aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist, zulässig. Dazu zählen Betriebe deren Betriebsabläufe mit hohen Verkehrsbewegungen über den Wasserweg verbunden sind, wie zum Beispiel Speditionen oder Unternehmen, die im Bereich Offshore-Windenergie tätig sind. Durch die Nähe zum Anleger können so An- und Abfahrtsverkehre auf der Insel vermieden werden. Auch für Betriebe mit Bezügen zur Fischerei oder zur Schifffahrt ist die Lage am Hafen objektiv sinnvoll. Dazu gehören zum Beispiel Reedereien oder Werften. Der räumlich-funktionale Zusammenhang ist im Einzelfall nachzuweisen.

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim Bundeswehr“ gem. § 11 BauNVO erfolgt zur Absicherung des Haus Norderoog, das Fremdenzimmer für Bundeswehrangehörige bereitstellt. Zulässig sind hierin dementsprechend Unterkünfte zur Fremdenbeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis aus Mitgliedern des Bundeswehr Sozialwerkes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke. Zur Absicherung der Bestandsnutzung sind darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes über die Angabe einer maximal zulässigen Grundflächenzahl definiert (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Diese wird für die einzelnen sonstigen Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf nutzungsgerecht festgelegt. So wird die Grundflächenzahl innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO 1 „Hafengebundes Gewerbe“ und der Fläche für den Gemeinbedarf „Betriebshof NPorts / WSA“ auf 0,7 begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf in diesen Bereichen durch die Grundfläche von Stellplätzen, Lagerplätzen, Anlieferungsflächen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten.

Das Umfeld des Haus Norderoog zeichnet sich durch umfangreiche Grünstrukturen und eine geringe Versiegelungsrate aus. Dies soll zukünftig erhalten werden. Die Grundflächenzahl wird daher innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erholungsheim Bundeswehr" (SO 2) sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Zoll" auf 0,5 begrenzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist in diesen Bereichen nicht zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO), da die festgelegte Grundflächenzahl von 0,5 bereits einen ausreichenden Entwicklungsspielraum bietet.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Nationalpark-Erlebniszentrum“ wird die Grundflächenzahl ebenfalls auf 0,5 begrenzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, soll hier bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig sein, da die Fläche verhältnismäßig klein ist und bereits heute eine relativ hohe Versiegelungsrate aufweist.

5.2.2 Bauhöhen

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

Das 14,00 m hohe Hauptgebäude des Erholungsheimes des Bundes ist als höchstes Gebäude auf dem Hafenareal und durch seine prägende Gestaltung maßstabsgebend für die Bebauung des Hafenbereiches. Bereits bei den neueren Planungen im Hafenumfeld, dem Nationalpark- Erlebniszentrum sowie dem Hafenterminal, die erst kürzlich realisiert wurden, wurde dies berücksichtigt und die Gebäudehöhe von 14 m unterschritten. Um diesen Eindruck nicht zu beeinträchtigen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für den niedrigeren Teil des Haus Norderoog auf 7 m begrenzt. Hierdurch wird auch dem planerischen Ziel entsprochen, die Gebäudehöhen in Richtung Seeseite zu verringern. Dementsprechend wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Nationalpark-Erlebniszentrum“ im vorderen Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 12 m und im rückwertigen Bereich von 7 m festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ und der Fläche für den Gemeinbedarf „Betriebshof NPorts/WSA“ wird die zulässige Gebäudehöhe Nutzungsgerecht auf 9 m begrenzt. Diese Festsetzung deckt sich mit den örtlichen Gegebenheiten.

Um die konkreten Bauhöhen zu ermitteln, sind die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO heranzuziehen. Die obere Gebäudekante gilt als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betriebshof NPorts/WSA“ ist der angegebene Höhenbezugspunkt von 2,15 m ü. NN maßgebend. Für Bauvorhaben innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim Bundeswehr“ und den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Zoll“ und „Nationalpark-Erlebniszentrum“ gilt der dargestellte Höhenbezugspunkt von 4,06 m ü. NN als unterer Bezugspunkt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen großmaßstäblichen Anlagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die Grenzabstände nach der niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

Um die aktuelle städtebauliche Situation der bestehenden Anlagen zu erhalten, werden die Baugrenzen so definiert, dass die vorhandenen Strukturen berücksichtigt und gleichzeitig eine möglichst große Flexibilität für zukünftige Bauvorhaben gegeben wird. Zudem wird südöstlich des Bestandsgebäudes ein zusätzliches Baufenster für einen Neubau ausgewiesen, um sicherzustellen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb auch zukünftig möglich ist.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Sicherung der innerhalb des Plangebietes befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgt über die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Es handelt sich dabei um den Betriebshof NPorts/WSA, den Zoll und das Nationalpark-Erlebniszentrum.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Abschnitte der Straße „Am Hafen“, die überwiegend der öffentlichen Erschließung dienen, werden im Bebauungsplan über die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen münden in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Hafenverkehr, ÖPNV / Taxi, Parkplatz, Fahrradparken, F+R und Aufstellplatz

Der vordere Hafenbereich ist im Wesentlichen durch Verkehrsflächen geprägt, die unterschiedlichen Nutzungszwecken dienen. Diese werden im Bebauungsplan Nr. 47A als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgt auf Grundlage eines neu erarbeiteten Nutzungskonzeptes. So dienen die Flächen, die sich unmittelbar westlich des neu gebauten Hafenterminals befinden, zum einen dem öffentlichen Personennahverkehr, zum anderen werden hier Stellplätze für Taxen angeordnet. Unmittelbar südwestlich werden Fahrradstellplätze untergebracht. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass in diesem Bereich auch überdachte Fahrradstellanlagen bis zu einer Größe von 900 m² zulässig sind. Parkplätze für Personenkraftwagen sind südlich der Straße „Am Hafen“ vorgesehen. Der unmittelbar entlang des Haus Norderoog verlaufende Fuß- und Radweg wird in seinem Bestand gesichert.

Die unmittelbar an das Hafenbecken angrenzenden Flächen werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ ausgewiesen. Diese Fläche darf in dem Zeitraum vom 16.04. – 14.09. eines Jahres (außerhalb der Sturmflutsaison) mit temporären, mobilen Verkaufsständen in einer Größe bis zu maximal 15 m² bestellt werden.

Der im südlichen Teil des Plangebietes befindliche Aufstellplatz wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Über eine textliche Festsetzung wird vorgegeben, dass in diesem Bereich Abfertigungsgebäude bis zu einer Größe von insgesamt 40 m² zulässig sind.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Die innerhalb des Plangebietes, südlich des Nationalpark-Erlebnisentrums und östlich des Zolls, befindlichen Versorgungsanlagen werden durch die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert. Das Gebäude östlich des Zolls wird dabei aktuell zusätzlich durch einen Fahrradverleih genutzt. Um eine anteilige Nutzung des Gebäudes für gewerbliche Zwecke auch zukünftig zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

5.7 Private Grünfläche

Die unbebauten Flächen westlich und südlich des Erholungsheimes der Bundeswehr und die Flächen an der westlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche „Betriebshof NPorts / WSA“ werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.8 Öffentliche Grünflächen

Wie bereits eingangs erläutert, ist die größtmögliche Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen zentrales Ziel der Stadt Norderney. Dementsprechend wird die Rasenfläche zwischen dem Gorch-Fock-Weg und der Straße „Am Hafen“ als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Errichtung einer der Platzgestaltung dienenden baulichen Anlage bis zu einer Grundfläche von 90 m² zulässig. Hier ist die Aufstellung eines Museumsschiffes geplant.

Der entlang der Straße „Am Hafen“ verlaufende Deich wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

5.8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die vorhandenen Gehölzstrukturen südwestlich des Erholungsheims der Bundeswehr zu erhalten, dementsprechend wird in diesem Bereich eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu kompensieren.

5.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gestaltung der Verkehrsflächen ist das Anlegen von fünf Beeten auf einer Fläche von insgesamt ca. 600 m² vorgesehen. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

5.8.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südwestlichen Bereich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Sonstige Grasflur der Graudünen, sowie Trockenrasen basenreicher Graudünen). Dieses wird im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet.

5.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze

Die Stellplatzfläche nordwestlich des Nationalparkhauses ist dem Erholungsheim der Bundeswehr zugeordnet, diese wird durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ planungsrechtlich gesichert.

5.10 Lärmemissionskontingente

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung der gewerblich genutzten Flächen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der gewerblichen Einrichtungen werden im Plangebiet Lärmemissionskontingente (LEK) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47A festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Betriebshof

NPorts/WSA“ sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingentierung	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
SO1	LEK = 65,0 dB (A)/m ²	LEK = 50,0 dB (A)/m ²
Betriebshof NPorts/WSA	LEK = 62,5 dB (A)/m ²	LEK = 47,5 dB (A)/m ²

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören.

Nahezu alle Gäste erreichen die Insel Norderney mit der Fähre. Dem vorderen Hafenbereich kommt somit eine besondere touristische Bedeutung zu. Daher werden im Bebauungsplan entlang der Verkehrsflächen, die vom Anleger zum Ortskern führen, örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von technischen Anlagen, untergeordneten Bauteilen und Stellplätzen aufgenommen.

Solaranlagen, technische Aufbauten

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Dementsprechend dürfen auf geeigneten und flachen Dächern 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. Ausnahmsweise können Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zugelassen werden, wenn sich die Anlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher dürfen an Hausfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden. Sonstige technische Anlagen dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Untergeordnete Bauteile

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

Vorgarten, Stellplätze

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Klassische Vorgartenbereiche lassen sich innerhalb des Plangebietes aufgrund der Sonderbauformen nicht immer klar abgrenzen. Generell lässt sich sagen, dass es sich insbesondere um die Flächen handelt, die in unmittelbarer Nähe zur Verkehrsfläche (max. 10 m) durch eine Gebäudekante begrenzt werden. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim der Bundeswehr“ und der Gemeinbedarfsfläche Zoll übernimmt somit der Bereich bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes und der straßenseitigen Gebäudekante des Zollgebäudes die Funktion eines Vorgartens. Die angrenzende, dem eingeschossigen Gebäudeteil vorgelagerte Grünfläche besitzt hingegen eher den Charakter eines straßenseitig geöffneten Hofes.

Technische Anlagen wie Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage oder Stromaggregate in den Vorgartenbereichen können sich negativ auf das Straßenbild auswirken. Diese werden dementsprechend auf den Flächen zwischen den, den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten und den, den Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

Eine übermäßige Versiegelung und die Schaffung von umfangreichen Stellplatzanlagen wirken sich ebenfalls negativ auf das Erscheinungsbild und damit auch auf die touristische Attraktivität aus. Planerisches Ziel der Stadt ist es daher, die Stellplatzanlagen im vorderen Hafenbereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren und zu konzentrieren. Es wird dementsprechend geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften in den Vorgartenbereichen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig sind.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden. Hierdurch wird für den gesamten Bereich eine Aufwertung vorgenommen. Dies trägt wesentlich zu einer hohen touristischen Attraktivität bei.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hafenstraße“ die in die Straße „Am Hafen“ übergeht, die „Deichstraße“ und den „Gorch-Fock-Weg“.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norderney.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderney.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.
- **Oberflächenentwässerung**
Das Oberflächenwasser, soweit nicht verschmutzt, wird ins Meer abgeleitet. Sollte bei Betriebsabläufen verschmutztes Brauchwasser anfallen, so wird im Baugenehmigungsverfahren nach Erfordernis über deren Behandlung bzw. Beseitigung entschieden (z.B. Abscheideanlagen, Schlammfanganlagen usw.).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) wird von dem hiesigen Anbieter bereitgestellt.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600l/Min. bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norderney vorzuhalten. Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Sollte die Grundschutzmaßnahme durch die öffentliche Wasserversorgung nicht gewährleistet werden, ist sie durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

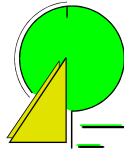
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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