

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“, 1. Änderung

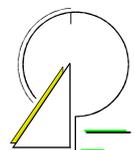
BEGRÜNDUNG

Entwurf

09. April 2015

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



INHALTSÜBERSICHT

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 Denkmalschutzes	4
4.3	Alttablagerungen und Altstandorte	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.1.1	Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	5
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	6
5.2.3	Bauhöhen	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Grünflächen (privat)	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	8
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
7.2.2	Öffentliche Auslegung	8
7.2.3	Satzungsbeschluss	8
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der Gewährleistung behutsamer Weiterentwicklungsmöglichkeiten sowie zur Stärkung des touristischen Angebots zu modifizieren und stellt zu diesem Zweck die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes auf.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ hat eine Größe von ca. 3.730 m². Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der gesamte Hafbereich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Das im Plangebiet befindliche Bootshaus beheimatet derzeit u.a. großzügig eingerichtete Sanitäreinrichtungen, Wasch- und Trockenautomaten sowie einen gastronomischen Betrieb. Vor allem aber stellt der Planbereich das Zentrum für Wassersport auf der Insel Norderney dar.

Im Zuge der 1. Änderung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der gewerblich nutzbaren Bereiche geschaffen werden. Somit erfährt das derzeitige Angebot eine sinnvolle und wichtige Ergänzung, welches zudem positiven Einfluss auf den Fremdenverkehr nimmt. Zugleich kann somit das vorhandene touristische Angebotspotenzial gesichert und an zukünftige Anforderungen wie beispielsweise der Nutzbarkeit in den Übergangszeiten, angepasst werden.

Zur Sicherung der vorhandenen Angebotsstrukturen des Norderneyer Bootshauses und zum Ausbau der für den Tourismus so bedeutenden Einrichtungen beabsichtigt die Stadt Norderney, die Baugrenze im Süden auf 15 m vom Bestand zu verschieben, um die Angebotsstruktur sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen zu stärken und zu optimieren. Durch diese Anpassungen sollen der Haf Standort und insbesondere der Bereich des Bootshauses so weiterentwickelt werden, dass diese den zukünftigen Anforderungen gerecht werden können. Dies bedeutet zudem, dass durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auch Möglichkeiten geschaffen werden, den bestehenden Sanitärbereich oder die vorhandenen Infrastrukturen erweitern zu können. Nicht zuletzt durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Anpassung der bestehenden Strukturen an die zukünftigen Ansprüche werden die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Entwicklung des Gebietes geschaffen, die letztendlich zum Bedeutungsgewinn des Norderneyer Haf areals beitragen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Bezeichnung Sport- und Freizeitanlagen gem. § 11 BauNVO und mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse und eine entsprechende Gebäudehöhe definiert.

Im Vergleich zum Ursprungsplan wird die Gebäudehöhe von 15,00 m auf 8,00 m verringert sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,5 reduziert. Durch diese Änderungen, also der Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung, sind zudem die Eingriffe in Natur und Landschaft als wesentlich geringer einzustufen als es beim Ursprungsplan der Fall gewesen wäre.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Diese werden im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B beschrieben und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ befindet sich an der südwestlichen Spitze der Insel Norderney, östlich des Hafengeländes und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3730 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ liegt im östlichen Bereich des Norderneyer Hafens. Derzeit befindet sich an dieser Stelle das sogenannte Bootshaus mit diversen Angeboten, auch infrastruktureller Art, für die Bereiche Freizeit, Wassersport und Fremdenverkehr. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch die vorherrschende Hafennutzung. Nordwestlich schließen großzügige, eher gewerblich genutzte Hafensflächen an. Dieser Bereich ist vor allem durch Gewerbehallen geprägt. Im Westen, angrenzend an das Plangebiet, ist das Hafenbecken mit Yachthafen gelegen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist die Sicherung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung. Deshalb sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Sicherung der vorhandenen Struktur sowie die Erweiterung der Baufläche um das bestehende Bootshaus in Richtung Süden, um der Funktion als Wassersportzentrum der Stadt Norderney auch zukünftig die notwendige Infrastruktur für den Sport- und Freizeitbereich sowie für den Tourismus zur Verfügung stellen zu können. Die hierbei u.a. angestrebte Sicherung und Weiterentwicklung des touristischen Angebots trägt zur Belebung des Fremdenverkehrs als wichtigsten Wirtschaftssektor der Inselgemeinde bei. 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. Laut Aussage des RROP ist an den Standorten mit besonderer Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Zudem 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 Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ bezüglich der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Ergänzung und Sicherung der Angebotsstruktur insbesondere für den Fremdenverkehr steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

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.

Der südliche Bereich des Norderneyer Hafens, in dem sich auch das Plangebiet befindet, ist durch das Bootshaus als Zentrum für Wassersport in unmittelbarer Nähe zum Bootshafen einerseits und die räumliche Nähe zum Nationalpark Wattenmeer andererseits schon heute stark durch eine touristische Hafennutzung geprägt. Die geringfügige Vergrößerung der Baugrenze in südliche Richtung fügt sich sinnvoll in diese touristischen Strukturen am Hafen ein. Gleichzeitig wird am Hafen durch die Nähe zu den sensiblen Naturräumen des Nationalparks Wattenmeer zum unmittelbaren Erlebnis. Dennoch werden durch die bauliche Vorprägung des Hafens für die Umweltbildung keine sensiblen Flächen innerhalb des Nationalparks überplant.

3.4 Verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Ursprungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“. Entsprechend den Inhalten des Flächennutzungsplanes sieht dieser die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in Verbindung mit einer abweichenden, eingeschossigen Bebauung vor. Die mittleren Bereiche, nördlich und südlich des Sondergebietes, werden im Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Düne/Wege“ dargestellt. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafbereich“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

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).

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden seitens des Landkreises Aurich naturschutzfachliche Bedenken geäußert. Es sollte ein Nachweis erbracht werden, dass das Natura 2000 Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird. Des Weiteren galt es zu prüfen, inwieweit geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, in diesem Fall Dünen, durch das Vorhaben betroffen sind. Aus diesem Grund wurden ergänzende naturschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Diese haben folgende Ergebnisse hervorgebracht. Durch die geplanten Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B sind am vorliegenden Standort unter der Berücksichtigung der in den naturschutzfachlichen Erläuterungen aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutz- und Entwicklungsziele der in räumlicher Nähe befindlichen NATURA-2000 Gebiete erkennbar. Zudem hat auch die aktuelle Bestandserfassung keinen Hinweis auf ein geschütztes Biotop ergeben. Somit ist zusammengefasst nicht von einer Beeinträchtigung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes auszugehen.

Die Stadt Norderney hat zudem 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 vorhabenbezogenen 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 Denkmalschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“, 1. Änderung 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.“

4.3 Alttablagerungen und Altstandorte

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Alttablagerungen 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 Alttablagerungen vor. Vorsorglich wird jedoch auf die sogenannte Hafenauffangeinrichtung Norderney hingewiesen, die sich nördlich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 B befindet. Diese wird im Altstandortkataster unter der Standortnummer: 452.020.50000.0015 erfasst. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen bzw. Altstandorte 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 Sport- und Freizeitanlagen mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Ursprungsplanung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 47 B „Hinterer Hafengebiet“ ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Bezeichnung Sport- und Freizeitanlagen gem. § 11 BauNVO und mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Wassersport“ festgesetzt, um den vorhandenen Bestand zu sichern und dennoch die Möglichkeit einer behutsamen, städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Somit werden die Voraussetzungen geschaffen den zukünftigen Anforderungen an den Hafenstandort gerecht zu werden und zur wachsenden Bedeutung des Hafengebietes beizutragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO₂) über die Angabe der Grundflächenzahl gem. § 16 (2) Nr.1 mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,5 definiert. Die GRZ wird demzufolge von 0,7 im Ursprungsplan auf 0,5 herabgesetzt. Eine Ausweitung der vorhandenen Bebauungsdichte ist nicht vorgesehen. Dadurch wird dem Ziel zur Sicherung der vorhandenen Strukturen sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Zur Gewährleistung des Gebietscharakters, sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Planungsziel ist die behutsame, städtebauliche Weiterentwicklung des Planungsraumes. Eine mögliche bauliche Weiterentwicklung soll hier in Anlehnung an den baulichen Bestand erfolgen. Folglich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend der im Plangebiet vorhandenen eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Auch diese Festsetzung wurde vom Ursprungsplan übernommen.

5.2.3 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, wird die nachstehende Höhenfestsetzung gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen. Diese weicht von der Festsetzung des Ursprungsplanes ab.

Durch die Lage des Plangebietes im östlichen Hafengebiet von Norderney 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 auf $GH \leq 8,00$ m festgesetzt. Dies bedeutet, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe in diesem Bereich im Vergleich zum Ursprungsplan um 7,00 m reduziert wird. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung verringert, was aus naturschutzfachlicher Sicht als positiv zu bewerten ist.

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 sind 5,20 m über N.N. heranzuziehen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“ wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Diese resultiert aus dem Planungsziel, den Bestand zu sichern und mögliche Entwicklungen so genau wie möglich zu steuern, so dass es zu keinen Fehlplanungen kommt. Zur Sicherung des gastronomischen Angebots und der für den Tourismus so bedeutenden Einrichtungen wird die Baugrenze im Süden auf 15 m vom Bestand festgesetzt. Der zeitgemäße Ausbau der bestehenden gastronomischen Einrichtung erfordert das Verschieben der Baugrenze in Richtung Süden. Damit soll auch die Angebotsstruktur sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen gestärkt und optimiert werden. Die übrigen Baugrenzen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit beträgt der Abstand zwischen Bestand und Baugrenzen in diesen Bereichen 3 m.

Darüber hinaus darf die Baugrenze ausschließlich im westlichen Bereich, auf der vom FFH-Gebiet abgewandten Seite, durch gewerblich genutzte Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

5.4 Grünflächen (privat)

Die Grünstreifen, am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches, werden gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne / Wege“ festgesetzt. Die Darstellungen und Festsetzungen werden hierzu weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Allerdings ist im südlichen Bereich eine Anpassung der privaten Grünfläche aufgrund der veränderten Baugrenzen erforderlich.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen privaten Weg, der an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ angeschlossen ist.

• **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 Versickerung auf den Grundstücken.

• **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 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 16.10.2014 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“ gefasst.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

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

7.2.3 Satzungsbeschluss

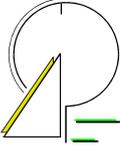
Der Rat der Stadt Norderney hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Norderney,

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafengebiet“ 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)