

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“

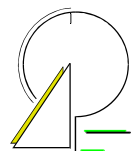
Begründung

Entwurf

08.08.2018

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange des Naturschutzes	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes / Gewerbelärm	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen, Bodenschutzrechtliche Belange	5
4.5	Belange bei Kampfmitteln	6
4.6	Belange der Wasserwirtschaft	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Flächen für Gemeinbedarf	7
5.5	Verkehrsflächen	8
5.5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	8
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Hafenverkehr, ÖPNV / Taxi, Parkplatz, Fahrradparken, F+R und Aufstellplatz	8
5.6	Private Grünfläche	8
5.7	Öffentliche Grünflächen	8
5.7.1	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
5.7.2	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	9
5.8	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze	9
5.9	Lärmemissionskontingente	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10

7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Beteiligung der Bürger	11
7.2.3	Öffentliche Auslegung	11
7.3	Planverfasser	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt den vorderen Hafenbereich zu beordnen. Durch den Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ soll u.a. die Funktion für den Hafenvverkehr sowie die hafenaaffine Gewerbenutzung gesichert werden. Zudem erfolgt eine Anpassung der Verkehrsführung sowie der Parkplatzflächen an die stark steigenden Passagierzahlen und die veränderten Gästebedürfnisse.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes für das Nationalparkerlebniszentrum (NEZ), der Bearbeitung des Bebauungsplanes für das Hafenterminal (B-Plan Nr. 52 „Hafenterminal“) und analog zur Bauleitplanung für den hinteren Hafenbereich (B-Plan Nr. 47 B) ist aufgefallen, dass die Notwendigkeit besteht, den vorderen Hafenbereich ebenfalls bauleitplanerisch zu beordnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafenbereich“ soll die gegenwärtige Spannung zwischen der gewerblichen Nutzung und der touristischen Funktion des vorderen Hafenbereiches bauleitplanerisch gesteuert werden. Zudem sollen die natur- und küstenschutzrechtlichen Belange berücksichtigen werden.

Das Plangebiet weist eine Fläche von 8,6 ha auf und umfasst den vorderen Hafenbereich. Der Hafen zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsstruktur aus, die sowohl gewerbliche Hafenbetriebe als auch Beherbergungs- und Personenbeförderungsbetriebe aufweist. Durch diese Vielfalt an Nutzungen und die daraus resultierend hohe Frequentierung wirkt der Hafen relativ ungeordnet.

Konkret erfolgt die Planung mit dem Ziel der Anpassung der Art der Nutzung an die aktuellen Ansprüche und die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung. Entsprechend erfolgt die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Hafengebundes Gewerbe“ und „Erholungsheim Bundeswehr“, zum anderen Gemeinbedarfslflächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB hier „Betriebshof NPorts / WSA“, „Nationalpark- Erlebniszentrum“ und „Zoll“.

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximal zulässige Gebäudehöhe der Hafencharakter nicht in seinen wesentlichen Grundzügen beeinträchtigt wird. Die im Plan dargestellten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so definiert, dass ein möglichst großer Spielraum entsteht.

Mit dem Neubau des Nationalparkerlebniszentrums und dem neuen Hafenterminal werden an die bisherigen Verkehrsflächen neue Anforderungen gestellt. Aktuell wird das Plangebiet über die Straße „Am Hafen“ und die „Deichstraße“ erschlossen. Mit dem Aufstellen einer bauleitplanerischen Voraussetzung, wird ein zeitgemäßer Ausbau der Verkehrsflächen am Hafen durch die Ausweisung von Flächen für PKW-Stellplätze, Bereiche für den ÖPNV, Fahrradstellplätze, Aufstellflächen für den Fährbetrieb sowie Flächen für den Hafenvverkehr sichergestellt die unter anderem auch dem Erholen und Verweilen dienen sollen.

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegend hafenzugehörige 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 Hafengebiet“ erfasst und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben. Dieser ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 47A „Vorderer Hafengebiet“ wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 8,6 ha befindet sich südöstlich des Zentrums der Stadt Norderney. Im Norden wird das Plangebiet von der Straße „Am Hafen“ begrenzt und mündet nach Westen in die „Deichstraße“. Die „Deichstraße“ zieht sich an der westlichen Seite des Plangebietes entlang und bildet somit die westliche Grenze. Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordsee und im Osten durch die Hafengebiet begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafengebiet“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß dem rechtswirksamen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraums getroffen. Die Stadt Norderney wird als Mittelzentrum innerhalb der ländlichen Region ausgewiesen. 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 touristischen und wirtschaftlichen Potentials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung.

Dieses touristische und wirtschaftliche Potential ist in der Stadt Norderney im Bereich der Erholung und des Tourismus besonders stark ausgeprägt. Um dieses auch weiterhin zu stärken, werden in dem Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafengebiet“ bereits vorhandene Strukturen aufgenommen und den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben somit angepasst. Den damit vorgeschriebenen landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.1.2 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 Landesraumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (vgl. Kap. 3.1.1).

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (SO) dargestellt. Da in dem Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafенbereich“ zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung für „Hafengebundes Gewerbe“ und „Bundeswehr Sozialwerk“ ausgewiesen werden, wird der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet, welches sich in dem südlichen Bereich des Norderneyer Hafens befindet, ist durch den Fähranleger und das neue Hafenterminal geprägt und somit ein wichtiger Bestandteil für die touristische Infrastruktur Norderneys. Die Erhaltung und weitere Entwicklung des vorderen Hafенbereiches unterstützt die touristische Entwicklung Norderneys und fügt sich in die bestehenden Strukturen ein.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Gegenwärtig befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aktuell schließen an den Bebauungsplan Nr. 47A „Vorderer Hafенbereich“ vier rechtskräftige Bebauungspläne an.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 47A „NEZ“ aus dem Jahr 2014, in dem ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „NEZ“ (Nationalparkerlebniszentrum) festgesetzt wird. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wird der aktuelle Bebauungsplan Nr. 47A an die aktuellen städtebaulichen Ziele angepasst und entsprechend überplant. Ziel war es, dass bestehende Nationalparkhaus aufgrund seiner Qualität der Ausstellung, der vorhandenen Räumlichkeit und die in den letzten Jahren zu geringen Besucherzahlen zu verzeichnen hatte, neu zu konzipieren und dem Bedarf gerecht zu werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 47A wird nun auch für das Nationalpark- Erlebniszentrum eine Folgeplanung für den gesamten südwestlichen Hafенbereich aufgestellt um diesen Bereich zu sichern und zu beordnen.

Der im Norden befindliche Bebauungsplan Nr. 47 B „Hinterer Hafенbereich“ regelt den gesamten hinteren Bereich des Hafens. Der Bebauungsplan Nr. 47 B setzt für den hinteren Hafенbereich hauptsächlich Sondergebiete fest, mit den Zweckbestimmungen „Hafengebunde Betriebe“, „Sport- und Freizeitanlagen insbesondere „Zentrum für Wassersport“, „Spülfeld“, „Camping“, „Lagerfläche“ und „Sport- und Freizeitanlagen“ mit der besonderen Nutzung das Einrichtungen nur in Verbindung mit der Hafennutzung errichtet werden können.

Im Nordwesten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Müllumschlagstation“ an. Der Plan setzt im Allgemeinen ein sonstiges Sondergebiet fest, mit der Zweckbestimmung „Müllumschlagstation“. Anlass war die Neuerrichtung der bestehenden Anlage, sowohl in technischer als auch in logistischer Hinsicht und diese auf die zukünftigen differenzierten Abfallaufkommen anzupassen.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 32 an. In diesem Plan werden die damaligen Bundeswehrgebäude einer neuen städtebaulichen Zielsetzung und den erforderlichen Nutzungen in diesem Bereich geregelt. Durch ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsflächen soll somit eine Vielfalt an Nutzungen festgehalten werden, die zudem der Nachfrage nach Wohnraum nachkommen soll.

Im Osten, an der Landzunge des Hafens von Norderney grenzt der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ an das Plangebiet an. In dem Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafenterminal“ festgesetzt. Um die steigenden Fahrgastzahlen abzusichern, wurde der ausgewählte Standort des Neubaus des Hafenterminals zur Abfertigung der Fährbedingung Norderney-Norddeich planungsrechtlich gesteuert.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange des Naturschutzes

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (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.

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

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 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 auswirkt 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 der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der 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 sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen. Im Verlauf der Bauausführung wird die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden nachrichtlich wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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. Hafenamts 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 Abfallentsor-

gungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4.5 Belange bei Kampfmitteln

Im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften gem. § 1 (6) Nr. 10 BauGB nachrichtlich wie folgt zu berücksichtigen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.“

4.6 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt gem. § 1 (6) Nr. 7c BauGB nachrichtlich wie folgt übernommen: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafbereich“ befindet sich im Vorlandbereich der Insel Norderney, seeseitig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Die Deichvorlandsverordnung des Landkreises Aurich vom 22.09.2011 ist zu berücksichtigen.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, den vorderen Hafbereich in die gewachsenen Strukturen einzufügen und die bestehenden Nutzungen festzusetzen. Die zurzeit bestehenden Flächen wirken in ihrer Dimension und Gestaltung als ein einheitliches Element und stellen damit ein hafenspezifisches Areal dar.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine entsprechende geordnete Steuerung und Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation sicherzustellen, bedarf es der weiteren Regelung zur Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Auf dem im Plangebiet festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundes Gewerbe“ gem. § 11 BauNVO sind zur Sicherung des Hafestandortes Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Verbindung zur Hafennutzung zulässig.

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

Die bestehende Bebauung und Versiegelung wird durch Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf das erforderliche Maß begrenzt. Durch Festlegung einer Gebäudehöhe wird eine Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild gewährleistet. Durch die Nutzung weitgehend bereits versiegelter Flächen wird dem Grundsatz der Vermeidung und Minimierung Rechnung getragen.

Für die überbaubaren Bereiche, in denen die vorhandenen Anlagen stadtplanerisch gesteuert werden sollen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis 0,7 zur Sicherung der vorhandenen Strukturen festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) soll die derzeit großzügige und flexible Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden. Die nach der BauNVO geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird somit nicht voll ausgeschöpft.

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 Bebauung gegeben wird.

Um die konkreten Bauhöhen zu ermitteln, sind die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO ausschlaggebend. Die obere Gebäudekante gilt als oberer Bezugspunkt für Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt der Gebäude entlang der Straße „Am Hafen“ und dem „Gorch-Fock-Weg“ ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen. Für die bestehenden Gebäude entlang der Straße „Am Hafen“ ist der hierin angegebene Höhenbezugspunkt von 2,15 m ü. NN als unterer Bezugspunkt maßgebend. Für die Gebäude entlang der Straße „Am Hafen“ ist der hierin angegebene Höhenbezugspunkt von 4,06 m ü. NN als unterer Bezugspunkt maßgebend.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für großmaßstäbliche Anlagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB für kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Nationalpark-Erlebniszentrum“, sind Anlagen für Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Technikräume sowie Gastronomie- und Verkaufsräume allgemein zulässig.

Im nordöstlichen Trakt des Erholungsheims der Bundeswehr befindet sich der Zoll. Entsprechend wird dieser Bereich als Fläche für Gemeinbedarf als öffentliche Verwaltung gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Zoll“ festgesetzt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit dem Zweck der öffentlichen Betriebe der Zweckbestimmung „Betriebshof NPorts / WSA“ sind die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der ansässigen Nutzung stehenden Anlagen und Nutzungen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Plangebietes sicherzustellen, werden auf Grundlage der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen, Verkehrsflächen aus privaten und öffentlichen Flächen festgesetzt. Somit werden Parkplatzflächen, Flächen für den Hafenverkehr, ÖPNV / Taxi, Fahrradparken, Aufstellplatz und ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden in unterschiedlichen Breiten, jedoch im räumlich und funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Struktur festgesetzt.

Die im Plangebiet verlaufenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (11) BauGB und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (11) BauGB festgesetzt.

5.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Feststellung der Erschließung des Plangebietes, werden die Straßen „Am Hafen“ und die „Deichstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und festgesetzt. Die beiden festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen münden in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung des Hafenareals.

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

Um die weiteren Verkehrsflächen des Plangebietes für die Erschließung des vorderen Hafens sicherzustellen, werden diese als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: „Hafenverkehr“, „ÖPNV / Taxi“, „Parkplatz“, „Fahradparken“ und „Aufstellplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 11 festgesetzt. „Der Gorch-Fock-Weg“ wird ebenfalls als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Hafenverkehr“, innerhalb des Plangebietes, darf in dem Zeitraum vom 16.04. – 30.09. eines Jahres (außerhalb der Sturmflutsaison) mit temporären, mobilen Verkaufsständen in einer Größe bis zu maximal 15 m² bestellt werden.

Des Weiteren sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Aufstellplatz“, Abfertigungsgebäude bis zu einer Größe von insgesamt 40 m² zulässig.

In der westlich angrenzenden festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fahradparken“, sind überdachte Fahrradstellanlagen zulässig.

5.6 Private Grünfläche

Die unbebauten Flächen westlich, südlich und östlich des Erholungsheimes des Bundes werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.7 Öffentliche Grünflächen

An die private Grünfläche auf dem Gelände des Erholungsheimes des Bundes grenzen weitere, öffentliche Grünflächen, die sich nördlich der Deichstraße sowie des Aufstellplatzes erstrecken. Eine weitere Grünfläche befindet sich östlich der Deichstraße, zwischen dem Erholungsheim des Bundes sowie dem Gelände des WSA/NPorts (G1).

Diese beiden Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „G1“ ist die Errichtung einer der Platzgestaltung dienenden baulichen Anlage bis zu einer Grundfläche von 90 m² zulässig. Hier ist die Aufstellung eines Museumsschiffes geplant.

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

Um die südwestlich vorhandenen Gehölzstrukturen an dem sonstigen Sondergebiet (SO 2) zu sichern und zu erhalten, werden diese als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

5.7.2 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.

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

Die aktuell genutzte Fläche für Stellplätze nordwestlich des Nationalparkhauses wird durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ planungsrechtlich gesichert.

5.9 Lärmemissionskontingente

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47A erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung der gewerblichen Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene 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 = 60,0 dB (A)/m ²	LEK = 45,0 dB (A)/m ²
Betriebshof NPorts/WSA	LEK = 60,0 dB (A)/m ²	LEK = 45,0 dB (A)/m ²

6.0 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. 150m nicht überschreiten. Sollte die Grundschutzmaßnahme durch die öffentliche Wasserversorgung nicht gewährleistet werden, ist sie durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

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),

- **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),
- **NDG** (Niedersächsisches Deichgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47A „Vorderer Hafbereich“ gefasst.

Norderney,

.....
Bürgermeister

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Stadt Norderney.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47A „Vorderer Hafbereich“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

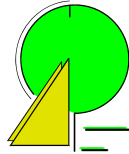
Norderney, den

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung 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*