

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

13.09.2022

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

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
3.5	Sonstige Satzungen	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	3
4.4	Belange des Bodenschutzes	4
4.5	Belange des Hochwasserschutzes	4
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	5
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Planverfasser	7
7.3	Satzungsbeschluss	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ im Bereich des Klinikums an die geänderten Bedürfnisse anzupassen und stellt hierfür die 3. Änderung des Bebauungsplans auf.

Der circa 1.500 m² umfassende Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Norderney.

Das Krankenhaus Norderney plant einen Umbau und die Erweiterung der zentralen Notfallambulanz, um diese zukunftsorientiert auszubauen. Durch einen Anbau können zwei zusätzliche Betten für die Aufnahme zu beatmender Patienten geschaffen und eine klare Abgrenzung zwischen der zentralen Notaufnahme und der chirurgischen Ambulanz gemäß der gesetzlichen Vorgaben hergestellt werden. Die Erweiterung der vorhandenen Räumlichkeiten würde zudem zu einer Optimierung der Betriebsabläufe beitragen.

Für das Grundstück gelten aktuell die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 25 C inkl. der 1. Änderung. Dieser sieht westlich der Lippestraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Krankenhaus“ vor. Entlang der Straße sind nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 10 bzw. 11 m festgesetzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung ist hier somit aktuell nicht zulässig.

Um den etwa 140 m² umfassenden Anbau zu ermöglichen, sollen daher im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C die festgesetzten Baugrenzen an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Aktuell befinden sich in dem Bereich, in dem der Anbau geplant ist, Stellplätze, die an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ befindet sich am östlichen Ortsrand, westlich der Lippestraße und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.500 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C umfasst einen Teil des Krankenhauses Norderney. Die Fläche ist zum Teil bebaut und wird im Übrigen für Stellplätze und Zuwegungen genutzt.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Dünen begrenzt. Östlich befinden sich ein Wohnhaus und Beherbergungsnutzungen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C 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 2017 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen.

Gemäß Kapitel 2.1 sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Der Umbau und die damit einhergehende Erweiterung der zentralen Notaufnahme des Krankenhauses Norderney ist erforderlich, um den heutigen gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Die Maßnahme dient der medizinischen Versorgung der Bewohner und der Besucher der Stadt Norderney. Das Vorhaben ist mit den Vorgaben der Landesraumordnung vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll die Erweiterung einer innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gelegenen medizinischen Einrichtung vorbereitet werden. Damit wird den im Kapitel 2.2.1 des Regionalen Raumordnungsprogrammes getroffenen Vorgaben entsprochen. Sonstige regionalplanerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ aus dem Jahr 2000 inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 2006. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik / Krankenhaus“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind hier Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Wohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,2. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

3.5 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 11 der Stadt Norderney, die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung) und die „Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Windfänge, Wintergärten)“.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ hat eine Größe von ca. 1.500 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/ Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Aurich abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 25 C, 3. 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, Hafestraße 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 Belange des Bodenschutzes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglichkeit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist.

4.5 Belange des Hochwasserschutzes

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet in einem geschützten Bereich hinter einer Hochwasserschutzanlage. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit Wassertiefen zwischen 1 und 2 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine kleinteilige Erweiterung des vorhandenen Krankenhauses geschaffen. Der Umbau und die Erweiterung der Notaufnahme sind zeitnah erforderlich, um den geänderten rechtlichen Vorgaben zu entsprechen. Daher hat sich die Stadt Norderney dazu entschieden, trotz eines in Zukunft steigenden Hochwasserrisikos an der Planung festzuhalten.

4.6 Altablagerungen / Kampfmittel

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

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, die Erweiterung der Notaufnahme des Krankenhauses Norderney planungsrechtlich vorzubereiten, erfolgt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C eine Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Dies erfolgt durch die Verschiebung eines Teils der östlichen Baugrenze um 8 m in östliche Richtung.

Darüber hinaus werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C die Vorgaben zur Bauweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C keine Wohnungen befinden und es auch nicht geplant ist, hier Wohnungen zu schaffen, werden die Vorgaben zu den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen zudem dahingehend angepasst, dass zukünftig ausschließlich Anlagen für gesundheitliche Zwecke innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C zulässig sind.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C soll zudem die Formulierung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen an die heutige Standardformulierung angepasst werden. Zeitgleich wird die maximale Flächengröße der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 15 auf 21 m² erhöht und damit an die Größe der zulässigen Garagen gem. § 12 BauNVO angeglichen.

Die übrigen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lippestraße.
- **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**
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.
- **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.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das 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*

7.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Norderney,

.....
Bürgermeister