

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

23.03.2023

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	1
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP) & Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	1
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	1
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	2
3.4	Sonstige Satzungen	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Besonderer Artenschutz	2
4.3	Belange des Denkmalschutzes	3
4.4	Belange des Bodenschutzes	3
4.5	Belange des Hochwasserschutzes	3
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	4
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	4
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE	5
7.1	Rechtsgrundlagen	5
7.2	Planverfasser	5
7.3	Satzungsbeschluss	6

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ im Bereich des Grundstücks Winterstraße 11b an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen und stellt hierfür die 1. Änderung des Bebauungsplans auf.

Der circa 350 m² umfassende Geltungsbereich befindet sich im zentralen Stadtgebiet westlich der Winterstraße. Das Grundstück ist überwiegend bebaut.

Für das Grundstück gelten aktuell die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 4c. Dieser sieht im südlichen Teil des Grundstücks eine öffentliche Verkehrsfläche vor. Die Fläche befindet sich allerdings im Privatbesitz und wird als Vorgarten genutzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c sollen daher entsprechend der örtlichen Gegebenheiten an der südlichen Grenze des Grundstücks Winterstraße 11b nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4c 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. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ umfasst das etwa 350 m² große Grundstück Winterstraße 11b (Flurstück 177/1). Die Fläche befindet sich im zentralen Stadtgebiet.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Grundstück und die angrenzenden Bereiche sind überwiegend bebaut. Die Nutzungsstruktur im Umfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Hotel- und Pensionsbetrieben und vereinzelter Wohnnutzung aus.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) & Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Raumordnerische Belange werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Inhalte der 12. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2019. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist in dieser als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ ausgewiesen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Versorgungszone“ und öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält unter anderem Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie örtliche Bauvorschriften.

3.4 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 4 der Stadt Norderney sowie die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ hat eine Größe von ca. 350 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. 4c, 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, 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 nun als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. D. h. 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. Im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit Wassertiefen bis 1 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen. Gem. Kap. I Ziff. 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Im Rahmen des Klimawandels ist mit einer Erhöhung des Sturmflut- und somit des Überschwemmungsrisikos zu rechnen. Auch Starkregenereignisse werden voraussichtlich häufiger auftreten. Wie bereits oben beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen vollständig bebauten Bereich. Über Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung soll langfristig sichergestellt werden, dass der hohe Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nicht weiter zunimmt. Damit kann auch einer Erhöhung des Hochwasserrisikos in Folge von Starkregenereignissen durch eine zunehmende Flächenversiegelung entgegengewirkt werden.

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 Planungsziel werden die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche an der südlichen Grenze des Flurstücks 177/1 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Die übrigen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 4c übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Winterstraße.
- **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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4c „Innenstadt Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner.

7.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4c „Innenstadt Nord-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