

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Vorhabensbezogener Bebauungs-
plan Nr. 52
„Hafenterminal“

BEGRÜNDUNG

Endfassung

03.07.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1 Heilungsverfahren gem. § 214 (4) BauGB	2
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 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	3
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5 Verbindliche Bauleitpläne	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft	4
4.2 Belange des Straßenverkehrs/ Erschließung	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	5
4.4 Altablagerungen / Bodenschutzrechtliche Belange	5
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Sondergebiet „Hafenterminal“	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1 Grundfläche (GR)	6
5.2.2 Bauhöhen	6
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
7.1 Rechtsgrundlagen	8
7.2 Verfahrensübersicht	9
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	9
7.2.3 Öffentliche Auslegung	9
7.2.4 Ergänzendes Verfahren	9
7.2.5 Satzungsbeschluss	9
7.3 Planverfasser	9

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die AG Reederei Norden-Frisia plant den Neubau eines Fährterminals am Molenkopf auf Norderney. Der Neubau soll das seit mehr als 15 Jahren bestehende provisorische Abfertigungsgebäude ersetzen und in dessen rückwärtigen Bereich errichtet werden. Da es für den südwestlichen Hafenbereich, in dem auch das Plangebiet liegt, keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, sieht die Stadt Norderney zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Hafenterminal“ vor.

Der Neubau ist auf Grund der gestiegenen Gäste- bzw. Beförderungszahlen notwendig. Im Zuge des Umbaus sollen die Wartezonen bedarfsgerecht vergrößert, die Abfertigungs- und Betriebsabläufe optimiert sowie das Serviceangebot durch eine gastronomische Einrichtung verbessert werden. Der Gebäudeentwurf mit dem Namen „Hafendüne“ besticht durch seine organische Formsprache und nimmt, im Gegensatz zum jetzigen „Provisorium“, den kompletten vorderen Molenkopf ein. Der Gebäudeentwurf als Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Hafenterminal“.

Der Hafenterminal soll neben dem neuen Nationalpark-Erlebnis-Zentrum, das im Frühjahr 2015 eröffnet wurde, zur Attraktivierung des Hafenkopfes beitragen. Der Terminal ist das erste Gebäude, das die per Fähre anreisenden Gäste auf der Insel Norderney betreten. Es ist somit das Begrüßungstor der Insel und soll dementsprechend einladend gestaltet sein. Das bestehende Abfertigungsgebäude wird diesem Ziel nicht gerecht.

Da der Hafenterminal zur Abfertigung der Fahrgäste dient, ist er ein touristischer Punkt, den jeder Gast betritt. Die mehr als 400.000 Besucherinnen und Besucher jährlich betreten das Gebäude bei der Ankunft und Abfahrt, so dass dieses der erste und letzte Eindruck der Insel für sie ist. Zusammen mit dem neuen Nationalpark-Erlebnis-Zentrum kann der neue Hafenterminal ein Anziehungspunkt auf Norderney werden. Dies kann durch ein gastronomisches Angebot und eine attraktive Architektur gefördert werden. Der Hafen gewinnt damit neben seiner Funktionalität eine touristische Bedeutung hinzu.

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er beschränkt sich auf die Fläche des zukünftigen Hafenterminals, am südwestlichen Ende des Hafens. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney wird der gesamte Hafenbereich als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens wird im vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafenterminal“ und einem auf das Vorhaben abgestimmten Nutzungskatalog festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine den Planungen entsprechende maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie eine entsprechende Gebäudehöhe definiert. Um für den Eigentümer der Hafensflächen, der Niedersachsen Ports GmbH & Co.KG, weiterhin eine für die Unterhaltung notwendige Überfahrbarkeit bis an die Hafenspitze zu gewährleisten, die auch aus brandschutzrechtlichen Gesichtspunkten notwendig ist, wird entlang der Hafenkante ein 3,00m-5,00m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie die sonstigen Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung zum

vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 erfasst und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben. Dieser liegt der Begründung als Teil II bei.

1.1 Heilungsverfahren gem. § 214 (4) BauGB

Gemäß § 12 (3a) Satz 1 BauGB ist es zulässig, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nutzungen allgemein zulässig zu machen, dabei ist allerdings unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB wird eine entsprechende Festsetzung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ ergänzt.

Das Hafenterminal wurde zwischenzeitlich auf Grundlage des seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplans errichtet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 befindet sich an der südwestlichen Spitze der Insel Norderney, auf dem Hafengelände, direkt am Molenkopf und dem Fähranleger der Fahrinne Norddeich-Norderney. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 befindet sich im südwestlichen Bereich des Norderneyer Hafensareals. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch die vorherrschende Hafennutzung. Nördlich befinden sich die großzügigen, eher gewerblich genutzten Hafensflächen des Landes Niedersachsen (Nports) mit dem Hafenbecken, das Bundeswehrrholungsheim und das Spülfeld auf der gegenüberliegenden Uferseite. Das 2015 fertiggestellte Nationalpark-Erlebnis-Zentrum nördlich des Plangebietes stellt den ersten Punkt einer touristischen Attraktivierung des Gebiets dar.

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorlandbereich der Insel Norderney, seeseitig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Die Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich vom 22.09.2011 ist zu berücksichtigen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale

Planung zu entwickeln. Gemäß des rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln. Die Insel befindet sich im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die städtebauliche Vorbereitung des bedarfsgerechten Neubaus des Hafenterminals. Im Zuge dieses Vorhabens, verstärkt durch das geplante gastronomische Angebot, wird im Zusammenspiel mit dem 2015 fertiggestellten Nationalpark-Erlebnis-Zentrum ein touristischer Anziehungspunkt am Norderneyer Hafen geschaffen. Den vorgenannten landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. Ferner ist die Stadt Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus ausgewiesen. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Mit dem Neubau eines bedarfsgerechten und attraktiven Hafenterminals wird diesen Vorgaben entsprochen.

Des Weiteren wird der Norderneyer Hafen als Vorranggebiet Umschlagsplatz, Sportboothafen und Hafen mit regionaler Bedeutung festgesetzt. Durch die das Plangebiet umgebenden Nutzungen werden diese Anforderungen erfüllt. Das Vorhaben des Neubaus des Hafenterminals steht nicht im Konflikt zu diesen Zielen, sondern fördert vielmehr die Bedeutung des Hafens.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

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 Bereich, der bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) von Überflutungen mit Wassertiefen von 1 – 2 m betroffen sein kann. 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. Die Belange des Hochwasserschutzes werden im Rahmen konkreter Bauvorhaben berücksichtigt.

3.4 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. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 sind folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der südliche Bereich des Norderneyer Hafens, in dem sich auch das Plangebiet befindet, ist durch das neue Nationalpark-Erlebnis-Zentrum sowie den bestehenden Fähranleger geprägt und somit ein wichtiger Bereich für die touristische Infrastruktur Norderneys. Der Neubau des Hafenterminals, der u.a. eine höhere Passagierzahl ermöglicht, unterstützt die touristische Entwicklung Norderneys und fügt sich in die bestehenden Strukturen ein.

3.5 Verbindliche Bauleitpläne

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet im südlichen Hafenareal noch nicht. Zurzeit liegt dieses im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Nördlich des Plangebiets grenzt der für den Bau des neuen Nationalpark-Erlebnis-Zentrums aufgestellte vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 47 A, der als Grundlage für die geplante bauleitplanerische Beregelung des gesamten südlichen Hafenbereiches, dient. Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens wird der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ aufgestellt.

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).

Die Stadt Norderney hat 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 vorhabensbezogenen 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 Straßenverkehrs/ Erschließung

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung und Beregelung des ruhenden Verkehrs sind die Belange des Straßenverkehrs ein zentraler öffentlicher Belang. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Hafenbereich Norderneys, zwischen den beiden vorhandenen Fähranlegern. Der Standort des künftigen Hafenterminals wird stark durch Besucherverkehr frequentiert, da nahezu jeder Besucher der Insel mit der Fähre an- und abreist. Jährlich beläuft sich die Anzahl der Anreisen auf etwa 450.000 (2010). Ein Großteil davon sind Tagesgäste. Norderney ist neben Borkum eine der wenigen

Ostfriesischen Inseln, auf der das PKW- fahren erlaubt ist. Da dieses aber nur eingeschränkt möglich und aufgrund kurzer Strecken und eines gut ausgebauten Busnetzes häufig nicht nötig ist, reisen die meisten Gäste ohne PKW an. Die Frequentierung des Hafens, sei es zur An- und Abreise oder zum Besuch des Hafens, erfolgt daher zumeist mit dem Bus, zu Fuß durch Tagesgäste oder mit dem Fahrrad.

Aufgrund der geänderten Situation, die sich durch die neuen touristischen Einrichtungen im Hafenbereich, wie dem Nationalpark- Erlebniszentrum und der geplanten gastronomischen Einrichtung im Hafenterminal ergibt, plant die Stadt Norderney die Erstellung eines Verkehrsgutachtens für den vorderen Hafenbereich, um die Situation der verschiedenen öffentlichen und privaten Verkehre zu beregeln. Hierin werden Maßnahmen entwickelt, die ein verträgliches Nebeneinander von Fuß-, Fahrrad-, PKW- und Busverkehr für die Zukunft gewährleisten.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen / Bodenschutzrechtliche Belange

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.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Zustimmung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zulässig. Die Untere Abfall- und

Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA- Mitteilung 20 eingehalten werden.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet „Hafenterminal“

Als Art der baulichen Nutzung wird im vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafenterminal“ festgesetzt, um an diesem ausgewählten Standort den Neubau des Hafenterminals, u.a. zur Abfertigung der Fährverbindung Norderney-Nordeich planungsrechtlich abzusichern.

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hafenterminal“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Fährbetrieb, z.B. Abfertigungsschalter,
- Anlagen und Einrichtungen für betriebsbezogene Verwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen für die Kur- und Hafenverwaltung,
- Gastronomiebetriebe,
- Sanitäreanlagen,
- Stellplätze für den Bus- und Taxiverkehr sowie
- Bauliche Anlagen für Bushaltepunkte und Fahrradständer.

Hiermit wird dem Planungsziel, den Neubau des Hafenterminals planungsrechtlich abzusichern, Rechnung getragen.

Dabei wird zudem geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) über die Angabe einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 3.500 m² gem. 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert.

Dies entspricht in etwa der geplanten Grundfläche des künftigen Hafenterminals, so dass die geplanten Nutzungen innerhalb dieser Fläche problemlos unterzubringen sind.

5.2.2 Bauhöhen

Durch die naturgemäß besondere Lage des Hafenterminals am Mohlenkopf 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 im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches auf $GH \leq 10,00$ m festgesetzt.

Diese Höhe wurde bereits bei den Planungen zum Nationalpark-Erlebnis-Zentrums (NEZ) festgelegt und gilt dementsprechend auch für das neue Hafenterminal. Durch die markante Architektur des Gebäudes bildet der neue Hafenterminal gemeinsam mit dem NEZ einen touristischen Anziehungspunkt im Hafenbereich. Um dennoch die gewachsenen Strukturen im Hafenbereich im Grundsatz zu erhalten, bleibt das Gebäude des Hafenterminals weit unterhalb der Höhe des nördlichen Bundeswehrrholungsheims, welches eine Höhe von ca. 14,00 m hat.

In einem kreisförmigen Bereich mit einem Durchmesser von 2,50 m im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird entgegen der oben getroffenen Aussage eine Gebäudehöhe von $GH \leq 15,00$ m festgesetzt. Hierin ist die Unterbringung des Seezeichens vorgesehen, das sich derzeit auf der Grünfläche befindet, auf der das Hafenterminal künftig geplant ist. Da sich dieses höhenmäßig vom sonstigen Gebäude abheben muss, ist in diesem Bereich die Festsetzung einer entsprechenden Höhe unumgänglich.

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 ist die Straßenoberkante der Mitte der nächsten Erschließungsstraße heranzuziehen.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe $GH \leq 10,00$ m darf zudem durch funktionsgerechte technische Aufbauten überschritten werden.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Mit einer Entfernung von 3,00 m – 5,00 m von der Hafenkante kann das organisch geformte Gebäude ausreichend planungsrechtlich abgesichert werden. Die Entfernung der Baugrenze zur westlichen Geltungsbereichsgrenze von 25,00 m entspricht ebenfalls der Ausdehnung des Gebäudes in diese Richtung.

Für den Anschluss des Terminals an die Fähren sieht der Gebäudeentwurf großzügige Überdachungen vor, um die Passagiere auch bei schlechten Wetterverhältnissen möglichst komfortabel an Bord der Fähre zu bringen. Aus diesem Grund wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 „Hafenterminal“ festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 (3) Nr. 3 BauNVO im Bereich der notwendigen Fährzugänge für Überdachungen zulässig ist.

5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52, auf denen künftig der Neubau des Hafenterminals vorgesehen ist, sind heute überwiegend unbebaut und frei zugänglich. Das Erreichen der vorderen Hafenkante ist somit jederzeit möglich. Zur Unterhaltung dieses Bereiches ist dies auch nach Fertigstellung des Gebäudes durch den Eigentümer der Flächen, der Niedersachsen Ports GmbH & Co.KG, zu gewährleisten.

Dem entsprechend wird auf der nicht überbaubaren Fläche entlang der Hafenkante bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten über die Hafenstraße bzw. die Straßen „Am Hafen“ über das Hafengelände und die Straße „Zum Fähranleger“.

- **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 den vorhandenen Regenwasserkanal in das Hafenbecken.

- **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 vorhabensbezogenen 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 Verfahrenübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 22.10.2014 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Hafenterminal“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte am 10.02.2015. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.01.2015.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 04.05.2015 bis 05.06.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

7.2.4 Ergänzendes Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden.

7.2.5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 "Hafenterminal" mit örtlichen Bauvorschriften 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 „Hafenterminal“ 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) 97 79 30 0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de