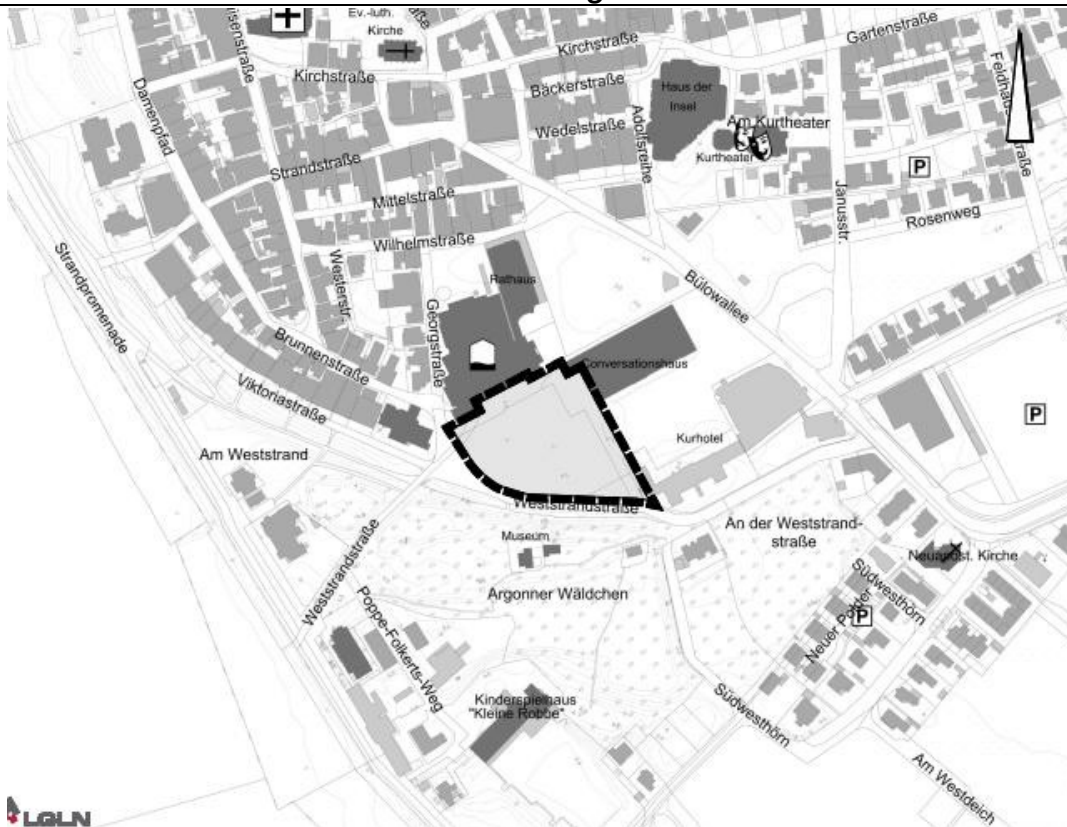


Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Endfassung

**4. September
2025**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
2	Einleitung	1
2.1	Planungsanlass	1
2.2	Rechtsgrundlagen	1
2.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
2.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	1
3	Kommunale Planungsgrundlagen	2
3.1	Flächennutzungsplan	2
3.2	Bebauungspläne	2
3.3	Gestaltungssatzung	2
3.4	Erhaltungssatzung	2
3.5	Stellplatzsatzung	3
4	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	3
5	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
5.1	Belange der Raumordnung	6
5.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	8
5.3	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	10
5.4	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes	10
5.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	11
5.6	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	11
5.7	Belange des Artenschutzes	18
5.8	Belange der Wirtschaft	20
5.9	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	20
5.10	Belange des Verkehrs	22
5.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	26
5.12	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	27
5.13	Belange des Waldes	27
5.14	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	28
5.15	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	28
6	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	29
6.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	29

6.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	38
6.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	38
6.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	45
7	Inhalte der Planung	45
7.1	Art der baulichen Nutzung	46
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	46
7.3	Höhe baulicher Anlagen	47
7.4	Bauweise, Baugrenzen überbaubare Grundstücksfläche	47
7.5	Private Grünfläche.....	47
7.6	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung EK	48
7.7	Einstellplätze	48
8	Ergänzende Angaben	48
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	48
8.2	Städtebauliche Verträge.....	48
8.3	Daten zum Verfahrensablauf	48

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan

[Erschließungskonzept, ARGUS \(Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH\), Stand vom 14.08.2025](#)

[Glas- und Lichtkonzept, Arbeitsgemeinschaft Brune Architektur, Schwachhauser Heerstraße 88, 28209 Bremen, Stand vom 31.07.2025](#)

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Vorbemerkung

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da eine Wiedernutzbarmachung von Flächen erfolgt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Insel Norderney, ist vollständig erschlossen und wurde bereits baulich genutzt. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben.

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ möchte die Stadt Norderney ein Vorhaben zur Errichtung einer Hotelanlage (LUV), die auf einer brachliegenden Fläche südlich des Bade:haus es bzw. westlich des Conversationshauses, Kurgartens und Kurhotels errichtet werden soll, ermöglichen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 55 VE sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 93/9 93/11, 93/12, 99/20, 99/22, 99/25, 99/27, 99/31, 99/32, 99/33 und 99/34, der Flur 9, der Gemarkung Norderney.

2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs inmitten des Stadtzentrums der Insel Norderney im Anschluss an das historische Kurareal und ist dem Kern der touristischen Infrastruktur zuzuordnen.

Der engere Kurbereich wird im Norden durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bülowallee, im Süden durch die Weststrandstraße und im Westen durch die Georgstraße begrenzt und erfasst das Conversationshaus mit Touristeninformation, den historischen Kurplatz, das Schwimmbad Bade:haus und das so genannte Basargebäude (Rathaus der Stadt Norderney und Verwaltung Staatsbad Norderney GmbH). Hinter dem „Conversationshaus“ befinden sich der Kurgarten sowie das benachbarte Kurhotel und ein Thalassohotel. Der Badestrand am Westbad liegt etwa 200 m entfernt.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als Brachfläche größtenteils in Form von Scherrasen dar. Zentral auf der Brachfläche steht ein Einzelbaum. Der Bereich nördlich an das Badehaus angrenzend wird zudem als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt. Auch hier stehen zwei Bäume innerhalb des Geltungsbereichs.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein typischer Inselwald im südlichen Anschluss an die Weststrandstraße. Der Badestrand befindet sich mit 200 m; der Hafen mit 800 m Entfernung zum Plangebiet.

3 Kommunale Planungsgrundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney stellt mit der 7. Änderung ein Sondergebiet Kur- Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infrastruktur dar. Somit kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 VE gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderney (2005)

3.2 Bebauungspläne

Die Stadt Norderney hat den seinerzeit für das Plangebiet aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 A aufgehoben, da dieser durch die Kündigung des Durchführungsvertrages unwirksam wurde. Für das Plangebiet gilt daher kein Bebauungsplan.

3.3 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung von 1993. Sie trifft Festsetzungen zur Dimensionierung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten, Lage und Größe von Solarenergieanlagen, Dimensionierung von auskragenden Bauteilen und Erkern, zur Lage von Vorgärten, Einstellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie zur Art der Einfriedung. Die Gestaltungssatzung wird derzeit neu aufgestellt. Das Vorhabengebiet wird nicht in die neue Satzung mit einbezogen.

3.4 Erhaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die Erhaltungssatzung Nr. 2 (2014). Die Erhaltungssatzung soll den Erhalt der Bevölkerungs- und städtebaulichen Struktur gewährleisten, um den Charakter der Insel zu bewahren. Die Festsetzungen der Satzung betreffen das Planvorhaben, jedoch ist auch bei Neubauten der Umgebungsschutz in der Nähe erhaltenswerter Gebäude zu beachten. Da die umgebenden Gebäude als Baudenkmale eingestuft sind, ist jedoch der Denkmalschutz höher zu gewichten.

3.5 Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Norderney über die Bereithaltung und Ablösung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie die Bereithaltung von Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung) gilt seit 2019. Sie legt den anzunehmenden Stellplatzschlüssel bei neuen Bauvorhaben, die Größe von Einstellplätzen, den Kostenrahmen bei Ablösung von Einstellplätzen, die Schlüssel für Fahrradabstellplätze und die Größe von Fahrradabstellflächen fest.

4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Sicherung einer hochwertigen Nachnutzung für das Areal des ehemaligen Kurhauses zwischen dem Conversationshaus und dem Bade:haus, welches seit einigen Jahren brachliegt. Zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur soll eine Hotelanlage angesiedelt werden. Das Hotel soll innerhalb der Beherbergungslandschaft Norderneys einen entscheidenden Akzent setzen und durch das Anziehen von kaufkräftigen Zielgruppen auch Synergieeffekte für den Einzelhandel und die Gastronomie bewirken. Zielgruppen sind Tagungsgäste, Ferien- und Familienurlauber, Wellness- und gesundheitsorientierte Gäste.

Vorhabenträger ist die „Hotel LUV Norderney Projekt GmbH, Damenpfad 36A, 26548 Norderney.

Der Standort für das geplante Hotel LUV befindet sich im historischen Zentrum der Insel im Anschluss an den Kurplatz und ist von denkmalgeschützten Gebäuden umgeben. Unter Denkmalschutz steht das große Logierhaus (heute Thalasso Hotel) von 1837 und das Conversationshaus von 1837, das Bazar Gebäude von 1851 sowie das bade:haus von 1932. Im Vorfeld der Planung erfolgte daher eine enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Eine detaillierte Begründung des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes ist in der Vorhabenbeschreibung [im Vorhaben- und Erschließungsplan](#) enthalten. [Weitere Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ein Lageplan, eine Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung, Grundrisse, Schnitte und Ansichten, eine Entwässerungskonzept sowie ein Glas- und Lichtkonzept.](#)

Das Vorhaben sieht einen Hotelbetrieb mit bis zu 250 Betten, ergänzende Restaurantbetriebe, Cafés, Außenterrassen, Einzelhandelsnutzungen sowie Spa-Bereiche mit Pool und Saunen vor. Zudem sollen auch Mitarbeiterwohnungen entstehen. Geplant ist ein gestaffelter Baukörper mit überwiegend vier Geschossen. Im Südosten ist ein Teilbereich fünfgeschossig, da dort eine Sky Bar mit Meerblick positioniert wird. In Richtung Kurplatz und bade:haus sind eingeschossige Anbauten vorhanden, die unteren anderem die Einzelhandelsbetriebe aufnehmen sollen.

Die Freiflächen werden im direkten Anschluss an das Hotelgebäude durch Außenterrassen und Spa-Bereiche genutzt. Im Südosten sollen überdachte Kurzzeitplätze angeordnet werden. Der Freibereich zwischen dem Hotel und der Weststrandstraße soll für verschiedene Nutzungen wie Veranstaltungen, als Liegewiese oder Kinderspielplatz zur Verfügung stehen.

Die Erschließung des Hotels erfolgt über die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Diese sichern vorrangig die fußläufige Erschließung und eine Verbindung zum Palmengarten. Die Stellplätze für Pkw werden in einer Tiefgarage untergebracht und von einer südlich gelegenen Zufahrt erschlossen. Hier befindet sich auch der Lieferanteneingang. Zum nördlich gelegenen bade:haus ist eine Verbindung über einen unterirdischen Zugang geplant.

Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, stellt die Stadt Norderney nach Prüfung der städtebaulichen Erfordernis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ auf. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist das geeignete Planungsinstrument, da die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben festgeschrieben wird. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet durch den Vorhaben-Durchführungsvertrag die Möglichkeit, Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben zugeschnitten sind, differenziert festzuschreiben. Der Vorhabenträger wird aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung übernehmen, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer bestimmten Frist zu verwirklichen.

5 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 5.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 5.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 5.3	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 5.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
siehe Kapitel 5.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 5.7	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 5.12	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 5.7	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 5.8	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 5.8	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Laut NIBIS Kartenserver (Stand: 10.07.2023) gibt es im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Rohstoffvorkommen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 5.9	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Militärische Belange sind von der Planung nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Es ergeben sich keine relevanten Aussagen aus sonstigen städtebaulichen Planung, die auf das Planvorhaben zutreffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasserversorgung, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 5.10	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Nicht betroffen
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 5.11	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 5.13	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 5.6	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 5.14	

5.1 Belange der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) stellt die Insel Norderney in weiten Teilen als Biotopverbund sowie Natura 2000 Gebiet dar.

Küstenschutz

Die Ostfriesischen Inseln sowie die niedersächsische Küste sind vor Schäden durch Sturmfluten und Landverlust zu schützen. Dafür erforderliche Flächen sind zu sichern. Ebenso Flächen für die Sand- und Kleigewinnung. (Kapitel 1.3 Ziffer 03 Satz 1,2). Bei allen Planungen und Maßnahmen an der Küste sollen zur Anpassung an Klimawandelfolgen in sturmflutgefährdeten Gebieten die Möglichkeiten der Risikovorsorge gegen Überflutungen in die Abwägung einbezogen werden. Dies gilt auch in durch Hauptdeiche und Schutzdünen geschützten Gebieten auf den ostfriesischen Inseln. (Kapitel 1.3 Ziffer 03 Satz 9,10)

Tourismus

Die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln sind zu sichern und zu entwickeln (Kapitel 1.3 Ziffer 05 Satz 2).

Regionale Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich (2018) stellt die Gemeinde Norderney als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Biotobverbundes sowie eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft. Zudem grenzt südwestlich des Plangebietes der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ an.

5.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Nachfolgend werden sowohl Emissionen vom Plangebiet ausgehend als auch Immissionen auf das Plangebiet einwirkend näher betrachtet und abgewogen. Grundlage ist eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, Verkehrslärm und Freizeitlärm.¹

Dem geplanten Hotelvorhaben wurde der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Nutzungen im Umfeld mit höherem Schutzanspruch sind:

- Ferienwohnungen im Bade:haus
- Kurheim AWO
- Michels Hotel

Das betreute Wohnen im Marienheim und das stationäre Wohnen kann dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet werden.

Gewerbelärmemissionen

Bei den Lärmemissionen durch Gewerbelärm ist zu unterscheiden zwischen dem Regelbetrieb und seltenen Ereignissen (maximal 10 x im Jahr, Schutzanspruch kann reduziert werden).

Auswirkungen des Vorhabens sind in erster Linie durch die verkehrsmäßige Andienung und Erschließung des Hotels sowie durch technische Anlagen zur Kühlung und zur Abluftentsorgung zu erwarten. Der Restaurantbetrieb läuft tagsüber, ein Regelbetrieb in der Nachtzeit findet nicht statt. Die Skybar ist allseitig umschlossen. Die Betriebszeit der offenen Terrasse liegt außerhalb der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr), ausgenommen seltene Ereignisse. Die Verkehrsbewegungen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfassen im Wesentlichen durch fußläufigen Verkehr. Der öffentliche Verkehr für Kfz endet im Regelfall bei der Hotelzufahrt. In geringem Maße sind Verkehre durch die Abfallentsorgung und die Anlieferung zum Conversationshaus zu erwarten. Eine Umfahrung findet nicht statt. Der Abfallcontainer wird im Bereich der Hotelzufahrt angeordnet. Im 1., 2. und 3. Obergeschoss sowie im Kellergeschoss sind keine relevanten Lärmquellen vorhanden. Der Fitnessbereich auf der Erdgeschossesebene ist lärmtechnisch ebenfalls nicht relevant. Die möglichen Veranstaltungen im Hotelgarten sind als seltene Ereignisse zu werten (weniger als 10 x im Jahr).

Verkehrslärmimmissionen

Einwirkungen auf das Vorhaben sind in erster Linie durch den Verkehr der Weststrandstraße und durch den Anliegerverkehr zum Conversationshaus und zum Bade:haus zu erwarten. Insofern spielt auch die verkehrliche Lösung für die Umgebung eine wichtige Rolle für die Betrachtung des Schallschutzes.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist nur auf zwei Teilbereichen der zur Weststrandstraße ausgerichteten Fassaden zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm sind hier folgende Maßnahmen zum Schallschutz für das Hotelvorhaben erforderlich:

- Zum Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
- Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten

¹ TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Hessenweg 3849809 Lingen, Stand Juni 2024

nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den im Schallschutzgutachten gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
3	III	65

- Zum Schallschutz von Schlafräumen sind an im Schallschutzgutachten gekennzeichneten Fassaden des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
- Einschränkungen für Balkone und Terrassen sind nicht erforderlich. Nach der geltenden Rechtsprechung sind auch bei 62 dB(A) tags gesunde Aufenthaltsverhältnisse gegeben. Dieser Wert wird hier nicht überschritten.

Freizeitlärm

Im Umfeld des geplanten Hotelvorhabens finden über das Jahr verteilt mehrere Veranstaltungen statt. Dieses sind unteren anderen das Winzerfest, der Winterzauber, die White Nights, das Craftbeerfestival, der Silvesterlauf, das SeaSoundsFestival, der Meine-Insellauf, und das Filmfest.

Fast alle Veranstaltungen sind bis 22.00 Uhr begrenzt, dauern nur bis zu 5 Stunden und haben weniger als 300 Besucher. Bis dahin sieht die Freizeitlärmstudie einen geringeren Emissionspegel pro m² genutzter Fläche vor, so dass dann keine Überschreitungen am Hotel mehr auftreten.

Die großen Veranstaltungen mit einer Genehmigung bis in die Nacht hinein, das Winzerfest und das Craftbeer-Festival, finden gemeinsam nicht mehr als 10x im Jahr statt und sind daher den seltenen Ereignissen im Sinne der TA Lärm zuzuordnen. Hier gelten höhere Richtwerte, die nicht überschritten werden.

Ein von der Personenzahl her großes Ereignis ist die Laufveranstaltung. Diese wäre als Sportlärm gesondert zu betrachten und fällt in den Geltungsbereich der 18. Bundesimmissionschutzverordnung. Auch hier gibt es das sogenannte seltene Ereignis. Daher ist nicht von einer Überschreitung der Richtwerte auszugehen, zumal das Ereignis nur tagsüber stattfindet.

Sollte es noch Einschränkungen aufgrund des Veranstaltungslärms auf dem Kurplatz geben, so könnten diesem durch bauliche Maßnahmen (z.B. nicht zu öffnende Fenster in den betroffenen Bereichen) entgegengewirkt werden.

Kampfmittel

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung liegt eine Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover aus dem Jahre 2019 vor. Demnach besteht kein Handlungsbedarf. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist die umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover zu benachrichtigen.

Altlasten

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort nach § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der nach § 6 des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) bei der Unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Aurich) in einem sogenannten Altlastenkataster geführt wird. Auf den Grundstücken wurde bis vor ca. 60 Jahren ein Heizkraftwerk betrieben. Im Jahre 2005 durchgeführte Baggerschürfe bis zur Tiefe von 2 m durch das Amt für Umweltschutz und Abfallwirtschaft des Landkreises Aurich brachten vorwiegend Bauschutt (Klinkersteine und Zementbruch) zum Vorschein. Es konnten keine Hinweise auf auffällige oder gefahrenrelevante Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden. Im Zuge des Rückbaus des Kurmittelhauses wurde vom Büro Geologie eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, dabei wurde keine Hinweise zu evtl. Schadstoffbelastungen des Untergrundes (Altlasten) angetroffen.

Einige lokal noch im Untergrund vorhandene Reste der ehem. Bebauung (Fundamentstreifen und Betonflächen in ehem. Wegebereichen) im Nordwesten des Geländes werden bei den Erdbauarbeiten für den geplanten Hotelneubau aus geotechnischen Erfordernissen ausgebaut werden müssen, so dass nach der Realisierung des Hotelneubaus auch keine Bauwerksreste ehemaliger Bebauungen im Untergrund verbleiben werden. Die Bauarbeiten werden geotechnisch begleitet.

5.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Seit dem Abriss des ehemaligen Kurhauses innerhalb des Plangebietes liegt die Fläche brach. Es ist dadurch eine Lücke im städtebaulichen Gefüge entstanden. Mehrere Anläufe der Fläche eine Nachnutzung zuzuführen sind in den vergangenen Jahren gescheitert. Mit der nun vorliegenden Planung wird nun eine standortgerechte Nachnutzung angestrebt. Aufgrund der sensiblen Lage am Rande eines Baudenkmalensembles wird die Form und die Gestaltung des Baukörpers entsprechend angepasst.

5.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Auf Grund der besonders sensiblen Lage in unmittelbarer Nähe zur Baudenkmalgruppe „Bülowallee“ wurde das Denkmalfachamt frühzeitig in den Abstimmungsprozess einbezogen. Drei bedeutende Baudenkmale grenzen direkt an das Plangebiet an. Auch die weitere Umgebung ist geprägt durch Baudenkmäler.

Tabelle 1: Einzeldenkmäler der Baudenkmalgruppe „Bülowallee“

Bezeichnung	Lage	Entfernung
Conversationshaus	Am Kurplatz 1	direkt angrenzend
Seewasser-Wellenschwimmbad (Badehaus)	An Kurplatz 2	direkt angrenzend
Bazargebäude (Rathaus)	An Kurplatz 3	75 m
Großes Logierhaus (Kurhotel)	Weststrandstraße 4	direkt angrenzend
Nordseeklinik	Bülowallee 6	100 m
Bäderverwaltungsbau	Bülowallee 5	150 m

Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Zur Wahrung der besonderen städtebaulichen Situation wird im Rahmen dieses Bauleitplanes über städtebauliche Vorgaben auf die neue bauliche Situation Bezug genommen. Das benachbarte Kurzentrum mit den prägenden Baudenkmalen stellt hohe Anforderungen an die planerische Haltung und die Fassadengestaltung des Hotelprojektes. Bereits im Vergabeverfahren hat das Einfügen in die vorgegebene Höhenstruktur eine zentrale Rolle gespielt. Die Abstimmung mit der Denkmalpflege ist erfolgt.



Abbildung 3: Übersicht Baudenkmäler

5.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Derzeit liegt die Fläche des Plangebietes brach. Durch die Errichtung der Hotelanlage wird der Vorplatz vor dem Conversationshaus und dem Kurhotel baulich geschlossen. Dadurch entsteht ein hofähnlicher Charakter. Außerdem entsteht zwischen dem Conversationshaus und der Hotelanlage durch den zurückgesetzten Baukörper ein kleiner Platz vor dem Eingang des Hotels, der neuen Aufenthaltsqualitäten verspricht. Entlang der Grenze zur Weststrandstraße und damit zum daran südliche anschließenden Wald, entsteht der Hotelgarten mit einem naturähnlichem Charakter, um einen räumlichen Übergang zur natürlich geprägten Landschaft im Süden herzustellen.

Das Vorhaben ist daher aus Sicht der Stadt zu begrüßen, da der Standort mit der Errichtung der Hotelanlage eine Aufwertung erfährt und eine bauliche Lücke im städtebaulichen Gefüge geschlossen wird. Zudem werden die bestehenden Nutzungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes mit der geplanten Nutzung sinnvoll ergänzt, wodurch Synergieeffekte zwischen den betreffenden Nutzungen zu erwarten sind.

5.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt am unmittelbaren Rand des Kernbereichs von Norderney südlich des Schwimmbades und des Conversationshauses, weiteren Hotels sowie des Kurparks. Im weiteren Umfeld schließen nach Westen größere zusammenhängende Gebäudekomplexe an, während nach Osten auch einzelnstehende Gebäudekomplexe (Hotels etc.) anschließen.

Das Gebiet umfasst die Fläche des ehemaligen Kurmittelhauses, auf dem Gelände des bis vor etwa 50 Jahren betriebenen Heizkraftwerkes. Während einzelne Gebäudeteile bereits in früheren Jahren abgerissen wurden, wurde das zunehmend verfallende Hauptgebäude ebenfalls in den letzten Jahren abgerissen.

Planungsrechtlich unterliegt dieser Bereich den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 A, der 2018 aufgehoben wurde. Dieser sah ein Sondergebiet Hotel vor, mit Festsetzungen von umfangreichen Bauflächen, die teilweise fast bis an die Plangebietsgrenze, bzw. Weststrandstraße heranreichten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt mit der 7. Änderung aus dem Jahr 2005 den Bereich als Sondergebiet Kur – Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infrastruktur - dar.

➤ **Derzeitiger Zustand**

In der **aktuellen Ausprägung** wird das abgeräumte Gelände als Rasenflächen genutzt, mittig steht noch ein Laubbaum. Die Freifläche wird durch einen Staketenzaun begrenzt und wird von befestigten Wegen (OVW) bzw. geschotterten Flächen (OVP) eingerahmt.² Bei den geräumten Freiflächen handelt es sich um teilweise lückige, sandgeprägte Scherrasenbereiche (GRR).

Im Norden vor dem Badehaus ist eine Gehölzgruppe (HSE), bestehend aus Bergahorn und Haselnusssträuchern, vorhanden. Mittig im Plangebiet befindet sich ein Solitärbaum (Bergahorn HBE).

Die Bedeutung des Gebietes für **Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt** ergibt sich im Wesentlichen aus der Ausprägung als offene, innerörtliche Freifläche im Übergang zu der dichten Bebauung im Kernbereich von Norderney sowie der Parkanlage am Conversationshaus. Zum anderen ergeben sich aus der Lage zum südlich angrenzenden Wald (Argonner-Wäldchen) im Süden auch Wechselbeziehungen. So sind im unmittelbaren Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Ausprägung an geeigneten Strukturen und der Störungen durch Nutzungen nur in den vereinzelt Gehölzen ubiquitäre, an Störungen angepasste Brutvogelarten zu erwarten. Zur Ermittlung von Quartierspotentialen für Fledermäuse wurde das alte Hauptgebäude vor dem Abriss auf Besatz und Potenziale für Fledermäuse untersucht. Im Ergebnis konnten durch Detektoraufnahmen einzelne Fledermauskontakte festgestellt werden, wobei es sich hauptsächlich um Breitflügelfledermäuse gehandelt hat. Auch Quartiere konnten aufgrund der potentiellen Verstecke nicht ausgeschlossen werden. Somit sind auf Norderney grundsätzlich Fledermausarten wie Zwerg-, Rauhaut- und Breitflügelfledermaus als typische Gebäudebewohnende Vertreter zu erwarten, die Spaltenquartiere in Dachstühlen, Mauern, Fensterläden etc. nutzen können. Für Fledermäuse sind mit dem Wald und besonders den Waldrandstrukturen sowie den Gehölzen im Kurpark in unmittelbarer Nähe auch geeignete Jagdhabitats gegeben.

Das Argonner-Wäldchen mit dem dominierenden Anteil an Bergahorn, Schwarzerle und Moorbirke sowie weiteren untergeordneten Gehölzen wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Eberesche, Holunder etc. ist als Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) einzustufen. Dieser Wald ist für die Arten und Lebensgemeinschaften im Ortsrandbereich bedeutend, es liegt aber kein Schutzstatus vor.

Die **Böden** des Plangebietes sind als sehr tiefer Regosol, definiert als flachgründiger, junger Boden auf Dünen sand, abzugrenzen. Diese gelten als Suchraum für schutzwürdige Böden in Niedersachsen aufgrund der landesweit seltenen Ausprägung dieses Bodentyps³. Doch ergab ein Baugrund- und Gründungsgutachten⁴, dass bis in Tiefen von 2,5 m Auffüllungen aus Feinsanden, z.T. mit Bauschutt vermengt, aufgebracht worden sind, Mutterbodenschichten sind

² Abgrenzung und Abkürzungen der Biotope nach: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLWKN, 3/2021

³ Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver des LBEG (2022)

⁴ Prof. Dipl.- Ing. Wilhelm Knieper: Baugrund- und Gründungsgutachten zum `Neubau eines Hotels an der Weststrandstraße auf der Nordseeinsel Norderney; Achim 28.02. 2005, zzgl. Nachträge

teilweise bis zu 70 cm Mächtigkeit angetroffen worden. Bis in Tiefen von etwa 7 m unter GOK schließen schwach bis mittelsandige Feinsande an, die von tonigen, feinsandigen Schluff (Klei) unterlagert werden - bis in Tiefen von etwa 18 m unter GOK. Daran schließen Geschiebelehm und stark schluffige Feinsande sowie bis zum Ende der Teufe bei 24,0 m schwach schluffiger, mittelsandiger Feinsand an. Die Baugrundbeurteilung gemäß der Baugrunderkundung ergibt für die oberen Horizonte mit überwiegenden mittelsandigen Feinsande eine gute Tragfähigkeit (bis in Tiefen von 7 m), während bis 18 m aufgrund der Kleischichten unterschiedliche Konsistenzen und somit wechselnde Tragfähigkeiten vorliegen.

Die Fläche wurde aufgrund der früheren Nutzung als Heizkraftwerk als Altlastenfläche eingestuft wurde. Im Zuge des Rückbaus des Kurmittelhauses 2019 wurden vom Büro GEOlogik im Rahmen der dabei erforderlichen Erdeingriffe keine Hinweise zu evtl. Schadstoffbelastungen des Untergrundes (Altlasten) angetroffen, jedoch konnten noch Reste der ehemaligen Bebauung (Fundamentstreifen und Betonflächen in ehem. Wegebereichen) aufgefunden werden.

Grundwasser wurde in den Bohrungen 2005 in Tiefen von 2,8 bzw. 2,9 m unter GOK festgestellt. Nach dem Wasserbefundbericht ist das Grundwasser nicht betonangreifend.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Innerhalb des Grundwasserbereiches von Norderney wird der mengenmäßige und chemische Zustand als „gut“ beurteilt, wobei sowohl in Hinblick auf Nitrat, Pestizide als auch zu sonstigen Stoffen der Zustand gut bewertet wird.⁵

Die **großklimatische** Situation Norderneys wird durch die ausgleichende Wirkung des Meeres auf die Jahres- und Tagestemperaturen sowie durch die Windhäufigkeit mit hoher Luftdurchmischung bestimmt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im Beobachtungszeitraum von 1991 – 2020 bei 10,1°C (im Vergleichszeitraum 1971 – 2000 bei 9,3°C).

Das Kleinklima wird durch die Randlage zum Siedlungszusammenhang mit dem hohen Versiegelungsgrad im Kernbereich und der dichten, kompakten Bebauung geprägt. Von ausgleichender Wirkung sind die offenen Grünflächen des geräumten Plangebietes, die Deichzone sowie die Gehölzbestände mit dem Argonner-Wäldchen und dem Baumbestand im Kurpark.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Gebäudesilhouette des Kernbereiches von Norderney mit der kompakten und zusammenhängenden Bebauung an der Weststrandstraße / Viktoriastraße wesentlich bestimmt, die auch die Fernwirkung der Insel prägen. Darüber hinaus bestimmt das denkmalgeschützte Ensemble des Badehauses, des Conversationshauses und des Kurhotels mit den großen, weißen und kompakten Gebäude den Kurbereich und den Übergang zur Innenstadt, eingerahmt von dem Kurpark. Südlich der Weststrandstraße schließen mit dem Argonner-Wäldchen und dem Museum - naturnahe und touristisch erschlossene Strukturen an, die auch Verbindungen zum Deich und Strandbereich aufweisen.

➤ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Auf der Grundlage der Bestandssituation und der Biotoptypenausprägung ist mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 VE die städtebauliche Neuordnung des Geländes des ehemaligen Kurmittelhauses umzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes (Gesamtgröße 8.229 m²) umfasst

- die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes `Hotel` auf etwa 5.075 m²,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf 2.158 m² und
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hotelgarten auf 996 m².

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen, Grundwasserkörper (WRRL)

Mit der Inanspruchnahme bzw. Neubebauung der bereits geräumten Flächen sind gemäß den Festsetzungen neben der Errichtung des Hotelkomplexes auch Nebenanlagen wie Garagen, Spa-Bereich etc. zulässig, sodass insgesamt eine zulässige Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt wird. Bezogen auf das Sondergebiet wäre somit eine maximale Versiegelung von 100% zulässig, so dass eine Versiegelung von bis zu 5.075 m² angenommen werden kann. Zudem ist in Bezug auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eine 90%ige Versiegelung anzunehmen (= rd. 1.940 m²). Vorhabenbezogen würde sich somit für das Sondergebiet und die Erschließung eine Versiegelung von 7.015 m² ergeben. Im Ursprungszustand waren mit den alten Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten bereits etwa 5.300 m² durch bestehende und ehemalige bauliche Anlagen und versiegelte/verdichtete Bereiche beansprucht, so dass sich mit der Neuerschließung eine rechnerische Erhöhung der Versiegelung/ Flächenbeanspruchung von rd. 1.715 m² ergibt.

Bezogen auf die einzelnen Umweltschutzgüter sind folgende Auswirkungen anzunehmen bzw. zu beachten:

Unter Berücksichtigung der baulichen Vorbelastungen vor Räumung der Fläche ist von einer Zunahme der **Flächen- und Bodeninanspruchnahme** von über 1.700 m² auszugehen. Der vorbelastete Boden verliert versiegelungsbedingt seine Funktionen im Naturhaushalt als belebter Oberboden und Vegetationsstandort, als Versickerungs- und Verdunstungsmedium, etc. Die noch im Untergrund vorhandenen Reste der ehemaligen Bebauung im Nordwesten des Geländes werden bei den Erdbauarbeiten für den geplanten Hotelneubau aus geotechnischen Erfordernissen ausgebaut werden müssen, so dass nach der Realisierung des Hotelneubaus auch keine Bauwerksreste ehem. Bebauungen im Untergrund verbleiben werden.

In Bezug auf die **Grundwassersituation** mit dem hoch anstehenden Grundwasser sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen, um eine Grundwasserabsenkung der Umgebung zu vermeiden (vor allem gegenüber den gegen Absenkungen empfindlichen Waldflächen und bestehenden Gebäuden). Diesbezüglich wird im Zusammenhang mit dem wasserrechtlichen Antrag zur Grundwasserabsenkung der Nachweis zu bringen sein, dass die angrenzenden Baudenkmale und der Baumbestand des Argonnerwaldes keinen Schaden nehmen.

Die **Oberflächenentwässerung** ist ebenfalls im Weiteren zu klären.

Klimatische und lufthygienische Veränderungen gegenüber dem Ursprungszustand sind aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des unmittelbaren Plangebietes für **Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt** ist aufgrund der Nutzung und Lage als innergebietliche Scherrassenflächen eingeschränkt zu beurteilen, von höherer Bedeutung sind die einzelnen Gehölze des Gebietes. Insgesamt ergeben sich Beeinträchtigung gegenüber der früheren Bebauung und Nutzung des Gebietes durch die höhere Flächeninanspruchnahme mit Verlusten mit einem überwiegenden Anteil geringwertiger Biotopstrukturen.

Doch sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Wald und die Waldrandfunktionen sowie auf die Wechselbeziehungen zum Wald und der Deich-/Strandbereiche insbesondere im Hinblick auf Vogelflugbeziehungen besondere Maßnahmen zu berücksichtigen. Diese beziehen sich zum einen auf die Anordnung der baulichen Anlagen mit einem Abstand zum Wald (L-Form des Gebäudes mit Mindestabstand von 15 m zum Wald) und in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand im Umfeld. Zum anderen bestehen gärtnerische bzw. maritime/naturnahe Gestaltungsmöglichkeiten auf der ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hotelgarten. Neben der Zulässigkeit von Aufenthaltsflächen für die

Gäste mit Liegewiese, Strandkörben und Kinderspielplatz sind auch temporäre Veranstaltungen wie Foodtrucks, Open-Air-Kino, etc. und Nebenanlagen sowie technische Anlagen und Aufbauten zulässig. Eine randliche Einwallung ist vorgesehen, die neben einer gärtnerischen Gestaltung auch eine Abschirmung zur Weststrandstraße bieten kann und somit auch zum Waldrand, um zum einen optische Beeinträchtigungen zu minimieren und zum anderen vorhandene Grünverbindungen aufrecht zu erhalten. Zudem sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf Vogelschlag und anlagenbedingte Lockwirkungen durch Beleuchtung etc. zu berücksichtigen (s. auch Hinweise zum Artenschutz, Vermeidungsmaßnahmen).

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden, teilweise verdichteten Siedlungsnutzung im Kurzentrum von Norderney mit dem Conversationshaus und Schwimmbad, den Hotels sowie der Straße vorgeprägt. Zur Einbindung in die bestehende Gebäudestruktur werden die Gebäudehöhe, Abstände und die Bauzeile der Umgebung angepasst. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist insbesondere unter dem Aspekt der Denkmalpflege unter Beachtung der Einbindungsmaßnahmen und der Lage im Siedlungszusammenhang von Norderney nicht abzuleiten.

➤ **Eingriffsbeurteilung**

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 VE werden mit der Ausweisung eines Sondergebietes 'Hotel' sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die nach Abriss und Räumung eingeebneten Flächen wieder einer Bebauung zugeführt. Aufgrund der früheren Bebauung und der Lage im Siedlungszusammenhang von Norderney wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gegenüber der Ursprungsnutzung bzw. dem planungsrechtlichen Bestand, wobei von einer Versiegelung durch Haupt und Nebenanlagen von etwa 5.300 m² ausgegangen wurde, ist mit der Umsetzung der Planung eine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme um etwa 1.700 m² anzunehmen.

Betroffen hiervon sind neben der Bodeninanspruchnahme auch Biotopstrukturen des Siedlungsraumes, vor allem als Scherrasen gepflegte Freiflächen und zwei Einzelbäume.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gilt der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich.

Dennoch sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze zu beachten:

- Sicherung des Waldes (Schutzabstand),

Zum Schutz des Waldes und zur Sicherung und Aufrechterhaltung der Wald- und Waldrandfunktionen wird ein Abstand zwischen Wald und Baufeld von mind. 15 m eingehalten. Neben Erhalt des Waldsaumes einschließlich der vorgelagerten Grünfläche und der Weststrandstraße sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Randbereich zum Wald naturnah als Grünfläche zu gestalten. Somit wird auch eine Verbindung zwischen Wald und Kurpark aufrechterhalten.

- Gehölz-Fällzeiten und Baufeldfreimachung, [Hinweise zum Artenschutz](#)

[Der Artenschutz ist nach den §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG auf der Umsetzungsebene zu beachten.](#)

Zum Schutz potentiell vorkommenden Tierarten und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die sukzessiv aufkommenden bzw. bestehenden Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten zu fällen bzw. zu räumen.

Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Im Vorfeld des Gebäudeabrisses wurde unter artenschutzrechtlicher Fragestellung das alte Hauptgebäude auf Fledermausvorkommen untersucht, insbesondere in Bezug auf die Eignung als Winterquartier. Diese Funktion wurde nicht bestätigt und bei der Begutachtung des Gebäudes wurden auch keine Hinweise auf einen zwischenzeitlichen Besatz gefunden.

- Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsgrundsätze

Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau von Glaselementen Vogelschutzglas zu verwenden (hochwirksame Markierungen der Kategorie A, Reduzierung der Lichtreflexion, Außenreflexionsgrad max. 15%). (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Alternativen mit vergleichbarer Wirkung zum Vogelschutz sind zulässig.

Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten. So ist eine effektive Beleuchtung umzusetzen, die zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern ist (nächtliche Reduzierung, keine Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht). Zum anderen sind im Bereich der Dachterrassen und der Außenterrassen **Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden** und so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe und Lichttemperaturen von maximal 3000 Kelvin. Leuchtreklamen, Laser- und Reklamescheinwerfer sowie Skybeamer sind nicht zu verwenden.

Zum Vorhaben ist ein Glas- und Lichtkonzept erstellt worden, in dem zum einen vogelfreundliche Maßnahmen zu den Gebäudefassaden, zur Beleuchtung und zur Außenraumgestaltung aufgezeigt werden, um die Kollisionsgefahren zu mindern und um Lichtemissionen zu reduzieren.

- Zur Einbindung des Hotelkomplexes insbesondere nach Südwesten sind die randlichen Freiflächen gärtnerisch bzw. maritim/naturnah zu gestalten, um zum einen den Gebietscharakter hervorzuheben und zum anderen die bestehenden Waldrandfunktion des Argonnerwald sowie die vorhandenen Grünverbindungen aufrecht zu erhalten.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen
Um Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkungen auf angrenzende sensible Bereiche, wie dem Argonner-Wäldchen und dem alten Gebäudebestand zu vermeiden, ist im Rahmen des Bauantrages bzw. des Antrages auf Grundwasserabsenkung der Nachweis zu erbringen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung eintreten, einschließlich umzusetzender Maßnahmen.

- Der bei Durchführung der Planung anfallende, unbelastete Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das Plangebiet liegt in relativer Nähe zu FFH- und EU-Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzwerkes grenzt westlich in einer Entfernung von rd. 250 m an. Es handelt sich um das EU-Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (V01)* sowie das FFH-Gebiet *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* innerhalb des Nationalparks (siehe nachstehende Karte).

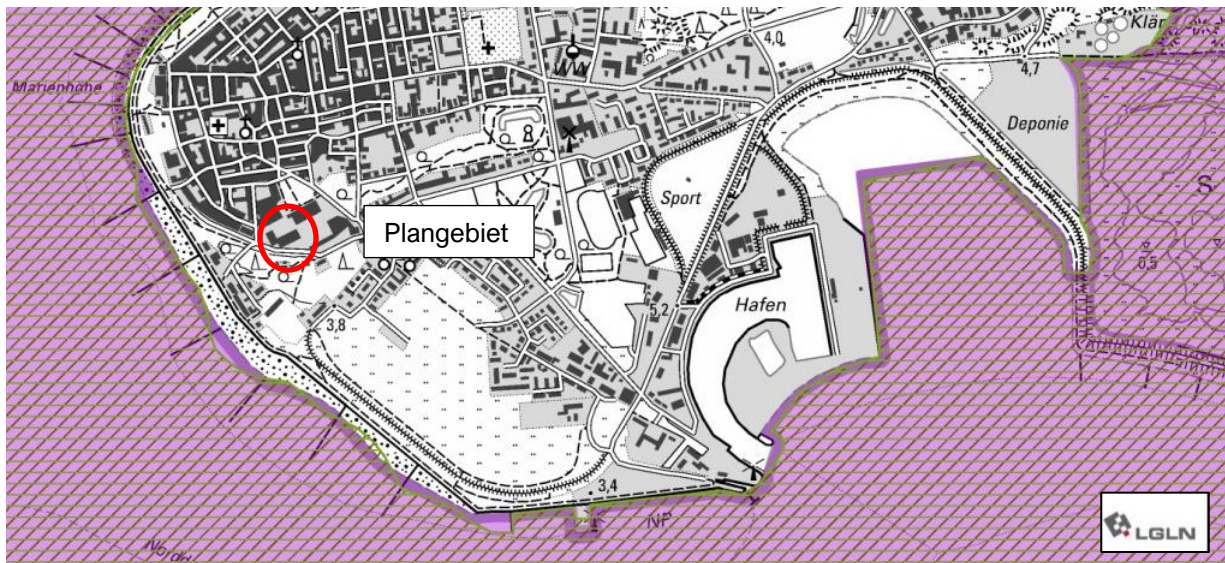


Abb.: Auszug aus der Umweltkarten Niedersachsen - Schutzgebiete

Aufgrund der Lage des Plangebietes im räumlichen Kontext der bestehenden, überwiegend dichten Bebauung im Siedlungsgefüge und der bestehenden Nutzungen und Aktivitäten im Umfeld des Plangebiets sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen als Brut- und Raststandort für die im Wattenmeer vorkommenden Vogelarten abzuleiten. Insofern sind keine bedeutenden Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet ausgeprägt. Dennoch sind zur Vermeidung von vorhabenbedingten Störungen und Gefahren für in Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführten und der in Artikel 4 Abs. 2 dieser Richtlinie genannten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die zum einen auf den Schutz vor

Kollisionen abzielen, zum anderen auch Gefahren- bzw. Scheuwirkungen durch Lichtemissionen umfassen. Diesbezüglich wird auf die Vermeidungsmaßnahmen verwiesen. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie ausgeprägt. Es handelt sich um einen innerörtlich überwiegend als Scherrasen genutzten Bereich, so dass keine Habitatpotenziale für die wertgebenden übrigen Tierarten des FFH-Gebietes anzunehmen sind. Wirkzusammenhänge werden aufgrund dessen und der Entfernung zum Plangebiet somit ausgeschlossen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten werden durch die Planung somit unter Beachtung der Vermeidungsgrundsätze nicht begründet.

➤ **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Im Vorhabengebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgebildet.

➤ **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Aurich liegt im Entwurf von 1996 vor. Entsprechend ist lediglich von einer eingeschränkten Aktualität der im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele auszugehen.

5.7 Belange des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁶

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

➤ **Situation im Plangebiet**

Aktuelle Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln in den einzelnen Gehölzen zu erwarten. Bei der Untersuchung vor Abriss des Gebäudes sind mit Breitflügelfledermaus und Zwerg- oder Rauhaufledermaus gebäudebewohnende Fledermausarten festgestellt worden. Baumbewohnende Arten können in dem angrenzenden Argonner-Wäldchen vorkommen. Innerhalb des Plangebietes ist die Bedeutung für Tierarten allgemein gering einzustufen.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der weiteren Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

⁶ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) *Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren*

Von der Planung sind bis auf die Einzelgehölze keine bedeutenden Lebensraumstrukturen betroffen. Um Tötungen und Verletzungen von Individuen bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu vermeiden, sind Gehölzentnahmen nur außerhalb der Brutzeiten zulässig (Gehölzentnahmen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar).

Zudem sind in Bezug auf Vogel- und Fledermausvorkommen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten, insbesondere zur Vermeidung von Schlagopfern an Glasfronten und von Lichtimmissionen, auch um Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen im benachbarten Argonnerwald zu vermeiden.

2.) *Verbot der erheblichen Störung von Tieren*

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird.

3.) *Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Mit der Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust einzelner Gehölze und Scherrasenflächen verbunden. Da es sich aber um innergebietliche Bestände handelt und Ausgleichspflanzung bzw. naturnahe Freiflächengestaltung umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Eine Betroffenheit des Argonner-Wäldchens bzw. der dort zu erwartenden Arten- und Lebensgemeinschaften wird vorhabenbedingt nicht abgeleitet (s. a

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes werden nicht berührt. Allerdings sind auf der Ausführungsebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Einhalten der Gehölzfällzeiten, Beachtung baulicher Vorgaben zu Glasfronten und Lichtnutzungen) und Gestaltungsmaßnahmen auf den Freiflächen umzusetzen.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

5.8 Belange der Wirtschaft

Der Neubau einer Hotelanlage wirkt sich positiv auf die Wirtschaftsentwicklung der Stadt Norderney aus. Zum einen profitiert die Stadt Norderney von den zusätzlichen Gewerbesteuererträgen, zum anderen schafft der Hotelneubau neue Arbeitsplätze. Des Weiteren ergeben sich aus der räumlichen Nähe zum Badehaus und dem Conversationshaus Synergieeffekte, die sich positiv auf die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Nutzungen auswirken.

5.9 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in das zu erweiternde Kanalisationsnetz der Stadt Norderney mit Anschluss an die örtliche Kläranlage. Die Schmutzwasserkanalisation ist in Teilbereichen durch eine Rohrvergrößerung zu ertüchtigen, dass der Anschluss des Hotels an dieser Stelle möglich ist.

Strom- und Gasversorgung

Die Wärmeversorgung des LUV-Hotel erfolgt über die Fernwärme der Stadtwerke Norderney. Darüber hinaus ist ein Erdkollektorfeld unter der Sohlplatte geplant, dessen Temperaturniveau mit Hilfe eines Wärmeübertragers zur freien (passiven) Kühlung genutzt werden soll. Als Kälteübertragungsmedium wird reines Wasser, ohne zusätzliches Frostschutzmittel verwendet werden. Erreicht das Erdreich durch die passive Kühlung die maximal zulässige Temperatur (Monitoring), übernimmt eine aktive Kältemaschine die Kälteversorgung des Hotels (Sommerfall Spitzenlast). Die bei der aktiven Kälteproduktion anfallende Abwärme wird zur Brauchwassererwärmung und sonstigen Wärmeversorgung des Hotels, wie dem SPA-Bereich, maximal genutzt werden. Nicht nutzbare Abwärme wird über außenliegende Trockenkühler abgefahren. Die Wärme und Kälteverteilung im Hotel erfolgt über ein 4-Leitersystem.

Auf dem Dach des LUV-Hotels ist eine PV-Dachanlage geplant. Die PV-Anlage wird zur Stromversorgung des Hotels genutzt. Überschüsse werden mittels Elektro-Heizpatrone zur Beladung der Warmwasser-Pufferspeicher genutzt oder in das vorgelagerte Netz der öffentlichen Versorgung gespeist.

Im öffentlichen Raum wird eine Trafostation in ca. 6 m Länge und ca. 3 m Breite erstellt. Der Standort befindet sich in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung EK = Erschließung Kurzentrum.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderney GmbH sichergestellt.

Post- und Telekommunikationswesen

Träger des Kommunikationsnetzes sind die Deutsche Telekom oder andere private Anbieter.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Aurich gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dies wird in Abstimmung mit dem Landkreis Aurich gesichert.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Im Zuge der Planung kommt es einer höheren Versiegelung von Bodenflächen im Vergleich zum derzeitigen Bestand und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Zur Gewährleistung einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung erfolgt über Ablaufrinnen in das öffentliche Kanalnetz. Die Regenwasserkanalisation ist im Bereich der Weststrandstraße ausreichend dimensioniert, ein Ausbau ist nicht erforderlich. Die Grünfläche des Hotelgartens wird eine Rückhaltefunktion übernehmen.

Grundwasserhaltung

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wurde ein Antrag auf die Erlaubnis zur Wasserentnahme gestellt. Mit Schreiben vom 20.11.2024 wurde eine widerrufliche Erlaubnis zur Wasserentnahme für die Dauer von insgesamt 22 Wochen in der Zeit vom 21.11.2024 bis zum 15.05.2026 erteilt. Die Genehmigung erfolgt unter Bedingungen und Auflagen.

Mit der Einrichtung und dem Betrieb der Grundwasserhaltung darf erst begonnen werden, wenn eine Beweissicherung für Gebäude in Absenkrichtung im Umkreis von 62 m erfolgt ist. Die Begutachtungen im Zuge des Beweissicherungsverfahrens haben in der Zeit vom 29.08.-28.09.2024 durch einen Fachgutachter stattgefunden. Das Beweissicherungsverfahren umfasst die Gebäude:

- Am Kurplatz 1 (Conversationshaus)
- Am Kurplatz 2 (Badehaus)
- Am Brunnenstraße 1 und 2
- Bülowallee 6 (Michels Hotel) inkl. rückwärtiger Freifläche
- Georgstraße 1-3
- Viktoriastraße 1
- Weststrandstraße 1-3 und 5 (Teestuv, Hochtiedstuv und Apartementhaus Storchenest)

Weitere Bedingungen sind, dass vor Beginn der Grundwasserhaltung ein fachkundiger Boden-/Altlastengutachter eingeschaltet wird, der die Sanierung des Baufeldes begleitet und seine fachliche Einschätzung zum weiteren Rückbau der noch im Boden befindlichen Gebäudereste (verfüllte Kellerbereiche) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich mitteilt, die dann über die Freigabe der Grundwasserhaltung entscheidet. Vor Beginn der Grundwasserhaltung ist ein für die praktische Ausführung der Arbeiten ständig verantwortlicher Ansprechpartner und ein Bauleiter zu nennen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich vorzulegen.

Das Einvernehmen der Stadt Norderney über die schadlose Ableitung des Grundwassers ist nachzuweisen. Der Beginn der Grundwasserhaltung ist der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen.

Die Auflagen erfassen die Herrichtung einer Baugrube in wasserundurchlässiger Verbau in Form einer Spundwand in einer erschütterungsfreien Verfahrensweise. Weitere Maßnahmen

betreffen die schadlose Rückführung des Wassers und Untersuchungen des Grundwassers auf den pH-Wert, die Leitfähigkeit, Chlorid und Gesamteisen. Zudem sind Auflagen zur Durchführung der Arbeiten, zur Einstellung der Arbeiten bei Gefährdung Dritter, zur Dokumentation der Arbeiten und zum Schutz des im Umfeld vorhandenen Baumbestandes enthalten

Das Ende der Wasserentnahme ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich anzuzeigen und nach Beendigung der Grundwasserhaltung ist umgehend eine erneute Beweissicherung durchzuführen. Nach Beendigung der Grundwasserhaltung sind die genutzten Kanalhaltungen zu Lasten des Antragstellers aufzureinigen.

Die festgesetzten Bedingungen und Auflagen sind geeignet, erforderlich und angemessen um zu gewährleisten, dass es nicht zu wesentlichen Auswirkungen der Grundwasserhaltung auf den Wasserhaushalt der Insel Norderney und auf Bauwerke in der unmittelbaren Umgebung der Baustelle kommt.

5.10 Belange des Verkehrs

Die generelle Erreichbarkeit der Insel Norderney ist tideunabhängig über einen regelmäßigen Fährverkehr das gesamte Jahr über gegeben. Ergänzend ist die Insel mit dem Flugzeug erreichbar.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt südseitig bzw. westseitig über die Weststrandstraße, die im Westen in die Georgstraße mündet und ca. 800 m vom Hafen entfernt liegt. Das Plangebiet befindet sich inmitten des Kurzentrums von Norderney. Auf Norderney ist der Autoverkehr grundsätzlich ganzjährig zugelassen. Aufgrund des Kurortcharakters und zur Erhaltung des Erholungswertes unterliegt das Stadtgebiet allerdings saisonalen Verkehrsbeschränkungen. Das Plangebiet ist der Verkehrszone 1 zugeordnet. Demnach ist das Autofahren nur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen als Ausnahme möglich. Durch Taxen kann das Plangebiet ganzjährig angefahren werden; eine Zufahrt befindet sich am nordöstlichen Plangebietsrand. Über diese Zufahrt werden auch Mitarbeiterstellplätze westlich des Conversationshauses erschlossen.

Notwendige Einstellplätze für PKW

Die notwendigen Einstellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Hotel untergebracht. Es sind maximal 25 Einstellplätze vorgesehen. Damit erfolgt Reduzierung gegenüber den Richtzahlen in der Stellplatzsatzung.

Ziel der Stadt ist es, keinen zusätzlichen Verkehr in das Kurzentrum hineinzuziehen. Das Logistik- und Verkehrskonzept zum Vorhaben ist darauf ausgerichtet, den Kfz-Verkehr direkt am Hotel auf ein Minimum zu reduzieren, auch vor dem Hintergrund, dass im direkten Anschluss an das Hotelgebäude kein öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind. Auch soll der östlich angrenzenden Kurpark so wenig wie möglich von vorbeifahrenden Pkws gestört werden. Die Stadt hat daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 12 BauNVO den Umfang der Stellplätze zu beschränken. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Anzahl der Stellplätze für das Vorhaben auf maximal 25 Einstellplätze begrenzt. Davon werden 22 in der Tiefgarage des Hotels unterbracht. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt in unmittelbarer Nähe zur Weststrandstraße an der Verbindung von Conversationshaus und Weststrandstraße. Kurzzeitplätze für den Andienungsverkehr und ankommende Gäste werden im Südosten im Bereich der Hotelzufahrt angeordnet. Die Lage der Zufahrt und Kurzzeitstellplätze ist damit auf

eine kurze Anbindung zur Westrandstraße ausgerichtet und vermeidet Auswirkungen auf den angrenzenden Kurbereich.

Der Stadt ist bewusst, dass bei Anwendung nach § 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Norderney in Verbindung mit den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO mehr Einstellplätze erforderlich wären. Gemäß Stellplatzsatzung ist der Mittelwert der Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO anzuwenden. Die Anwendung der Stellplatzsatzung würde einen Nachweis von 78 Einstellplätze erfordern. Das aus einem solchen Stellplatzbedarf resultierende Verkehrsaufkommen ist jedoch nicht mit der o.g. Zielsetzung, die Verkehre im Bereich des Kurzentrums zu minimieren, vereinbar. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Kopf des Kurzentrums sieht die Stadt Norderney das städtebauliche Erfordernis, im geplanten Hotel die Anzahl der Stellplätze und damit den Zu- und Abfahrtsverkehr auf ein Minimum zu beschränken.

Die Reduzierung der Einstellplätze gegenüber den aus den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO abgeleiteten Vorgaben trägt der Insellage Rechnung, die Kfz-Verkehr nur eingeschränkt zulässt und den Schwerpunkt auf den Tourismus mit autofreien Zonen setzt. Inseltypisch ist auch, dass ein Großteil der Übernachtungsgäste nicht mit dem Pkw auf die Insel kommt, sondern mit der Bahn und Fähre anreist oder den Pkw am Fähranleger parkt und mit der Fähre anreist. Nach derzeitigen Erfahrungen der Hotelbetreiber reisen bei den vorhandenen Hotels der Betreiber ca. 30 % mit dem Auto an. Ca. 40 % nutzen ein Taxi. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass alle Gäste des Hotel LUV mit dem Auto anreisen. Bei dem geplanten Hotel LUV mit 100 Zimmer werden 22 Stellplätze in der Tiefgarage und zwei Kurzzeittelplätze angeboten. Damit können ca. 25 % der Besucher Stellplätze direkt im/am Hotelstandort angeboten werden.

Ziel des Mobilitätskonzepts ist eine klare Reduzierung des Kfz-Verkehrs am Hotel. Zur nachhaltigen Unterstützung sind folgende Alternativen zum Hotelstellplatz vorhanden:

- Sollten über die o.g. 25 % hinaus Besucher mit dem Pkw anreisen, stehen auf dem Grundstücken der Betreiber weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass öffentliche Parkplätze nicht beansprucht werden. Der Stellplatzbedarf der Besucher wird i.d.R. bei der Hotelbuchung geklärt.
- Die Hotelgäste haben die Möglichkeit, ihr Fahrzeug bereits auf dem Festland auf ausgewiesenen Langzeit-Parkplätzen in Hafennähe abzustellen. Die Frisia-Reederei AG bietet in den Großparkplätzen Stellplätze an, die durch einen Shuttle-Service der Frisia mit dem Fähranleger verbunden werden.
- Die neue Fährlinie „Meine Fähre“ wird als Partnerunternehmen für das Hotel LUV die Gäste vom Festland auf die Insel transportieren. Eine der neuen Fähren ist eine reine Autofähre, die andere neue Fährlinie wird jedoch als Personenfähre betrieben. Der neue Fährbetreiber „Meine Fähre“ hat im Osthafen Zugriff auf rd. 600 Parkplätze, die zum Kreis der Gesellschafter des Betriebs „Meine Fähre“ gehören. Diese Stellplätze stehen den Besucher der Hotels auf Norderney zur Verfügung, sodass am Standort des Fähranlegers ein großer Teil des Stellplatzbedarfs bereits gedeckt werden kann.
- Zudem ist der der Hotelstandort gut in den ÖPNV eingebunden. In 200 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof Rosengarten und ca. 100 m vom Haupteingang liegt die Haltestelle Viktoriastraße.

Die Stadt kommt daher im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu der Auffassung, dass auch mit der reduzierten Anzahl der Stellplätze der ruhende Verkehr bewältigt werden kann

und die Abweichung von der Stellplatzsatzung ausreichend begründet ist. Die im Hotel geplanten Läden und Gastronomiebetriebe sind ergänzende Nutzungen des Hotelbetriebs und erzeugen keinen relevanten Stellplatzbedarf.

Die Stadt legt ein hohes Gewicht auf die Umsetzung des Hotelprojektes, um den Standort am Kurzentrum aufzuwerten und ein Leuchtturmprojekt in hochwertiger Architektur zu schaffen. Mit der Umsetzung des Hotelprojektes wird auf den bisher brachliegenden Flächen ein Neubau errichtet, der sich einerseits in die Umgebung der historischen Baudenkmale einfügt und andererseits in seiner Nutzungsvielfalt und Architektur einen touristischen Anziehungspunkt bildet. Die Umsetzung des Vorhabens trägt zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei und entspricht somit den Vorhaben des Baugesetzbuches. Auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB werden berücksichtigt.

Somit liegen hinreichende städtebauliche Gründe für die Reduzierung der Stellplätze im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Hotel LUV“ vor.

Notwendige Einstellplätze für Fahrräder

Die Stellplatzsatzung der Stadt Norderney (2019) regelt die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellanlagen. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind durch den Vorhabenträger bei Realisierung des Vorhabens herzurichten, zu betreiben und Instand zu halten. Abweichungen von dem in der Stellplatzsatzung festgelegten Schlüssel sind möglich, da im angrenzenden öffentlichen Raum Fahrradstellplätze vorhanden sind bzw. neu organisiert werden. Ein Teil der Fahrradeinstellplätze wird in der Tiefgarage untergebracht.

Auf der Westseite des Conversationshauses sind derzeit Stellplätze von Stadt und SBN sowie Fahrradstellplätze für Mitarbeiter und Besucher angeordnet. Diese müssen neu organisiert werden. Im Erschließungskonzept der ARGUS (Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH mit Stand vom 14.08.2025 wurden mögliche Flächen für Fahrradaufstellanlagen im an das Hotel angrenzenden öffentlichem Raum berücksichtigt.

In der gewählten Konzeptvariante 1.3 sind zwei mögliche Flächen für Fahrradabstellanlagen vorgesehen: jeweils eine Fläche entlang der nördlichen sowie an der östlichen Gebäudeseite.

ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich an einer Linie des ÖPNV mit einer Haltestelle am westlichen Plangebietsrand.

Fußläufige Durchlässigkeit

Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes durch den Kurgarten und über den Kurplatz ist ganzjährig gegeben. Zudem wird eine unterirdische Verbindung zwischen Hotel und bade:haus geschaffen.

Öffentliche/angrenzende Räume

Das Bade:haus wird derzeit über den Nebeneingang unmittelbar vor dem repräsentativen Haupteingang des geplanten Hotels versorgt. Auf der Westseite des Conversationshauses sind derzeit Stellplätze von Stadt und SBN sowie Fahrradstellplätze für Mitarbeiter und Besucher angeordnet. Die Müllsammelstelle des Conversationshauses ist derzeit noch im Areal des alten

Kurmittelhauses angeordnet. Weiterhin hat die Fa. Michels angrenzend an den Kurgarten den Wirtschaftshof, der ebenfalls angedient werden muss.

Für die öffentlichen Räume zwischen Hotel und Conversationshaus bzw. Bade:haus sind im Zusammenhang mit der Bauleitplanung Aussagen zur Neuordnung erforderlich.

Der Bereich zwischen Hotel und Platanengarten soll möglichst frei von baulichen Einbauten sein. Entsprechend soll versucht werden, den Standort für die Müllsammlung in die Nähe des Trafos an der Weststrandstraße zu verlegen. Die notwendige Fahrradabstellanlage soll seitlich neben dem Bade:haus konzentriert werden. Möglicherweise ergeben sich weitere Aufstellflächen vor dem Bade:haus und vor der Spielbank. Die betrieblich notwendigen PKW-Stellplätze sollen westlich des Bade:hauses angeordnet werden.

Der Weg entlang des Bade:hauses soll überwiegend der fußläufigen Anbindung des Kurzentrums an den Strand dienen. Der südliche Weg zur Weststrandstraße hat eher Erschließungscharakter. Entsprechend soll über diesen Weg die Andienung von Conversationshaus und Hotel erfolgen. Die Andienung des Bade:haus soll – wie bisher auch – zu festgelegten Zeiten über den westlichen Weg erfolgen.

Zur Neuordnung der öffentlich/angrenzende Räume wurde ein Erschließungskonzept von der ARGUS (Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH) erstellt, welches im Ergebnis mit Stand vom 14.08.2025 vorliegt. In der weiteren Abstimmung wurde die Variante 1.3 ausgewählt.

Die Erschließungsflächen haben bisher unterschiedliche Funktionen wie Anlieferung, Stellplätze, Müllentsorgung sowie Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen Kurplatz und Strandpromenade.

Durch den Hotelneubau werden weitere Anforderungen an den öffentlichen Raum gestellt, darunter vorfahrende Taxen und Besuchende in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang. Es gilt daher unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen sowie zukünftiger Erfordernisse des angrenzenden Bauvorhabens eine Umstrukturierung der Flächen zu planen, die die öffentlichen und privaten Interessen an der Erschließungsfunktion abwägt und in einem ganzheitlichen Konzept darstellt.

Die Untersuchung erfolgte unter Berücksichtigung der Verkehrsfrequenzen für die Anlieferung, der Eingangssituationen des Hotels und anderer Gebäude, der der Ein- und Ausfahrten zur Hoteltiefgarage, der Hotelvorfahrt für die An- und Abreise, Kurzzeit- und Dauerparkern, der fußläufigen Verbindungen sowie des fließenden und ruhenden Radverkehrs. Zudem wurden Standorte für die Müllentsorgung und die Feuerwehr berücksichtigt.

Ziel ist eine klare Verkehrsführung ohne Rangieren der Kfz und ein hoher Nutzungskomfort für Fuß-/ Radverkehr. Im Ergebnis wurden mehrerer Lösungsvarianten erstellt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat am 23.07.2025 über das Konzept beraten und die Variante 1.3 beschlossen.

Diese Variante beschreibt die Verkehrsführung im Mischverkehrssystem; eine Durchlässigkeit der Verkehrswege für Sonderfahrzeuge (u. a. Versorgung/Rettung) sowie Radfahrer ist über absenkbare Poller gegeben. Die Verkehrsführung ist klar organisiert und stellt auch Flächen für Fahrradabstellanlagen bereit. Diese Trennung bringt Sicherheit und einen hohen Nutzungskomfort in die Bereiche hinein.

Hinsichtlich des motorisierten Verkehrs ist eine Einfahrt von der Weststrandstraße aus vorgesehen mit einer Führung der Verkehrsteilnehmer entlang der nordöstlichen über die nordwestliche Seite des Hotels. Die absenkbaren Poller sowie eine Anmeldung und eine mögliche „Kennzeichenerkennung“ dienen der Verkehrslenkung in diesem Gebiet. Die Anlieferungen des Hotels sowie des Badehauses erfolgen über die „Piazza“ durch eine Umfahrung, so dass

kein Rückwärtsfahren erforderlich ist. Feuerwehraufstellflächen sind in diesem Bereich möglich.

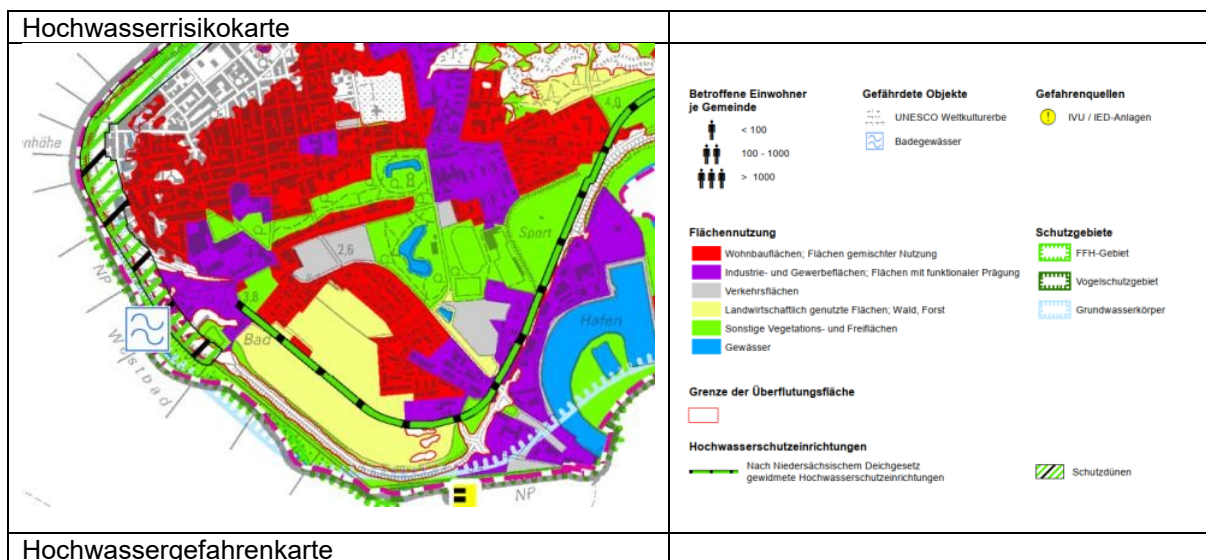
Der Querschnitt der Verkehrsflächen ist bewusst schmal gehalten, um den weiteren Flächen des Freiraums mehr Möglichkeiten zu geben.

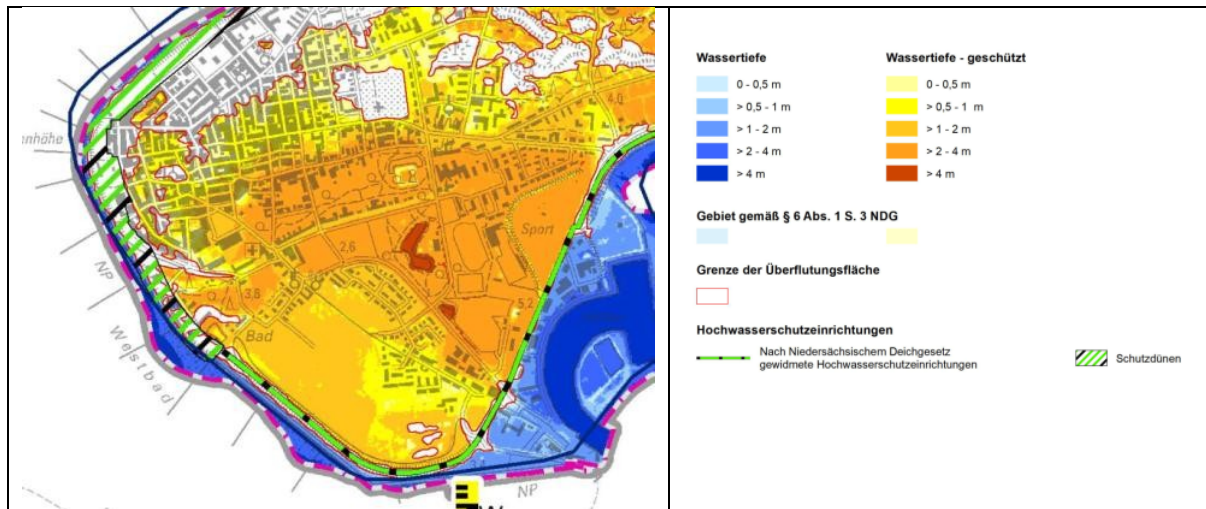
Das Erschließungskonzept ist der Begründung des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 55 als Anlage beigelegt.

5.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen (Kap. I Ziff. 1.1 BRPH). Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebieten eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Kap. I Ziff. 2.1 BRPH).

Das geplante Vorhabengebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b i. V. m. § 73 Abs. 1 WHG. In der Hochwasserrisikokarte des NLWKN sind die betroffenen Flächennutzungen dargestellt. In den Hochwassergefahrenkarten des NLWKN für die Küstenbereiche wird das Extremereignis dargestellt. Hiernach sind die Siedungsbereiche vor Überflutungen geschützt.





Zur Prüfung der o.g. Auswirkungen wurde das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich, RROP 2018 (Kapitel 3.2.7.3 Küsten und Hochwasserschutz) ausgewertet.

Der Landkreis Aurich verfügt als Küstenregion mit einer langen Küstenlinie über eine Exponierung gegenüber der Gefahr von Überschwemmungen durch Küstenhochwasser, insbesondere Sturmfluten. Durch die jahrhundertelange Besiedelung des Küstenraumes hat sich im Laufe der Zeit ein hohes Schadenspotential angesammelt. Der Landkreis Aurich und die Stadt Norderney sind sich des bestehenden Risikos bewusst.

Aus diesem Grund wird großer Wert auf die ständige Unterhaltung der Hauptdeichlinie und eine Anpassung der Schutzmaßnahmen an den neuesten Erkenntnisstand gelegt. Durch diesen technischen Hochwasserschutz, welcher die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen reduziert (HQ200), ist die Überschwemmungswahrscheinlichkeit der geschützten Gebiete des Landkreises daher als sehr gering einzuschätzen. Im Landkreis Aurich werden die Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes wie Hauptdeiche, Sperwerke, Siele und Schutzdeiche betrieben und unterhalten sowie an die jeweils aktuellen Anforderungen angepasst.

5.12 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das Vorhaben sieht Freiflächen mit einer Mehrzwecknutzung vor. Zudem ist das Vorhaben in die als Grün- und Freiflächen gestalteten Kuranlagen eingebunden.

5.13 Belange des Waldes

Das südlich an die Straße bzw. dem Deich anschließende Argonner-Wäldchen wird aufgrund seiner **Erholungsfunktion** im Siedlungsraum von Norderney als überdurchschnittlich bewertet, vor allem aufgrund der touristischen Wegeerschließung und des Museums innerhalb des Waldes. Die **Nutzfunktion** des Waldes bzw. die wirtschaftliche, forstliche Funktion, ist jedoch als sehr eingeschränkt zu beurteilen, während die **Schutzfunktion** vor allen die Biotop- und Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang der Insellage als hoch einzustufen ist. Dies bezieht sich auch auf den Waldrand, der dem Schutz des Waldinneren dient, besondere Waldsaumfunktionen für Arten und Lebensgemeinschaften (z.B. Jagdfunktion von Fledermäusen und Klimaschutzfaktoren (Luftaustausch) aufweist.

Der Erhalt von Wäldern ist raumordnerisches Ziel – ebenso wie die Aufrechterhaltung der Waldfunktionen im weiteren Umfeld des Waldes. Daher ist ein Mindestwaldabstand zu Bauflächen einzuhalten. Der Umgang mit dem Wald unterliegt jedoch einer Einzelfallbetrachtung, vor

allem nach Kriterien wie Lage, örtliche Gegebenheiten und Funktionszusammenhängen. In diesem Fall grenzt der Wald bereits an den bestehenden Siedlungsrand unmittelbar an, lediglich begrenzt durch die Weststrandstraße und der als Grünfläche angelegten Deichlinie.

Der Abstand der nächstgelegenen Baugrenze des Hotelvorhabens liegt bei ca. 15 m und ist identisch mit dem nächstgelegenen Abstand des östlich angrenzenden Kurhotels. Von den übrigen Baugrenzen des Hotelvorhabens werden mindestens 22 m zum Wäldchen eingehalten. Mit diesen Abständen ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Funktionen des Waldes und des Waldrandes aufrechterhalten werden können. Zur Gewährleistung der ggf. notwendigen Waldbewirtschaftung und zur Gefahrenabwehr zukünftiger Nutzungen sind zudem vertragliche Vereinbarungen zwischen den zukünftigen Bauherren und dem Waldeigentümer zu treffen (zur Absicherung weiterführender forstlicher, waldbaulicher Nutzungen einerseits und zum anderen zur Absicherung der Gebäude gegenüber).

5.14 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die vorliegende Planung entspricht den nach § 1a Abs. 2 S. 3 festgelegten Planungsleitsätzen, da es sich um eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung handelt. Im Zuge der Planung kommt es zu einer Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche im Innenbereich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Norderney. Flächen im Außenbereich bleiben von der Planung unberührt, es kommt daher zu keiner Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder vergleichbarem. Die Reaktivierung der ungenutzten Brachfläche begünstigt die städtebauliche Funktion des Standortes.

5.15 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierung-

gen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich vorgegeben.

In dem Lageplan zum Vorhaben sind die Photovoltaikanlagen dargestellt. Im Zuge der Ausführungsplanung werden die energetischen Maßnahmen konkretisiert. So ist auf den Dächern, die nicht als Außenterrassen genutzt werden, eine Dachbegrünung mit naturnahen, inseltypischen Gehölzen vorgesehen. Auch im Bereich der Außenterrassen sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält zudem ein umfangreiches Energiekonzept. Es ist ein KfW 40 Standard vorgesehen. Die PV-Anlage mit 70 kWp erzeugt 60.000 kWh im Jahr (100% Eigenverbrauch). Der Strombedarf beträgt geschätzt 400.000 kWh im Jahr Stromverbrauch – davon können 15% aus der PV-Anlage genutzt werden. Es erfolgt eine passive Kühlung zu 50% über Erdreich (unter Einhaltung/ Monitoring von Umweltbedingungen zu maximalen Temperaturen im Erdreich) und zu 50% über klassische Aktive-Kälte.

Weitere Maßnahmen des Energiekonzeptes sind in der Vorhabenbeschreibung und Kapitel 5.9 Ver- und Entsorgung dargelegt.

6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Norderney führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 31.01.2024 und Einstellung der Unterlagen in das Internet. Bis zum 08.03.2024 konnten Anregungen vorgebracht werden. Es wurden 86 schriftliche Stellungnahmen eingereicht, davon jeweils mehrere gleichlautenden Stellungnahmen zu einem Themenbereich.

In der Bürgerversammlung wurde die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und die grundsätzliche Ansiedlung in Frage gestellt. Weitere Anregungen und Bedenken betreffen den fließenden und ruhenden Verkehr, den Vogelschutz aufgrund des hohen Glasanteils, die Nutzung der thermischen Energie des Grundwassers, den Bedarf nach Wohnraum insbesondere für Personal,

die Gestaltungssatzung sowie die Nutzung und Abschirmung des Hotelgartens. Die Beantwortung dieser Fragen ist in der nachfolgenden Abwägung und in der Begründung enthalten.

Die Stellungnahmen der schriftlichen Einwendungen werden wie folgt abgewogen:

Einwender 1 bis 4 (inhaltsgleich) und Einwender 79, 81, 82, 84

Es wird kritisiert, dass das Plangebiet nicht vom Geltungsbereich der zukünftigen Gestaltungssatzung Norderney erfasst ist und angeregt, dieses ebenfalls den Regelungen der Gestaltungssatzung zu unterziehen.

Die Anregung zur **Gestaltungssatzung** wird nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung von 1993. Die Gestaltungssatzung enthält Vorschriften zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Ausnahmen für untergeordnete Bauteile, Solarenergieanlagen, Werbeanlagen, auskragende Bauteile, Erker, Vorgärten, Einstellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie zu Einfriedungen und Abfallbehälterstandplätzen. Die Entwicklungen der jüngsten Zeit haben herausgestellt, dass die Regelungsinhalte der bestehenden Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1993 zu unpräzise gefasst sind. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Norderney dazu entschieden, eine neue Gestaltungssatzung aufzustellen. Die Bestandsanalyse ergab die Erkenntnis, dass sich der Siedlungsbereich unterschiedlich entwickelt hatte und dementsprechend mehrere Gestaltungssatzungen mit unterschiedlicher Gebietsabgrenzung bedarf. Der Regelungsinhalt der Satzungen zielt vorrangig auf die Siedlungsabschnitte mit kleinteilig strukturierter Bebauung ab, die vorrangig zum Wohnen und Ferienwohnen genutzt werden. Hier besteht Regelungsbedarf, da hier bereits ein Baurecht besteht.

Der Bereich des Plangebietes einschließlich der umgebenden Bebauung enthält andere Nutzungen und bauliche Strukturen. Die Umgebung ist geprägt durch Baudenkmäler, 3 Baudenkmale grenzen direkt an das Plangebiet. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Eine Gestaltungssatzung mit pauschalen Ansätzen zur Ortsbildgestaltung wird dieser Situation nicht gerecht. Daher wird dieser Abschnitt nicht Bestandteil der zukünftigen Gestaltungssatzung. Zur Wahrung der besonderen städtebaulichen Situation wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 über städtebauliche Vorgaben auf die neue bauliche Situation Bezug genommen. Das benachbarte Kurzentrum mit den prägenden Baudenkmalen stellt hohe Anforderungen an die planerische Haltung und die Fassadengestaltung des Hotelprojektes. Die Abstimmung mit der Denkmalpflege ist in umfassender Form erfolgt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist das geeignete Instrument, die abgestimmten Vorhaben in der erforderlichen Detailschärfe umzusetzen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Fachbehörden zum Umgebungschutz keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Einwender 5 bis 11 (inhaltsgleich) und Einwender 82, 86

Es wird angeregt, die Planung nicht weiterzuverfolgen, da ein zu hohes Verkehrsaufkommen befürchtet wird und nicht ausreichend Stellplätze (entsprechend der Stellplatzsatzung Norderney) nachgewiesen werden. Die schon angespannte Parkplatzsituation würde sich weiter verschärfen. Es wird ein Verkehrskonzept gefordert, dass neben ausreichend Stellplätzen für Pkw und Fahrräder auch den Lieferverkehr berücksichtigt.

Die Anregung zum **Verkehrskonzept und zu Stellplätzen** wird berücksichtigt.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält ein Verkehrskonzept für das Vorhaben und den unmittelbar betroffenen Raum. Das Verkehrskonzept bezieht sich auf die Regelungen des fließenden und ruhenden Verkehrs für das Hotelvorhaben. Es besteht im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Erfordernis, ein über das Plangebiet hinausgehendes Verkehrskonzept zu erstellen.

Für die an das Hotel angrenzenden öffentlichen Räume wurde ein Erschließungskonzept von der ARGUS (Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH) erstellt, welches am 23.07.2025 beschlossen wurden. Das Erschließungskonzept wird in Kapitel 5.10 erläutert und der Begründung des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 55 als Anlage beigefügt.

Ziel der Stadt ist es, keinen zusätzlichen Verkehr in das Kurzentrum hineinzuziehen. Das Logistik- und Verkehrskonzept zum Vorhaben ist darauf ausgerichtet, den Kfz-Verkehr direkt am Hotel auf ein Minimum zu reduzieren, auch vor dem Hintergrund, dass im direkten Anschluss an das Hotelgebäude kein öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind. Auch soll der östlich angrenzende Kurpark so wenig wie möglich von vorbeifahrenden Pkws gestört werden. Die Stadt hat daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 12 BauNVO den Umfang der Stellplätze zu beschränken.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Anzahl der Stellplätze für das Vorhaben auf maximal 25 Einstellplätze begrenzt. Davon werden 22 in der Tiefgarage des Hotels unterbracht. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt in unmittelbarer Nähe zur Weststrandstraße an der Verbindung von Conversationshaus und Weststrandstraße. Kurzzeitplätze für den Andienungsverkehr und ankommende Gäste werden im Südosten im Bereich der Hotelzufahrt angeordnet. Die Lage der Zufahrt und Kurzzeitstellplätze ist damit auf eine kurze Anbindung zur Weststrandstraße ausgerichtet und vermeidet Auswirkungen auf den angrenzenden Kurbereich.

Der Stadt ist bewusst, dass bei Anwendung nach § 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Norderney in Verbindung mit den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO mehr Einstellplätze erforderlich wären. Gemäß Stellplatzsatzung ist der Mittelwert der Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO anzuwenden. Die Anwendung der Stellplatzsatzung würde einen Nachweis von 78 Einstellplätze erfordern. Das aus einem solchen Stellplatzbedarf resultierende Verkehrsaufkommen ist jedoch nicht mit der o.g. Zielsetzung, die Verkehre im Bereich des Kurzentrums zu minimieren, vereinbar. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Kopf des Kurzentrums sieht die Stadt Norderney das städtebauliche Erfordernis, im geplanten Hotel die Anzahl der Stellplätze und damit den Zu- und Abfahrtsverkehr auf ein Minimum zu beschränken.

Die Reduzierung der Einstellplätze gegenüber den aus den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO abgeleiteten Vorgaben trägt der Insellage Rechnung, die Kfz-Verkehr nur eingeschränkt zulässt und den Schwerpunkt auf den Tourismus mit autofreien Zonen setzt. Inseltypisch ist auch, dass ein Großteil der Übernachtungsgäste nicht mit dem Pkw auf die Insel kommt, sondern mit der Bahn und Fähre anreist oder den Pkw am Fähranleger parkt und mit der Fähre anreist.

Nach derzeitigen Erfahrungen der Hotelbetreiber reisen bei den vorhandenen Hotels der Betreiber ca. 30 % mit dem Auto an. Ca. 40 % nutzen ein Taxi. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass alle Gäste des Hotel LUV mit dem Auto anreisen. Bei dem geplanten Hotel LUV mit 100 Zimmer werden 22 Stellplätze in der Tiefgarage und zwei Kurzzeitstellplätze angeboten. Damit können ca. 25 % der Besucher Stellplätze direkt im/am Hotelstandort angeboten werden.

Ziel des Mobilitätskonzepts ist eine klare Reduzierung des Kfz-Verkehrs am Hotel. Zur nachhaltigen Unterstützung sind folgende Alternativen zum Hotelstellplatz vorhanden:

- Sollten über die o.g. 25 % hinaus Besucher mit dem Pkw anreisen, stehen auf dem Grundstücken der Betreiber weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass öffentliche Parkplätze nicht beansprucht werden. Der Stellplatzbedarf der Besucher wird i.d.R. bei der Hotelbuchung geklärt.
- Die Hotelgäste haben die Möglichkeit, ihr Fahrzeug bereits auf dem Festland auf ausgewiesenen Langzeit-Parkplätzen in Hafennähe abzustellen. Die Frisia-Reederei AG bietet in den Großparkplätzen Stellplätze an, die durch einen Shuttle-Service der Frisia mit dem Fähranleger verbunden werden.
- Die neue Fährlinie „Meine Fähre“ wird als Partnerunternehmen für das Hotel LUV die Gäste vom Festland auf die Insel transportieren. Eine der neuen Fähren ist eine reine Autofähre, die andere neue Fährlinie wird jedoch als Personenfähre betrieben. Der neue Fährbetreiber „Meine Fähre“ hat im Osthafen Zugriff auf rd. 600 Parkplätze, die zum Kreis der Gesellschafter des Betriebs „Meine Fähre“ gehören. Diese Stellplätze stehen den Besucher der Hotels auf Norderney zur Verfügung, sodass am Standort des Fähranlegers ein großer Teil des Stellplatzbedarfs bereits gedeckt werden kann.
- Zudem ist der der Hotelstandort gut in den ÖPNV eingebunden. In 200 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof Rosengarten und ca. 100 m vom Haupteingang liegt die Haltestelle Viktoriastraße.

Die Stadt kommt daher im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu der Auffassung, dass auch mit der reduzierten Anzahl der Stellplätze der ruhende Verkehr bewältigt werden kann und die Abweichung von der Stellplatzsatzung ausreichend begründet ist. Die im Hotel geplanten Läden und Gastronomiebetriebe sind ergänzende Nutzungen des Hotelbetriebs und erzeugen keinen relevanten Stellplatzbedarf.

Die Stadt legt ein hohes Gewicht auf die Umsetzung des Hotelprojektes, um den Standort am Kurzentrum aufzuwerten und ein Leuchtturmprojekt in hochwertiger Architektur zu schaffen. Mit der Umsetzung des Hotelprojektes wird auf den bisher brachliegenden Flächen ein Neubau errichtet, der sich einerseits in die Umgebung der historischen Baudenkmale einfügt und andererseits in seiner Nutzungsvielfalt und Architektur einen touristischen Anziehungspunkt bildet. Die Umsetzung des Vorhabens trägt zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei und entspricht somit den Vorhaben des Baugesetzbuches. Auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB werden berücksichtigt.

Somit liegen hinreichende städtebauliche Gründe für die Reduzierung der Stellplätze im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Hotel LUV“ vor.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Norderney (2019) regelt die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellanlagen. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind durch den Vorhabenträger bei Realisierung des Vorhabens herzurichten, zu betreiben und Instand zu halten. Abweichungen von dem in der Stellplatzsatzung festgelegten Schlüssel sind möglich, da im angrenzenden öffentlichen Raum Fahrradstellplätze vorhanden sind bzw. neu organisiert werden. Ein Teil der Fahrradeinstellplätze wird in der Tiefgarage untergebracht.

Auf der Westseite des Conversationshauses sind derzeit Stellplätze von Stadt und SBN sowie Fahrradstellplätze für Mitarbeiter und Besucher angeordnet. Diese müssen neu organisiert werden. Im Erschließungskonzept der ARGUS (Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH mit Stand vom 14.08.2025) wurden mögliche Flächen für Fahrradaufstellanlagen im an das Hotel angrenzenden öffentlichem Raum berücksichtigt.

In der gewählten Konzeptvariante 1.3 sind zwei mögliche Flächen für Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Jeweils eine Fläche entlang der nördlichen sowie an der östlichen Gebäudeseite.

Es werden ausreichend Stellplätze für Pkw und Fahrräder geschaffen. Die Ausführungen sind Kapitel 6.10 zu entnehmen. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

Die Belieferung des Hotels erfolgt mit Fahrzeugen von maximal 7,5t, meist werden kleinere Fahrzeuge wie Transporter genutzt. Mehrheitlich wird die Logistik in Verbindung mit den bereits bestehenden Hotels im Umfeld erfolgen, sodass nur im geringen Umfang ein zusätzlicher Logistikverkehr zu erwarten ist. Nach dem Erschließungskonzept der ARGUS sind an den Werktagen Montag bis Freitag täglich zwei Kühltransporter und 3 bis 4 weitere Lieferfahrzeuge zu erwarten.

Einwender 12 bis 14 (inhaltsgleich)

Es bestehen aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen die Ansiedlung des Hotelvorhabens. Es werden negative Auswirkungen auf die kleinen Familienbetriebe befürchtet, auch vor dem Hintergrund der aus Sicht der Einwender zu geringen Anzahl der Mitarbeiterwohnungen im Hotelvorhaben. Hierdurch würde ein zusätzlicher Bedarf nach Wohnraum zu erhöhten Wohnungspreisen führen.

Die Bedenken zur **Wirtschaft** werden zurückgewiesen.

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Sicherung einer hochwertigen Nachnutzung für das Areal des ehemaligen Kurhauses zwischen dem Conversationshaus und dem Badehaus, welches seit einigen Jahren brachliegt. Zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur soll eine Hotelanlage angesiedelt werden. Das Hotel soll innerhalb der Beherbergungslandschaft Norderneys einen entscheidenden Akzent setzen und durch das Anziehen von kaufkräftigen Zielgruppen auch Synergieeffekte für den Einzelhandel und die Gastronomie bewirken. Zielgruppen sind Tagungsgäste, Ferien- und Familienurlauber, Wellness- und gesundheitsorientierte Gäste.

Nach den Zielen des LROP sind die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln (Kapitel 1.3 Ziffer 05 Satz 2). Um eine räumliche Konzentration und Entwicklung des Tourismus zu gewährleisten, werden im RROP des Landkreises Aurich Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Darunter fällt die Insel Norderney. Sie ist entsprechend ihrer Prädikatisierung nach der Kurortverordnung zu sichern und zu entwickeln. (Kapitel 3.2.5 Ziffer 05) Der Tourismus ist als Potenzial für den Landkreis Aurich zu erhalten und kontinuierlich in nachhaltiger Weise weiterzuentwickeln. Auf den Inseln soll der Tourismus besonders in qualitativer Hinsicht nachhaltig weiterentwickelt werden. Die Tourismuseinrichtungen sollen stetig verbessert und den wachsenden Ansprüchen der Gäste angepasst werden. (Kapitel 3.2.5 Ziffer 01) Die Schaffung neuer Erholungs- und Tourismuseinrichtungen soll sich an dem erkennbaren Bedarf und der zukünftigen touristischen Nachfrageentwicklung orientieren. Die Planung der Hotelanlage entspricht den Zielen und Grundsätzen des LROP und des RROP in Bezug auf die Sicherung und einer nachhaltigen Weiterentwicklung des touristischen Angebots.

Mit 13 Personalwohnungen im 2. Obergeschoss werden in umfangreichem Maß Mitarbeiterwohnungen geschaffen.

Einwender 15 bis 28 (inhaltsgleich) und Einwender 80, 85

Es bestehen ebenfalls grundsätzliche Bedenken gegen die Ansiedlung des Hotelvorhabens, da der Standort für Schaffung von dringend benötigten Wohnraum entfällt und der Grundsatz

einer sozialgerechte Bodennutzung nicht berücksichtigt wird. Außerdem verschärft eine Zunahme an Arbeitsplätzen hinsichtlich begrenzten Wohn- und Inselraums die Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Die Hinweise zur **sozialgerechten Bodennutzung** werden zur Kenntnis genommen.

Es seit Jahren Ziel der Stadt Norderney, an diesem Standort ein Hotel anzusiedeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney stellt mit der 7. Änderung ein Sondergebiet Kur- Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infrastruktur dar. Somit ist die Bodennutzung für eine touristische Infrastruktur vorgegeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs inmitten des Stadtzentrums der Insel Norderney im Anschluss an das historische Kurareal und ist dem Kern der touristischen Infrastruktur zuzuordnen. Der engere Kurbereich wird im Norden durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bülowallee, im Süden durch die Weststrandstraße und im Westen durch die Georgstraße begrenzt und erfasst das Conversationshaus mit Touristeninformation, den historischen Kurplatz, das Schwimmbad Badehaus und das so genannte Basargebäude (Rathaus der Stadt Norderney und Verwaltung Staatsbad Norderney GmbH). Hinter dem „Conversationshaus“ befinden sich der Kurgarten sowie das benachbarte Kurhotel und ein Thalassohotel. Der Badestrand am Westbad liegt etwa 200 m entfernt. Der Standort ist daher für die Ansiedlung eines Hotels hervorragend geeignet. Für die Schaffung von Wohnraum sind geeignetere Standorte vorhanden. Mit 13 Personalwohnungen im 2. Obergeschoss werden in umfangreichem Maß Mitarbeiterwohnungen geschaffen.

Einwender 29 bis 33 (inhaltsgleich) und Einwender 83

Es bestehen Bedenken, da die Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan aus Sicht der Einwender nicht erfüllt wird. Insbesondere werden negative Auswirkungen auf das Stadtbild durch den Turm des Hotelkomplexes erwartet, auch durch Lichtimmissionen, die in das Argonnerwäldchen und den Nationalpark einwirken.

Die Anregungen zur **Vermeidung von Lichtemissionen und zum Schutz des Waldes** werden berücksichtigt.

Im Kapitel Natur und Landschaft werden Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des Waldes und zum Artenschutz aufgeführt. Zum Schutz des Waldes und zur Sicherung und Aufrechterhaltung der Wald- und Waldrandfunktionen wird ein Abstand zwischen Wald und Baufeld von mind. 15 m eingehalten. Neben Erhalt des Waldsaumes einschließlich der vorgelagerten Grünfläche und der Weststrandstraße sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Randbereich zum Wald naturnah als Grünfläche zu gestalten. Somit wird auch eine Verbindung zwischen Wald und Kurpark aufrechterhalten. Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau von Glaselementen Vogelschutzglas zu verwenden (hochwirksame Markierungen bzw. Beschichtungen, Reduzierung der Lichtreflexion) (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten. So ist eine effektive Beleuchtung umzusetzen, die zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern ist (nächtliche Reduzierung, keine Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht). Zum anderen sind im Bereich der Dach- und Außenterrassen **Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden und** so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird

(Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe und Lichttemperaturen von maximal 3000 Kelvin. [Leuchtreklamen, Laser- und Reklamescheinwerfer sowie Skybeamer sind nicht zu verwenden.](#)

Zur Einbindung des Hotelkomplexes insbesondere nach Südwesten sind die randlichen Freiflächen gärtnerisch bzw. maritim/naturnah zu gestalten, um zum einen den Gebietscharakter hervorzuheben und zum anderen die bestehenden Waldrandfunktion des Argonnerwald sowie die vorhandenen Grünverbindungen aufrecht zu erhalten.

Die Vorgaben sind teilweise als Hinweis auf der Planzeichnung enthalten. Weitergehenden Regelungen können im Zulassungsverfahren getroffen werden.

Einwender 33 bis 39 (inhaltsgleich) und Einwender

Es bestehen Bedenken aus wirtschaftlicher Sicht, da befürchtet wird, dass der zulässige Einzelhandel und die Dienstleistungen weitere Leerstände in den vorhandenen Gewerbeimmobilien erzeugen.

Die Hinweise zu den **Auswirkungen auf die vorhandene Wirtschaft** werden zur Kenntnis genommen. Es seit Jahren Ziel der Stadt Norderney, an diesem Standort ein Hotel anzusiedeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney stellt mit der 7. Änderung ein Sondergebiet Kur- Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infrastruktur dar. Somit ist die Bodennutzung für eine touristische Infrastruktur vorgeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs inmitten des Stadtzentrums der Insel Norderney im Anschluss an das historische Kurareal und ist dem Kern der touristischen Infrastruktur zuzuordnen. Der Standort ist daher für die Ansiedlung eines Hotels hervorragend geeignet. Die Läden und Gastronomiebetriebe sind ergänzende Nutzungen des Hotelbetriebs und gehören zur Ausstattung eines zeitgemäßen Hotels in dieser Größenordnung. Das Hotel soll innerhalb der Beherbergungslandschaft Norderneys einen entscheidenden Akzent setzen und durch das Anziehen von kaufkräftigen Zielgruppen auch Synergieeffekte für den Einzelhandel und die Gastronomie bewirken. Negative städtebauliche Folgen sind daher nicht zu erwarten.

Einwender 40 bis 52 (inhaltsgleich) und Einwender 82a

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Ansiedlung eines Hotelvorhabens, da durch das steigende Gästeaufkommen weiter in das Lebensraumkonzept eingegriffen wird, auch vor dem Hintergrund des knappen Wohnraums und der steigenden Preise.

Die Hinweise zum **Lebensraumkonzept** werden zur Kenntnis genommen.

Zielsetzung der Stadt Norderney ist die Sicherung einer hochwertigen Nachnutzung für das Areal des ehemaligen Kurhauses zwischen dem Conversationshaus und dem Bade:haus, welches seit einigen Jahren brachliegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs inmitten des Stadtzentrums der Insel Norderney im Anschluss an das historische Kurareal und ist dem Kern der touristischen Infrastruktur zuzuordnen. Der Standort ist daher für die Ansiedlung eines Hotels hervorragend geeignet. Es seit Jahren Ziel der Stadt Norderney, an diesem Standort ein Hotel anzusiedeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney stellt mit der 7. Änderung ein Sondergebiet Kur- Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infrastruktur dar. Somit ist die Bodennutzung für eine touristische Infrastruktur vorgeben. Die Planung der Hotelanlage entspricht den Zielen und Grundsätzen des LROP und des RROP in Bezug auf die Sicherung und einer nachhaltigen Weiterentwicklung des touristischen Angebots.

Einwender 53 bis 54 (inhaltsgleich) und Einwender

Es besteht die Befürchtung, dass es durch Veranstaltungen im künftigen Hotelgarten zu Belästigungen kommt. Es wird angeregt, auf die Zulässigkeit von Veranstaltungen zu verzichten.

Die Hinweise zu den **Veranstaltungen** werden zur Kenntnis genommen.

Veranstaltungen im Hotelgarten sind als seltene Ereignisse zu werten (weniger als 10 x im Jahr). Food Tracks sind eher als Option zu sehen, Open-Air-Kino soll ca. 2 x pro Jahr erfolgen. Es wird ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in die Entwurfsfassung übernommen.

Einwender 55 bis 72 (inhaltsgleich) und Einwender

Es bestehen Bedenken, da die Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Umweltschutz durch den Bebauungsplan nicht erfüllt wird. Begründet wird dieses damit, dass in direkter Nachbarschaft zum Bade:Haus werden weitere Einrichtungen für Wellness, Spa und Beauty geschaffen, obwohl das Bad nicht ausgelastet ist. Es wird angeregt, die Planung einzustellen.

Die Hinweise zum **Bade:haus** werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es seit Jahren Ziel der Stadt Norderney, an diesem Standort ein Hotel anzusiedeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney stellt mit der 7. Änderung ein Sondergebiet Kur- Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infrastruktur dar. Somit ist die Bodennutzung für eine touristische Infrastruktur vorgegeben. Zur Ausstattung eines Hotels gehört auch ein Spa und Beautybereich. Dieser ist Vorrang nicht Nutzern des Hotels vorbehalten und stellt keine Konkurrenz zum Badehaus dar. Im Übrigen wird durch eine Verbindung des Hotels zum Bade:haus die Auslastung des Thalassobades erhöht.

Einwender 73 bis 75 (inhaltsgleich) und Einwender

In den Stellungnahmen werden ebenfalls die Lichtmissionen durch den Turm angesprochen und ein detailliertes Beleuchtungskonzept gefordert.

Die Anregungen zur **Vermeidung von Lichtemissionen** werden berücksichtigt. Im Kapitel Natur und Landschaft werden Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz aufgeführt. Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten. So ist eine effektive Beleuchtung umzusetzen, die zum einen bedarfsorientiert anzubringen und zu steuern ist (nächtliche Reduzierung, keine Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht). Zum anderen sind im Bereich der Dach- und Außenterrassen **Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden** und so auszurichten, dass eine verschwenderische Abstrahlung z.B. in den Himmel vermieden wird (Lichtlenkung durch Leuchten mit Abschirmungen; Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten). Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen durch die Wahl der Lichtfarbe zu minimieren. Zu verwenden sind Leuchtmittel warmweißer Lichtfarbe und Lichttemperaturen von maximal 3000 Kelvin. **Leuchtreklamen, Laser- und Reklamescheinwerfer sowie Skybeamer sind nicht zu verwenden.** Die Vorgaben sind als Hinweis auf der Planzeichnung enthalten. Weitergehenden Regelungen können im Zulassungsverfahren getroffen werden.

Einwender 76 bis 77 (inhaltsgleich) und Einwender 78

Es wird angeregt, von der Planung Abstand zu nehmen, da Auswirkungen auf die umgebenden Baudenkmale befürchtet werden.

Die Hinweise zum **Denkmalschutz** werden zur Kenntnis genommen. Die Umgebung ist geprägt durch Baudenkmäler, 3 Baudenkmale grenzen direkt an das Plangebiet. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Zur Wahrung der besonderen städtebaulichen Situation wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 über städtebauliche Vorgaben auf die neue bauliche Situation Bezug genommen. Das benachbarte Kurzentrum mit den prägenden Baudenkmalen stellt hohe Anforderungen an die planerische Haltung und die Fassadengestaltung des Hotelprojektes. Die Abstimmung mit der Denkmalpflege ist in umfassender Form erfolgt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist das geeignete Instrument, die abgestimmten Vorhaben in der erforderlichen Detailschärfe umzusetzen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Fachbehörden zum Umgebungsschutz keine Anregungen und Bedenken vorgetragen

Einwender 83

In der Stellungnahme wird die Bedeutung des Vogelschutzes und des Artenschutzes herausgestellt. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer und des gleichnamigen EU-Vogelschutzgebietes V01 wird das Gebäude in der geplanten Gestaltung nicht als genehmigungsfähig angesehen.

Die Anregungen zur **zum Vogelschutz** werden berücksichtigt. Im Kapitel Natur und Landschaft werden Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des Vogelschutzes und zum Artenschutz aufgeführt. Die ggf. erforderliche Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Winterhalbjahr Oktober bis März) erfolgen. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind. Um die Tötung von Vögeln beim Anflug auf große Glasfronten zu vermeiden, ist beim Einbau von Glaselementen Vogelschutzglas zu verwenden (hochwirksame Markierungen bzw. Beschichtungen, Reduzierung der Lichtreflexion) (Info: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen ist ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht zu beachten (siehe oben).

Die Hinweise zum **EU Vogelschutz** werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt in relativer Nähe zu FFH- und EU-Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzwerkes grenzt westlich in einer Entfernung von rd. 250 m an. Es handelt sich um das EU-Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (V01)* sowie das FFH-Gebiet *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* innerhalb des Nationalparks (siehe nachstehende Karte).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im räumlichen Kontext der bestehenden, überwiegend dichten Bebauung im Siedlungsgefüge und der bestehenden Nutzungen und Aktivitäten im Umfeld des Plangebiets sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen als Brut- und Raststandort für die im Wattenmeer vorkommenden Vogelarten abzuleiten. Insofern sind keine bedeutenden Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet ausgeprägt. Dennoch sind zur Vermeidung von vorhabenbedingten Störungen und Gefahren für in Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführten und der in Artikel 4 Abs. 2 dieser Richtlinie genannten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die zum einen auf den Schutz vor Kollisionen abzielen, zum anderen auch Gefahren- bzw. Scheuwirkungen durch Lichtemissionen umfassen. Diesbezüglich wird auf die Vermeidungsmaßnahmen verwiesen. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie ausgeprägt.

Es handelt sich um einen innerörtlich überwiegend als Scherrasen genutzten Bereich, so dass keine Habitatpotenziale für die wertgebenden übrigen Tierarten des FFH-Gebietes anzunehmen sind. Wirkzusammenhänge werden aufgrund dessen und der Entfernung zum Plangebiet somit ausgeschlossen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten werden durch die Planung somit unter Beachtung der Vermeidungsgrundsätze nicht begründet.

6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Es sind 17 Stellungnahmen von Fachbehörden eingegangen, davon 11 ohne Anregungen. Die Stellungnahmen mit Anregungen und planungsrelevanten Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Aurich

Abfall- und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Nr. 452.020.5.000.0003 (Ehemaliges Heizkraftwerk am Kurhaus). Der Landkreis verweist auf das zitierte Altlastengutachten und bittet um Hergabe. Zudem weist der Landkreis darauf hin, dass für die Maßnahme eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ durch eine fachkundige Person zu berücksichtigen und grundsätzlich eine Abstimmung bezüglich der weiteren Vorgehensweise zwischen der Stadt Norderney, den Vorhabenträgern und der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde erforderlich ist. Die Anregung wird berücksichtigt, es wird eine Abstimmung erzielt. Das Gutachten wird der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zugestellt. Das Bauvorhaben wird durch einen altlastenerfahrenen Gutachter begleitet.

Des Weiteren wird seitens des Landkreises auf das Erfordernis nach Stellflächen für Abfallbehälter hingewiesen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach Abstimmung mit Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde um Stellflächen für Abfallbehälter ergänzt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dies nicht zwingend erforderlich, da die Stellflächen für Abfallbehälter aus den Bauflächen und Verkehrsflächen entwickelt werden können. Diesbezüglich wird die Zulässigkeit im Sondergebiet und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erweitert.

Wasserbehördliche Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Oberflächenentwässerung noch nicht geregelt ist und dass im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit dem Landkreis erforderlich ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Grundwasserhaltung ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen ist. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches der Entwurfsfassung beigelegt wird. Die erforderlichen Anträge werden bei Bedarf rechtzeitig gestellt. [Ein Antrag auf die Erlaubnis zur Wasserentnahme wurde zwischenzeitlich gestellt und als widerrufliche Erlaubnis zur Wasserentnahme unter Bedingungen und Auflagen bewilligt.](#)

Städtebau

Die Stellungnahme enthält Hinweise zur Abstimmung der Baugrenzen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplans. Zudem wird um Klarstellung der Funktion der Baugrenze in der Verkehrsfläche gebeten.

Der Hinweis wird beachtet. Die Baugrenzen wurden für die Entwurfsfassung noch mal mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeglichen. Im Bereich der Spa Fläche erfolgt eine geringe Erweiterung, um eine bauliche Anlage mit aufzunehmen. Innerhalb der überbaubaren Fläche, die mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **EK** überlagert ist, ist nur eine Unterbauung der Verkehrsfläche zulässig. Dieses ist bereits in der textlichen Festsetzung 6 enthalten. Diese soll eine unterirdische Verbindung zwischen dem Hotel und dem bade:haus sichern. Zudem wurde eine überbaubare Fläche für die Überdachung mit aufgenommen und mit dem Planzeichen Ü versehen. Zur Klarstellung wurde die Planzeichenerklärung und die textliche Festsetzung ergänzt.

Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz nach den §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG zu beachten ist. Die nachrichtlichen Hinweise wurden hierzu ergänzt.

Stadt Norden

Es bestehen keine Bedenken, da das geplante Vorhaben den Belangen der Stadt Norden nicht entgegensteht. Es wird angeregt, sich mit den Betreibern der Großparkplätze in Norddeich bzgl. zukünftig eventuell notwendiger, zusätzlicher Stellplätze für Gäste des Hotels in Verbindung zu setzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Norderney GmbH

Es wird auf eine Trafostation der Stadtwerke innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verwiesen. Zudem enthält die Stellungnahme Hinweise auf eine Stromleitung und eine Fernwärmeleitung. Die Kosten für eine mögliche Umlegung der Leitungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Der Hinweis zur Trafostation wird berücksichtigt, der Zulässigkeitskatalog in der Verkehrsfläche wird ergänzt. Die Leitungen werden berücksichtigt bzw. verlegt. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die nachfolgenden allgemeinen Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Die Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

EWE Netz GmbH

Die Stellungnahme enthält Hinweise auf Versorgungsanlagen im Plangebiet bzw. in der Nähe des Plangebietes sowie Hinweise zum Ausbau des Versorgungsnetzes, u. a. mögliche Trafostation.

Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Genehmigungsplanung sind die Vorgaben der EWE Netz zu prüfen und hinreichend zu berücksichtigen. Die Zulässigkeit einer Trafostation wird in die Planunterlagen mit aufgenommen.

6.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind 3 Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt abgewogen werden:

Einwender 1

Es werden Einwendungen erhoben, da die festgesetzte Anzahl der Stellplätze im Plangebiet von den Vorgaben der NBauO (Niedersächsische Bauordnung) abweicht. Es fehle der Nachweis, warum die Anzahl der zu schaffende Parkplätze reduziert werden kann. Bisher liegt kein Verkehrskonzept, das die Anreise mit dem PKW verhindert, vor. Zudem erfolgt der Hinweis, dass eine der beiden neu geplanten Fähren eine reine Autofähre sein wird. es wird angezweifelt, dass die Gäste des neuen Hotels der Insel ihren PKW nicht mit auf die Insel bringen möchten.

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 12 Absatz 3, Satz 2 ist die Gemeinde (hier Stadt Norderney) im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden. Die Stadt kann daher unabhängig von der Rechtsgrundlage des § 9 Festsetzungen erlassen.

Ziel der Stadt ist es, keinen zusätzlichen Verkehr in das Kurzentrum hineinzuziehen. Das Logistik- und Verkehrskonzept zum Vorhaben ist darauf ausgerichtet, den Kfz-Verkehr direkt am Hotel auf ein Minimum zu reduzieren, auch vor dem Hintergrund, dass im direkten Anschluss an das Hotelgebäude kein öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind. Auch soll der östlich angrenzenden Kurpark so wenig wie möglich von vorbeifahrenden Pkws gestört werden. Die Stadt hat daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 12 BauNVO den Umfang der Stellplätze zu beschränken.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Anzahl der Stellplätze für das Vorhaben auf maximal 25 Einstellplätze begrenzt. Davon werden 22 in der Tiefgarage des Hotels unterbracht. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt in unmittelbarer Nähe zur Weststrandstraße an der Verbindung von Conversationshaus und Weststrandstraße. Kurzzeitplätze für den Andienungsverkehr und ankommende Gäste werden im Südosten im Bereich der Hotelzufahrt angeordnet. Die Lage der Zufahrt und Kurzzeitstellplätze ist damit auf eine kurze Anbindung zur Weststrandstraße ausgerichtet und vermeidet Auswirkungen auf den angrenzenden Kurbereich.

Der Stadt ist bewusst, dass bei Anwendung nach § 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Norderney in Verbindung mit den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO mehr Einstellplätze erforderlich wären. Gemäß Stellplatzsatzung ist der Mittelwert der Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO anzuwenden. Die Anwendung der Stellplatzsatzung würde einen Nachweis von 78 Einstellplätze erfordern. Das aus einem solchen Stellplatzbedarf resultierende Verkehrsaufkommen ist jedoch nicht mit der o.g. Zielsetzung, die Verkehre im Bereich des Kurzentrums zu minimieren, vereinbar. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Kopf des Kurzentrums sieht die Stadt Norderney das städtebauliche Erfordernis, im geplanten Hotel die Anzahl der Stellplätze und damit den Zu- und Abfahrtsverkehr auf ein Minimum zu beschränken.

Die Reduzierung der Einstellplätze gegenüber den aus den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO abgeleiteten Vorgaben trägt der Insellage Rechnung, die Kfz-Verkehr nur eingeschränkt zulässt und den Schwerpunkt auf den Tourismus mit autofreien Zonen setzt. Inseltypisch ist auch, dass ein Großteil der Übernachtungsgäste nicht mit dem Pkw auf die Insel kommt, sondern mit der Bahn und Fähre anreist oder den Pkw am Fähranleger parkt und mit

der Fähre anreist. Nach derzeitigen Erfahrungen der Hotelbetreiber reisen bei den vorhandenen Hotels der Betreiber ca. 30 % mit dem Auto an. Ca. 40 % nutzen ein Taxi.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass alle Gäste des Hotel LUV mit dem Auto anreisen. Bei dem geplanten Hotel LUV mit 100 Zimmer werden 22 Stellplätze in der Tiefgarage und zwei Kurzzeitstellplätze angeboten. Damit können ca. 25 % der Besucher Stellplätze direkt im/am Hotelstandort angeboten werden.

Ziel des Mobilitätskonzepts ist eine klare Reduzierung des Kfz-Verkehrs am Hotel. Zur nachhaltigen Unterstützung sind folgende Alternativen zum Hotelstellplatz vorhanden:

- Sollten über die o.g. 25 % hinaus Besucher mit dem Pkw anreisen, stehen auf dem Grundstücken der Betreiber weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass öffentliche Parkplätze nicht beansprucht werden. Der Stellplatzbedarf der Besucher wird i.d.R. bei der Hotelbuchung geklärt.
- Die Hotelgäste haben die Möglichkeit, ihr Fahrzeug bereits auf dem Festland auf ausgewiesenen Langzeit-Parkplätzen in Hafennähe abzustellen. Die Frisia-Reederei AG bietet in den Großparkplätzen Stellplätze an, die durch einen Shuttle-Service der Frisia mit dem Fähranleger verbunden werden.
- Die neue Fährlinie „Meine Fähre“ wird als Partnerunternehmen für das Hotel LUV die Gäste vom Festland auf die Insel transportieren. Eine der neuen Fähren ist eine reine Autofähre, die andere neue Fährlinie wird jedoch als Personenfähre betrieben. Der neue Fährbetreiber „Meine Fähre“ hat im Osthafen Zugriff auf rd. 600 Parkplätze, die zum Kreis der Gesellschafter des Betriebs „Meine Fähre“ gehören. Diese Stellplätze stehen den Besucher der Hotels auf Norderney zur Verfügung, sodass am Standort des Fähranlegers ein großer Teil des Stellplatzbedarfs bereits gedeckt werden kann.
- Zudem ist der der Hotelstandort gut in den ÖPNV eingebunden. In 200 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof Rosengarten und ca. 100 m vom Haupteingang liegt die Haltestelle Viktoriastraße.

Die Stadt kommt daher im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu der Auffassung, dass auch mit der reduzierten Anzahl der Stellplätze der ruhende Verkehr bewältigt werden kann und die Abweichung von der Stellplatzsatzung ausreichend begründet ist. Die im Hotel geplanten Läden und Gastronomiebetriebe sind ergänzende Nutzungen des Hotelbetriebs und erzeugen keinen relevanten Stellplatzbedarf.

Die Stadt legt ein hohes Gewicht auf die Umsetzung des Hotelprojektes, um den Standort am Kurzentrum aufzuwerten und ein Leuchtturmprojekt in hochwertiger Architektur zu schaffen. Mit der Umsetzung des Hotelprojektes wird auf den bisher brachliegenden Flächen ein Neubau errichtet, der sich einerseits in die Umgebung der historischen Baudenkmale einfügt und andererseits in seiner Nutzungsvielfalt und Architektur einen touristischen Anziehungspunkt bildet. Die Umsetzung des Vorhabens trägt zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei und entspricht somit den Vorhaben des Baugesetzbuches. Auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB werden berücksichtigt.

Somit liegen hinreichende städtebauliche Gründe für die Reduzierung der Stellplätze im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Hotel LUV“ vor.

Einwender 2

Es werden Einwendungen erhoben, da für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 nicht die Satzung zur baulichen Gestaltung der Stadt Norderney zur Anwendung kommt und der Bebauungsplanentwurf nicht den Vorgaben dieser Satzung entspricht.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung von 1993. Die Gestaltungssatzung enthält Vorschriften zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Ausnahmen für untergeordnete Bauteile, Solarenergieanlagen, Werbeanlagen, auskragende Bauteile, Erker, Vorgärten, Einstellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie zu Einfriedungen und Abfallbehälterstandplätzen. Die Entwicklungen der jüngsten Zeit haben herausgestellt, dass die Regelungsinhalte der bestehenden Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1993 zu unpräzise gefasst sind. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Norderney dazu entschieden, eine neue Gestaltungssatzung aufzustellen. Die Bestandsanalyse ergab die Erkenntnis, dass sich der Siedlungsbereich unterschiedlich entwickelt hatte und dementsprechend mehrere Gestaltungssatzungen mit unterschiedlicher Gebietsabgrenzung bedarf. Der Regelungsinhalt der Satzungen zielt vorrangig auf die Siedlungsabschnitte mit kleinteilig strukturierter Bebauung ab, die vorrangig zum Wohnen und Ferienwohnen genutzt werden. Hier besteht Regelungsbedarf, da hier bereits ein Baurecht besteht.

Der Bereich des Plangebietes einschließlich der umgebenden Bebauung enthält andere Nutzungen und bauliche Strukturen. Die Umgebung ist geprägt durch Baudenkmäler, 3 Baudenkmale grenzen direkt an das Plangebiet. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Eine Gestaltungssatzung mit pauschalen Ansätzen zur Ortsbildgestaltung wird dieser Situation nicht gerecht. Daher wird dieser Abschnitt nicht Bestandteil der zukünftigen Gestaltungssatzung. Zur Wahrung der besonderen städtebaulichen Situation wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 über städtebauliche Vorgaben auf die neue bauliche Situation Bezug genommen. Das benachbarte Kurzentrum mit den prägenden Baudenkmalen stellt hohe Anforderungen an die planerische Haltung und die Fassadengestaltung des Hotelprojektes. Die Abstimmung mit den Fachämtern der Denkmalpflege ist in umfassender Form erfolgt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist das geeignete Instrument, die abgestimmten Vorhaben in der erforderlichen Detailschärfe umzusetzen. Gegenüber der Gestaltungssatzung, die nur allgemeine Richtlinie enthält, erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein detaillierter, auf die Umgebung abgestimmter Regelungsinhalt.

Einwender 3

Es werden Anregungen zu nachfolgenden Punkten geäußert.

Technische Infrastruktur

Die geplante Installation einer PV-Anlage auf dem Dach wird begrüßt. Jedoch würde hierdurch nicht das komplette Potenzial genutzt, da eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik zahlreiche Synergieeffekte erzeugen würde. Neben dem statischen Effekt bringt der Kühleffekt der Dachbegrünung eine Ertragssteigerung der Photovoltaikanlage; je nach Unterbau profitieren viele Insekten von der Dachbegrünung.

Die Hinweise zur technischen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen. In dem Lageplan zum Vorhaben sind die Photovoltaikanlagen dargestellt. Im Zuge der Ausführungsplanung werden die energetischen Maßnahmen konkretisiert. So ist auf den Dächern, die nicht als Außenterrassen genutzt werden, eine Dachbegrünung mit naturnahen, inseltypischen Gehölzen vorgesehen. Auch im Bereich der Außenterrassen sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält zudem ein umfangreiches Energiekonzept. Es ist ein KfW 40 Standard vorgesehen. Die PV-Anlage mit 70 kWp erzeugt 60.000 kWh im Jahr (100% Eigenverbrauch). Der Strombedarf beträgt geschätzt 400.000 kWh im Jahr Stromverbrauch – davon können 15% aus der PV-Anlage genutzt werden. Es erfolgt eine passive Kühlung zu 50% über Erdreich (unter Einhaltung/ Monitoring von Umweltbedingungen zu maximalen Temperaturen im Erdreich) und zu 50% über klassische Aktive-Kälte.

Architektur

Es wird in Frage gestellt, ob sich die Architektur des Hotels mit ihrer Dominanz von Glasflächen im Erdgeschoss in das historische Umfeld einfügt.

Die Hinweise zur Architektur werden zur Kenntnis genommen. Zur Wahrung der besonderen städtebaulichen Situation wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 über städtebauliche Vorgaben auf die neue bauliche Situation Bezug genommen. Das benachbarte Kurzentrum mit den prägenden Baudenkmalen stellt hohe Anforderungen an die planerische Haltung und die Fassadengestaltung des Hotelprojektes. Die Abstimmung mit den Fachämtern der Denkmalpflege ist in umfassender Form erfolgt.

Bodenschutz

Es wird in Frage gestellt, ob die Ergebnisse der Grundwasserbeprobung für eine Einschätzung der Betroffenheit herangezogen werden können. Zur Wahrung von §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie §13 BNatSchG zur Eingriffsminderung/Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgüter Boden sowie Wasser wird angeregt, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Zuwegungen, Fuß- und Radwegen, Stellplätzen vorzusehen.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept mit den Fachbehörden des Landkreises Aurich abgestimmt. Zudem liegt ein Entwässerungskonzept vor. Es wird keine gesonderte Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien aufgenommen, unter anderen, um die Barrierefreiheit nicht einzuschränken. Die Materialien des öffentlichen und privaten Raums werden abschließend in der Erschließungsplanung festgelegt. Eine Teilversickerung des Oberflächenwassers ist durch die Maßnahmen zur Dachbegrünung und im Hotelgarten möglich. Im Hotelgarten können ggf. zwei Rigolen zur Versickerung angelegt werden.

Baumschutz

Es wird auf den vorhandenen Baumbestand hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Baum an der Terrasse um den vorhandenen Solitärbaum (Bergahorn) handelt. Es werden Maßnahmen zum Schutz des Baumes einschließlich des Wurzelbereiches angeregt. Es erfolgt der Hinweis auf eine weitere Baum-/Gehölzgruppe im Norden. Es wird angeregt, die Gehölzgruppe sollte in die Planzeichnung aufzunehmen. Kann die Gruppe nicht erhalten werden, sollte entsprechend Ersatz geschaffen werden. Auch werden die Hinweise zum Baumschutz nicht als ausreichend erachtet und auf den Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Bäume hingewiesen.

Die Hinweise zum Baumschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Bestand werden konkretisiert. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der im Bereich der Terrasse gelegene Einzelbaum nicht zur Erhaltung festgesetzt. In Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde werden Ersatzpflanzungen an vergleichbaren Standorten im Bereich des Hotelgartens vorgenommen, die den Ansprüchen an den Vogelschutz genügen (Ziel = keine Spiegelung von Bäumen in den Hotelfenstern). Die Gehölzgruppe wird ebenfalls nicht erhalten und daher nicht festgesetzt. Die Kompensation erfolgt durch Neupflanzungen im Bereich des Hotelgartens. Die Nennung der DIN-Normen RAS-LP zum Baumschutz ist ausreichend. Der Schutz der östlich an das Plangebiet angrenzenden Bäume wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Artenschutz

Zur Vermeidung Artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Flächen aus Glas zur Vermeidung von Vogelschlag durch geeignete Maßnahmen erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen. Diese Vorgabe sollte sich nicht nur auf den „Einbau neuer Glaselemente“ beschränken, sondern von Beginn an entsprechend geplant werden. Auch sollte sich die Vorgabe der Leuchtmittel nicht auf private Bereiche beschränken. Zudem wird angeregt, die Beleuchtung nachts abzuschalten und abgeschirmte Leuchten zu verwenden.

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung und in den Hinweisen wird klargestellt, dass beim Einbau von Glaselementen Vogelschutzglas zu verwenden ist. Das Wort „neuer“ wird gestrichen. In der Begründung und in den Hinweisen wird der Zusatz „in privaten Bereichen bzw. an Anliegerstraßen“ gestrichen. Der Vorhabenträger hat ein Glas- und Lichtkonzept vorgesehen. Zur Minimierung von Umwelteinflüssen durch Lichtemissionen wird ein umweltfreundlicher Einsatz von künstlichem Licht beachtet. In den Hotelzimmern werden Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und Lichttemperaturen von maximal 3000 Kelvin eingesetzt. Leuchtreklame und Laserscheinwerfer außen am Hotelgebäude werden ausgeschlossen. Ferner werden im Bereich der Außen- und Dachterrassen nur nach unten abgeschirmten Leuchten mit geschlossenem Gehäuse eingebaut, welche bedarfsorientiert gesteuert und nächtlich reduziert werden können. Eine komplette Ausschaltung der Beleuchtung in der Nachtzeit ist aus Gründen der Sicherheit und atmosphärischen Gründen nicht möglich. Hinzu kommt, dass aufgrund der ganzjährigen Saison auch eine Beleuchtung in den frühen Abendstunden erforderlich ist. Die Beleuchtungsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt.

Eine weitere Anregung betrifft den Hotelgarten. Hier sollten insektenfreundliche naturnahe Freiflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung erfolgt nicht, da der Hotelgarten nicht als Maßnahmenfläche im Sinne von § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen ist, sondern multifunktional genutzt werden soll. Die private Grünfläche dient der Nutzung als Hotelgarten mit Liegewiese, Strandkörben und Kinderspielplatz. Geländemodellierungen zur Grundstückseinfriedung sind zulässig. Weiterhin zulässig sind Temporäre Veranstaltungen und die Errichtung von Nebenanlagen sowie technische Anlagen und Aufbauten. Teilbereiche des Hotelgartens werden jedoch naturnah mit inseltypischen Gehölzen gestaltet.

6.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Es sind 18 Stellungnahmen von Fachbehörden eingegangen, davon 11 ohne Anregungen. Die Stellungnahmen mit Anregungen und planungsrelevanten Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

Landkreis Aurich

Abfall- und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Nr. 452.020.5.000.0003 (Ehemaliges Heizkraftwerk am Kurhaus). Der Landkreis weist auf die bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ hin. Hierfür hat eine fachkundige Person, unter anderem ein Bodenschutzkonzept bzw. Bodenmanagementkonzept (insbesondere Angaben zum Bodenaushub und dessen Verbleib) zu erstellen, welches alle bodenschutzrelevanten Daten, Auswirkungen und Maßnahmen als Text und als Karte (Bodenschutzplan) darstellt. Hierbei ist zudem durch einen altlastenerfahrenen Gutachter der vorhandene Altstandort zu berücksichtigen, da lokale Verunreinigungen auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden können. Die fachkundige Person ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nach Auftragsvergabe vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt zu geben. Das Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept ist ebenfalls vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Erst nach Vorlage dieses Konzeptes ist eine abschließende Bewertung und Stellungnahme durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde möglich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Wasserbehördliche Belange:

Die in den Unterlagen zu der unter Punkt 5.9 Oberflächenentwässerung sowie die unter Punkt 6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit „Wasserbehördliche Belange“ sind zu berücksichtigen. [Ein Antrag auf die Erlaubnis zur Wasserentnahme wurde zwischenzeitlich gestellt und als widerrufliche Erlaubnis zur Wasserentnahme unter Bedingungen und Auflagen bewilligt.](#)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Artenschutz nach den §§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG zu beachten ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zur Baugrunderforschung werden zur Kenntnis genommen.

Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Der Hinweis zu den Bodenfunden ist bereits auf der Planzeichnung vermerkt und wird redaktionell um § 13 ergänzt.

Niedersächsische Landesforsten

Aus waldrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es sind keine Waldflächen direkt betroffen. Die angrenzenden Waldflächen weisen durch die dazwischenliegende Weststrandstraße einen ausreichenden Abstand zum geplanten Gebäude auf. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH

Die Stellungnahme enthält Hinweise auf Versorgungsanlagen im Plangebiet bzw. in der Nähe des Plangebietes sowie Hinweise zum Ausbau des Versorgungsnetzes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis zur Einrichtung einer Trafostation wird zur Kenntnis genommen. Im öffentlichen Raum wird eine Trafostation in ca. 6 m Länge und ca. 3 m Breite erstellt. Der Standort befindet sich in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung EK = Erschließung Kurzentrum. Eine Trafostation ist nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Bundesnetzagentur

Die Hinweise zu den Betreibern von Richtfunk- und Radarstrecken werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zum Umgang mit Versorgungsanlagen im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

7 Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb und der Nutzung eines Hotelbetriebes mit Restaurantbetrieb und Einzelhandelsnutzungen. Zulässig sind entsprechend dem geplanten Vorhaben:

- Hotelbetrieb mit maximal 250 Betten,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Spa-Bereiche,
- Fitnessbereiche,
- Einzelhandelsshops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 500 m²,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Betriebsbezogenes Wohnen in den Obergeschossen.
- Tiefgarage,
- Stellflächen für Abfallbehälter

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt. Diese orientiert sich am geplanten Vorhaben und lässt noch einen geringen Puffer für einen Planungsspielraum. Für die Nutzung der Freiflächen mit Plätzen und Gehwegen sowie für Nebenanlagen und Einstellplätze mit ihren Zufahrten sind zusätzlich versiegelte Flächen erforderlich. Daher wird folgende Überschreitung zugelassen:

Eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

7.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zu Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Vorhaben. Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhen nicht überschreiten. Ausnahmen für runtergeordnete Anlagen sind zulässig.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Schornsteine und technischen Anlagen über Dach wie Fahrstuhlschächte, Nottreppenhäuser, Anlagen vertikaler Erschließung, Anlagen zur Gebäudeversorgung, zur Lüftung; Klimaanlage, PV-Anlagen, Anlagen zum Blitzschutz, Anlagen zur Absturzsicherung, Terrassen etc.

7.4 Bauweise, Baugrenzen überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet SO „Hotel“ sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge bis zu 100 m. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die Baugrenzen orientieren sich am Vorhaben und nehmen die gestaffelte Höhenentwicklung auf. Da auch in den Außenbereichen bauliche Anlagen vorhanden sind, wurden diese in die überbaubaren Flächen mit aufgenommen und zweckgebunden festgesetzt:

- Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung Spa sind bauliche Anlagen für den Spa-Bereich einschließlich eines Sichtschutzes zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung KP sind überdachte Kurzzeitplätze zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung **UV**, die mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **EK** überlagert ist, ist nur eine Unterbauung der Verkehrsfläche zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung **Ü**, die mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **EK** überlagert ist, ist nur eine Überbauung der Verkehrsfläche durch eine Eingangsüberdachung zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen erfassen die Abstandsflächen zwischen dem Hotel und den Verkehrsfläche sowie zwischen dem Hotel und der Grünflächen. Letztere wurde so groß bemessen, dass die Außenterrasse optional vergrößert werden kann. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und technische Anlagen zulässig.

7.5 Private Grünfläche

Die private Grünfläche dient der Nutzung als Hotelgarten mit Liegewiese, Strandkörben und Kinderspielfeld. Geländemodellierungen zur Grundstückseinfriedung sind zulässig. Nebenanlagen sowie technische Anlagen und Aufbauten sind ebenfalls zulässig. Diese Nutzungen sollen regelmäßig bzw. als feste Einrichtungen zulässig sein. Temporäre Veranstaltungen wie Foodtrucks, Open-Air-Kino, etc. sind zulässig. Hierdurch sollen Veranstaltungen ermöglicht werden, die zeitlich begrenzt sind.

7.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung EK

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung EK dient der fußläufigen Erschließung des Kurzentrums. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung EK sind Andienungen, Überwegungen und Zufahrten für den Kfz-Verkehr sowie Anlagen für die Außengastronomie, Trafostationen und Stellflächen für Abfallbehälter zulässig.

7.7 Einstellplätze

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind maximal 25 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig.

Ausschlaggebend für die Festsetzung ist die besondere örtliche Lage als Inselhotel, welches einen geringeren Stellplatzbedarf erwarten lässt. Zudem wird das Hotel verschiedene Maßnahmen (siehe Kapitel 5.10 Belange des Verkehrs) anbieten, die den Stellplatzbedarf reduzieren. Zudem soll eine zu hohe verkehrliche Frequenz vermieden werden, um dem inseltypischen Ruhe- und Erholungscharakter nicht zu beeinträchtigen. Die Anzahl der Stellplätze orientiert sich am Vorhaben.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 8.229 m² auf.

Sonstiges Sondergebiet	5.075 m ²
Private Grünfläche Hotelgarten	996 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.158 m ²

8.2 Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Norderney und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen.

8.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	30.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Norderneyer Badezeitung	18.01.2024
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung durch den Verwaltungsausschuss	12.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Norderneyer Badezeitung	15.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24.06.2024 bis 26.07.2024
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ beigelegt.

Norderney, den

Der Bürgermeister

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG)⁷

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 3 zum UVPG

1. Merkmale der Vorhaben	
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	Das Plangebiet umfasst eine Größe von 8.229 m², wovon vorhabenbedingt auf 5.075 m² ein Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung einer Hotelanlage vorgesehen ist. Das Gelände ist bereits geräumt und wird als offener Scherrasenbereich gepflegt. Der alte Gebäudekomplex ist abgerissen, die Fläche eingeebnet worden. Weitere Abrissarbeiten stehen nicht an. Die Planung sieht den Neubau eines Hotelkomplexes mit bis zu 250 Betten, ergänzende Restaurantbetriebe, Cafés, Außenterrassen, Einzelhandelsnutzungen sowie Spa-Bereiche mit Pool und Saunen vor; zudem auch Mitarbeiterwohnungen. Geplant ist ein gestaffelter Baukörper mit überwiegend vier Geschossen. Im Südosten ist ein Teilbereich fünfgeschossig, da dort eine Sky Bar mit Meerblick positioniert wird. In eingeschossigen Anbauten sind u.a. Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Zur Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Auf einer Fläche von rd. 1.000 m² ist eine private Grünfläche, Hotelgarten, vorgesehen.
1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an das historische Zentrum von Norderney mit dem Kurplatz sowie den denkmalgeschützten Gebäuden Logierhaus, Conversationshaus, Bazar Gebäude und dem bade:haus an. Die Planung ist mit dem Denkmalschutz abgestimmt und stellt eine Ergänzung des touristischen Angebotes auf Norderney dar. Über bestehende und zu übernehmende Wege wird das Plangebiet an das Zentrum mit den unterschiedlichen Nutzungen angebunden.
1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Die Planung erfolgt in einem Gebiet, welches bereits bebaut war, der Gebäudekomplex ist aber abgerissen worden. Derzeit wird die Fläche als Rasenfläche gepflegt, mittig steht noch ein Laubbaum. An Böden liegen Regosole vor, die jedoch von Auffüllungen mit Sanden und Bauschutt etc. überlagert sind. Altlastenuntersuchungen aufgrund früherer Nutzungen als Heizkraftwerk ließen die Einstufung als Altlastenverdachtsfläche zu, jedoch ergaben die Untersuchungen keine Hinweise auf eventuelle Schadstoffbelastungen im Untergrund. Mit Umsetzung der Planung wird die Fläche wieder dicht bebaut, wobei die Ausrichtung des Gebäudekörpers nach Norden und Osten zu den bestehenden Gebäuden orientiert ist, nach Südwesten sind die Außenanlagen lokalisiert, die zu dem angrenzenden Weg und dem Argonnawäldchen überleiten.

⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

	Unter Berücksichtigung der baulichen Vorbelastungen vor Räumung der Fläche ist von einer Zunahme der Flächen- und Bodeninanspruchnahme von rund 1.700 m² auszugehen. Der vorbelastete Boden verliert versiegelungsbedingt seine Funktionen im Naturhaushalt als belebter Oberboden und Vegetationsstandort, als Versickerungs- und Verdunstungsmedium, etc. Die Bedeutung des unmittelbaren Plangebietes für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt ist aufgrund der Nutzung und Lage als innergebietliche Scherrasenflächen eingeschränkt zu beurteilen, jedoch sind Wechselbeziehungen zu dem angrenzenden Argonnawäldchen anzunehmen. Vermeidungsgrundsätze wie Ausrichtung und Lage des Gebäudes sowie Gestaltung der Freiflächen (Hotelgarten) sind zu beachten. Die Oberflächenentwässerung wird im Weiteren gutachterlich geprüft.
1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	vorhabenbedingt nicht relevant.
1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Bei einer ordnungsgemäßen Umsetzung in der Bauphase und der Betriebsphase sind relevante Auswirkungen nicht zu erwarten. Aufgrund gleicharteter Nutzungen und Schutzansprüche im Umfeld wird nicht von einer gegenseitigen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Immissionsschutzrechtlichen Belange werden durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft.
1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf	
1.6.1verwendete Stoffe und Technologien	Das Vorhaben bedingt keine Verwendung besonderer Stoffe oder Technologien, da weder gesundheitsgefährdete Stoffe gelagert noch produziert werden.
1.6.2die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Vorhabenbedingt nicht relevant.
1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Vorhabenbedingt nicht zu erwarten.
2. Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Das Plangebiet umfasst eine bereits früher bebaute Fläche, insbesondere bestehen Vorbelastungen infolge des ehemaligen Heizkraftwerkes und später des Kurmittelhauses, wobei nach Abriss und Räumung entsprechende Auffüllungen, u.a mit Bauschutt und noch vorhandene Fundamentstreifen und Betonflächen bestehen; Altlasten wurden aber nicht festgestellt. Derzeit liegt die Fläche brach und wird weitgehend als Rasenfläche gepflegt und ist eingezäunt. Somit liegen

	derzeit weder siedlungstypische Nutzungen noch Erholungsnutzungen vor. Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 A liegt auch kein Bebauungsplan vor.
2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Das Plangebiet liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der seltenen Ausprägung von Regosolböden. Diese Wertigkeit ist durch die Auffüllungen jedoch überlagert. Sonstige besondere Ausprägungen sind im Plangebiet nicht abzuleiten, insbesondere mit der offenen Rasenfläche ist ein Vegetations- bzw. Biotopkomplex hoher Regenerationsfähigkeit ausgeprägt. Südlich schließt mit dem Argonnawäldchen ein bedeutender Bereich für Pflanzen und Tiere an, ein Schutzstatus besteht nicht.
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1 Natura 2.000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	-
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	-
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	-
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	-
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	-
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	-
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Siedlungsgebiet von Norderney unterliegt großflächig den Vorgaben als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG.
2.3.9 Gebiete, in denen die in den Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	-
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	-
2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Angrenzend befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Diesbezüglich ist die Planung mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden.

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1 der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind.	Über das Plangebiet hinaus werden keine relevanten Auswirkungen auf das geographische Gebiet prognostiziert. Das Vorhaben fügt sich in den touristisch genutzten Raum ein. Für die Nachbarschaftsverträglichkeit wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	nicht relevant
3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft beziehen sich insbesondere auf die zusätzliche Versiegelung einer Fläche und Boden von rd. 1.700 m ² sowie die Bebauung der mittlerweile brachliegenden Flächen. Die Überbauung führt zu dauerhaften Beeinträchtigungen im Naturhaushalt. Die Bedeutung des unmittelbaren Plangebietes für Boden, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt ist aufgrund der Nutzung und Überprägung entsprechend der früheren Bebauung und abrisssbedingten Auffüllungen etc. und der innerörtlichen Lage eingeschränkt.
3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Entsprechend der vorhabenbedingten Umsetzung.
3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Zur Umsetzung des Vorhabens liegen keine Zeitvorgaben vor, doch ist entsprechend der dauerhaften Flächennutzung und der Bebauung von einer unbegrenzten Inanspruchnahme auszugehen.
3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Einbindung des Vorhabens in den bereits touristisch ausgerichteten Bereich. In Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Weiteren sowohl Emissionen vom Plangebiet ausgehend als auch Immissionen auf das Plangebiet gutachterlich geprüft.
3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu verhindern.	Die Planung folgt dem Grundsatz der Vermeidung und Verhinderung von Beeinträchtigungen durch Beanspruchung einer vorbelasteten Fläche im Siedlungszusammenhang, der Abstimmung der Planung mit dem Denkmalschutz, der Ausrichtung und der Lage der Gebäudeteile mit Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden sowie einem Abstand zum Argonnawäldchen und Gestaltungsmöglichkeiten der Grünfläche. Zudem wird die Entwässerung und die Lärmsituation im Plangebiet und angrenzend gutachterlich geprüft.

Fazit: Mit der Umsetzung des Vorhabens sind auf Grundlage bisher vorliegender Kenntnisse keine schweren und komplexen Umweltauswirkungen verbunden. Es liegt demnach kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.