



Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Änderungen & Ergänzungen gegen-
über dem Entwurf vom 06.08.2025
sind in blau kenntlich gemacht.

Entwurf

16.06.2026



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	2
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Deichrechts	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Belange des Bodenschutzes / Baugrund	5
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
5.2.2	Bauhöhen	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrsflächen	8
5.5	Öffentliche Grünflächen	9
5.6	Lärmemissionskontingente	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt die planungsrechtlichen Vorgaben im hinteren Hafenbereich an die aktuellen Gegebenheiten und geänderten Entwicklungsvorstellung anzupassen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ auf.

Das etwa 8,2 ha umfassende Plangebiet befindet sich im nördlichen Hafenbereich unmittelbar östlich der Deichstraße. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt. Lediglich der nördliche Teil des Plangebietes ist bisher unbebaut. Aktuell gilt hier der Bebauungsplan Nr. 47 B aus dem Jahr 2006.

Die im Bebauungsplan Nr. 47 B vorgesehene Erschließung wurde nicht in der geplanten Form realisiert, sodass sich die örtlichen Gegebenheiten nicht mit den planungsrechtlichen Vorgaben decken. Durch den geschilderten Sachverhalt kommt es zu Problemen bei der Vermarktung der aktuell noch ungenutzten Flächen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt daher eine Anpassung des Erschließungskonzeptes an die aktuellen Bedürfnisse. Das neue Erschließungskonzept, welches Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 D ist, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt.

Im Bebauungsplan Nr. 47 D werden wie im Bebauungsplan Nr. 47 B sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die vorhandenen Strukturen, bieten einen ausreichenden Entwicklungsspielraum und sollen zudem städtebauliche Fehlentwicklungen zukünftig ausschließen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ und die dem Objektschutz dienenden Hochwasserschutzanlagen (Deichanlage & Hochwasserschutzwand) werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan übernommen.

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

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 47 D wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1 000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 8,2 ha umfassende Plangebiet befindet sich im nördlichen Hafenbereich. Die westliche Grenze bildet die Deichstraße. Südlich grenzt das Hafenbecken an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt. Lediglich der nördliche Teil des Plangebietes ist bisher unbebaut.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47D einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Planungsziel dieser Bauleitplanung ist die Anpassung der Erschließungsstruktur im hinteren Hafenbereich um die Ausnutzbarkeit der vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu verbessern. Landesraumordnerische Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll durch die Anpassung der Erschließungsstruktur im hinteren Hafenbereich die Ausnutzbarkeit der vorhandenen gewerblichen Bauflächen verbessert und somit die lokale Wirtschaft gestärkt werden. Regionalplanerische Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kap. I Ziff. 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) von Überflutungen mit Wassertiefen bis 4 m betroffen sein kann. Gem. Kap. I Ziff. 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Im Rahmen des Klimawandels ist mit einer Erhöhung des Sturmflut- und somit des Überschwemmungsrisikos zu rechnen. Auch Starkregenereignisse werden voraussichtlich häufiger auftreten. Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Da sich der Planungsraum gemäß der Hochwasser-Gefahrenkarte des NLWKN nicht in einem geschützten Bereich befindet, sind zudem die Festsetzungen III.2 und III.4 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Gemäß III.2 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz ist das seewärts der Schutzanlagen gelegene Vorland von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist. Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf die Deichvorlandverordnung des Landkreises Aurich hingewiesen. Demnach ist es verboten, im Deichvorland bauliche Anlagen jeglicher Art zu errichten, wesentlich zu verändern oder zu betreiben. Der Landkreis Aurich kann als untere Deichbehörde zur Befreiung von den Verboten Ausnahmen zulassen. Die Ausnahmegenehmigung kann unter der Festsetzung von Nebenbestimmungen und eines Auflagenvorbehalts erteilt werden. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Die übrigen Vorgaben der Deichvorlandverordnung sind zu berücksichtigen.

Die Festsetzung III.4 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz besagt, dass Siedlungen nur in ausreichend geschützten Gebieten weiterentwickelt werden sollen. Für das Plangebiet gilt aktuell der Bebauungsplan 47 B aus dem Jahr 2006, auf dessen Grundlage eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs bereits heute zulässig ist. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt lediglich eine Anpassung der Erschließungsstruktur und keine Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets. Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist bereits heute durch Hochwasserschutzwände und dem Objektschutz dienende Deichanlagen geschützt. Diese werden im Bebauungsplan übernommen.

Die Planung ist somit vereinbar mit den vorstehend genannten Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (SO) dargestellt. Die Abweichungen im Bereich des Hafenbeckens, welches nicht in der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Form realisiert wurde, sind aus Sicht des Plangebers unerheblich, da die Übereinstimmung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans nicht parzellenscharf sein muss. Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um einen Rahmenplan, der die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in Grundzügen darstellt (§ 5 (1) BauGB). Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Aktuell gilt innerhalb des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 47 B aus dem Jahr 2006. In diesem sind innerhalb des Plangebietes sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Hafen“ und „Hafengebundener Betrieb“ ausgewiesen. Zudem sind im Bebauungsplan die erforderlichen Erschließungsstraßen sowie dem Hochwasserschutz dienende Anlagen festgesetzt. Die an das Hafenbecken angrenzenden Flächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält zudem Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und

den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil II der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Deichrechts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 D befindet sich im Deichvorland der Insel Norderney, seeseitig des nach NDG gewidmeten Hauptdeiches. Die Verordnung über die Benutzung des Deichvorlandes zum Schutz der Hauptdeiche im Landkreis Aurich (Deichvorlandverordnung) vom 22.09.2011 findet Anwendung. Insbesondere die Verbote des § 2 Deichvorlandverordnung sind zu beachten. Im Deichvorland ist es gem. § 2 Nr. 1 Deichvorlandverordnung verboten, bauliche Anlagen jeder Art, auch temporäre oder baugenehmigungsfreie, zu errichten, wesentlich zu verändern oder zu betreiben. Zu den baulichen Anlagen zählen auch die Erschließung von Flächen mit Straßen, Wegen, Kanalbauarbeiten, Versorgungsleitungen wie Strom, Wasser oder Gas und der Gleichen. Darüber hinaus ist es gem. § 2 Nr. 5 Deichvorlandverordnung verboten, in der Zeit vom 01.10. bis zum 15.04. eines jeden Jahres aufschwimmbare Stoffe, Geräte und Anlagen wie Baustoffe, Maschinen, oder Wasserfahrzeuge zu lagern. Der Landkreis Aurich, untere Deichbehörde, kann nach Anhörung des Trägers der Deicherhaltung Ausnahmen von den Verboten der Deichvorlandverordnung genehmigen. Vor der Nutzung bzw. bei Bauvorhaben ist rechtzeitig die erforderliche deichbehördliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Aurich, untere Deichbehörde, zu beantragen. Die deichbehördliche Ausnahmegenehmigung kann nur widerruflich erteilt werden. Erst nach Erteilung dieser Genehmigung ist der geltende gesetzliche Rahmen geschaffen und es darf, wenn keine sonstigen Einwände bestehen, das Deichvorland genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der gewidmete Hauptdeich. Gemäß § 14 (1) NDG ist jede Benutzung der Deiche außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die zuständige untere Deichbehörde (NLWKN, Direktion Oldenburg, GB VI) kann zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Gemäß § 15 NDG dürfen Bauwerke innerhalb der Grenzen des Deiches, die der Ent- und Bewässerung oder dem Verkehr dienen, nur mit Erlaubnis der Deichbehörde nach Anhören des Trägers der Deicherhaltung angelegt, geändert oder beseitigt werden. Die Erlaubnis ist widerruflich.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Somit sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und im Rahmen einer Konzeptplanung zu untersuchen.

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des vom Ingenieurbüro IEL, Aurich erstellten Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt.

So sind innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO) ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung

angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00Uhr - 22:00Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtliche vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente die Immissionsrichtwerte an den nördlich und nordwestlich gelegenen Wohnnutzungen deutlich unterschritten werden.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 47 D auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Belange des Bodenschutzes / Baugrund

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

Für die Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzurichten. 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. Die fachkundige Person ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich nach Auftragsvergabe vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt zu geben. Das Bodenschutz- bzw. Bodenmanagementkonzept ist ebenfalls vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Erst nach Vorlage der genannten Konzepte ist eine abschließende Bewertung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde möglich.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestim-

mungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m³ sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

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

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recycling-schotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

4.6 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen vor.

Für das B-Plangebiet 47B – Hinterer Hafenbereich wurde 2023 im Auftrag von Niedersachsen Ports, Norden ein Bodengutachten vom Ing.-Büro IDV GbR erstellt. Der nord-östliche Bereich des Plangebietes enthält demnach Bauschutt und andere Fremdbestandteile aus den 1950er/60er Jahren, welche mit fremdstofffreien Spülsanden überdeckt wurden. In Teilbereichen findet sich auch oberflächennah „modernerer“ Bauschutt ohne Abdeckung. Eine Gefährdung für angrenzende Schutzgüter aufgrund der Analyseergebnisse wird allerdings vom Gutachter nicht gesehen. Einzelfunde von Asbestzementbruchstücken lassen das kleinräumige Vorhandensein problematischer Bodenbestandteile jedoch nicht gänzlich ausschließen.

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 47 D werden wie in dem aktuell für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 47 B sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ ausgewiesen. Zulässig sind hier hafengebundene Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie hafengebundene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Als hafengebundenes Gewerbe gelten Nutzungen, deren Betriebsablauf die Lage am Hafen oder die Nutzung der Hafeninfrastruktur (insbesondere Umschlags-, Lager- und Transportketten im Zusammenhang mit dem Hafenbetrieb) als betriebsprägende Voraussetzung erfordert. Darüber hinaus sind Nutzungen zulässig, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hafenbetrieb oder der Hafenlogistik stehen und deren Ansiedlung im Hafenbereich aus betriebsorganisatorischen Gründen sachgerecht ist, ohne dass die Hafenlage zwingend betriebsnotwendig sein muss. Der erforderliche Hafenbezug darf nicht lediglich von untergeordneter Bedeutung sein. Die Lage im Hafenbereich muss vielmehr aus objektiven betrieblichen Gründen sinnvoll und nachvollziehbar sein. Nicht als hafengebunden gelten Nutzungen, deren Standortwahl im Wesentlichen durch allgemeine Standortfaktoren (z. B. Mietkosten oder Flächenangebot) bestimmt wird und die ihre Leistungen typischerweise standortunabhängig erbringen können. Der räumlich-funktionale Zusammenhang mit dem Hafenbetrieb ist im Einzelfall nachzuweisen.

Entsprechend den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 B und um flexibel auf die Nachfragesituation reagieren zu können, sollen innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO 2 außerdem ausnahmsweise auch Gewerbebetriebe aller Art zulässig sein. Darüber hinaus können innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art sind unzulässig. Von dieser Festsetzung nicht erfasst sind unselbstständige Verkaufsstätten. Eine unselbstständige Verkaufsstätte liegt vor, wenn das angebotene Warensortiment in einem inneren funktionalen Zusammenhang mit der Hauptleistung des jeweiligen Betriebs steht, diese lediglich ergänzt und von untergeordneter Bedeutung ist (Annexhandel). Die Abgrenzung zwischen einer unselbstständigen Verkaufsstätte und einem Einzelhandelsbetrieb erfolgt auf Grundlage der einschlägigen Rechtsprechung im jeweiligen Einzelfall auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes über die Angabe einer Grundflächenzahl definiert (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Die Grundflächenzahl von 0,7 wird aus dem Bebauungsplan Nr. 47 B übernommen. Um sicherzustellen, dass die gewerblichen Bauflächen innerhalb des Plangebietes möglichst effektiv genutzt wer-

den können und entsprechend der örtlichen Gegebenheiten, wird im Bebauungsplan zudem geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Lagerplätzen und Anlieferungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

5.2.2 Bauhöhen

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 47 B übernommen. So sollen zukünftig weiterhin maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein § 16 (2) Nr. 3 BauNVO.

Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 47 D allerdings eine Gliederung des Gebietes. So wird innerhalb des im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes ausgewiesenen sonstigen Sondergebietes SO 1 eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Im Übergang zum Außenbereich sieht der Bebauungsplan eine Abstufung der Gebäudehöhen vor. Dementsprechend wird die Gebäudehöhe innerhalb des im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO 2 auf 12,50 m begrenzt.

Um die konkreten Bauhöhen zu ermitteln, sind die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO heranzuziehen. Die obere Gebäudekante gilt als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt ist der angegebene Höhenbezugspunkt von 3,75 m ü. NN maßgebend.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Gliederung des Plangebietes erfolgt ebenso in Hinblick auf die zulässige Bauweise. So wird im südlichen und zentralen Teil des Plangebietes (SO 1) eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Im Übergang zum Außenbereich (SO 2) sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die gewerbliche Nutzung zu schaffen und entsprechend der örtlichen Gegebenheiten werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Nutzungen festgesetzt. Lediglich entlang des gewidmeten Hauptdeichs halten die Baugrenzen größere Abstände ein. Die Flächen sollen zukünftig für eine Deicherhöhung zur Verfügung stehen.

5.4 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 47 B vorgesehene Erschließung wurde nicht in der geplanten Form realisiert, sodass sich die örtlichen Gegebenheiten nicht mit den planungsrechtlichen Vorgaben decken. Durch den geschilderten Sachverhalt kommt es zu Problemen bei der Vermarktung der aktuell noch ungenutzten Flächen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt daher eine Anpassung des Erschließungskonzeptes an die aktuellen Bedürfnisse. Das neue Erschließungskonzept, welches Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 D ist, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt.

Geplant ist eine neue Anbindung an die Deichstraße (Planstraße A). Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsfläche berücksichtigt in ihrer Dimensionierung dabei auch eine mögliche Deicherhöhung. Zusätzlich wird eine neue Verbindung südlich des Gebäudes Am Hafen 17 ausgewiesen (Planstraße B). Im

Übrigen werden die bestehenden Straßen überwiegend im Bebauungsplan übernommen. Lediglich der bestehende Weg zwischen dem ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet SO 1 und dem Deich soll zukünftig für eine Deicherhöhung zur Verfügung stehen und wird daher im Bebauungsplan 47 D nicht weiter als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Erschließung der Grundstücke wird vollständig über die ausgewiesenen Verkehrsflächen sichergestellt.

Die unmittelbar an das Hafenbecken angrenzenden Flächen werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Hafenverkehr“ ausgewiesen. Diese Fläche darf in dem Zeitraum vom 16.04. – 14.09. eines Jahres (außerhalb der Sturmflutsaison) mit temporären, mobilen Verkaufsständen in einer Größe bis zu maximal 15 m² bestellt werden.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Die dem Objektschutz dienenden Hochwasserschutzanlagen (Deichanlage) werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan übernommen und als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

5.6 Lärmemissionskontingente

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47D erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung der gewerblich genutzten Flächen nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der gewerblichen Einrichtungen werden im Plangebiet Lärmemissionskontingente (LEK) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47D festgesetzt. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, die an die Deichstraße angebunden sind. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan eine Planstraße vor, die ebenfalls in die Deichstraße mündet.

• Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH. Die Leitungen und Anlagen der verschiedenen Versorgungsunternehmen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbauarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

• Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600l/Min. bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten. Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu dem Gebäude einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Sollte die Grundschutzmaßnahme durch die öffentliche Wasserversorgung nicht gewährleistet werden, ist sie durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

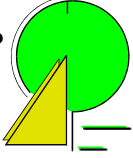
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0
www.diekman-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*