

Stadt Norden



Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 128

„Tunnelstraße“ – 2. Entwurf

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan

August 2018

Begründung

Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1.	EINLEITUNG.....	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planungsrahmenbedingungen.....	4
2.	BESTANDSANALYSE	6
3.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG	7
4.	SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN.....	9
5.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	10
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
5.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	10
5.1.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	10
5.1.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	12
5.2	Abwägung der betroffenen Belange	12
5.2.1	Belange der Raumordnung	12
5.2.2	Verkehrliche Belange	12
5.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	13
5.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz.....	15
5.2.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	17
5.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung	18
6.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES.....	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.3	Bauweise, überbaubare Flächen	22
6.4	Verkehrsflächen	23
6.5	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses.....	23
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	23
6.7	Erhaltung von Bäumen	23
6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm	23
6.9.	Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm	24
6.11	Städtebauliche Daten	24
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	25

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....	31
1. EINLEITUNG.....	31
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	31
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung.....	32
1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	32
1.2.2 Artenschutz.....	33
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	35
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	35
2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft.....	35
2.1.3 Landschaft/Ortsbild.....	35
2.1.4 Mensch.....	36
2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
2.1.6 Wechselwirkungen.....	36
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	36
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen.....	37
2.3.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	38
2.3.2 Eingriffsregelung.....	38
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	40
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	40
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	40
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41

ANLAGEN

Abbildung 1: Zielkonzept – Fortschreibung 2018

Abbildung 2: Nutzungen

Abbildung 3: Ausnutzung

Abbildung 4: Bestandsplan zur Eingriffsbilanzierung

Anlage 1: Entwässerungskonzept, Ingenieurgesellschaft Nordwest, Oldenburg, Stand
14.12.2017

Anlage 2: Schalltechnischer Bericht Nr. LL10631.1+2/03 vom 27.03.2018,
Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norden hat die Absicht, in dem durch Einrichtungen für den Fremdenverkehr geprägten Gebiet in Norddeich zur Sicherung des Dauerwohnens und des Ferienwohnens das Bebauungsverfahren fortzuführen. Zur Sicherung einer ortsbildgerechten Bebauung sollen zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen werden.

1.2 Planungsrahmenbedingungen

➤ Größe und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 hat eine Größe von ca. 1,5 ha und liegt im zentralen Bereich des Nordseeheilbades Norddeich. Das Plangebiet erfasst bebaute Grundstücke, einen Parkplatz sowie Freiflächen an der Tunnelstraße und im nördlichen Abschnitt der Norddeicher Straße.

➤ Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das Landesraumordnungsprogramm LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen. Nach den Zielen in 1.3 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ sind touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Zudem sind in der niedersächsischen Küstenzone durch eine ganzheitliche abwägende räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren. Das RROP für den Landkreis Aurich liegt zwischenzeitlich im Entwurf 2018 vor. Der Stadt Norden hat die Funktion eines Mittelzentrums. Dem Standort Norddeich ist die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet. Dieses entspricht der im LROP vorgesehenen Stärkung von touristischen Nutzungen in der Küstenzone.

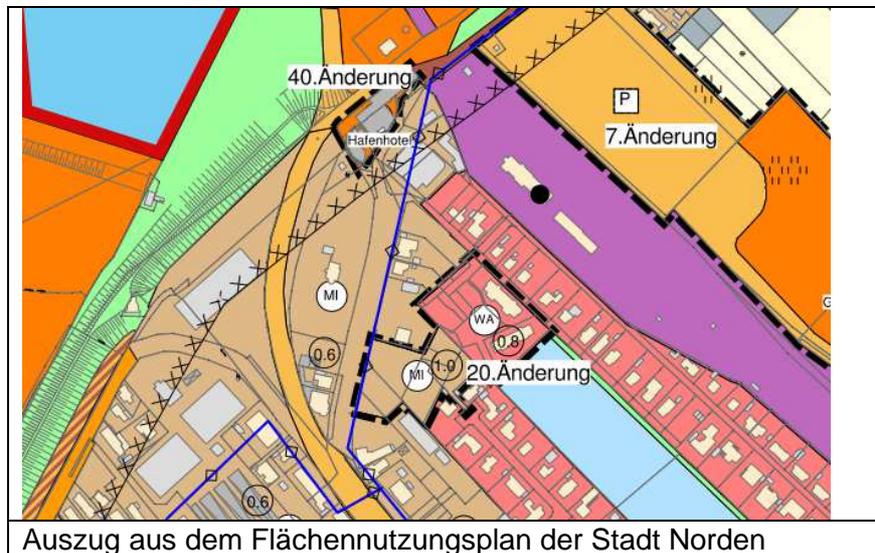
➤ rechtskräftige Bauleitplanung

Im mittleren Bereich gehören Teile des Plangebietes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 V „Wohnen am Kolk“ mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und einer verkehrlichen Anbindung an die Tunnelstraße. Dieser Plan überlagert große Teilbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnen am Kolk“. Nicht überlagert sind zwei Wohngebäude an der Frisiastraße (außerhalb Plangebiet) und ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Wohnhaus sowie Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen an der Tunnelstraße (im Plangebiet).

Für den Eckbereich Frisiastraße / Tunnelstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 119 V, 2. Änderung, der hier eine Stellplatzfläche festsetzt. Diese gehört zu dem ebenfalls im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 119 V, 2. Änderung, gelegenen Sondergebiet „Hafenhotel“ auf der Westseite der Tunnelstraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 128).

Für den übrigen Bereich gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt hier auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Tunnelstraße und der Norddeicher Straße als Mischgebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 1,0 dargestellt. Entlang der Straßen ist eine Versorgungsleitung dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden

➤ geplante Bauleitplanung

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 angestrebten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan geändert. Die 98. Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 128 wurde bereits 2002 gefasst, die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte 2010 mit erweitertem Geltungsbereich. Danach wurde die Planung zurückgestellt. Seinerzeit war die Ausweisung von Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Stellplätze vorgesehen. Bei dem Plangebiet sollen zwar Maßnahmen zur Innenentwicklung durchgeführt werden, aufgrund der Größe des Plangebietes und weiterer anschließender Bauleitplanungen in Norddeich wird jedoch von einem beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13 a BauGB abgesehen.

➤ Stadtentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (1997) aus dem Jahre 2008/2009 wird die Zielsetzung formuliert, Norden/Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Unter anderem soll die Beherbergungsstruktur weiter entwickeln und nachfragegerecht ergänzt werden. Hierzu gehören eine Verbesserung der Qualität und des Angebotes sowie eine optimierte Zielgruppenorientierung. Zur Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Aufenthaltsqualität verbessert und der regionale Charakter betont werden. Die Stadt soll als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen attraktiv sein. Daher sollen die Rahmenbedingungen zur Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnangebotsformen geschaffen werden. Bei der Weiterentwicklung des Wohnangebotes soll der Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Rahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen eingeräumt werden.

➤ Konzepte zur Touristischen Entwicklung

Über die Niedersächsische Wattenmeerstiftung wurde im Jahre 2003 für Norden-Norddeich ein Tourismusleitbild erstellt. Im Hinblick auf das Themenfeld „Unterkunft und Gastronomie“ ist eine Ausrichtung der Gastronomie auf die touristischen Zielgruppen und einer Verbesserung eines zielgruppenorientierten Beherbergungsangebotes und einer besseren Auslastung des vorhandenen Angebotes formuliert.

Im Jahre 2011 hat die Stadt Norden im Rahmen einer Standortprofilanalyse die Stärken und Schwächen des Tourismus herausgearbeitet. Potentiale werden dabei im Gesundheit und Wellnessbereich sowie im Naturtourismus gesehen.

Für den Standort Norden-Norddeich wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden im Jahre 2013 die Tourismusstrategie 2030¹ erstellt, die dem Rat der Stadt Norden zur Kenntnis gegeben wurde und aktuell keiner verbindlichen Beschlusslage durch den Rat der Stadt Norden unterliegt. Zielsetzung im Tourismusmarketing ist unter anderem eine Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

Die Städte Norden und Norderney sowie die Inselgemeinden Juist und Baltrum planen mit einer Lenkungsgruppe - bestehend aus den Bürgermeistern bzw. den Vertretern der o.g. Städte und Gemeinden, Vertretern der LGLN Regionaldirektion Aurich, Vertretern des Landkreises Aurich/Leader „Nordseemarschen“ und Vertretern der Wirtschaftsbetriebe der Städte Norden und Norderney das Regionalmanagement Tourismusdreieck. Norden-Norddeich wurde in das Förderprogramm „Wattenmeerachter“ für den Zeitraum 2014 bis 2020 mit aufgenommen.

Zur Attraktivierung des Deichvorgeländes wurde das Tourismuskonzept "Masterplan Wasserkante" im Juni 2016 gestartet. Zielsetzung ist, die Orte Norden und Norddeich zukünftig mehr zusammen und moderner zu präsentieren, um im Tourismus konkurrenzfähig zu bleiben. Hierzu wurden entsprechende Konzepte zur Gestaltung des Deichvorlandes erarbeitet.

Im Zukunftsdialog Tourismuskonzept Norden-Norddeich 2020 wurden im September 2015 die Entwicklungsziele zur Attraktivierung der Ortschaften und zur Stärkung der touristischen Position festgelegt.

Die mit dieser Planung beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung der Gästebeherbergung und die Sicherung der touristischen Infrastruktur entsprechen dem Ziel der Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

2. BESTANDSANALYSE²

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend erschlossenen und bebauten Bereich, der sich in Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt darstellt:

➤ Nutzungen

In der Karte sind die Anteile der Grundstücke mit Ferienwohnungen³ und Dauerwohnungen sowie Beherbergungsbetrieben dargestellt. Die Daten wurden aus statistischen Daten der Stadt Norden übernommen. Trotz nicht vollständiger Daten ist ablesbar, dass eine Durchmischung der Hauptwohnungen mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen vorhanden ist. Zudem befinden sich einige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet. Im nördlichen Abschnitt ist ein Parkplatz mit randlicher Gehölzpflanzung vorhanden, der dem am Hafen gelegenen Hotel nordwestlich des Plangebietes zuzuordnen ist. Das Gebäude südlich des Parkplatzes soll für Verwaltungszwecke des Hotels und teilweise zum Wohnen genutzt werden. Im mittleren Bereich befindet sich eine brachliegende teils befestigte Fläche. Im südlichen Anschluss dieser Fläche ist ein Wohnweg vorhanden. Im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes sind rückwärtig noch Freiflächen vorhanden. Im nördlichen Abschnitt befinden sich ein Ahorn und eine Esche mit größerem Stammumfang.

1 BTE Tourismus und Regionalberatung, Stiftstraße 12, 30159 Hannover

2 siehe Anlagen Nutzungen, Planungsrecht und Ausnutzung zur Begründung

3 In diesen Begriff werden zur Vereinfachung auch Ferienappartements mit einbezogen

➤ **Ausnutzung**

Die Karte zeigt die vorhandenen Grundstücke mit der Ausnutzung durch die Hauptgebäude, die Gesamtversiegelung und die Anzahl der Vollgeschosse. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist mit Grundflächenzahlen unter 0,3 für den zentralen Bereich in Norddeich relativ gering. Die Gebäude sind i.d.R. eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

3. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

Im LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 wurde unter 1.3 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- ***Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.***
- ***In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche abwägende räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.***

Entsprechend dieser Vorgaben hat die Stadt Norden die bestehenden Bebauungsplangebiete und Plangebiete mit Aufstellungsbeschlüssen im Ortsteil Norddeich untersucht. Hierbei wurden in einer umfassenden Bestandsanalyse die Nutzungen und die Ausnutzungen auf den jeweiligen Grundstücken aufgenommen und mit dem Planungsrecht- soweit bereits vorhanden – abgeglichen.

Als Ergebnis der Untersuchung ergibt sich ein Handlungsbedarf durch Differenzierung und Rücknahme von Baurechten. Die Ziele für Norddeich sind in einem Gesamtkonzept⁴ für Norddeich mit unterschiedlichen Ausprägungen der Wohnnutzung und Gästebeherbergung sowie touristischer Infrastruktur dargestellt.

Die Planung dient neben der Sicherung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr zur touristischen Versorgung sowie der Sicherung des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

Die städtebaulichen Zielsetzungen – betreffend den Ortsteil Norddeich -sind mit entsprechenden Planungsinstrumenten zu sichern. Dabei werden folgende Planungsgrundsätze festgelegt:

- In den überwiegend durch Dauerwohnen geprägten Gebieten sollen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.
- In den überwiegend mit Ferienwohnen geprägten Gebieten sollen Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden.
- In den Gebieten mit einer Durchmischung von Wohnen und Ferienwohnen sollen Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und diese Nutzungen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden.
- In den Gebieten mit einer Mischung aus touristischer Infrastruktur und Ferienwohnen/Dauerwohnen sollen ebenfalls Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Neben der Regelnutzung Dauerwohnen und Ferienwohnen soll hier die touristische Infrastruktur gesichert werden.
- Spezifische Nutzungen sind durch einzelne Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO heraus zu gliedern.

⁴ siehe Gesamtkonzept im Anhang
Hinweis: Das Gesamtkonzept wird noch fortgeschrieben. Bereiche, wo derzeit kein bauleitplanerischer Handlungsbedarf bezogen auf die Thematik des Wohnens gesehen wird, wurden in der Untersuchung außen vor gelassen.

Im Plangebiet besteht überwiegend eine starke Ausprägung durch Ferienwohnungen und andere Formen der Gästebeherbergung, die dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht entsprechen. Daher sollen hier durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes das Dauerwohnen und das Ferienwohnen als Regelnutzung nebeneinander planungsrechtlich werden. Zudem sollen auch Beherbergungsbetriebe zugelassen werden, um die Ansiedlung und den Bestand von Hotels und Pensionen zu sichern. Hierdurch sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gästebeherbergung geschaffen und andererseits eine stärkere Durchmischung mit Dauerwohnungen erzielt werden. Durch die Festsetzung von Sondergebieten wird eine eindeutige Rechtsgrundlage für die Ferienwohnungen im Plangebiet geschaffen. Des Weiteren soll in dem Abschnitt an der Norddeicher Straße die Ansiedlung von touristischer Infrastruktur durch entsprechende Festsetzungen unterstützt werden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes sollen die ergänzenden Nutzungen des Hafenhoteles planungsrechtlich gesichert werden.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 128 an der Norddeicher Straße und Tunnelstraße ergeben sich damit folgende Planungsziele:

➤ **Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und Gästebeherbergung**

Die Norddeicher Straße ist in den Erdgeschossen durch Innen- und Außengastronomie, durch Einzelhandelsgeschäfte und Läden sowie durch Dienstleistungen und kleine touristische Gewerbebetriebe geprägt. Die Durchmischung von Wohnungen und Ferienwohnungen erfolgt hier vornehmlich in den Obergeschossen. Diese Nutzungsmischung soll auch für den im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Norddeicher Straße zugelassen werden, um die touristische Infrastruktur zu stärken. Die Sicherung dieser Nutzungsstruktur erfolgt durch das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Ortsmitte, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO. Zudem soll in der Ortsmitte künftig eine Verbesserung des Ortsbildes durch gestalterische Vorgaben entsprechend der NBauO, speziell auch für Werbeanlagen, erzielt werden.

➤ **Sicherstellung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung**

Die Gästebeherbergung im Nordseeheilbad Norddeich ist überwiegend geprägt durch Beherbergungsbetriebe wie inhabergeführte Hotels, Pensionen sowie durch Ferienwohnungen. Mit dieser Planung sollen die genannten Einrichtungen zur Gästebeherbergung planungsrechtlich abgesichert werden. Die klassische Form des Ferienwohnens ist die Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnhäusern. In den touristisch geprägten Wohngebieten von Norddeich verstärkt sich jedoch der Trend, dass bei Umnutzung und Nachnutzung von Wohngrundstücken (i. d. R. beim Eintreten des Erbfalles und bei Eigentümerwechsel) eine höhere Verdichtung mit mehreren Wohneinheiten erfolgt und daraus eine Verdrängung des Dauerwohnens zugunsten von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen resultiert.

Negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rollladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude. Dieses kann letztendlich eine Veränderung des ursprünglichen Gebietscharakters, der bisher durch eine erkennbare Wohnnutzung geprägt war, zur Folge haben. Neben den sozialen Folgen wie fehlender Nachbarschaften und mangelnder Identifikation der Bewohner mit der Wohnquartieren führt die vorgenannte Entwicklung auch dazu, dass im Ortskern Norddeich weniger Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung steht.

Die hieraus resultierende Konsequenz, den erforderlichen Wohnraum an neuen Standorten außerhalb der Ortslage zu schaffen, steht den Zielen des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung entgegen. Hiernach soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Stadt Norden hat daher die Absicht, durch die Instrumente des Planungsrechts entsprechende Anteile des Dauerwohnraums in der Ortslage von Norddeich zu sichern. Dabei sollen Ferienwohnen und Dauerwohnen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden. Zielsetzung ist dabei, dass auf den jeweiligen Grundstücken bei Neubauvorhaben mindestens eine Dauerwohnung gesichert wird und zusätzlich eine verträgliche Anzahl an Ferienwohnungen vermietet werden können. Eine gebietsunverträgliche Verdichtung durch eine ungesteuerte Anzahl von Ferienwohnungen auf einem Grundstück soll künftig nicht mehr möglich sein. Eine bauliche Nachverdichtung im Plangebiet ist möglich, da auf den Freiflächen zusätzliche Baukörper errichtet werden können. Die Sicherung dieser Nutzungsstruktur erfolgt durch das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Tunnelstraße, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gemäß § 11 BauNVO.

➤ **Sicherung der ergänzenden Nutzungen für das Hotel am Hafen**

Die spezielle Nutzung als Verwaltungsgebäude für das Hotel soll durch das Sonstige Sondergebiet SO 3 „Hafenhotel, ergänzende Nutzungen“ gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Der zum Hotel gehörige Parkplatz soll als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Parallelverfahren geändert. Es erfolgt eine Umwandlung der Mischgebiete in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“.

4. SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung ergibt die für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation:

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird (vgl. *BVerwG, Beschluss vom 25. März 2004 - 4 B 15/04 -; Beschluss vom 25.03.1996 - 4 B 302/95 -*).
- In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.
- Die **Vermietung von Ferienwohnungen** stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist und es daher jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt (vgl. Nds. OVG, Beschluss vom 18. Juli 2008 - 1 LA 203/07). Mit der BauNVO 2017 wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über § 13a BauNVO abgesichert.

Ferienwohnungen werden mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und werden in den Baugebieten der §§ 2 bis 7 BauNVO je nach Gebietskategorie als allgemein oder ausnahmsweise zulässig angesehen. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), werden den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet. Räume mit der o.g. Nutzung - insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung - können den Beherbergungsbetrieben zugeordnet werden. Ferienwohnungen werden damit in den Allgemeinen Wohngebieten als ausnahmsweise zulässig angesehen.

- **Zweitwohnungen** unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter seinen dort häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend- unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden (*vgl. Nds. OVG, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12*).

Nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage empfiehlt sich für die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung die Ausweisung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO. Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO würden dann in Frage kommen, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung durch Ferienhäuser oder Wochenendhäuser ist. Wohngebäude wären in diesen Sondergebieten nur in Ausnahmefällen bestandsorientiert zulässig.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

5.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Stadt Norden hat die Öffentlichkeit in der Zeit vom 31.08.2015 bis zum 18.09.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichtet. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen zur Planung eingegangen.

5.1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Beteiligung erfolgte vom 31.08.2015 bis zum 18.09.2015. Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

Entwässerungsverband Norden

Der Entwässerungsverband hat auf die Verschlechterung der Oberflächenentwässerung hingewiesen - insbesondere bei Starkregenereignissen - und Rückhaltmaßnahmen im Plangebiet angeregt. Die Hinweise werden beachtet.

Auf der Grundlage einer hydraulischen Berechnung der Kapazitäten des bestehenden Kanalsystems in Norddeich wurde in einem Entwässerungskonzept die schadlose Oberflächenentwässerung nachgewiesen. Die bebauten Grundstücke können über die vorhandene Kanalisation entwässert werden, da dort keine Erhöhung der Versiegelung erfolgt. Daher erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Bereiche mit vorhandener Bebauung und möglicher Neubebauung. Für die Baugrundstücke mit zusätzlicher Bebauung erfolgt die Entwässerung durch einen Rückhaltegraben im Anschluss an mögliche Neubaugrundstücke.

Deichacht Norden

Der Hinweis der Deichacht, die Deichschutzzone in die Planzeichnung aufzunehmen, wird berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG

Die Hinweise zur Vorbelastung durch die Bahnanlagen und den Schienenverkehr werden beachtet. Zur Prüfung der Auswirkungen durch den Verkehrslärm und Schienenlärm wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Norddeicher Straße wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Der Schienenlärm erfordert keine Maßnahmen, da die Orientierungswerte eingehalten werden.

Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, EWE Netz, OOWV, Wirtschaftsbetriebe Stadt Norden

Seitens der Versorgungsträger wurden Hinweise auf Versorgungsanlagen ihres Unternehmens im Plangebiet vorgebracht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen des OOWV werden nachrichtlich übernommen.

LGLN-Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Von der LGLN-Regionaldirektion Aurich wurde um die Übernahme redaktioneller Änderungen in der Planunterlage gebeten. Die Planunterlagen wurden um die genannten Hinweise zur Plangrundlage ergänzt.

LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst

Von der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover wurde darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt und eine Luftbildauswertung angeboten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend erschlossen und wird mit Ausnahme weniger Teilflächen auch bereits baulich genutzt. Eine Prüfung der Kampfmittelbelastung wird aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung nicht für erforderlich gehalten. Zudem wurde von der Fachbehörde kein konkreter Kampfmittelverdacht geäußert.

Landkreis Aurich

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung der Deichschutzzone hingewiesen. Die Deichschutzzone wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Landkreis hat bezüglich Verkehrs- und Gewerbelärm einen Nachweis des Schallschutzes durch ein Gutachten gefordert. Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt und die erforderlichen Maßnahmen zum Verkehrs- und Gewerbelärm festgesetzt.

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen sulfatsaurer Böden und deren Folgen bei Bodenaushub sowie die Vorgaben für eine Bodenuntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vielfach anthropogen überformt, die natürlichen Bodeneigenschaften sind eingeschränkt. Durch die Bauleitplanung erfolgt keine wesentliche Veränderung der jetzigen Situation, da neben der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes nur eine geringe Nachverdichtung erfolgt. Bezüglich der Bodenbeschaffenheit besteht daher kein Handlungsbedarf. Der Hinweis des Landkreises, dass in Bezug auf die schutzwürdige natürliche Bodenfruchtbarkeit aufgrund der bestehenden Bebauung und den bereits erfolgten Eingriffen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis hat auf die erforderliche Flächennutzungsplanänderung und die Umweltberichte hingewiesen. Diese wurden für die Entwurfsfassung erstellt.

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung für den Entwurf durch eine Prüfung des Artenschutzes hingewiesen. Die Hinweise zum Artenschutz werden beachtet, die Planunterlagen wurden für die Entwurfsfassung ergänzt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine artenschutzrechtliche Beurteilung.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Landesbehörde hat auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm hingewiesen. Der Hinweis beachtet; es wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

5.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden parallel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Hierzu wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

5.2 Abwägung der betroffenen Belange

5.2.1 Belange der Raumordnung

Die Planung mit Festsetzungen zur Sicherung von Einrichtungen zur Gästebeherbergung entspricht den Zielen der Raumordnung, wonach Norddeich die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet ist und touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Die Steuerung der Anteile von Dauerwohnen und Ferienwohnen sowie deren bauliche Ausnutzung werden durch das Planungsrecht reguliert und vermeiden Nutzungskonflikte für bestehende und künftige Nutzungen.

5.2.2 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet und die Einbindung des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind über die Tunnelstraße und die Norddeicher Straße gesichert. Diese Straßen ermöglichen eine Verbindung in das Ortszentrum Norddeich und zur Ortsumfahrung B 72neu.

Die fußläufige Durchlässigkeit wird durch einen Fuß- und Radweg von der Tunnelstraße bis zu den Grundstücken am Kolk hergestellt.

5.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Schutzansprüche

Entsprechend der innerhalb der Sondergebiete zulässigen Wohnanteile und zulässigen Infrastruktur wird für die Flächen im Plangebiet der Schutzanspruch eines Mischgebietes festgelegt. Dieses ist auch aus dem Grunde gerechtfertigt, da die dort ansässigen Ferienwohnungen nach der BauNVO 2017 gemäß § 13a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören und zusammen mit dem dortigen Dauerwohnen eine Mischnutzung darstellen.

Gebietsausweisung	Schutzanspruch gemäß DIN 18005
Sonstige Sondergebiete Dauerwohnen und Gästebeherbergung	Mischgebiet 55*-60/50-45** dB(A) tag/nachts
Angrenzende Wohnbebauung	Allgemeines Wohngebiet 50*-55/45-40** dB(A) tag/nachts
*	Der niedrige Wert tagsüber gilt für Sportlärm in der Ruhezeit
**	Der niedrige Wert nachts gilt für Gewerbelärm und Sportlärm
	Bei Gewerbelärm dürfen Spitzenpegel den Tagwert nicht mehr als 30 dB und nachts nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein schalltechnisches Gutachten⁵ erstellt. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmsituation im Bereich des Plangebietes ermittelt. Hierbei sind die Einwirkungen durch öffentlichen Verkehrs-, Straßen-, Schienen-, Parkplatz- und Baulärm, öffentliche Schifffahrtslinien - sowie durch Sport- und Gewerbelärmeinwirkungen zu berücksichtigen.

➤ Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde unter Zugrundelegung von Prognoseverkehrsdaten 2030 für den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen sowie Verkehrsbelastungsdaten in der Prognose 2025 auf der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Schienenstrecke Norddeich-Mole-Emden berechnet und beurteilt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet die für Mischgebiete anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Teilbereichen überschritten werden. Daher sind für schützenswerte Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereichen IV der DIN 4109 vorzusehen. Zusätzlich sind auf Grund von zu erwartenden Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) im Nachtzeitraum Anforderungen hinsichtlich schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen von Schlafräumen festzusetzen.

In den typischen Außenwohnbereichen sind in dem betreffenden Teilbereich tagsüber Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird jedoch sowohl in der typischen Terrassenlage (2 m über Gelände) als auch bezogen auf Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone, Dachterrassen o. ä.) eingehalten. Dieser Wert wird im Rahmen der Vorbelastung und der örtlichen Gegebenheiten als gebietsverträglich eingestuft, da ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bebaut ist. Zudem sind die Baukörper überwiegend straßenseitig ausgerichtet, so dass auf den straßenabgewandten Seiten Außenbereiche mit geringerer Vorbelastung zur Verfügung stehen.

⁵ Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Schalltechnischer Bericht Nr. LL10631.1+2/03 vom 27.03.2018

Aufgrund der örtlichen Bebauungsstruktur und der Möglichkeit der Nutzung straßenabgewandter Freibereiche werden die Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 in Kauf genommen. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden aufgrund der Vorbelastung und der örtlichen Situation nicht für erforderlich gehalten.

➤ **Gewerbelärm**

Die im Plangebiet zu erwartende Gewerbelärmsituation ergibt sich aus den Gewerbebetrieben im Bereich des Hafens Norddeich, einer Bäckerei, durch gewerblich genutzte Parkplätze sowie aus den zulässigen Immissionen aus den benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 191 (Bahnhof Norddeich) und aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 (Großparkplatz). Es wurde die Erweiterung des Parkplatzes für das Hotel Fährhaus mit nunmehr insgesamt 50 Stellplätzen eingestellt. Der Hotelparkplatz darf in der Nachtzeit nicht genutzt werden und ist daher in der nächtlichen Lärmprognose nicht enthalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass die direkt angrenzenden Nutzungen (Bäckerei (insbesondere nachts) und der geplante Parkplatz des Hafenhotels die Gewerbelärmsituation bestimmen. Hierbei ergeben sich folgende Ergebnisse:

Innerhalb des Plangebietes wird der schalltechnische Orientierungswert bzw. Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags durch die gesamte Gewerbelärmbelastung in allen Geschossen eingehalten. Durch den neu geplanten Parkplatz des Hotels Fährhaus an der Tunnelstraße/Frisiastraße wird auch an der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags - für Allgemeine Wohngebiete - eingehalten.

Nachts wird im Plangebiet der für Mischgebiete anzustrebende Orientierungs- bzw. Richtwert von 45 dB(A) - bei Ausschluss der nächtlichen Nutzung des Parkplatzes für das Hafenhotel - in großen Teilen des Plangebietes eingehalten. Überschreitungen um bis zu 1 dB können ggf. - im Sinne der TA Lärm - als nicht relevante Überschreitung bewertet werden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken Tunnelstraße 1 und 1A (Bäckerei) derzeit an die Norddeicher Straße umgesiedelt wird und als Folgenutzung voraussichtlich ein Wohnprojekt umgesetzt werden soll. Gemäß geltender Rechtsprechung (BverwG 4 BN 6/12 vom 07.06.2012) können bei heranrückender Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe als Ergebnis der Abwägung Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, die sich aus dem Betrieb der bestehenden Bäckerei und der umgebenden Wohnbebauung ergibt, sind Überschreitungen der Richtwerte im Straßenrandbereich (bis ca. 13 m von der Straßenbegrenzungslinie) auf den Grundstücken gegenüber der Bäckerei nicht zu vermeiden. Zur Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm vor dem geöffneten Fenster wäre ein entsprechendes Abrücken der Bebauung von der Straße erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur, die sich überwiegend straßenseitig orientiert, verfolgt die Stadt die Zielsetzung, künftige Neu- und Ersatzbauten entlang der Straße anzusiedeln. Dieser soll – auch unabhängig von einem derzeit abgerückten Baukörper – festgesetzt werden. Auch auf den künftigen Neubaugrundstücken gegenüber der Bäckerei soll zur Sicherung einer raumwirksamen Bebauung eine straßenseitige Bebauung möglich sein. Die Stadt gibt daher den städtebaulichen Belangen den Vorrang vor der Einhaltung der Richtwerte gemäß der TA-Lärm. Zum Schutz der Überschreitungen durch Gewerbelärm werden passive Schallschutzmaßnahmen für die Nachtnutzung festgesetzt. In Anknüpfung der Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm werden die Anforderungen hinsichtlich schalldämpfter Lüftungseinrichtungen von Schlafräumen bzw. die alternative Anordnung dieser Räume an der lärmabgewandten Seite übernommen. Diese Festsetzung ist solange zulässig, bis es zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung kommt und der Nachweis erbracht wird, dass eine Folgenutzung zu keinen neuen schalltechnischen Konflikten führt.

Die Berechnungen der Spitzenpegel haben gezeigt, dass tagsüber keine unzulässigen Spitzenpegelwirkungen auftreten. Der maximal zulässige Spitzenpegel von 90 dB(A) im Plangebiet wird deutlich unterschritten. Durch den Parkplatz an der Tunnelstraße/Frisiastraße wird auch an der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung der maximal zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) tags - für Allgemeine Wohngebiete - eingehalten. Die Ergebnisse der Spitzenpegelbetrachtung für die Nachtzeit zeigen, dass bei Ausschluss der nächtlichen Nutzung des Parkplatzes ebenfalls von keinen unzulässigen Spitzenpegelwirkungen auszugehen ist, wobei direkt gegenüber der Ein- und Ausfahrt der Bäckerei davon auszugehen ist, dass der maximal zulässige Spitzenpegel an der Baugrenze gerade eingehalten wird. Darauf hinzuweisen ist, dass die Bäckerei derzeit umgesiedelt wird und diesbezüglich an dem jetzigen Standort zukünftig kein Gewerbelärm mehr zu erwarten ist.

➤ **Baulärm**

Die Ramm- und Reparaturarbeiten im Hafenbecken sind als Baulärm zu betrachten. Es wurde eine Bewertung im Sinne der AW Baulärm vorgenommen, da diese Tätigkeiten in der Regel nicht dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen, sondern als Bautätigkeiten einzustufen sind. Durch die Ramm-/Reparaturarbeiten im Hafen wird im gesamten Plangebiet ein Beurteilungspegel tagsüber von weniger als 60 dB(A) hervorgerufen, sodass diese Tätigkeiten im Sinne der AW Baulärm zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen führen.

➤ **Sportlärm**

Durch die Nutzung des Sportplatzes an der Nordmeerstraße durch den SuS Frisia Norddeich e.V. sind sowohl werktags - Training von zwei Mannschaften - als auch sonntags - ein Meisterschaftsspiel - im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 128 keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BImSchV zu erwarten.

➤ **Verordnung der Stadt Norden zur Bekämpfung des Lärms (NorLVO)**

Mit Bekanntmachung vom 03.04.2014 gilt eine Lärmschutzverordnung für die Stadt Norden und damit auch für Norddeich. Die Verordnung gilt ganzjährig für den Kurbereich und dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, sowie durch das Verhalten Einzelner hervorgerufen werden können. Grundregel für das Nordseeheilbad Norden-Norddeich als Kur-, Erholungs- und Ferienort ist, dass aufgrund der daraus erwachsenen Aufgaben zur Förderung der Gesundheit und der Gewährleistung der Erholung sich jeder so zu verhalten hat, dass kein anderer mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Lärm beeinträchtigt wird. Somit ist definiert, dass es sich um vermeidbare Geräusche handelt, die hier entsprechend geregelt und beordnet werden sollen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Lärmschutzverordnung, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine den Kurbetrieb störenden Nutzungen zugelassen werden.

5.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend bebauter Bereich im Siedlungszusammenhang von Norddeich dar. Nur eine zentrale Freifläche an der Tunnelstraße ist noch nicht bebaut, jedoch liegen für diesen Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Kolk“ bzw. der 2005 aufgestellte, gleichnamige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 97V „Wohnen am Kolk“ vor.

Diese Pläne lassen eine Bebauung des Bereiches mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6, Verkehrsflächen sowie eine kleine Grünfläche vor. Im Bereich der Tunnelstraße ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Kolk“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für den nördlichen Stellplatzbereich an der Frisiastraße liegt der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119V, 2. Änderung, vor, der bereits die Ausweisung eines Stellplatzes vorsieht.

Der übrige Bestand an Wohn-, Geschäfts- und Hotelgebäuden sowie Ferienhäusern an der Norddeicher Straße und Tunnelstraße wird als § 34 BauGB zu beurteilender Bereich im Bestand betrachtet und die Bauflächen werden überwiegend an den Bestand orientiert festgesetzt. Eine bauliche Nachverdichtung erfolgt vorrangig in südlichen Abschnitt. Im nördlichen Abschnitt wird ein privater Parkplatz erweitert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 wird der Planbereich überwiegend als Sondergebiet mit der GRZ von 0,3 (im nördlichen und südlichen SO 2 und SO 3) bzw. 0,4 (im SO 1 und mittleren SO 2) zzgl. einer zulässigen Überschreitung von 50% festgesetzt. Eine Rad- und Fußwegeverbindung wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anbindung von der Tunnelstraße zur Kolkstraße festgesetzt. Der Parkplatz im Norden wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplatz für Hafenhôtel“ ausgewiesen.

Auf dem rückwärtigen Grundstück Tunnelstraße 6 A befindet sich eine Esche, die nach der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) vom 04.04.2017 schützenswert ist. Dieser wird zur Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zudem werden eine Festsetzung zum Schutz des Kronentraufbereichs und ein Nachpflanzungsgebot aufgenommen. Ein weiterer, nach der Erhaltungssatzung schützenswerter Baum, befindet sich westlich des Hotelparkplatzes an der Tunnelstraße. Der Stamm des Ahorns liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und wird daher nicht festgesetzt, sondern nachrichtlich übernommen. Der Kronentraufbereich des Baumes liegt jedoch im Geltungsbereich. Durch die Festsetzung einer private Grünfläche randlich der Stellplatzfläche ist ein ausreichender Schutz des Baumes gesichert.

Die Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ermöglicht keine höhere Ausnutzbarkeit der Flächen.

Da die Kapazitäten des vorhandenen Entwässerungssystems ausgeschöpft sind, werden zur schadlosen Oberflächenentwässerung für die Bereiche mit zusätzlicher Bebauung Rückhaltmaßnahmen festgesetzt.

Bei Änderungen, Um- bzw. Neubauten an Gebäuden sind auch artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, Einhalten von Gehölzfällzeiten auch bei Sträuchern, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

5.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Gräben vorhanden. Im Hinblick auf die Entwässerung wurde zunächst die bestehende Entwässerungssituation für den Kernbereich in Norddeich an der Norddeicher Straße überprüft.⁶ Die hydraulische Berechnung erfolgte getrennt für das Regen- und das Schmutzwassernetz und führte zu folgendem Ergebnis:

➤ Schmutzwasser

Bei dem betrachteten Kanalnetz handelt es sich um das Einzugsgebiet des Pumpwerkes an der Straße "Hattermannsweg". Die Ergebnisse der durchgeführten hydraulischen Berechnung für den Bestand zeigen, dass der betrachtete Teil der Schmutzwasserkanalisation in Norddeich im Bestand hydraulisch ausreichend dimensioniert ist. Die Berechnung zeigt keine eingestauten oder überstauten Schächte. Die hydraulische Berechnung für die Planung ergibt diesbezüglich kein anderes Ergebnis, da die Auslastungsgrade der betrachteten Kanalhaltungen nur geringfügig ansteigen.

➤ Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über mehrere Auslässe in ein angrenzendes Grabensystem entwässert bzw. an ein weiterführendes Kanalnetz abgeleitet. Die Ergebnisse der durchgeführten hydraulischen Berechnung für den Bestand zeigen, dass der betrachtete Teil der Regenwasserkanalisation in Norddeich hydraulisch ausreichend ist.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig; zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 von Hundert für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 60 %. In der Karte zur Ausnutzung (Anlage 2) wird deutlich, dass diese im SO 1 bereits überschritten ist und der keine weitere Versiegelung mehr zulässig ist. In den nördlichen und südlichen Sonstigen Sondergebieten SO 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,3 zulässig; zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 von Hundert für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 45 %. Auch hier ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung keine nennenswerte Neuversiegelung mehr möglich. Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 für die ergänzenden Nutzungen des Hafenhofs ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 von Hundert für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 45 %, die im Bestand bereits vorhanden ist. Der nördlich gelegene Stellplatz ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Durch die Erweiterung ergibt sich eine Neuversiegelung, die jedoch im Vergleich zu den insgesamt bereits versiegelten Flächen nicht wesentlich ist. Für die bereits bebauten Grundstücke ist somit aufgrund der bereits vorhandenen Ausnutzung der zulässigen Versiegelung keine relevante Neuversiegelung mit Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung mehr zu erwarten.

Das mittlere Sonstige Sondergebiet SO 2 erfasst die unbebauten Bereiche und lässt eine Grundflächenzahl von 0,4 zu. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 von Hundert für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 60 %. Diese Versiegelungsrate ist zwar nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen (Vorhaben und Erschließungsplan „Wohnen am Kolk“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97V) bereits zulässig, führt real gesehen zu einer zusätzlichen Versiegelung. Im Falle einer Nachverdichtung kommt es zu einer Erhöhung der Auslastungsgrade der betrachteten Kanalhaltungen, so dass der Regenwasserkanal an seiner Kapazitätsgrenze ist. Daher erfordert die Erweiterung der Bebauung eine Rückhaltung.

⁶ Ing.-Büro für Kanalstandhaltung GmbH, Hafenwende 10a, 28357 Bremen, Stand Mai 2016

Zur Sicherung und zum Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.⁷

➤ **Entwässerung der bebauten Grundstücke**

Vorfluter für die Grundstücke Tunnelstraße 6, 6A-D, 8 und 10 ist ein Regenwassersammler an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Das Regenwasser wird in einen Seitengraben der Frisiastraße abgeführt und in den östlich gelegenen Kolk eingeleitet. Die Reihenhäuser Tunnelstraße 2A-D sind an einen Regenwasserkanal in der Tunnelstraße angeschlossen, welcher in den Graben an der westlichen Seite der Tunnelstraße mündet. Nach Rücksprache mit der Stadtentwässerung Norden und einer Ortsbesichtigung muss davon ausgegangen werden, dass dieser Graben als stehendes Gewässer zu betrachten ist, d. h. eine echte Vorflut ist nicht gegeben. Somit kommt dieser Graben für weitere Anschlüsse nicht in Frage. Die Entwässerung der Grundstücke Norddeicher Straße 202 und 204 konnte nicht eindeutig geklärt werden. In Anbetracht der Regenwasserkanäle in der näheren Umgebung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke einen Hausanschluss in der Norddeicher Straße besitzen. Das Grundstück Nr. 206 ist an einen Regenwasserkanal angeschlossen, dessen Anfangsschacht sich vor dem betreffenden Grundstück befindet. Das Haus Norddeicher Straße 204 hat ein großes Hintergrundstück mit Garagen, Schuppen, befestigter Hoffläche und Wiese.

Aus diesem Bereich wird in einen nordöstlich gelegenen Grenzgraben entwässert, der auch zur Entwässerung des Gebäudes Tunnelstraße 2E-F genutzt wird. Die Ableitung des Regenwassers aus den zurzeit bebauten Grundstücken soll unverändert beibehalten werden.

➤ **Entwässerung der Grundstücke mit zusätzlicher Bebauung**

Die Freiflächen des Grundstücks Tunnelstraße 4 (Flurstücke 8/28 und 8/29) können noch zusätzliche Bebauung aufnehmen. Die Entwässerung wird so gestaltet, dass bei einer baulichen Verdichtung kein höherer Abfluss in die Vorfluter als zum jetzigen Zeitpunkt verursacht wird. Damit der Abfluss nach Versiegelung der Flächen nicht größer ausfällt als derzeit, soll die Abflussmenge auf 2 l/s*ha gedrosselt werden. Die Größe der beiden Flurstücke beträgt 4201 m^2 . Der Drosselabfluss beträgt damit $0,84 \text{ l/s}$. Das auf den Flurstücken 8/28 und 8/29 bei maximaler Ausnutzung der Versiegelung anfallende Regenwasser wird gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Norddeicher Straße abgeleitet. Auf Grund der geringen Tiefe des Regenwasserkanals in der Norddeicher Straße muss der Rückhalteraum oberflächennah angelegt werden. Der erforderliche Graben wird an der südlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von 130 m angeordnet.

5.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Sicherung der Zugänglichkeit von Versorgungsleitungen erfolgt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Hauptversorgungsleitung des OOWV wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

⁷ Ingenieurgesellschaft Nordwest, Oldenburg, Stand 14.12.2017

6. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Das Erfordernis nach einer Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Anteile an privatvermieteten Ferienwohnungen, die zur Erhaltung der touristischen Gästebeherbergung in einem angemessenen Umfang erforderlich sind. Diese Nutzungsmischung lässt sich aus den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO nicht entwickeln. In einem Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO sind Ferienwohnungen zwar als Hauptnutzung zulässig, weitere Nutzungen zur touristischen Versorgung und zum Dauerwohnen sind jedoch nicht in dem Maße zulässig, wie es die prägende Gebietsstruktur vorgibt und das Zielkonzept vorsieht. Daher sollen die im Plangebiet prägenden Gebietsstrukturen durch die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Diese Ausweisung ermöglicht zudem differenziertere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als in den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 - Sonstiges Sondergebiet SO 1

Für den südwestlichen Abschnitt des Plangebietes an der Norddeicher Straße sind gemäß dem Gesamtkonzept als Zielsetzung die Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und die Gästebeherbergung in Ferienwohnungen, Hotels, Pensionen sowie das allgemeine Wohnen festgelegt.

Hier wird ein Sonstiges Sondergebiet **SO 1 „Ortsmitte, Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“** festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung und der Gästebeherbergung sowie Anlagen und Einrichtungen des Wohnens.

Es werden die **zulässigen Nutzungen** festgesetzt, die den Gebietscharakter prägen und die Quartiersversorgung sicherstellen. Diese sind im Einzelnen bestimmte

- Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung
- Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung,
- Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege.

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsgeschäfte und Läden mit Ausstellungsflächen wird auf 400 m² begrenzt, da nach geltender Rechtsprechung Einzelhandelsbetriebe mit dieser Nutzfläche als "Nachbarschaftsladen" oder "Convenience-Store" zulässig sind. Mobile Verkaufsstände werden nicht zugelassen.

Der Begriff der Wohnung und der Gästebeherbergung werden zur Anwendung dieser Festsetzung klargestellt. Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist. Anlagen und Einrichtungen zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte (als Sammelbegriff für die in der Festsetzung aufgelisteten Anlagen) für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

Da sich die touristische Versorgungseinheiten im Wesentlichen in den straßenseitigen Erdgeschossen befinden und dieses für eine funktionierende touristische und lebendige Ortsmitte auch erforderlich ist, werden in der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche in einem Bereich von 10 m - gemessen von der straßenseitig ausgerichteten Baugrenze - Wohnungen, Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements, Hotels, Pensionen, Fremdenzimmer und Gästezimmer im Erdgeschoss nicht zugelassen.

Ebenso prägend und touristisch erforderlich ist eine Nutzung der straßenseitigen Außenbereiche für nicht überdachte, gewerbliche betriebene Terrassen (Café, Speisewirtschaft etc.) oder Ausstellungsflächen für Waren. Daher sind diese - bis zu einer maximalen Größe der Grundfläche des genehmigten Betriebes an der Stätte der Leistung - hier auch außerhalb der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die vorgenannten baulichen Anlagen darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 (1) BauNVO um 10 % erhöht werden. Ausnahmsweise sind auch Überdachungen zulässig. Die Lärmverträglichkeit für die gewerblich betriebenen Terrassen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gebäude und Räume für freie Berufe werden zugelassen, um die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zuzulassen. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen. Dieses können z.B. freie Berufe aus dem gesundheitlichen Sektor wie z.B. Ärzte, Krankengymnasten, Heilpraktiker etc. oder auch freie Berufe mit beratender Tätigkeit wie Anwälte, Notare, Steuerberater etc. sein. Diese Nutzungen haben i.d.R. keinen besonderen Störgrad und sind mit den übrigen Hauptnutzungen des Sondergebietes verträglich. Spielhallen im Sinne von Vergnügungsstätten sind nicht mit dem gewollten Gebietscharakter verträglich und werden daher nicht zugelassen.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2 - Sonstiges Sondergebiet SO 2

Im Plangebiet sollen das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung in privaten Ferienwohnungen und in Hotels, Pensionen und ähnl. sichergestellt werden. Hier wird ein Sonstiges Sondergebiet **SO 2 „Tunnelstraße, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“** festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes. In **Absatz A** werden die **zulässigen Nutzungen** festgesetzt, die den Gebietscharakter prägen und nachhaltig sichern sollen. Zudem werden Nutzungen zugelassen, die das Quartier in geringem Umfang versorgen und beleben sollen. Dabei werden Festsetzungen getroffen, die die klassische Form der Gästebeherbergung als Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer genutzten Wohnhäusern sicherstellen sollen. Zudem soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gefördert werden, da der Neubau oder die Umnutzung von Wohngebäuden künftig nur unter der Voraussetzung der Schaffung einer Dauerwohnung möglich ist.

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich
- Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in den o. g. Gebäuden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gästehäuser).

Der Begriff der Dauerwohnung und der Gästebeherbergung werden zur Anwendung dieser Festsetzung klargestellt.

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Läden bis zu 100 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Größe des Gastraumes bis zu 50 m²,
- nicht störende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Kosmetik, Gesundheits- und Fitnessseinrichtungen, Fahrradverleih),
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege.

Bezüglich der Gebäude und Räume für freie Berufe wird auf die Begründung zum Sondergebiet SO 1 verwiesen.

Die weiteren Nutzung wie kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sollen die Versorgung und Belebung des Gebietes sichern. Die Verkaufsfläche für kleine Läden wird auf 100 m² begrenzt, da diese Größenordnung zur Quartiersversorgung als ausreichend erachtet wird. Zudem kann diese Grundfläche in der Erdgeschossfläche eines üblichen Einfamilienhauses untergebracht und damit in die vorhandene Bebauungsstruktur integriert werden. Die Zulässigkeit der sozialen Nutzungen ergibt sich als Folgenutzung aus der Sicherung des Dauerwohnens. Spielhallen im Sinne von Vergnügungsstätten sind hier ebenfalls nicht zulässig.

In **Absatz B** werden differenzierte Festsetzungen zur Regelung der Verdichtung, durch Verteilung der Anteile an Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie zur Größe der Dauerwohnungen getroffen, um das Planungsziel der prägenden Durchmischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu stützen. Insbesondere soll diese Festsetzung sicherstellen, dass in den jeweiligen Wohngebäuden und auch in den Wohn- und Geschäftsgebäuden ein Mindestanteil an Dauerwohnraum geschaffen wird. Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird dabei auf die Größe des Baugrundstücks bezogen. Zur Sicherung der Versorgung mit Gästeunterkünften und zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird festgesetzt, dass pro 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung (Dauerwohnung oder Ferienwohnung) zulässig ist. Bei größeren Grundstücken sind somit entsprechend mehr Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m² herzustellen. Hierdurch soll Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung und eine Belebung des Quartiers auch außerhalb der Saison sichergestellt werden. Durch die Festsetzung einer Mindestgröße soll darauf hingewirkt werden, dass tatsächlich eine Dauerwohnung entsteht. Die Mindestgröße soll dazu beitragen, die Attraktivität für eine nur turnusmäßig genutzte Zweitwohnung zu mindern. Ebenso sollen kleine Alibi-Wohnungen vermieden werden, die keine Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten. Die Mindestgröße wird abgeleitet aus einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen und den Wohnflächengrößen aus der Richtlinie über die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Fundstelle Nds. MBI.2000 Nr. 27, S 580). Hier wird bei Mietwohnungen bei zwei Haushaltsmitgliedern eine Mindestgröße von 60 qm festgelegt, bei Eigentumswohnungen beträgt die Mindestgröße 90 qm. Als Mindestgröße für die Dauerwohnungen in den Sondergebieten wird daher ein mittlerer Wert von 70 qm festgelegt. Der Anteil der Dauerwohnfläche ist nach der Verordnung der Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 02.11.2003 zu berechnen. Der Nachweis soll auf Grundlage dieser Verordnung erfolgen, da hierdurch eine nachvollziehbare und nachprüfbar Anwendung der Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren möglich ist. Durch die relativ geringen Mindestgrößen für den Dauerwohnanteil soll auch die künftige Entwicklung der Altersstruktur Berücksichtigung finden, da aus der steigenden Anzahl der hohen Altersgruppen künftig ein vermehrter Bedarf nach Wohnungen mit geringeren Größen zu erwarten ist.

Dieses kann insbesondere auch der Fall sein, wenn ein vorhandenes ausschließlich zum Dauerwohnen genutztes Gebäude für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen umgenutzt wird. Die Mindestgröße ist somit auch aus der örtlichen Situation heraus begründet.

In der Festsetzung wird abschließend klargestellt, dass die Festsetzung nicht für bestehende genehmigte Gebäude, die diese Ausnutzung bereits überschritten haben, gilt.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3 - Sonstiges Sondergebiet SO 3

Im nördlichen Plangebiet befindet sich der Parkplatz des außerhalb des B-Plangebietes gelegenen Hotels Fährhaus. Im südlichen Anschluss des Parkplatzes ist ein Wohnhaus vorhanden, das in ein Bürogebäude für das Hafenhôtel umgenutzt werden soll; ein Teil der Wohnnutzung bleibt bestehen. Um diese Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird ein Sonstiges Sondergebiet SO 3 gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO „Hafenhôtel, ergänzende Nutzungen“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Hafenhôtel“ wurde aus der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119V übernommen. Das Sonstige Sondergebiet dient dem Hotelbetrieb zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Büro- und Verwaltungszwecke. Wohnungen sind zulässig. Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO 1 und in dem mittleren Sondergebiet SO 2 sind entsprechend der Zielsetzung, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 11 m zulässig. Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht ebenfalls eine Nachverdichtung.

In den übrigen Sondergebieten SO 2 und im Sondergebiet SO 3 gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss. Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert.

6.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Im den Sondergebieten sind Gebäude zulässig mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden, werden die Gebäudelängen wie folgt begrenzt:

- a1 maximal **20 m**,
- a2 maximal **30 m**.

Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die überbaubaren Flächen in den Sondergebieten halten Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien und zu den rückwärtigen Grenzen ein und sind straßenseitig zur Tunnelstraße und zur Norddeicher Straße festgesetzt. Zudem sind rückwärtig überbaubare Flächen für eine Nachverdichtung ausgewiesen.

Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Hierdurch sollen die Straßenrandbereiche von Hochbauten und ruhendem Verkehr freigehalten werden. Pro Grundstück ist eine maximal 4 m breite Zu- und Abfahrt zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Tunnelstraße und den angrenzenden Bauflächen sowie der Kolkstraße wird gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen. Der vorhandene und zu erweiternde Parkplatz im Norden wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze für Hafenhôtel“ festgesetzt.

6.5 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Der erforderliche Rückhaltegraben zur schadlosen Oberflächenentwässerung wird im Bebauungsplan als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer Leitung der Stadtwerke Norden wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dass sich teilweise in der Fuß- und Radwegeverbindung befindet. Ein weiteres Geh- Fahr- und Leitungsrecht sichert die Rohrverbindung zwischen den Rückhaltegräben.

6.7 Erhaltung von Bäumen

Gemäß der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) vom 04.04.2017 sind für diese Bauleitplanung zwei Bäume relevant. Der schützenswerte Ahorn liegt randlich des nördlichen Plangebietes und wird nachrichtlich übernommen. Die angrenzend festgesetzte Grünfläche schützt den Kronentraufbereich. Die schützenswerte Esche im mittleren Plangebiet wird gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf demselben Grundstück durch den Grundstückseigentümer in Abhängigkeit des erreichten Stammumfangs durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Entsprechend den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens und der Abwägung in Kapitel 5.2.3 werden zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bahnlinie und der Ortsumgehung folgende Maßnahmen vorgesehen.

- (1) Es sind nach der DIN 4109 die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu berücksichtigen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) für den Lärmpegelbereich IV zu bestimmen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichen Außenlärmpegel	
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
IV	70

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

- (2) Im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sind schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle (hier: Norddeicher Straße/Tunnelstraße) vollständig abgewandten oder ausreichend abgeschirmten Fassadenseiten zu gewährleisten.
- (3) Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

6.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm

➤ temporäre Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 BauGB

Bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf den Grundstücken Tunnelstraße 1 und Tunnelstraße 1A und dem Nachweis, dass eine Folgenutzung zu keinen neuen schalltechnischen Konflikten führt, gilt folgende Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm:

Zum Schallschutz von Schlafräumen sind in den gekennzeichneten Flächen beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle (hier: Gewerbebetrieb Tunnelstraße 1/1A) vollständig abgewandten oder ausreichend abgeschirmten Fassadenseiten zu gewährleisten. Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig.

➤ Begrenzung der Nutzung

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Hafenhôtel“ wird die Nutzung auf einen Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt, da eine nächtliche Nutzung des Parkplatzes zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte führen würde.

6.11 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	15.300 m²
Sondergebiet SO 1 „Ortsmitte, touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung“	3.710 m ²
Sondergebiet SO 2 „Tunnelstraße, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“	8.700 m ²
Sondergebiet SO 3 „Hafenhôtel, ergänzende Nutzungen“	700 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	410 m ²
Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Stellplätze für Hafenhôtel“	1.110 m ²
Private Grünfläche	270 m ²
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	400 m ²

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

1. Dachform

- (1) Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Pultdächer, Zeltdächer, Pyramidendächer und Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
- (3) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Begründung

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u. a. zu diesen.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig, da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen.

2. Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orange-rot, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelengoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktspezifikationen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublau oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Reet.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbreger RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbreger RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbreger 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbreger RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbreger RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

(2) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
oder
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten
oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

Begründung

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein „historisches“ Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein.

Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau. Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

3. Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 + A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.
- (2) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,
 - wenn weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
oder
 - wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
oder
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern. Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden. Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o. ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet.

Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

4. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

4.1 Für die zur Tunnelstraße ausgerichteten Grundstücke (Tunnelstraße Nr. 2, 4, 6, 8 und 10) in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind, außer an den Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

(1) Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.

- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.
- Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
- Werbeanlagen müssen zu Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) einen Abstand von mindestens 0,2 m einhalten.
- Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.

(3) Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

4.2 Für die zur Norddeicher Straße ausgerichteten Grundstücke (Norddeicher Straße Nr. 202, 204 und 206)) im Sonstigen Sondergebiet SO 1 gelten auf den jeweiligen Baugrundstücken folgende Regelungen für Werbeanlagen in einem Abstand von 15 m zur nordöstlichen Grenze der Norddeicher Straße im straßenzugewandten Bereich. Als straßenzugewandter Bereich gelten die straßenseitige Fassade und die seitlich davon abgehenden Fassaden.

Die Regelungen (3) und (4) gelten für Werbeanlagen auf dem gesamten Baugrundstück.

(1) Werbeanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen an Fassaden

(a) Flachwerbung:

- Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 qm je Werbeanlage nicht überschreiten. Werbeanlagen an und in Fenstern sind nicht zulässig.
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer vertikalen Anordnung 1,0 m nicht unterschreiten.
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer horizontalen Anordnung 2,0 m nicht unterschreiten.

- Der Abstand der Werbeanlagen zu den äußeren Gebäudekanten darf 0,5 m nicht unterschreiten.
- Werbeanlagen müssen zu Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) einen Abstand von mindestens 0,2 m einhalten.

(b) Von der Fassade abgewinkelte Werbeanlagen:

- Pro Gebäude ist eine von der Fassade abgewinkelte Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 qm zulässig.
- (3) Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.
- (4) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.
- (5) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.
- (6) Preisaushangtafeln dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.

Begründung

Das Ortsbild Norddeichs wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört. Um eine verträgliche Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft. Die Einschränkung von Werbeanlagen und der Ausschluss von bestimmten Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Insbesondere an der Norddeicher Straße mit einer Vielzahl von Betriebsstätten durch touristische Infrastruktur ist der Straßenrandbereich bereits durch eine Anhäufung von Werbeanlagen gekennzeichnet. Bei künftigen Bauvorhaben kann sich diese Wirkung noch verstärken. Daher erfolgt in diesem Abschnitt (Sondergebiete an der Norddeicher Straße) eine differenzierte Regelung der Werbeanlagen als in den Sondergebieten an der Tunnelstraße. In den Sondergebieten an der Norddeicher Straße werden in einem auf 15 m festgelegten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Norddeicher Straße Werbeanlagen auf Freiflächen ausgeschlossen und Werbeanlagen an Fassaden in der Größe und in der Anzahl begrenzt. Zudem erfolgt zur Sicherung einer ortsbildverträglichen Fassadengestaltung eine Regelung zu den Abständen der Werbeanlagen untereinander und zu den äußeren Gebäudekanten. Aus dem gleichen Grunde werden Werbeanlagen in und an Fenstern nicht zugelassen und Preisaushangtafel in der Größe beschränkt.

In den Sondergebieten an der Tunnelstraße, wo weniger Betriebsstätten zu erwarten sind, werden die Vorschriften aus dem Baulandmanagement übernommen.

Für das gesamte Plangebiet erfolgt aufgrund der Raumwirksamkeit ein Ausschluss von Werbeanlagen an und auf Dächern sowie die Festsetzung einer maximalen Höhe von Werbeanlagen. Durch den Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht etc. sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Auswirkungen auf den fließenden Verkehr vermieden werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht u. ähnl. können eine Reizüberflutung darstellen, die unter Umständen bis hin zur Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führt.

Auch können solche Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust führen. Durch Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)Raum innerhalb des Plangebietes – und darüber hinaus (Fernwirkung) – durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Festsetzung schließt werbetechnische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen.

5. Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.
- (2) Die Vorgartenbereiche in den Sondergebieten **SO 2 und SO 3** sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden (inklusive gewerblichen) Verkehrs sowie gewerblich betriebene Terrassen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen auf den Grundstücken mit Wohn- und Freizeitnutzung sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufuchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

6. Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke in den Sondergebieten **SO 2 und SO 3** entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50% auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung

Der Begriff in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung

Diese Vorschrift sichert die Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften.

Hinweis:

Die technischen Regelwerke **DIN EN 1304:2013, DIN EN 490:2011, DIN EN 771-1:2011 + A1:2015, DIN 105-100:2012-01** und die **RAL-Farben** werden zur Einsicht bei der Stadt Norden bereitgelegt.

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 die planungsrechtliche Umsetzung einer bestandsorientierten Neuordnung des bestehenden Wohngebietes mit Dauerwohnungen und Ferienwohnungen, Parkplätzen und touristischer Infrastruktur sowie der noch unbebauten Freiflächen an der Tunnelstraße.

Für diesen Bereich liegen ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1995 mit Ausweisung von Baufeldern und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan 97 V (2005) mit Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4), einschließlich Verkehrs- und Grünflächen vor, die jedoch nur eine Teilfläche des Gebietes umfassen. Im Bereich der Tunnelstraße zur Frisiastraße liegt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119, 2. Änderung, vor, der dem Hafenhôtel zugeordnete Stellplätze ausweist. Sowohl nördlich an der Tunnelstraße als auch südlich an der Norddeicher Straße werden die Bauflächen nach § 34 BauGB beurteilt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 128 werden für das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 15.300 m² folgende Festsetzungen getroffen:

Sonstiges Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3):	13.110 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	410 m ²
Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Stellplatz)	1.110 m ²
Private Grünfläche:	270 m ²
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:	400 m ²

Parallel wird für den Planbereich auch die 98. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Planung berücksichtigt diese Ziele im Grundsatz, da es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich handelt. Die derzeit noch unbebaute, brachliegende Freifläche unterliegt den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit der Planung werden – über das bestehende Baurecht hinaus – keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Jedoch entfallen Teilbereiche der privaten Grünfläche, die mit einem Flächenanteil von rd. 100 m² im Plangebiet liegt.</p> <p>Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die Festsetzungen denen der rechtskräftigen Pläne gegenübergestellt.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass es sich um einen nahezu versiegelten und bereits planungsrechtlich festgesetzten Bereich handelt, und somit keine unberührten Bodenanspruchnahmen erfolgen.</p> <p>Aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit wird dieser Bodentyp als `Suchraum für schutzwürdige Böden` herausgestellt. Die bestandsorientierte Flächenausweisung führt nicht zu einem erheblichen Bodenverlust über das bestehende planungsrechtliche Maß hinaus.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Mit der bestandsorientierten Festsetzung von Sondergebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten.</p> <p>Zur Sicherung und zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.⁸</p> <p>Zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers wird für die noch zu bebauenden Grundstücke ein Graben neu angelegt.</p>

⁸ Ingenieurgesellschaft Nordwest, Oldenburg, Stand 14.12.2017

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Auswirkung durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden durch Schallschutzmaßnahmen vermieden.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Mit den Vordeichsflächen ist neben der Fortführung des EU-Vogelschutzgebietes auch die Ausweisung des FFH-Gebietes und des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer verbunden. Beeinträchtigungen des Nationalparks sind vor dem Hintergrund der bestehenden Hafennutzungen und Bebauung sowie der fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen dem weitgehend bebauten Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.	
Landschaftsrahmenplan⁹	
Im Plangebiet sind keine aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche ausgeprägt.	Markante Einzelbäume im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Esche im Übergang von der Freifläche zu nördlichen Bau- und Gartengrundstücken. Ein Ahorn im nördlichen Stellplatzbereich wird nachrichtlich übernommen.

1.2.2 Artenschutz

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. 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).¹⁰

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der 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 in den bebauten Flächen des Plangebietes nicht erfüllt werden.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Altgehölze im Plangebiet kommen im Süden an der Norddeicher Straße kaum vor, jedoch sind im Norden an der Tunnelstraße im Bereich des Parkplatzes und der Gartenbereiche Großgehölze ausgeprägt, die, wie auch alte Gebäudeteile, Keller etc. mit Spalten und Hohlräumen, Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) erlangen können. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

⁹ Landkreis Aurich, 1996

¹⁰ 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.

Europäische Vogelarten (alle Arten besonders geschützt) und artenschutzrechtlich relevant: Die Gehölze, Gärten und Grünflächen im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von ubiquitären, unempfindlichen Brutvögeln des Siedlungsbereiches sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate.

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

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Die noch offene, unbebaute Freifläche weist neben offenen Sandflächen, grasreichen Ruderalflächen auch Gehölzaufwuchs auf, die von ubiquitären Brutvögeln des Siedlungsraumes als Bruthabitate genutzt werden können, so dass artenschutzrechtliche Hinweise zur Vermeidung von Tötungen etc. beachtet werden müssen. So sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen (von Oktober bis Ende Februar). Großgehölze stellen neben Bruthabitaten auch potentielle Quartiere für Fledermäuse dar, so dass diese grundsätzlich erhalten werden sollten. Sind dennoch Gehölzfällungen nicht auszuschließen, müssen diese außerhalb der Brut- und Quartierszeiten bzw. im Rahmen fachgutachterlicher Vor- und Begleituntersuchungen erfolgen.

Auch bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse getötet werden. Dies kann durch Berücksichtigung der Brutvogelzeiten bzw. der Quartierszeiten der Fledermäuse oder durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt werden.

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 es sich um einen zentralen Bereich im Siedlungszusammenhang von Norddeich handelt, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Störepfindliche Tierarten sind im bebauten Bereich nicht zu erwarten.

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

Da im Plangebiet im Wesentlichen eine bestandsorientierte Übernahme bestehender Gebäude und Bauflächen erfolgt und die Gärten als nicht überbaubare Flächen abgegrenzt werden, sind nur mit der innergebietslichen Freifläche potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Diese eng begrenzte Fläche liegt im räumlichen Zusammenhang mit den umliegenden, z.T. naturnah gestalteten Gärten und der Grünfläche am Kolk, so dass im Gesamtraum die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, Einhalten von Gehölzfällzeiten auch bei Sträuchern, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen, vorliegender Fachdaten und der Erfassung der Realnutzungen (Stand 2015).

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Nutzungen und Biotoptypen kartiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet, das insbesondere an der Norddeicher Straße durch einen hohen Versiegelungsanteil mit größeren Gebäudekomplexen, Nebenanlagen und Parkplätzen geprägt wird. Auch im Norden an der Tunnelstraße ist bereits eine umfangreiche Bebauung vorhanden, jedoch sind hier mehr einzelstehende Gebäude mit umgebenden Gärten aber auch Parkplätzen vorhanden. Ein größerer Stellplatzbereich im Norden wird zur Tunnelstraße durch einen markanten Laubgehölzbestand eingerahmt. Die zentral gelegene Freifläche weist neben nahezu vegetationsfreiem Offenboden auch grasreiche Staudenfluren bis zu Gehölzaufwuchs in den Randbereichen auf. Eine markante Esche markiert den Übergang zu der nördlich angrenzenden Fläche.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich nicht als wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgehoben

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Grundlage der Bodenbildung¹¹ sind marine, kalkhaltige Schluffe und Tone, aus denen die Kalkmarsch hervorgegangen ist. Für den Bereich liegt insgesamt ein sehr hohes ackerbauliches Ertragspotential vor, zurückzuführen auf die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit dieses Bodentyps, so dass dieser als `Suchraum für schutzwürdige Böden` herausgestellt wird. Aufgrund der Zusammensetzung ist das Vorkommen sulfatsaurer Böden möglich. Diesbezüglich wird auf die Hinweise im Umgang mit sulfatsauren Böden verwiesen (vgl. Geodatenzentrum des LBEG). Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 380 mm im Jahr hoch. Der untere Teil des Grundwasserleiters ist versalzt, eine Einschränkung der Trinkwassergewinnung ist möglich. Es liegt ein mittleres Schutzzpotential der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor.

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse mit ausgeglichener Temperaturamplitude und hoher Luftdurchmischung sind für das Kleinklima der Umfang an Bebauung und der Versiegelungsanteil entscheidend, wobei die Gehölze ausgleichend wirken.

2.1.3 Landschaft/Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt zum einen durch die zentrale Lage im vollständig bebauten Ortsteil an der Norddeicher Straße und zum anderen durch den Übergang zum Deich bzw. dem Hafenbereich. Neben kompakten Hotel- und Gastronomiebetrieben mit Schwerpunkt an der Norddeicher Straße kommen an der Tunnelstraße verstärkt auch Ein- und Mehrfamilienhäuser z.T. mit Gästebeherbergung vor. Die umgebenden Freiflächen werden überwiegend als Scherrasen gepflegt. Im nördlichen Plangebiet lockern zunehmend große Laubbäume das Orts- bzw. Straßenbild auf.

¹¹ Geodatenzentrum Hannover, LBEG Kartenserver

2.1.4 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.¹²

Die Nutzungsanalyse ergab, dass im gesamten Plangebiet noch Wohnnutzungen vorherrschen, jedoch Hotels schwerpunktmäßig im Süden auftreten, während im Norden Ferienhäuser überwiegen. Sonstige Nutzungen umfassen Gastronomiebetriebe, einen Fahrradverleih und ein Nagelstudio. Eine Vorbelastung besteht durch Verkehrslärm, Gewerbelärm, Baulärm vom Hafen und Sportlärm. Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vermieden.

Die Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit resultiert aus den bestehenden touristischen Einrichtungen und der Beherbergungsstruktur, aber auch Dauerwohnnutzungen liegen vor.

2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

An Sachgütern materieller Bedeutung sind umfangreiche Gebäudekomplexe mit Wohn-, Beherbergungs- und Gastronomiebereichen vorhanden.

2.1.6 Wechselwirkungen

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemeinen zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft untereinander und auch als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten.

In Bezug auf die Erholungseignung ist neben der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Küstenbereiches am Deich mit der unmittelbaren Nähe zur Nordsee und den offenen Marschflächen auch die vorhandene touristische Infrastruktur ausschlaggebend.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen, wobei die touristische Nutzung im bestehenden Rahmen fortgeführt werden kann, jedoch keine Weiterentwicklung möglich ist. Für den mittleren Abschnitt des Plangebiets liegt ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vor, teilweise überlagert von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 V, so dass eine bauliche Entwicklung aufgrund des Baurechts besteht und umgesetzt werden könnte.

¹² Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes prognostiziert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 erfolgt die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten, einschließlich einer Fläche für Stellplätze und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg).

Gegenüber dem Planungsrecht ergeben sich folgende Änderungen, die entsprechend der Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu beurteilen sind. Zur besseren Übersicht der bestehenden Planrechte ist im Anhang unter Abbildung 4 ein Bestandsplan zur Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Neufestsetzung	Planungsrecht	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Sonstige Sondergebiete	bestandsorientierte Festsetzung innerhalb des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereiches unmittelbar an der Tunnelstraße und Norddeicher Straße	keine Auswirkungen, da die Baufelder eng an den Bestand ausgerichtet werden
Sonstige Sondergebiete	Vorhaben- und Erschließungsplan `Wohnen am Kolk` mit festgelegten Bauflächen und einer GRZ 0,6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97V mit Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, Verkehrs- und Grünflächen	Keine Auswirkungen, da die Neuversiegelung gemäß GRZ von 0,4, zzgl. zulässiger Überschreitung von 50% unter dem der Ursprungspläne liegt. Zusätzliche Inanspruchnahme der rd. 100 m ² großen Grünfläche mit zusätzlicher Versiegelung; ansonsten etwa vergleichbare Flächeninanspruchnahme aufgrund der GRZ von 0,4, zzgl. Überschreitung 50% für Nebenanlagen (s. Eingriffsbilanz)
Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Stellplätze	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119V 2. Änderung` bestandsorientierte Festsetzung nach § 34 BauGB	Übernahme des Stellplatzes jedoch Reduzierung der Verkehrsflächenausweisung zugunsten einer privaten Grünfläche.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97V mit festgelegten Bauflächen und umfangreichen Verkehrsflächen	Verlegung des Fuß- und Radweges mit Anschluss an die Kolkstraße mit deutlicher Reduzierung gegenüber VHB; keine Auswirkungen, bzw. Minimierung der Versiegelung
Private Grünfläche mit Baumerhalt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119V 2. Änderung` Stellplatz (ohne Baumerhalt)	Sicherung des zu erhalten festgesetzten Baumes (Vermeidung) und der Ausweisung einer Grünfläche auf bisherigen Stellplatzbereichen (Ausgleich)
Erhalt markanter Einzelbäume	Garagen	Sicherung der Laubbäume = Vermeidung von Beeinträchtigungen
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97V mit festgelegten Bau- und Verkehrsflächen	Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß Entwässerungskonzept, Rücknahme vorheriger Bauflächen (Vermeidung und Ausgleich)

Im Plangebiet überwiegen im Bestand bereits bebaute Bereiche mit Gastronomiebetrieben, Hotels, Ferien- und Dauerwohnen und auch der noch unverbauten Freifläche liegt ein Planungsrecht als Wohngebiet zugrunde.

Mit der Ausweisung der Sondergebiete sind gegenüber dem Bestand und dem bestehenden Planungsrecht keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abzuleiten.

2.3.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung folgt den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, da eine bereits bebaute und planungsrechtlich abgesicherte Fläche beansprucht wird und sich die Bauflächen im Wesentlichen an dem Bestand orientieren.

Grundsätzlich sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Norden einzuhalten.

Die markanten Laubbäume (Esche, Ahorn) im Plangebiet bzw. ins Plangebiet ragende Traufbereiche werden als zu erhalten festgesetzt bzw. durch Ausweisung einer privaten Grünfläche gesichert.

Im Norden wird zur Sicherung des weiteren Bestandes und zur Einbindung des Gebietes die private Grünfläche ausgeweitet, die den bestehenden Gehölzbestand an der Frisiastraße beinhaltet.

Ergänzend sind zum Schutz der festgesetzten und satzungsgeschützten Bäume bei allen Maßnahmen entsprechend die technischen Regelwerke DIN 18920, Ras-LP4 und ZTV Baumpflege einzuhalten.

Da die Kapazitäten des bestehenden Entwässerungssystems ausgelastet sind, werden bei wesentlichen Neuversiegelungen Maßnahmen zur schadlosen Oberflächenentwässerung festgesetzt. So wird gemäß dem Entwässerungskonzept ein offener Graben am südlichen Rand der Neubebauung angelegt.

Auch sind artenschutzrechtliche Hinweise auf der Umsetzungsebene bei bauvorbereitenden Maßnahmen und auch bei Um- und Neubauten von Gebäuden zu beachten. So sind Gehölzfällzeiten auch bei Sträuchern zu berücksichtigen (Beachten der Brutzeiten von 01. März bis 15. Juli). Zudem sind Gehölze vor Fällung auf Lebensstätten wildlebender Arten zu überprüfen. Bei Abriss oder Gebäudeumbauten sind vor Beginn der Maßnahmen Kontrollen von Quartieren von Fledermäusen durchzuführen.

2.3.2 Eingriffsregelung

Das gesamte Plangebiet stellt sich entweder als ein nach § 34 BauGB bebauter Bereich oder um bestehendes Baurecht aufgrund des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnen im Kolk“ bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97V und VHB 119V, 2. Änderung, so dass die Eingriffsbeurteilung durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 auf Grundlage des Planrechts erfolgt.

Im Folgenden werden daher im Bestand das Planrecht dem der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 128 gegenübergestellt.

Planungsrechtlicher Bestand	Größe (m ²)	Flächenbeurteilung/Versiegelung/Eingriff
Bebaute Bereiche gem. § 34BauGB	10.365	Bestehendes Baurecht
Stellplätze gemäß VHB Nr. 119V 2. Änderung	550	Versiegelung planungsrechtlich vorbereitet, keine Sicherung des Traufbereiches des Baumes
V & E- Plan `Wohnen am Kolk` mit - Wohnnutzung GRZ 0,6 - Festsetzung Erhalt/Anpflanzung, Fläche für Maßnahmen	1.570 1.350 220	Versiegelung: GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung max. 80% = 1.080 m² Gehölz/Maßnahmefläche von rd. 220 m²
VHB 97 V mit - Allgemeinem Wohngebiet - Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg - Garagen, Stellplätze - Übernahme 34 er Bereich - Private Grünfläche	2.815 1.930 500 130 130 25 100	Versiegelung: - im WA: GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung = 60% - Verkehrsfläche: Annahme Versiegelung = 80% - Garagen, Stellplatzfläche = 100% Gesamtversiegelung = rd. 1.792 m² Grünfläche von 100 m²
Summe	15.300	

Festsetzung in B-Plan Nr. 128	Größe (m ²)	Eingriffsbeurteilung
Sondergebietsausweisung (Bereich gem. §34BauG)	9.805	Bestandsorientiert: Kein Eingriff
Sondergebietsausweisung	3.305	Änderung der Ausweisung des VHB 97V `Wohnen am Kolk` in SO aber Beibehaltung der GRZ von 0,4 Reduzierung der GRZ aus V+E Plan `Wohnen am Kolk` von GRZ 0,6 auf GRZ 0,4 Gesamtversiegelung zzgl. Nebenanlagen = 1.983 m²
Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Stellplätze	1.110	Übernahme aus VHB Nr. 119 V, jedoch nachrichtliche Übernahme des Laubbaumes und Sicherung des Kron- entraufbereichs durch randliche, private Grünfläche Übernahme Planrecht nach § 34 BauGB
Rad und Fußweg	410	Annahme von 80 % Versiegelung = 328 m²
Private Grünfläche	270	Rücknahme von bisher als Stellplatz bzw. Planrecht nach § 34 BauGB = Sicherung des Traufbereiches des Laubbaumes und der Gehölze am Parkplatzrand (Vermeidung und Ausgleich)
Fläche zur Regelung des Was- serabflusses	400	Anlage eines Entwässerungsgrabens gemäß Entwäs- serungskonzept, Rücknahme vorheriger Bauflächen = Vermeidung und Ausgleich
Summe	15.300	

Wie die Gegenüberstellung zeigt, sind im planungsrechtlichen Bestand gemäß den GRZ-Festsetzungen insgesamt rd. 2.872 m² Versiegelungen zulässig, während mit der Neufestsetzung des Sondergebietes - einschließlich Überplanung der Grünfläche - eine Versiegelung von rd. 2.311 m² zulässig ist. So ergibt sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine Erhö-

hung der bereits zulässigen Versiegelung, ein Eingriff liegt damit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 gegenüber dem Planungsrecht nicht vor.

Die zuvor im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97V festgesetzte Grünfläche (anteilig im Plangebiet etwa 100 m²) und der randliche Anpflanz- und Erhaltstreifen/ Maßnahmenfläche an der Tunnelstraße (anteilige Festsetzung aus Vorhaben und Erschließungsplan 'Wohnen am Kolk' auf etwa 220 m²) wird nicht übernommen, dafür wird aber an anderer Stelle im Norden des Plangebietes eine private Grünfläche neu ausgewiesen (auf rd. 270 m²), und zudem wird entgegen früherer Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 128 eine Grabenfläche als Fläche für die Wasserregulierung (auf rd. 400 m²) angelegt, so dass gegenüber dem rechtskräftigen Planungszustand eine positive Bilanz an Grünflächen vorliegt. Ein Eingriff liegt demnach nicht vor.

Für die Bereiche, die gemäß § 34 BauGB bereits planungsrechtlich zu beurteilen sind, liegt ebenfalls kein Eingriff vor.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges lässt eine anderweitige Standortdiskussion nicht zu. Die Änderung des bestehenden Planungsrecht (34er Bereich, VHB Nr. 97V, V&E-Plan, VHB Nr. 119V 2. Änderung) erfolgt zur städtebaulichen Neuordnung und Anpassung an die Realnutzung mit Gästebeherbergung, Ferienhausgebiet und Dauerwohnen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan sowie gängiges Kartenmaterial ausgewertet. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Mai 2015.

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

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.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln, überwachen die Kommunen gemäß § 4c BauGB die Umweltauswirkungen ihrer Planung.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Norden beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 die städtebauliche und planungsrechtliche Anpassung an die Entwicklungsziele des LROP 2008, um somit die Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und Gästebeherbergung, von Ferienwohnen und Dauerwohnen mit Anteil an Ferienwohnen mit bestandsorientierter Rücknahme und Differenzierungen von Baurechten umzusetzen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend bebauter Bereich im Siedlungszusammenhang von Norddeich dar. Nur eine zentrale Freifläche an der Tunnelstraße ist noch nicht bebaut, jedoch liegen für diesen Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplan `Wohnen am Kolk` bzw. der 2005 aufgestellte VHB Nr. 97V `Wohnen am Kolk` vor. Diese Pläne sehen eine Bebauung des Bereiches mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6, Verkehrsflächen sowie eine kleine Grünfläche vor. Für den nördlichen Stellplatzbereich an der Frisiastraße liegt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 119V, 2. Änderung, vor, der bereits die Ausweisung eines Stellplatzes vorsieht.

Der übrige Bestand an Wohn-, Geschäfts- und Hotelgebäuden sowie Ferienhäusern an der Norddeicher Straße und Tunnelstraße wird als § 34 BauGB zu beurteilender Bereich im Bestand übernommen und die Bauflächen werden an den Bestand orientiert festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 wird der Planbereich einheitlich als Sondergebiet mit der GRZ von 0,3 (im SO 2, SO 3) bzw. 0,4 (im SO 1, SO 2) zzgl. einer zulässigen Überschreitung von 50% festgesetzt. Eine Rad- und Fußwegeverbindung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anbindung von der Tunnelstraße zur Kolkstraße festgesetzt. Im Norden an der Frisiastraße wird eine private Grünfläche festgesetzt, in der auch der zu erhalten festgesetzte Laubbaum und weitere Gehölze einbezogen sind, um diese dauerhaft zu sichern. Im Norden wird der Parkplatz für das Hafenhôtel als Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt.

Da die Kapazitäten des vorhandenen Entwässerungssystems ausgeschöpft sind, werden Regelungen zur schadlosen Oberflächenentwässerung getroffen. So wird ein Graben gemäß des Entwässerungskonzeptes übernommen.

Mit der Ausweisung der Sondergebiete sind gegenüber dem Bestand und dem bestehenden Planungsrecht keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abzuleiten.

Bei Änderungen, Um- bzw. Neubauten an Gebäuden sind auch artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, Einhalten von Gehölzfällzeiten auch bei Sträuchern, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Für den Menschen bzw. für bestehende Wohnnutzung und Gästebeherbergung werden Auswirkungen durch Lärmschutzmaßnahmen vermieden.

Kultur und Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand nicht betroffen, so dass für die Umweltschutzgüter keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.