

# STADT NORDEN

## BEGRÜNDUNG

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 217 V TUNNELSTRASSE / HAFENSTRASSE

gemäß § 13a BauGB



Quelle: onmap geoGLIS

## Entwurf

Stand 03.06.2025

stadtplanung & architektur

Osterstraße 4  
26506 Norden

fon 04931 - 9750 150  
fax 04931 - 9750 160

[info@urbano-norden.de](mailto:info@urbano-norden.de)  
[www.urbano-norden.de](http://www.urbano-norden.de)

urbano

## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
1.1 Anlass der Planung.....	5
1.2 Absichten und Ziele der Planung.....	7
1.3 Aufstellungsbeschluss.....	8
1.4 Lage und Bestand des Plangebietes.....	9
1.5 Geltungsbereich.....	10
1.6 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.....	11
<b>2 Planungsvorgaben</b> .....	<b>11</b>
2.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH).....	11
2.2 Landesraumordnung.....	14
2.3 Regionale Raumordnung .....	15
2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	16
2.5 Stadtentwicklungskonzept.....	17
2.6 Entwicklungskonzepte Tourismus .....	18
2.6.1 Entwicklungsstrategie „Beherbergung / Hotellerie“ .....	18
2.7 Zielkonzept Stadt Norden, Norddeich.....	19
2.8 Urbanes Grün .....	20
2.9 Zusammenfassung Planungsvorgaben .....	23
<b>3 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>23</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	25
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	25
3.2.1 Grundflächenzahl.....	26
3.2.2 Geschossflächenzahl .....	26
3.3 Gestaltung .....	26
3.4 Ruhender Verkehr.....	29
3.5 Anlieferung.....	31
3.6 Umplanung des Knotenpunktes Tunnelstraße / Norddeicher Str. / Hafenstraße ..	31
<b>4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)</b> .....	<b>32</b>
4.1 Natur und Landschaft.....	32
4.1.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	33
4.1.2 Auswirkungen der Planung .....	33
4.2 Außenbereich und versiegelte Flächen .....	36
4.3 Lärmschutz .....	37
4.4 Geruchsbelastungen .....	37
4.5 Verschattung.....	37

---

4.6	Klimaschutz .....	39
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>39</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>40</b>
6.1	Textliche Festsetzungen .....	40
6.1.1	Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag .....	40
6.1.2	Bauweise .....	40
6.2	Örtliche Bauvorschriften .....	41
6.2.1	Außenwände .....	41
6.2.2	Dachformen .....	41
6.2.3	Dacheindeckung .....	42
6.2.4	Werbeanlagen und Hinweisschilder .....	42
6.2.5	Außenbeleuchtung .....	44
6.2.6	PV-Anlagen .....	44
6.2.7	Ordnungswidrigkeiten .....	44
6.3	Hinweise .....	45
6.3.1	Bodenfunde .....	45
6.3.2	Altablagerungen / Altlasten / Abfälle .....	45
6.3.3	Sichtfelder .....	45
6.3.4	Erkundungspflicht .....	45
6.3.5	Technische Regelwerke .....	46
6.3.6	Abfallwirtschaft, Bodenverwertung und Kontamination .....	46
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>47</b>
7.1	Wasserversorgung .....	47
7.2	Schmutzwasserbeseitigung .....	47
7.3	Stromversorgung .....	47
7.4	Abfallbeseitigung .....	47
7.5	Oberflächenentwässerung .....	48
7.6	Telekommunikation .....	48
<b>8</b>	<b>Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2017 .....</b>	<b>48</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) .....	48
8.2	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	48
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....	48
8.4	Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) .....	48
8.5	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) .....	48
8.6	In Kraft treten .....	49

## Anlagen

- Lärmschutzgutachten; Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs; Stand: Juli 2024
- Oberflächenentwässerungskonzept; Ingenieurbüro Linnemann, Stand: November 2024
- Baugrunduntersuchungsbericht mit Gründungsempfehlung; Prof. Dr.-Ing. Victor Rizkallah + Partner; Stand: Dezember 2024
- Werbekonzept; urbano stadtplanung & architektur, Stand: Januar 2025

# 1 Allgemeines

Norden-Norddeich ist eine der führenden Tourismusdestinationen an der niedersächsischen Nordseeküste mit einer erfolgreichen touristischen Entwicklung in den vergangenen Jahren. Aufgrund geänderter Marktbedingungen in den letzten Jahren bedarf es jedoch neuer Impulse für diesen Tourismusstandort. Diese Impulse sollen auch in der Steigerung der Qualität der Unterkünfte in einem gehobenen Angebotssektor gesetzt werden.<sup>1</sup>

Am nördlichen Ende der Norddeicher Straße in Norddeich befindet sich südlich der Hafenstraße die ehemalige Bäckerei Grünhoff. Diese ist im Jahr 2019 an den südlichen Rand des Ortsteils Norddeich umgesiedelt, so dass in dieser exponierten Lage mit Zugang zum Fähr- und Sportboothafen sowie zur Strandpromenade/Wasserkante „Das Deck“ eine innerörtliche Brachfläche entstanden ist. Von der ehemaligen Bäckerei ist an diesem Standort lediglich eine Verkaufsstelle mit kleinem Café verblieben.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist planungsrechtlich nicht gesichert, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Da eine konkrete Bauabsicht besteht, wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung BP 217V Tunnelstraße / Hafenstraße gem. § 12 BauGB durchgeführt und die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung eines konkreten Vorhabens im Geltungsbereich geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst sämtliche aktuellen und künftigen Grundstücksflächen des Vorhabenträgers im Plangebiet.

Ein Teilbereich der im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen an der Tunnelstraße wird im Rahmen der Planung an die Stadt Norden zur öffentlichen Nutzung übertragen. Diese Flächen dienen künftig insbesondere der verkehrlichen Erschließung sowie der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung. Die Erschließung des Plangebiets – einschließlich der Herstellung und Bereitstellung einzelner notwendiger Stellplätze für das Vorhaben – erfolgt im öffentlichen Raum. Die dafür erforderlichen Regelungen werden ergänzend zum Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen gesonderten Erschließungsvertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt getroffen.

## 1.1 Anlass der Planung

Im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes plant der Vorhabenträger den Bau eines Hotelgebäudes unter Einbeziehung des bestehenden Cafés. Das Hotelgebäude soll neben dem Café (inkl. Bäckerei) auch einen Hotelshop und ein Restaurant beinhalten und auf dem Eckgrundstück Tunnelstraße / Hafenstraße realisiert werden.

Weiterhin soll die Möglichkeit, weitere dem Hotelbetrieb untergeordnete, aber ihm dienende Nutzungen in den Bereichen Gesundheit, Wellness und Therapie, Bar/s etc. zuzulassen. Die dem Hotelbetrieb untergeordneten aber ihm dienenden Zusatznutzungen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geplant sind, sollen auf die Nutzung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Hotelgebäudes (NE 2 und 3) beschränkt sein. Auf diese Weise soll auf Veränderungen im Tourismusangebot reagiert werden können. Im Zuge einer sich verändernden Nachfrage soll eine erweiterte Nutzung und Veränderungen innerhalb des Hotelbetriebes ermöglicht werden.

Im Zuge dieses Hotelprojektes wird der Einmündungsbereich Tunnelstraße, Hafenstraße, Strandstraße seitens der Stadt Norden umgebaut und aufgewertet, so dass ein insgesamt städtebaulich optimiertes Ortsbild entsteht. Beide Planungen wurden aufeinander abgestimmt.

<sup>1</sup> (s. Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie für das Angebotssegment „Beherbergung/Hotellerie“ Norden-Norddeich, hcb hospitality commerce berlin GmbH 2016)

Den Rahmen für den Anlass einer Hotelplanung bildet u.A. das „Tourismuskonzept mit Maßnahmen- und Umsetzungsplanung für Norden-Norddeich“ der PROJECT M GmbH aus dem Jahr 2015 sowie die „Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie für das Angebotssegment „Beherbergung /Hotellerie“ Norden-Norddeich“ der hcb hospitality commerce berlin GmbH aus dem Jahr 2016. Beide Untersuchungen für den Ortsteil Norden/Norddeich sind seinerzeit von der Stadt Norden in Auftrag gegeben worden.

In diesen Tourismuskonzepten ist ausgeführt, dass das Angebot im Tourismus-Sektor „Hotellerie“ in Norden-Norddeich durch kleinteilige Strukturen der privatgeführten Individualhotellerie geprägt sei. Die (inter-) national agierende Kettenhotellerie sei in Norden-Norddeich bislang nicht vertreten. Der Großteil der Hotels verfüge über weniger als 40 Zimmer und positioniere sich im 2- bis 3-Sterne Segment. Die führenden Häuser i.S. von Kapazität, ganzjähriger Öffnung, Angebotsstruktur und Qualität positionieren sich im 4-Sterne / 4-Sterne superior Segment, wovon in Norddeich aber nur zwei vorhanden sind.<sup>2</sup>

Unter diesen Bedingungen sind der erhöhte Wettbewerbsdruck durch die Angebote anderer Tourismusstandorte in diesem Sektor und eine leicht rückgängige bis stagnierende Übernachtungszahlen im gewerblichen Bereich zu sehen.<sup>3</sup>

Im benannten Tourismuskonzept werden Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des Tourismusangebotes in Norden-Norddeich definiert. Neben der Bestandsentwicklung wird die „Erweiterung des Beherbergungsangebotes in bislang nicht abgedeckten Segmenten“ als Zielstellung für die touristische Infrastrukturentwicklung im Ortsteil Norddeich angestrebt. Im Hinblick auf die Beherbergungsentwicklung sind zwei Themen des Tourismuskonzeptes - „Familienurlaub“ und „Auszeit“ - von zentraler Bedeutung. Unter „Auszeit“ werden dabei Reisen von Singles, Paaren oder Kleingruppen ohne Kinder zur Erholung, Entspannung und Gesundheitsförderung definiert.<sup>4</sup>

Auf der Basis des eigenen Angebots und der Marktpotenziale soll der Tourismus in Norden-Norddeich zukünftig auf drei Soll-Zielgruppen abzielen: Familien mit Kindern, Erwachsene Singles und Paare ohne Kinder und „Best Ager“ (55 bis 69 Jahre ohne Kinder im eigenen Haushalt).<sup>5</sup>

In den Leitlinien und Zielen für den Bereich des Tourismus „Unterkunft und Gastronomie“ wird in der Fortschreibung des STEK aus dem Jahr 2008 ausgedrückt, dass die Unterkunftsqualität vor allem in der Hotellerie gesteigert werden soll, um längerfristig konkurrenzfähig zu bleiben. Zudem sollen zusätzliche Angebote im Bereich der höherwertigen Hotellerie geschaffen werden.

Aus der Bilanz einer Bestandsaufnahme der bestehenden Angebote im Bereich der Hotellerie und den entsprechenden Zielsetzungen des Tourismus für Norddeich ergibt sich ein Bedarf an qualitativ hochwertigen Übernachtungsmöglichkeiten in Verbindung mit weiteren touristischen Angeboten (Gesundheit, Fitness, Regionale Gastronomie) für die bereits genannten Zielgruppen Familien, Singles und Paare ohne Kinder (Generation 50plus). Diese Angebote sollen zudem den Entwicklungstrends des Tourismus entsprechen.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> s. Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie für das Angebotssegment „Beherbergung/Hotellerie“ Norden-Norddeich, hcb hospitality commerce berlin GmbH 2016

<sup>3</sup> s. Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie für das Angebotssegment „Beherbergung/Hotellerie“ Norden-Norddeich, hcb hospitality commerce berlin GmbH 2016 und Tourismuskonzept 2016 von Project M

<sup>4</sup> s. Tourismuskonzept mit Maßnahmen- und Umsetzungsplanung für Norden-Norddeich Ergebnisbericht, Project M, 2016

<sup>5</sup> s. Tourismuskonzept mit Maßnahmen- und Umsetzungsplanung für Norden-Norddeich Ergebnisbericht, Project M, 2016)

<sup>6</sup> STEK Fortschreibung Entwurf 2008

Im Folgenden sollen diese Trends sowie deren Umsetzung anhand neuer und bewährter Angebote durch den Tourismussektor in Norddeich kurz skizziert werden, von denen der Großteil in der geplanten Hotelanlage verwirklicht werden soll.

<u>TRENDS</u>	<u>UMSETZUNG</u>
- Mehrere Kurzreisen	> deshalb eher Hotel anstatt Ferienwohnung
- Individualität ist Trumpf	> qualitätvolle Zimmer mit Meerblick
- Generation 50plus im Kommen	> deshalb eher Hotel als Ferienwohnung
- Gesundheit im Aufwind	> Reizklima, Kureinrichtungen, Radtourismus
- Intensiv leben	> Kurzurlaub, alle Jahreszeiten genießen
- Aktiv statt passiv	> Spaziergehen, Walken, Radfahren
- Verlust der Mitte, einfach oder gehoben	> besondere Angebote, Zimmer, Familienunterbringung, Singlereisen
- Gut bedient	> Restaurant, Café, touristische Infrastruktur im Umfeld
- Regional und authentisch	> Angebot und Lage, hiesiger Betreiber

## 1.2 Absichten und Ziele der Planung

Auf der Grundlage der unter Kapitel 1.1 beschriebenen Rahmenbedingungen soll ein Hotelbau auf der benannten Fläche an der Ecke Tunnelstraße / Hafestraße errichtet werden.

Das Gebäude ist als gestaffelter Baukörper mit 5 Vollgeschossen geplant. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist eine Parkebene, z.T. im Gebäude integriert, vorgesehen.

Zusätzlich zur Hotelnutzung sollen auch gastronomische Betriebe (inkl. Einzelhandelsbetrieb) eingegliedert werden sowie ein Hotelshop für Bedarf der Hotelgäste. Das Hotel soll in der Synergie mit den Angeboten dieser Betriebe den Trends des Tourismus wie unter Punkt 1.1 beschrieben wie folgt nachkommen:

- Familienunterbringung in Verbundzimmern und Suiten
- Singlereisen
- Großzügige Zimmer mit Meerblick
- Gastronomie im Haus, weitere Angebote im nahen Umfeld
- Regionale Küche
- Unterkunftsqualität durch Lage und Ausstattung
- Zielgruppengerechtes Beherbergungsangebot
  - Junge Familien
  - Generation 50+
  - Rad- und Gesundheitsurlauber

Im Hinblick auf diese Angebote erfüllt das Vorhaben die Zielvorgaben des Tourismuskonzeptes im Bereich der Hotellerie für den Ort Norddeich. Die mit dieser Planung beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung der Gästebeherbergung und der touristischen Infrastruktur entsprechen so auch dem Ziel der Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

Bei der Errichtung des Hotelgebäudes sollen verschiedene Gebäudeflächen und -elemente in die Nutzung regenerativer Energien einbezogen werden. Dazu soll die Gestaltung der Flächen und Elemente des Gebäudes eng mit den Anforderungen der entsprechenden Technik verknüpft werden. So kann eine möglichst weitreichende Autarkie und Sicherheit in der

Energieversorgung erreicht werden. Neben gesenkten Energie- und Unterhaltungskosten durch energetische Maßnahmen kann das Vorhaben vorbildhaft einen Weg für umweltschonenden und kostensparenden Tourismus aufzeigen. Hierzu zählt auch die Zulässigkeit von 5 Vollgeschossen, woraus eine geringerer Flächenverbrauch resultiert und der Versiegelungsgrad des Bestandes mit kleinteiligen Gebäuden und versiegeltem Parkraum nicht erhöht wird.

### 1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage der erklärten Zielrichtung der touristischen Entwicklung Norddeichs unterstützt die Stadt Norden den Willen des Vorhabenträgers zur geplanten Nutzung des Plangebiets. Beim Geltungsbereich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der geplanten hohen Ausnutzung ist ein Vorhaben nach § 34 gem. BauGB nicht zulässig und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Am 25. Februar 2020 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217 V „Tunnelstraße/Hafenstraße“ vom Rat der Stadt Norden beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Aufgrund des Standortes ist eine fünfgeschossige Bebauung vertretbar, da sich das Grundstück von der umgebenden ein- bis zweieinhalbgeschossigen Bebauung durch die angrenzenden Straßen Tunnelstraße, Hafenstraße und Norddeicher Str. abgrenzt und eine Inselwirkung durch die umliegende Verkehrsführung entsteht. Außerdem knüpft die Neuplanung an das in 150m Entfernung nördlich gelegene acht- bis neugeschossige Hotel Fährhaus an.

In der größeren städtebaulichen Dimension bildet das Hotelgebäude den räumlichen und inhaltlichen Abschluss der Norddeicher Straße und ermöglicht somit eine Orientierung und Identifikation dieser Stelle im Ortsgefüge über sein direktes Umfeld hinaus. Aus dieser Perspektive wird dadurch auch das touristisch und durch viele kleinmaßstäbliche Gebäude mit Übernachtungsmöglichkeiten geprägte Ortsgebiet Norddeichs im Vorfeld des Deiches durch das neue Hotel räumlich und inhaltlich zusammengefasst.

Das Gebäude stellt in seiner Lage das „Tor zum Hafen“ dar, durch das die touristisch und infrastrukturell wichtigen Bereiche Norddeichs (Deich, Strandgelände, Yacht- und Fährhafen sowie der Fernverkehr) erschlossen werden. Gleichzeitig knüpft der geplante Neubau an die nördlich gelegene, acht- bis neugeschossige Hotelanlage „Fährhaus“ im Hafengebiet an.

In diesem Sinne bildet das Hotelgebäude eine Schnittstelle zwischen dem Ortsgebiet und der Küstenzone Norddeichs, dass die beiden unterschiedlichen Bereiche des Kurorts an ihren Grenzen und einem städtebaulich markanten Punkt in einer touristisch vitalen Destination verbindet.

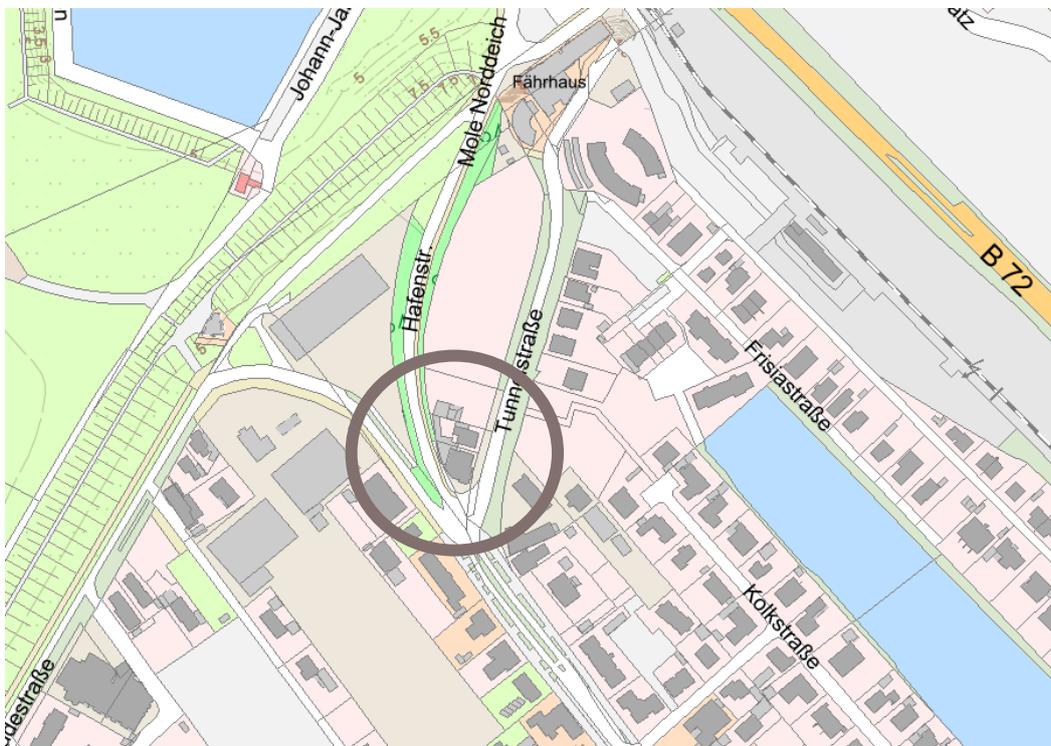
Die mit der Planung ermöglichten Bauflächen dienen neben der Erfüllung des touristischen Konzeptes auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Norddeich. Die Entwicklung des Plangebietes dient der Innenentwicklung der Stadt Norden im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz besteht nicht. Ebenso ist eine überschlägige Vorprüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> entbehrlich. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von max. 1.500 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze deutlich unterschritten wird.

Demnach erfüllt das Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wird gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2

BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Umsetzung des Vorhabens entspricht zudem dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) BauGB, da eine bislang gewerblich genutzte Fläche mit einer Neubebauung versehen und somit eine Revitalisierung von Flächen, deren bisherige Hauptnutzung (Bäckereibetrieb) aufgegeben wurde, bewirkt wird.

#### 1.4 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Norddeichs am Ende der Norddeicher Straße an der Einmündung zur Tunnel- und Hafenstraße. Westlich der Norddeicher Straße schließt sich das Kurgebiet, nordwestlich und nördlich die Deichschutzzone, der Strandbereich mit Promenade sowie der Fähr- und Sportboothafen an.



Quelle:LGLN

Das Plangebiet wird westlich unmittelbar von der Hafenstraße und östlich unmittelbar von der Tunnelstraße umschlossen, die an der südlichen Grenze des Gebiets in die Norddeicher Straße einmünden, wodurch ein größerer Kreuzungsbereich gebildet wird. Nördlich schließt sich ein Grundstück mit den Resten einer ehemaligen Bebauung an, welches durch zahlreichen Baumbestand und Schnittrassen geprägt ist.

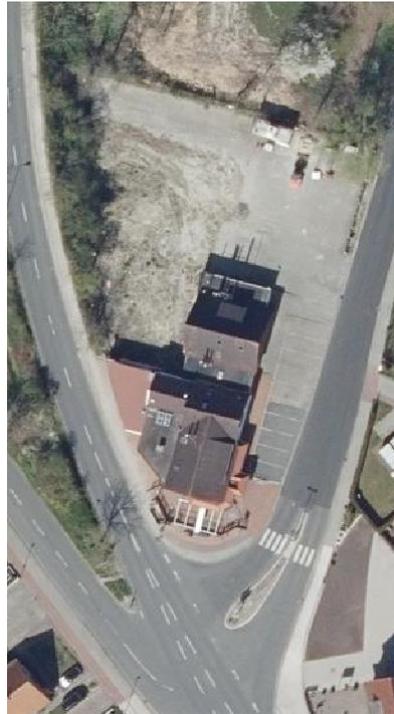
Im südöstlichen Umkreis des Plangebiets befinden sich Misch- sowie Sondergebiete aus Wohnbebauungen, privat betriebenen Ferienwohnungen und -häusern, Betriebe der Gastronomie, Pensionsbetriebe, ein Hotel sowie Ladengeschäfte. Nordwestlich der Norddeicher Straße befinden sich Stellflächen für PKW und Garagen für (Insel-) Urlauber, die ihr Fahrzeug nicht zum Urlaubsziel mitnehmen können. Nordwestlich des Plangebietes verläuft in etwa 100 m die Deichlinie. Östlich ist ein alteingesessener Hotelbetrieb mit SPA-Bereich (Hotel Fährhaus).

Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Komplex aus zwei Gebäuden und deren Nebenanlagen. Im vorderen Teil ist die ehemalige Bäckerei Grünhoff, wovon heute nur noch die Verkaufsstelle mit kleinem Café betrieben wird, ansässig. Der hintere Teil wird von einem Fahrradverleih genutzt. Nördlich der Gebäude liegt eine versiegelte Brachfläche (2018 abgebrochen) vor, die rund ein Drittel der gesamten Fläche einnimmt. Die Neuplanung stellt demnach eine Überbauung / Neubebauung derzeit bebauter und weiterer versiegelter Flächen dar. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 2.206 m<sup>2</sup>.

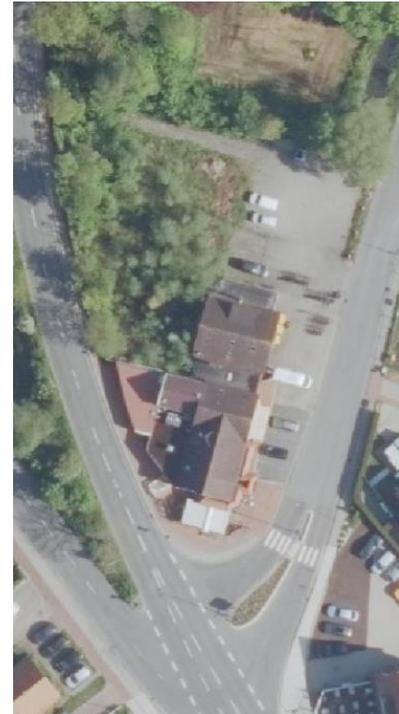
Aus den nachstehenden Luftbildern ist die Entwicklung bzw. der Verfall des Grundstücks seit Aufgabe des Bäckereibetriebes gut ablesbar.



Luftbild Plangebiet  
Quelle: Google Earth (05.2018)



Luftbild Plangebiet  
Quelle: Geolife.de (02.2022)



Luftbild Plangebiet  
Quelle: Geolife.de (09.2024)

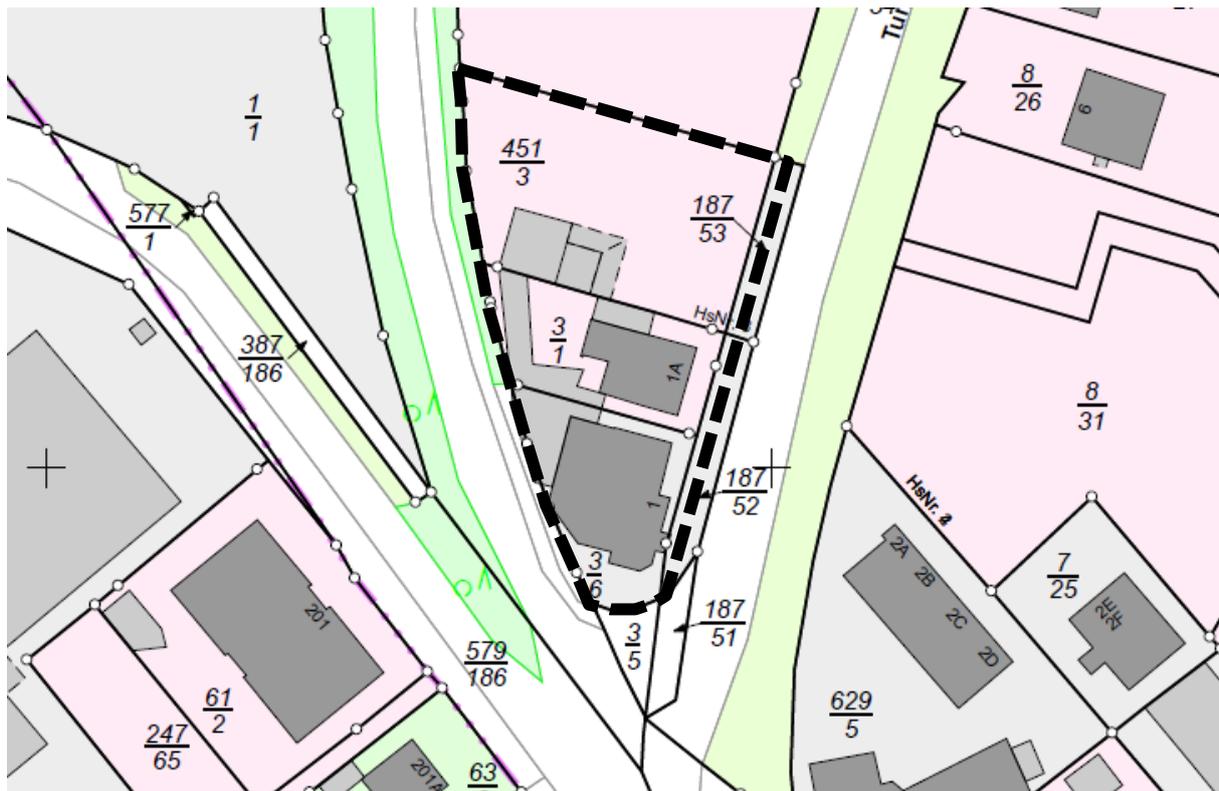
## 1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Lintelmarsch, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 3/6, 3/1, 451/3. Der Geltungsbereich wird östlich von Teilbereichen der Flurstücke 187/53 und 187/52 ergänzt. Alle Flurstücke befinden sich im südlichen Bereich der Flächen zwischen der Hafenstraße und der Tunnelstraße befinden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Tunnelstraße östlich des Plangebiets befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 128 „Tunnelstraße“, das als Sondergebiet festgesetzt ist.

Die weiteren anliegenden Bereiche nördlich, westlich und südlich des Plangebietes sind planungsrechtlich nicht festgesetzt.

Die genaue Lage und Umgrenzung des Geltungsbereiches sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Ausschnitt Liegenschaftskarte

----- Geltungsbereich Plangebiet Quelle: Katasteramt Norden

## 1.6 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist durch die Tunnelstraße nahe der Einmündung in die Norddeicher Straße erschlossen. Es ist 500 m vom Bahnhof Norddeich und 700 m vom Bahnhof Norddeich Mole mit Fähranleger entfernt. Hier besteht Anbindung an die Bundesstraße 72, die in südlicher Richtung Anschluss an die Städte Aurich und Emden (über die B 210) und darüber hinaus an die Autobahn 31 in Richtung Oldenburg und Leer bietet.

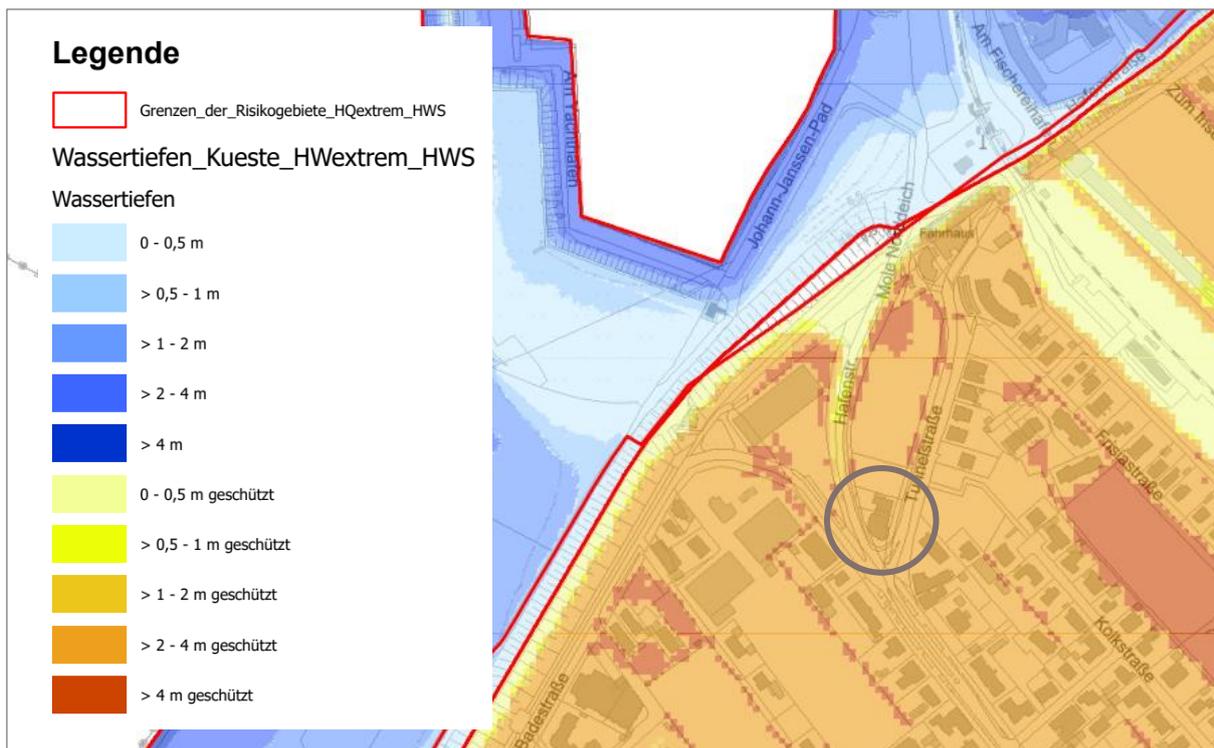
Das Plangebiet ist somit gut erschlossen und über die Hafenstraße an Verkehrsachsen regionaler Bedeutung angebunden (Straße, Bahn und Schifffahrt). Dies ist auch aus der Abbildung in Kap. 1.4 erkennbar.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Am 1. September 2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Bund verfolgt mit der Aufstellung des Raumordnungsplans das Ziel, zukünftige Hochwasserschäden an Gebäuden und Infrastruktur zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dabei wird sowohl auf die Vermeidung von Hochwasserereignissen wie auch auf ein möglichst geringes Schadensausmaß im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses abgestellt. Unabhängig von der Übernahme der Festlegungen in das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gelten die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz unmittelbar.

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



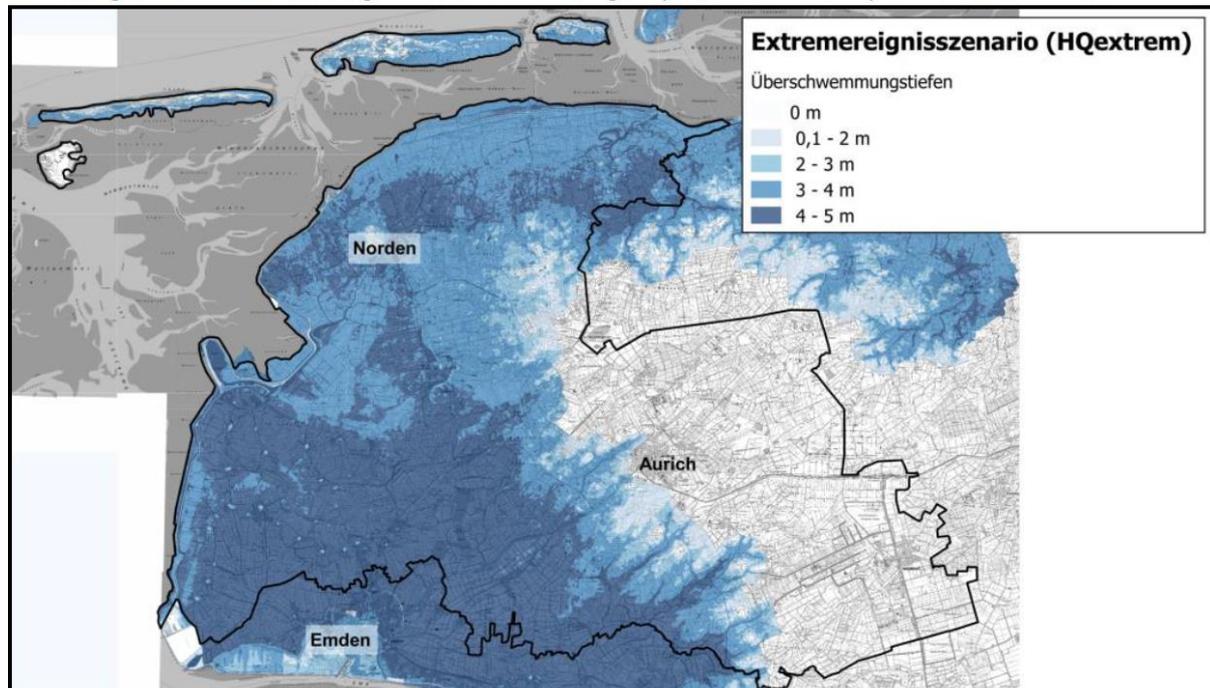
Grenzen der Risikogebiete HQextrem und Wassertiefen im Extremfall HWextrem  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN

○ Plangebiet

Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt, das sich in unmittelbarer Küstennähe befindet. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt (s. Abb. oben).

Gem. der Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von 2 – 4 m. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich (s. Abb. oben). Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das entsprechende Szenario ist auch in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abbildung 50 S.11 unten).

Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Hotel mit Betrieben der Gastronomie wird die Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen als beträchtlich, aber nicht als erheblich eingestuft, da es sich um keine Wohnnutzungen oder sozial, kulturell oder gesellschaftlich essenzielle Nutzungen handelt. In der Abwägung mit den Zielen des Vorhabens zur Förderung und Sicherung des Tourismus in Norddeich stehen die Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen für den Fall einer Überflutung dem Vorhaben nicht entgegen. Das theoretische Risiko einer Überflutung muss grundsätzlich allen Investoren, Nutzern und Bewohnern der Küstenzone bewusst sein. Dem werden andererseits die fortlaufenden Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung des Deiches gegenüber gestellt. Damit stehen die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH dem Vorhaben nicht entgegen.

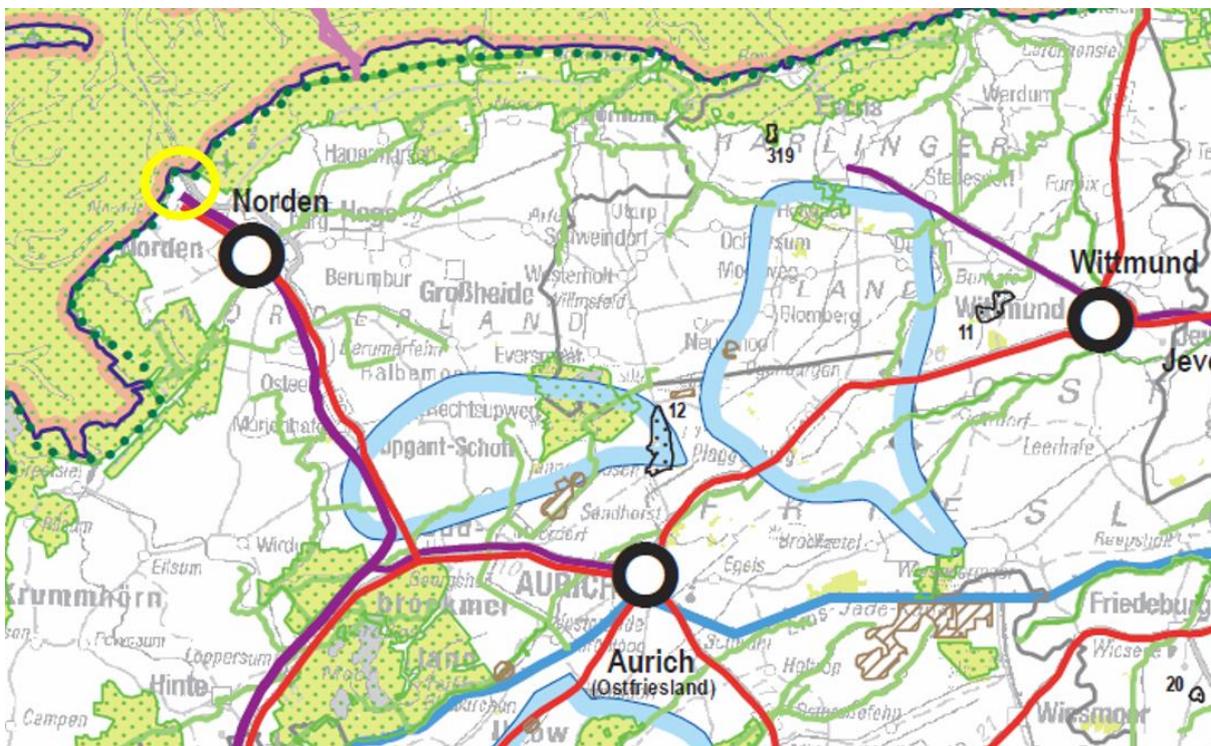
Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse geprüft, die durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse verursacht werden. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 – 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von 0,5 bis 1,0 Tagen Starkregen im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Der Anstieg des Meeresspiegels könnte nach Angaben des Helmholtz-Zentrums im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigten Anstieg bis 2100 etwa 21 cm betragen. Dieser Anstieg ist an sich zwar beträchtlich, er stellt aber für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem geschützten Bereich kein erhebliches Risiko dar. Die Küstenüberschwemmungen wurden bereits unter Kap. I Ziff. 1.1 betrachtet.

Somit steht auch der Belang des Klimawandels gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH dem Vorhaben nicht entgegen.

## 2.2 Landesraumordnung

Grundlage der Planung ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017). Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17. September 2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103).

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich wird im Landesraumordnungsprogramm die Stadt Norden als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen die Aufgabe der Vorhaltung zentraler Einrichtungen und von Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung. Außerdem ist die Eisenbahnstrecke Emden-Norddeich sowie die Bundesstraße 72 als Hauptverkehrsweg Bestandteil der zeichnerischen Darstellung der raumordnerischen Absichten des Landes Niedersachsen.



Ausschnitt aus dem LROP - ohne Maßstab

 Plangebiet

Gegenstand der Änderung vom 26.09.2017, sind für die Stadt Norden Festlegungen zum Biotopverbund. Es wird der Bereich des Wattenmeeres und Teile der vorgelagerten Marschlandschaft flächig mit dem Entwicklungsziel Biotopverbund versehen. Das Plangebiet befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe zu diesem Biotopverbund, wird von diesem aber nicht berührt. Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung stehen die Festsetzungen der hier in Rede stehenden Planungen nicht entgegen.

Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist im beschreibenden Teil des LROP ausgesagt: „Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-

Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 08)

Diesen Forderungen wird mit dem vorliegenden Vorhaben zum Bau eines Hotels mit touristisch orientierten Nutzungseinheiten im Innenbereich Rechnung getragen.

Mit dem Vorhaben wird auch der Vorgabe des LROP entsprochen, nach der die Innenentwicklung der Ortschaften durch maßvolle Verdichtung geeigneter Ortsteile grundsätzlich der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich vorzuziehen und mit dem Ziel eines schonenden Landschaftsverbrauches auf flächensparende Bau- und Erschließungsformen hinzuwirken sei.

### 2.3 Regionale Raumordnung

Auf der Ebene des Landkreises Aurich gilt im vorliegenden Bauleitverfahren das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich in seiner Fassung aus dem Jahr 2018.

Der gesamte Ort Norden/Norddeich wird im zeichnerischen Teil des RROP als Vorranggebiet mit dem Schwerpunkt Tourismus gezeigt. Der Teil des Ortes Norden/Norddeich, der das Plangebiet erfasst, wird als Vorranggebiet für infrastrukturbezogene Erholung dargestellt. Im weiteren Umfeld ist der Hafen Norddeich als Hafen von regionaler Bedeutung sowie als Umschlagplatz dargestellt. Außerdem wird die Anbindung an die Haupteisenbahnstrecke Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B 210 Aurich – Emden gezeigt. Die Stadt Norden wird als Mittelzentrum mit besonderem Schwerpunkt für die Erholung dargestellt.



Ausschnitt aus dem RROP 2018 - ohne Maßstab

 Plangebiet "Hafenstraße / Tunnelstraße"

In der beschreibenden Darstellung des RROP ist erläutert, dass „der Tourismus (..) als Potenzial für den Landkreis Aurich zu erhalten und kontinuierlich in nachhaltiger Weise weiterzuentwickeln (sei).“ (Punkt 3.2.5 Erholung und Tourismus, Satz 01) Des Weiteren wird Norddeich als prädikatisierter Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus belegt. „In diesen Standorten sind die Einrichtungen des Tourismus besonders zu sichern, räumlich zu konzentrieren und zu entwickeln.“ (Satz 05)

In der Erläuterung zu diesem Punkt heißt es zu Ziffer 01 Satz 1, 3, 4, 5 und 6: „Der Tourismus ... trägt einerseits nach innen zur Verbesserung der Erholungs- und Lebensqualität der Einwohner bei. Andererseits bewirkt er nach außen eine Attraktivitätssteigerung und trägt aktiv zu einem positiven Image der Region als Freizeit - und Lebensraum sowie als attraktiver Wirtschaftsstandort bei. .... Die Verbesserung des touristischen Angebotes vor Ort kommt in der Regel direkt der einheimischen Bevölkerung zugute. Touristische Angebote sind immer auch bürgerorientierte Angebote.“

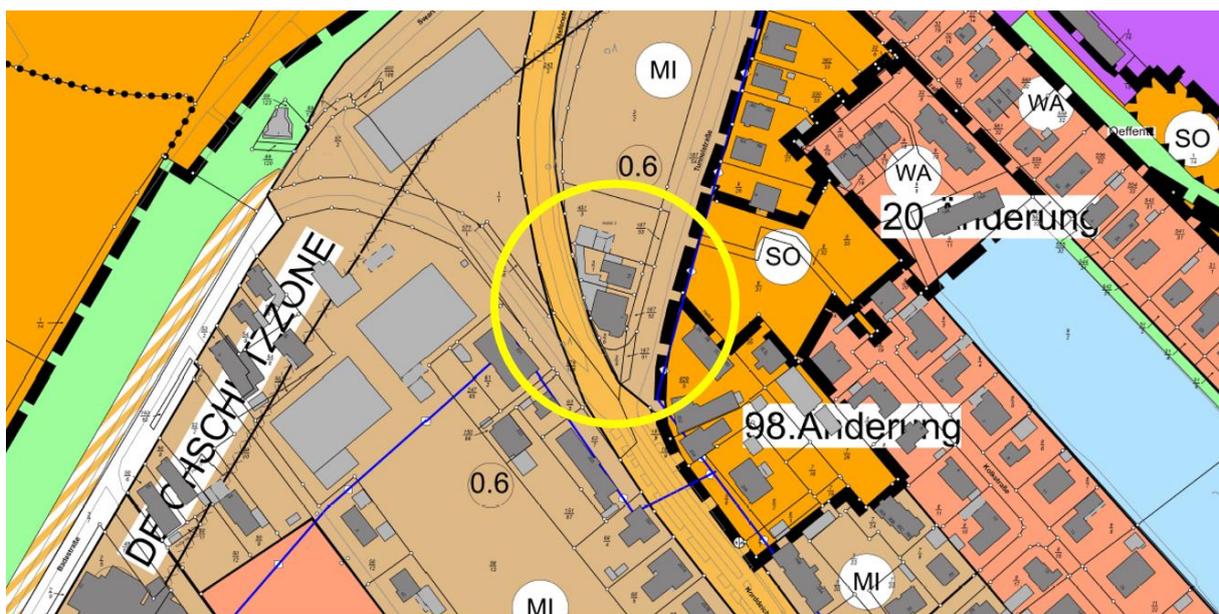
Das dieser Bauleitplanung zugrunde liegende Vorhaben wird demnach von der zeichnerischen und beschreibenden Darstellung des RROP unterstützt und entspricht den Zielen der regionalen Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB vollständig.

## 2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Mischnutzung dargestellt. Die Flächen östlich des Plangebiets entlang der Tunnelstraße sind als Sondergebiet dargestellt. Die geschilderten Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sind aus dem nachstehenden Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden ersichtlich.



Wirksame Darstellung Flächennutzungsplan (Ausschnitt Bereich Norden)

Quelle: Stadt Norden

 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in einer als Mischgebiet dargestellten Fläche mit einer GRZ von 0,6.

Ein Bebauungsplan für den Planbereich existiert nicht. Die geplante Hotelnutzung ist in einem Mischgebiet als Betrieb des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Da sich in diesem Mischgebiet mit der Errichtung eines weiteren rein gewerblich genutzten Betriebes die planungsrechtlich gewünschte Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe nicht umsetzen lässt und im unmittelbaren Umfeld bereits Sonderbauflächen für die Gästebeherbergung bestehen, ist die Änderung des Mischgebietes in eine Sonderbaufläche geplant.

Da mit der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen wird und die Voraussetzungen der Verfahrensabwicklung nach §13a BauGB erfüllt werden, wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskrafterlangung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung angepasst.

## 2.5 Stadtentwicklungskonzept

Im Folgenden wird die Planungsabsicht des vorliegenden Bebauungsplanes aus der Sicht der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) der Stadt Norden aus dem Jahr 2008 sowie die Fassung vom 2018/2021 betrachtet.

In den Aussagen bezüglich der touristischen Entwicklung Norddeichs stützt sich das STEK (2018/2021) dabei auf die Ergebnisse des Tourismuskonzept von PROJECT M (s. Punkt 1.1), das im Rahmen eines Zukunftsdialogs im Jahr 2015 entwickelt wurde.

Als eine der Schwächen der touristischen Ortsentwicklung Norddeichs wurde hier die starke Prägung des Beherbergungsangebots durch einfache Ferienwohnungen und -häuser festgestellt. Im Hinblick auf die Zielgruppen des Tourismus entfielen die meisten Nennungen auf „Familien mit Kindern“, „Senioren“ und „Paare ohne Kinder“, wodurch diese Zielgruppen ins Zentrum der Ausrichtung der touristischen Angebote gerückt wurden. Als wichtigste Angebotsthemen für den Tourismus wurden „Auszeit“ und „Familienurlaub“ ausgemacht (Quelle: Tourismuskonzept 2016,).

Des Weiteren wird in der Fortschreibung des STEK (2008) unter „Leitlinien, Ziele und zentrale Projekte“ des Tourismus ausgeführt:

- Um auch längerfristig konkurrenzfähig zu bleiben, wird die Unterkunftsqualität vor allem in der Hotellerie gesteigert.
- Wir entwickeln unser Beherbergungsangebot zielgruppengerecht weiter. Im Mittelpunkt stehen hierbei die Bedürfnisse von Familien, „jungen Alten“ der Generation 50plus und von Rad- und Gesundheitsurlaubern.
- Wir streben eine bessere Auslastung des vorhandenen Bettenangebotes an. Zusätzliche Angebote werden in begrenztem Umfang im Bereich der höherwertigen Hotellerie geschaffen.

Wie unter Punkt 1.2 ausführlich dargestellt, sollen mit dem Vorhaben eines Hotels die genannten Zielgruppen angesprochen und gleichzeitig den geschilderten Schwächen im Beherbergungsangebot abgeholfen werden. Gleichzeitig wird den Zielen für eine zukünftige, höhere Unterkunftsqualität und einer entsprechenden Angebotserweiterung entsprochen.

Das STEK (2018/2021, beschlossen am 05.07.2022) erwähnt außerdem das Touristische Zukunftskonzept „Nordsee 2015“, in dem u.a. folgende Handlungsempfehlungen und Zielvorstellungen aufgezeigt werden:

„Beherbergung:

• Hotellerie:

- Die Beherbergungsstruktur wird weiterentwickelt und nachfragegerecht ergänzt. Dabei stehen die Ziele Qualitätssteigerung, mehr höherwertige Hotels, größere Hotels und stärkere Zielgruppenfokussierung im Vordergrund.
- Die Erweiterung und Qualitätsverbesserung der bestehenden Betriebe nach den gleichen Kriterien wird zielgerecht gefördert. Das Angebot ist an sich wandelnde Bedürfnisse und die gestiegenen Erwartungen anzupassen.
- Ausbau der Kapazitäten im 4-5\*-Bereich auf mindestens 15.000 Betten, hierdurch rd. 1 Mio. zusätzliche Übernachtungen im gehobenen Segment (Kompensation der in den letzten Jahren verlorenen Übernachtungen im gewerblichen Beherbergungsbereich) und zusätzliche Effekte bei Übernachtungen in Bestandsbetrieben.“

Das vorliegende Vorhaben „Hotel“ mit zusätzlichen Angeboten verfolgt auch die Handlungsempfehlungen des Konzeptes für Tourismus „Nordsee 2015“ und entspricht damit insgesamt den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

## 2.6 Entwicklungskonzepte Tourismus

Für die touristische Entwicklung der gesamten Nordsee-Küstenregion und auch den Ortsverbund Norden/Norddeich wurden in den letzten Jahren mehrere Konzepte und Strategien ausgearbeitet. Das Konzept „Tourismuskonzept“ von Project M aus dem Jahr 2016 und das Konzept „Nordsee 2015“ des Tourismusverbandes Nordsee e.V. wurden bereits als Teil des STEK der Stadt Norden beschrieben. Im Folgenden wird eine weitere Strategie dargestellt, dessen Zielen das Vorhaben dient.

### 2.6.1 Entwicklungsstrategie „Beherbergung / Hotellerie“

Im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden wurde im April 2016 eine Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie für das Angebotssegment „Beherbergung / Hotellerie“ für den Bereich Norden-Norddeich von der hcb „hospitality competence berlin“ GmbH aufgestellt (s. Punkt 1.1).

Dieses Strategiepapier stellt zunächst einen grundlegenden Bezug auf das Tourismuskonzept von Project M her, das eine derzeitige Schwäche des Tourismus-Standortes Norden-Norddeich u.a. bei der Betriebsstruktur des Beherbergungsangebotes konstatiert. Diese Schwäche läge in der starken Prägung durch Ferienwohnungen und -häuser, Know-How-Defizite, Probleme bei ganzjährigen Angeboten, Kleinteiligkeit, fehlenden Budgets, Qualitätsproblemen sowie dem Fehlen erkennbarer Leitbetriebe. Ein Beweis und auch die Folge dieser Schwäche sei die stagnierende bis leicht rückläufige Entwicklung der gewerblichen Übernachtungszahlen in Norddeich. Daraus definiert das Tourismuskonzept neben der Bestandsentwicklung die „Erweiterung des Beherbergungsangebotes in bislang nicht abgedeckten Segmenten“ als eine Zielstellung für die touristische Infrastrukturentwicklung im Ortsteil Norddeich (Strategie hcb).

Aus der Beobachtung anderer, erfolgreicher Tourismus-Standorte entlang der deutschen Küstenregion wird anhand der Strategie von hcb nun der quantitative und qualitative Ausbau des Hotelsegments entsprechend strategisch definierter Zielgruppen und Themenschwerpunkte als ein Baustein eines erfolgreichen Entwicklungsmusters genannt.

Laut dieser Strategie liegen Tourismusdestinationen – wie es Norddeich ist – in einem nationalen Wettbewerb auch in Bezug auf die Quantität und Qualität der ansässigen

Infrastruktur. Die qualitative Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur sei als Entwicklungstreiber unabdinglich. Für Küstendestinationen sei im Bereich der Basisinfrastruktur insbesondere die Entwicklung der Waterfront („Wasserkante“) von hoher Bedeutung.

Für einen nachhaltigen Gesamterfolg stehe dabei insbesondere das Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Investitionen im Fokus. Öffentliche Infrastrukturinvestitionen u.a. in Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen der Ortsgestaltung lösten Impuls- und Qualitätseffekte aus und dienten als Anreiz für private Folgeinvestitionen u.a. im Bereich Beherbergung, Gastronomie oder Handel. Dieses grundlegende strategische Entwicklungsmuster und die damit verbundenen Effekte (u.a. Steigerung der Nachfrage, Impuls-/ Qualitätseffekte, Saisonverlängerung, Wirtschaftlichkeitseffekte, etc.) zeigten sich nachweislich an entsprechenden Tourismusdestinationen entlang der deutschen Nord- und Ostseeküste wie z.B. Heiligenhafen, St. Peter-Ording, Grömitz und Scharbeutz.

Auch Norden-Norddeich sei mit einer stagnierenden, teilweise leicht rückläufigen Nachfrage und angebotsseitigen Optimierungsnotwendigkeiten dem oben beschriebenen Entwicklungsdruck ausgesetzt. (Strategie hcb)

Die vorliegende Strategie von hcb bezeichnet neben dem Tourismuskonzept die Umsetzung des Masterplans „Wasserkante“ in Norddeich als Weg in die Zukunft. Mit der Umsetzung dieses Plans könne – nach dem Vorbild anderer erfolgreicher Destinationsentwicklungen – ein vielversprechender Rahmen für privatwirtschaftliche Folgeinvestitionen gelegt werden. Als zukünftige neue „Visitenkarte“ Norddeichs stelle die neue Wasserkante die neue touristische 1A-Lage dar. In diesem Zusammenhang sieht die Strategie eine Hotelentwicklung der Kategorie 3 bis 4\* als eine vielversprechende Möglichkeit einer privaten Folgeinvestition. Dabei wird als Standort eines solchen Hotels das „Haus des Gastes“ am Norddeicher Strand herangezogen.

Auf der Grundlage des Masterplans „Wasserkante“ wurden bis Ende 2021 die Wasserpromenade, die Dünenlandschaft am Badestrand und die Wege-Infrastruktur am Deich im Bereich des Kurgebietes nach mehrjähriger Bauzeit grundlegend erneuert und umgestaltet. Damit wurde der Tourismusstandort Norddeich eindeutig aufgewertet und ein wichtiger Impuls für private Folgeinvestitionen gelegt. Einer wie oben erwähnten Hotelentwicklung am Standort „Haus des Gastes“ stehen die sehr hohen Hürden der planungs- und baurechtlichen Machbarkeit eines solchen Vorhabens in einem Naturschutz- und Hochwassergebiet sowie die aufwendige verkehrliche Erschließung und die Schaffung von ausreichenden Parkplatzkapazitäten entgegen.

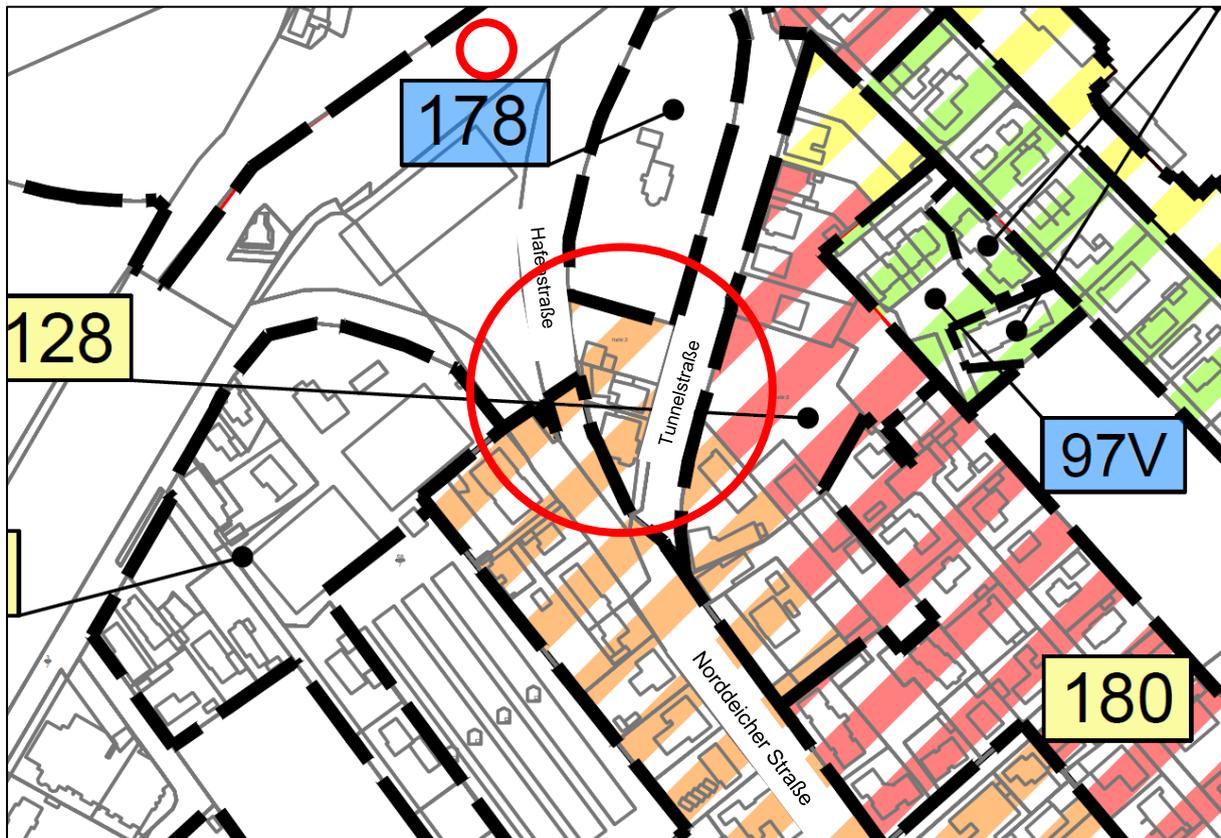
Das Vorhaben entspricht den Aussagen des Strategiepapiers der hcb. Das geplante Hotelgebäude stellt ein – zurzeit fehlendes - Beherbergungsangebot im gehobenen Sektor für die im Tourismuskonzept spezifizierten Zielgruppen dar und besitzt eine – mit 400 m Fußweg entfernt liegende - vorteilhafte Lage zur Wasserkante Norddeichs, der neuen Tourismusdestination Norddeichs.

## **2.7 Zielkonzept Stadt Norden, Norddeich**

Im Auftrag der Stadt Norden wurde im Jahr 2018 ein Zielkonzept für den Ortsteil Norddeich aufgestellt. Inhalt dieses Konzeptes ist die Darstellung einzelner Bereiche des Ortes zwecks Sicherstellung derselben für bauliche und infrastrukturelle Nutzungen wie z.B. „Touristische Infrastruktur und Gästebeherbergung sowie Wohnen“ oder „Sicherstellung Dauerwohnen“.

Der folgende Ausschnitt aus dem Zielkonzept zeigt das dieser Planung zugrunde liegende Gebiet, für welches eine Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und Gästebeherbergung sowie des Wohnens dargestellt ist (Ferienwohnungen, Hotels, Pensionen).

Aufgrund der Nutzung des Plangebiets für ein Hotelgebäude mit hotelaffinen Nutzungen der Gastronomie und Gesundheit entspricht das vorliegende Vorhaben den Absichten dieses Zielkonzeptes.



Zielkonzept Norddeich 2018

Plangebiet

Quelle: Zielkonzept Stadt Norden, NWP GmbH



Ausschnitt aus der Legende des Zielkonzeptes

Quelle: Zielkonzept Stadt Norden, NWP GmbH

## 2.8 Urbanes Grün

Im Kapitel 14, in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2018/2021 wird auf die Wichtigkeit der nachhaltigen Stadtentwicklung im Bereich „Urbanes Grün, Natur und Landschaft“ eingegangen:

„Urbanes Grün hat mit seinen vielfältigen Funktionen und positiven Effekten, wie zum Beispiel der Reduzierung von Wärmeinseln, von Feinstaub und von Treibhausgasen, der Minderung von Lärmbelastungen, der Vermeidung von Überschwemmungen durch Aufnahme von

Regenwasser und dem Erhalt der Artenvielfalt, eine elementare Bedeutung für die Lebensqualität in der Stadt“.<sup>7</sup>

Um den Bereich Natur und Landschaft stärker in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen, soll der Slogan „Norden – Das grüne Tor zum Meer“ wieder etabliert und zum Leitbild der zukünftigen Entwicklung werden.<sup>8</sup>

Dazu wurden die Freiräume in verschiedene Freiraumtypen unterteilt, unter anderem der Freiraumtyp „Straßenbäume“.

Straßenbäume erfüllen ökologische, klimatische, gesundheitliche und ästhetische Funktionen. Sie sind ortprägend und gliedern den Straßenraum.<sup>9</sup>

Für Norddeich wurde ein Rahmenplan erstellt, aus dem potenzielle Flächen zur Anpflanzung von Straßenbäumen, unter anderem auch in der Tunnelstraße, abgebildet sind, die zur Aufwertung und Abkühlung der Siedlungsflächen beitragen.<sup>10</sup>

In der folgenden Darstellung aus dem Stadtentwicklungskonzept STEK sind unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Bäume entlang der Tunnelstraße dargestellt.

Da Bäume eine hohe Wirksamkeit für die Kohlenstoffbindung, die Verbesserung des Lokalklimas, die Förderung der biologischen Vielfalt sowie einen hohen Nutzen für die Erholung und Lebensqualität aufweisen und bereits kleine Grünräume in baulich stark verdichteten und damit häufig überhitzten Siedlungsräumen zu einer nachweislichen Verbesserung des Lokalklimas beitragen,<sup>11</sup> sind Baumanpflanzungen im Zusammenhang mit dem neuen Verkehrskonzept angrenzend an das Plangebiet geplant. Diese Baumanpflanzungen können nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, stehen aber im Kontext der Gesamtplanung in Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes sowie der Neugestaltung des Verkehrsknotenpunktes Norddeicher Str. / Tunnelstraße / Hafenstraße / Badestraße.



Quelle: Stadtentwicklungskonzept 2018/2021 Fortschreibung 2018/2020 der Stadt Norden, hier: Rahmenplan Norddeich, aus der Präsentation „Masterplan Wasserkante Norden-Norddeich – Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden“ vom 03.03.2016

Plangebiet 

7 (s. Kap. 14.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

8 (s. Kap. 14.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

9 (s. Kap. 14.3.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

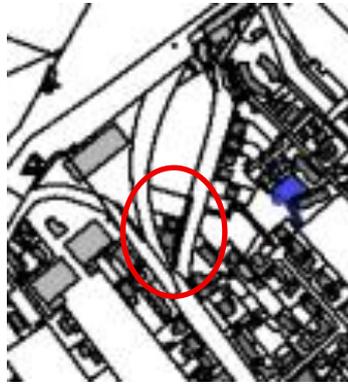
10 (s. Abb. 111: Rahmenplan Norddeich, STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

<sup>11</sup> (s. Kap. 7.3 Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz 29.03.2023).

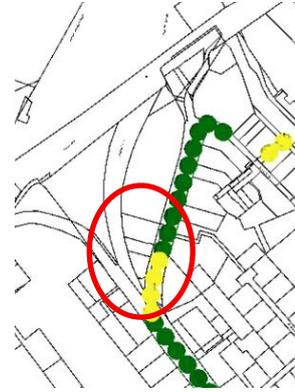
Nachfolgend sind für den Planbereich relevante Begleitkarten zum Kap. Urbanes Grün wiedergegeben. Die Bestandserfassung zeigt eine Straßenrandbegrünung beidseitig entlang des nördlichen Planbereiches. Die Karte Geschützte Bereiche zeigt keine Einträge im Plangebiet, während in der Karte Baumreihen/Straßenbegleitgrün der Aufwertungsbedarf entlang der südlichen Tunnelstraße dargestellt ist.



Karte 1:  
Bestandserfassung



Karte 2:  
Geschützte Bereiche



Karte 4a:  
Baumreihen/Straßenbegleitgrün, Aufwertungsbedarf

Alle Karten aus: STEK, Urbanes Grün, Natur und Landschaft

Plangebiet



Das Planvorhaben weist im Vergleich zur noch vorhandenen sowie zur ehemals auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung eine erhöhte Grundfläche und damit eine höhere Ausnutzung der Fläche auf. Dadurch bewirkt die Planung des Hotelgebäudes eine Mehrversiegelung. In Anbetracht der geplanten Zulässigkeit von 5 Geschossen wird allerdings relativ gesehen weniger Fläche in Anspruch genommen als bei einer niedrigeren Gebäudekubatur. Durch den bereits erfolgten Teilabbruch der ehemaligen Backstube nebst Nebengebäuden wurde eine Teilentsiegelung des Grundstücks bewirkt. Auf dieser Fläche haben sich wieder Grünstrukturen angesiedelt. Zu einem Großteil ist jedoch die darunterliegende Pflasterfläche überwuchert und noch alte Fundamente vorhanden.

Die durch die neue Planung verursachte Flächenversiegelung wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Tunnelstraße im Sinne eines verbesserten Mikro-Klimas im Einklang mit dem im STEK beschriebenen und in obiger Karte dargestellten Aufwertungsbedarf vermindert. Allerdings erfolgen diese Anpflanzungen erst im Gesamtkonzept aus Hotelplanung und Umgestaltung des Verkehrsraumes und nicht im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes können unmittelbar innerhalb des Geltungsbereiches keine Gehölzpflanzungen festgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der ebenfalls in Planung befindlichen Änderung der Verkehrsführung am Kopf der Norddeicher Straße sind in Abstimmung beider Planvorhaben Maßnahmen zur Anpflanzung von einheimischen Gehölzen und insektenfreundlichen Blühstauden vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung in Form eines Gründaches getroffen. Dachbegrünungen tragen ebenfalls zu einer Abkühlung der versiegelten Siedlungsstruktur und der Gebäudeoberflächen bei und bieten Lebensräume für Vögel und Insekten.

Die Maßnahmen tragen insgesamt zum natürlichen Klimaschutz bei und entsprechen dem vom 29. März 2023 vom Kabinett beschlossene Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz, welche alle Maßnahmen zum unmittelbaren Schutz, zur Stärkung und zur Wiederherstellung von Ökosystemen umfasst.

## 2.9 Zusammenfassung Planungsvorgaben

Zusammenfassend betrachtet entspricht das Vorhaben eines Hotelgebäudes mit den zulässigen Nebennutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Bäckerei Grünhoff den Absichten und Zielen der vorgenannten übergeordneten Planungsvorgaben.

Es stellt eine Nachverdichtung ohne – gemessen an der vor dem Teilabbruch der Backstube vorhandenen Ausnutzung des Grundstücks - Inanspruchnahme von Freiflächen und gleichzeitig eine Revitalisierung in der Innenentwicklung Norddeichs dar und dient den Bestrebungen zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur in Norddeich, die sich dem Entwicklungsdruck im Wettbewerb mit anderen Tourismusdestinationen an der Nord- und Ostseeküste stellen muss. Mit der Umsetzung der neuen Wasserkante „Das Deck“ und der Erneuerung des Freibades ist ein idealer Rahmen und Impuls für die vorliegende private Investition einer Hotelentwicklung gegeben, für die sich der vorhandene Standort aufgrund seiner zentralen Lage in Norddeich in der Nähe zu den wichtigsten touristischen Destinationen und Infrastrukturen sehr gut eignet.

Zudem werden Strukturen aus der direkten Umgebung aufgegriffen (Hotellerie, Restaurant und Café), weshalb sich das Vorhaben auch in dieser Hinsicht optimal einfügt.

## 3 Städtebauliches Konzept

Das geplante Hotelgebäude befindet sich an einem zentralen Platz im städtebaulichen Gefüge am Abschluss der zentralen Achse Norddeichs. Dieses Gefüge wird derzeit vor allem durch den großen, räumlich bisher nicht definierten Bereich der Gabelung Norddeicher Straße/ Badestraße sowie durch die anliegende Bebauung im Osten und Westen geprägt. Die Planung markiert das Ende der Achse Norddeicher Straße im Übergang zum Hafengebiet. So entsteht eine Alleinlage, die das Grundstück von der ein- bis dreigeschossigen Bebauung abgrenzt. Die Norddeicher Straße stellt dabei mit den zahlreichen, anliegenden Betrieben der Gastronomie, Beherbergung, Hotellerie sowie den Verkaufsläden die zentrale touristische und infrastrukturelle Achse des Ortes Norddeich dar.

In dieser städtebaulichen Ausgangslage setzt das Hotelgebäude deutliche und neue Akzente, steht aber den Gebietserhaltungsansprüchen nicht entgegen.

Zunächst setzt das Hotel in seinem unmittelbaren Umfeld neue Maßstäbe. Während die ersten beiden Geschosse des Hotels durch die Rücksprünge der oberen Geschosse optisch an die zweigeschossige Bebauung im südwestlichen Umfeld anbinden, stellt das Gebäude mit insgesamt fünf Vollgeschossen auf einer im Vergleich zu umliegenden Bebauungen großen Grundfläche einen neuen Maßstab an Höhe und Baumasse einer Bebauung in seinem Umfeld dar. Das Hotel mit gewerblichem Übernachtungsangebot setzt sich somit baulich von den privaten und gewerblichen Unterkunftsmöglichkeiten der ein- bis zweigeschossigen Bebauungen des südlich gelegenen Ortsteils ab. Gleichzeitig schafft es einen Übergang zwischen der ein- bis dreigeschossigen Bebauung und dem nördlich gelegenen acht- bis neugeschossigen Hotel Fährhaus, wodurch die geplante Geschossigkeit des Hotelneubaus als mittlere Größe vertretbar ist.

Die notwendigen Grenzabstände werden gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) eingehalten. Aufgrund der Entfernung der Nachbarbebauung, vorwiegend im Osten, Süden und Westen, ist eine Verschattung der umliegenden ein- bis zweigeschossigen Gebäude insbesondere am Vormittag und am Mittag weder zur Sommer- noch zur Winterzeit zu erwarten.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes grenzt eine derzeit unbebaute, jedoch von hohen Bäumen gesäumte Fläche an. Die Großgehölze könnten aufgrund der tief stehenden Sonne in den Wintermonaten an der Ostseite das Plangebiet verschatten. Gleiches gilt für die Nachmittagsstunden in umgekehrter Reihenfolge. Eine erhebliche Verschattung ist aufgrund der großen Abstände zur Nachbarbebauung nicht zu erwarten.

Der Hotelneubau wird in der Blickachse der nördlichen Norddeicher Straße in Verbindung mit dem derzeit beplanten Verkehrsraum einen neuen städtebauliche Raum bilden und somit die räumliche Situation seines Umfeldes ebenfalls neu prägen.



Lage des Vorhabens

 Plangebiet

Quelle: onmaps.de, geoGLIS GmbH & Co. KG

Der Bedarf eines neuen Hotels in Norddeich wurde unter Punkt 1.1 dargelegt. Der unter Punkt 1.3 und an dieser Stelle beschriebene Standort mit seiner städtebaulichen Bedeutung ist für die Nutzung durch ein Hotel in Verbindung mit weiteren Nutzungen geeignet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung bewirkt. Die höhere Geschossigkeit im Vergleich zu den unmittelbar umliegenden Gebäuden resultiert aus der geringen Grundstücksgröße in Verbindung mit der exponierten Lage am Ende der Blickachse Norddeicher Straße. Mit dem Bau wird nur eine äußerst geringere unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Zudem bildet das Grundstück aufgrund seiner Lage und die das Grundstück umschließende Verkehrsführung eine Alleinlage, wodurch eine höhere

Geschossigkeit an dieser Stelle vertretbar ist. Dennoch knüpft die Planung an die o.g. acht- bis neugeschossige Hotelanlage nördlich des Grundstücks an und stellt somit eine Brücke zur ein- bis dreigeschossigen Bebauung im südlichen Bereich dar.

Im Zuge der Hotelplanung wird auch die Tunnelstraße neu beplant und in seiner visuellen Hierarchie untergeordnet. Der großräumige Einmündungsbereich in die Tunnelstraße wird verschmälert und die Straßenbreite reduziert. Westlich des Straßenraumes werden Stellflächen, die dem Hotel zugehörig sind, angeordnet. Straßenbegleitgrün und die Schaffung von öffentlichen Freiräumen tragen nicht nur zur Aufwertung des Vorhabens bei, sondern auch zur Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes. Insgesamt wird durch die neue Verkehrs- und Freiraumplanung der weitläufige, räumlich undefinierte Bereich der Gabelung städtebaulich aufgewertet und das Gesamtkonzept abgerundet.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der nördliche Eingang des Ortsteiles Norddeich ist im Umfeld des Plangebietes durch eine Mischnutzung aus Wohn-, Gästebeherbergungs- und Gewerbeflächen geprägt.

Das kommunale Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung des Tourismus-Standortes Norddeich formt eine Nutzung aus verschiedenen Nutzungsformen der vorhandenen Flächen durch Gewerbe der Hotellerie, Gastronomie, Gesundheit, Freizeitgestaltung und des Einzelhandels. Die vorliegende Planung ergänzt die touristisch geprägte Nutzung des Ortsteiles Norddeich mit einer Hotelplanung, die gleichermaßen auf die Bedürfnisse von Familien und auch betagten und beeinträchtigten Menschen abstellt, indem nicht nur verschiedene Zimmergrundrisse angeboten werden, sondern der Fokus besonders auf dem barrierefreien und in Großteilen rollstuhlgerechten Ausbau liegen wird. Zusätzlich sieht des Hotels tourismusaffine Nutzungen (Gastronomie inkl. Einzelhandel) vor. Weitere dem Hotel dienende Nutzungen in den Bereichen Gesundheit, Wellness und Therapie, Restaurants und Bars sollen ebenfalls zugelassen werden.

Folglich ist das Plangebiet gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vorgesehen.

Hinter diesem Nutzungskonzept steht die Absicht, den Besuchern Norddeichs ein attraktives und individualisiertes Angebot für die Gestaltung des Aufenthalts zu bieten, von dem auch die Bewohner des Ortes ganzjährig profitieren können.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Gebäude im Sondergebiet soll in fünfgeschossiger, abweichender Bauweise errichtet werden und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 als Höchstmaß erhalten.

Im §17 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Fassung von 2021) werden Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gegeben. Im vorliegenden Fall handelt es sich gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ geplant ist. Die Umsetzung eines privaten Vorhabens wird mit einem städtebaulichen Durchführungsvertrag planungsrechtlich gesichert. Für Sondergebiete wird ein Orientierungswert für die GRZ von 0,8 und für die GFZ von 2,4 gegeben. Diese Werte stellen lediglich eine Orientierung dar, von der in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Im folgenden Punkt 3.2.1 wird die Abweichung von den Orientierungswerten begründet.

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Zur Realisierung des Vorhabens wird eine vom Orientierungswert 0,8 als Obergrenze genannte abweichende GRZ von 1,0 benötigt. Diese höhere Grundflächenzahl ist dem Zweck der Nutzung als Hotel in der beschriebenen exponierten Lage als städtebaulicher Endpunkt einer Blickachse geschuldet. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Hotelnutzung mit einem Gastronomieangebot aus Restaurant und Café wird die Abweichung zusätzlich notwendig. Zudem kann durch die hohe Ausnutzung des Grundstückes die Zielsetzung des Tourismuskonzeptes im Ortsteil Norddeich, in welchem Unterkünfte hoher Qualität in einem gehobenen Segment angestrebt werden, erfüllt werden. Hierzu wird die gesamte auf dem Plangebiet vorhandene Fläche zur Bebauung mit dem Hotelgebäude sowie der notwendigen dazugehörigen Außen- und Nebenanlagen benötigt.

Das Vorhaben stellt ein wichtiges Element in den Bestrebungen des Ortes Norddeich sowie der Stadt Norden dar, den Tourismus durch eine notwendige Anhebung der Qualität zu fördern und eine Lücke im gehobenen Angebotssegment zu schließen. Wichtiger Bestandteil des Vorhabens sind neben dem Hotel die weiteren Nutzungen des Gebäudes (Gastronomie inkl. Einzelhandel), die für den Tourismus spezifische Angebote darstellen und das Angebot um die Hauptnutzung aufwerten. Für diese Nutzungen werden - außer den Flächen für das Hotel - weitere Flächen benötigt. Dieser Flächenbedarf findet seinen Ausdruck in der GRZ von 1,0.

Für die baulichen Anlagen des Hochbaus wird eine GRZ von 0,7 benötigt. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass umgerechnet ca. 25% der Grundfläche der baulichen Anlagen des Hochbaus für Stellplätze – allerdings vorwiegend innerhalb der baulichen Anlage - zur Verfügung gestellt werden; eine Fläche, die bei gleichen und ähnlichen Nutzungen in Norddeich durch die Inanspruchnahme von zusätzlichen Grundstücksflächen realisiert wird. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden für die Außenbereiche der gastronomischen Nutzungen und als Stell-, Zufahrts-, Gehwegs- sowie als Abstellflächen für die Mülltrennung und -entsorgung benötigt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die höhere Ausnutzung der Fläche verträglich. Das Vorhaben knüpft an eine acht- neugeschossige Bebauung (Hotel Fährhaus) in der Nachbarschaft an, welches ebenfalls auf einem Grundstück geringer Größe existiert und vollflächig versiegelt ist.

Da die vorhandene Fläche in Teilen bereits einen Gebäudebestand aufweist und vor dem erfolgten Teilabbruch der Backstube auch im verbleibenden Teil versiegelt war, stellt das geplante Vorhaben keine Veränderung der bestehenden Versiegelung der Fläche dar. Vielmehr erfährt die Fläche durch das Vorhaben eine bessere Nutzung ihrer potenziellen Möglichkeiten zu einer verdichteten Bauweise im Sinne der Nutzung vorhandener Räume.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Zur Realisierung des Vorhabens wird eine GFZ von 2,4 benötigt. Somit wird der Orientierungswert von 2,4 gem. § 17 BauNVO eingehalten.

## 3.3 Gestaltung

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Gestaltung des geplanten Gebäudes eindeutig durch die Planzeichnungen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestimmt. Festsetzungen zur Gestaltung sind daher mit Ausnahme der Angabe eines Farbspektrums für die Fassadengestaltung sowie der Zulässigkeit von Werbeanlagen, Satellitenschüsseln und Funkempfängern nicht vorgesehen.

Das geplante Vorhaben wird als fünfgeschossiges Gebäude (Zulässigkeit von 5 Vollgeschossen) geplant. Zum gegenwärtigen Planungsstand kann die Größe evtl. erforderlicher zusätzlicher Technikflächen für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) noch nicht genau beziffert werden. Daher ist ggf. der Bau eines zusätzlichen Kellergeschosses (Teilkeller) zur Schaffung notwendiger Technikflächen erforderlich. Dieses Erfordernis bewirkt kein weiteres Vollgeschoss, da Kellergeschosse, die mit ihrer Grundfläche unterhalb der Geländehöhe liegen, baurechtlich (gem. NBauO) nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Zudem wird die Außenansicht hierdurch nicht verändert.



Visualisierung; Blick von Südosten – Norddeicher Str./Tunnelstr. Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

Im Erd- und 1. Obergeschoss wird ein farblich von den weiteren Geschossen abgesetzter Sockel errichtet, über dem sich drei weitere Vollgeschosse als Staffelgeschosse befinden. Diese sind auf der Nord- und Südseite mit jeweils einem Rücksprung zum darunterliegenden Geschoss versehen. Hierdurch wird eine gleichmäßige Rückstaffelung der Außenwand über die gesamte Höhe des Gebäudes bewirkt. Das Prinzip der Fassadenrücksprünge schafft zum einen großzügige Terrassen mit Seeblick und bewirkt zum anderen eine Anknüpfung der unteren Geschosse an die umgebende Bebauung. Außerdem erzeugt die treppenähnliche Abstufung und die Verjüngung des Baukörpers in Richtung Süden eine Vermittlung des Gebäudes in seiner vorherrschenden Wahrnehmung aus dem Straßenraum.

Das zentrale und verbindende Element aller Geschosse ist das mit einer durchgehenden Glasfassade versehene Treppenhaus auf der östlichen Gebäudeseite. An dieser Stelle befindet sich im Erdgeschoss auch der Hauptzugang zum Hotel.

Das Hotel verfügt über maximal 94 Betten sowie über einen getrennten Empfangsbereich im Erdgeschoss und einen Frühstücksbereich, der über den Gastronomiebetrieb versorgt wird.

Die Geschosse gliedern sich wie folgt:

- Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingang des Hotels eine Gastronomieeinheit inkl. Einzelhandel (Café inkl. Bäckerei) sowie ein Bereich mit PKW-Stellplätzen.
- Im 1. Obergeschoss befinden sich ebenfalls Flächen für die Gastronomie (Frühstücksbereich/Café und/oder Restaurant), sowie Zimmer des Hotelbetriebs.
- Das 2. bis 4. Obergeschoss ist ausschließlich der Nutzung durch das Hotel vorbehalten.

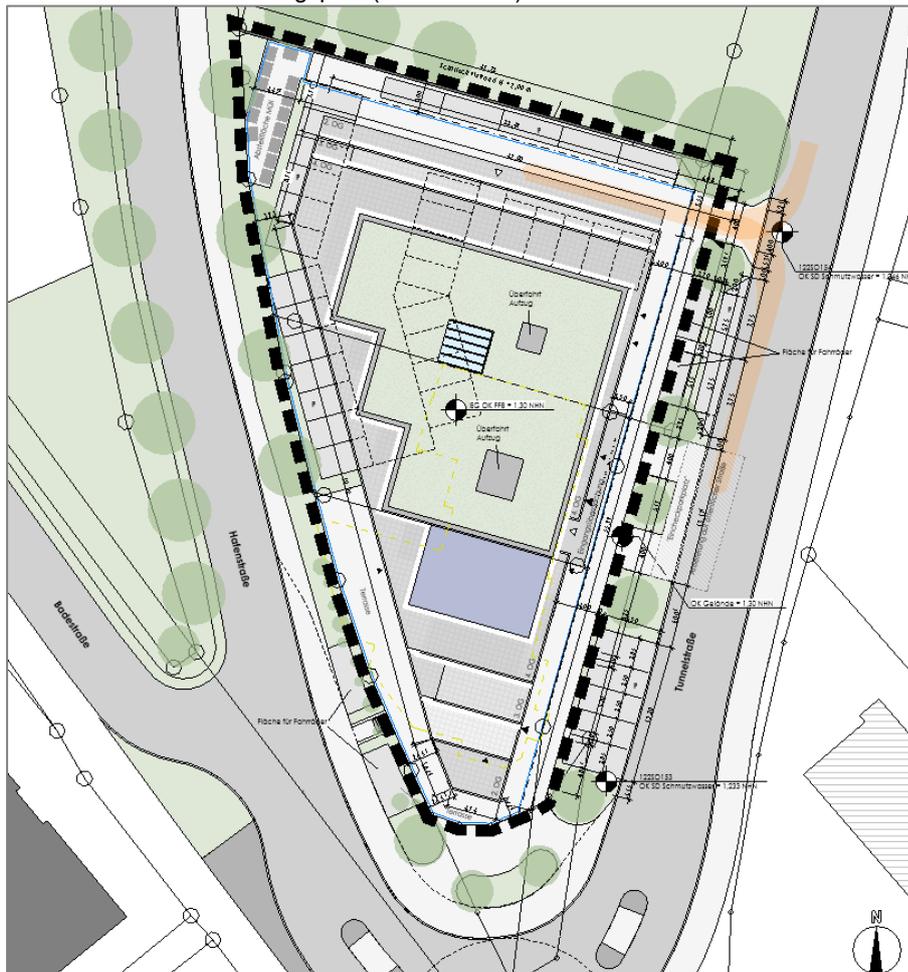
- Im 4. Obergeschoss ist ein Sommergarten in transparenter Bauweise geplant. Dieses Geschoss dient der Betonung des besonderen Standorts mit seiner Aussicht auf den Ort, das Wattenmeer sowie das Hafengebiet.
- Die Dachflächen sind durchgehend als Flachdächer geplant, von denen insgesamt 470 m<sup>2</sup> begrünt sind sowie für die Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik) zur Verfügung stehen sollen.

#### Außenbereich:

- Die westlichen und südlichen Außenbereiche im Erdgeschoss dienen der Gastronomienutzung,
- östlich sind neben den Eingängen zu den Nutzungseinheiten innerhalb des Straßenrandbereiches sowie nördlich innerhalb und neben dem Gebäude Stellplätze vorgesehen, (einige Stellplätze befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag mit der Stadt Norden),
- In der nordwestlichen Grundstücksecke ist eine Fläche zum Abstellen von Müllcontainern geplant. Zur Abholung der Müllcontainer ist zusätzlich eine Fläche an der Tunnelstraße vorgesehen.

Das geplante Hotelgebäude ist mit einer Klinkerfassade gestaltet und stellt sich als ein durch seine Vor- und Rücksprünge in der Fassade und Staffelung der Geschosse aufgelockerter Baukörper dar.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan (maßstabslos)



Quelle: urbano stadtplanung & architektur

Ein wichtiges und optisch markantes Element für die materielle Gestaltung der Fassade ist der Einsatz von Photovoltaik-Elementen auf dem Dach des Gebäudes sowie Balkonbrüstungen, in deren Glasverkleidung Photovoltaikzellen integriert sind. Somit trägt das Bauwerk mit der Gewinnung von Solarenergie zur Einsparung fossiler Energien bei. Es ist planerische Absicht, Vorrichtungen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien als Gestaltungselement zu zeigen und damit deutlichen Einfluss auf die Gestaltung der Fassade zu nehmen.

Außerdem sind am Gebäude Schriftzüge mit Namen des Hotels sowie der weiteren Betriebe als Wiedererkennungsmerkmal und Werbeanlage zulässig. Die Art der Werbeanlagen wird im Bebauungsplan detailliert festgesetzt, in der Vorhabenbeschreibung dargestellt und im Werbekonzept ausführlich beschrieben. Dieses Werbekonzept ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

### 3.4 Ruhender Verkehr

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzflächen für die Nutzer des geplanten Gebäudes basiert auf den Vorgaben des §47 der Niedersächsischer Bauordnung NBauO. Aufgrund der tageszeitlich unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Gebäudes (z.B. Café am Vormittag, Restaurant öffnet erst abends, Hotelgäste sind gleichzeitig Café- oder Restaurantbesucher) wurde eine differenzierte Betrachtung / Prognose des von den Nutzern, der Tageszeit sowie der jeweiligen Transportmittel abhängigen Bedarfs betrachtet. Dabei richten sich die Zeiten bzw. die Höhe des Stellplatzbedarfs nach den verschiedenen Öffnungszeiten bzw. den gewöhnlichen Zeiten einer höheren Frequentierung der jeweiligen Nutzung (Tabelle A).

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass Nutzer des Hotels (als Hauptnutzung des Gebäudes) gleichzeitig auch Nutzer der Gastronomie sind und dadurch eine Überlagerung des Stellplatzbedarfes entsteht (Tabelle B).

Auch ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Nutzer (die nicht schon im Hotel wohnen) nicht mit dem PKW, sondern zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen (Tabelle C).

Gerade in einem Urlaubsort wie Norddeich ist die Fahrradnutzung sehr beliebt bzw. Bestandteil des Urlaubs. Die Wege zwischen den Unterkünften und der touristischen Infrastruktur bzw. der Deich- und Strandzone sind kurz und werden aus Erfahrung sehr häufig fußläufig oder mit dem Fahrrad erschlossen.

Diese Argumentation wird in den Tabellen A, B und C erläuternd dargestellt und dient dazu, die letztlich geplante erforderliche Anzahl an Stellplätzen laut Bedarfsberechnung zu begründen.

**Tabelle A - Bedarf in Abhängigkeit der tageszeitlichen Nutzung**

	<b>Nutzung</b>	Vormittag	Mittag	Nachmittag	Abend
1	Hotel				
2	Gastronomie 1 (Café, inkl. Frühstück Hotel)				
3	Optional Gastronomie 2 (Restaurant)				
	Durchschnittsfaktor der Frequentierung 1 bis 3	0,67	0,67	0,5	0,67
	<b>Frequentierung / Faktor des Maximalbedarfs laut Berechnung</b>		<b>0,0</b> (wenig/keine Besucherzahl)	<b>0,5</b> (mittlere Besucherzahl)	<b>1,0</b> (hohe Besucherzahl)

**Tabelle B - Bedarf in Abhängigkeit einer Überlagerung der Nutzer**

<b>Nutzungsüberlagerung Hotel mit anderen Nutzungen</b> (x % der Nutzer des Hotels nutzen gleichzeitig andere Nutzungen)	
<b>Hotel (= 100%)</b>	
Gastronomie 1 (Café inkl. Frühstück Hotel)	50%
Optional Gastronomie 2 (Restaurant)	50%

**Tabelle C - Bedarf in Abhängigkeit des Transportmittels**

<b>Nutzung /Transportmittel</b>	PKW	Fahrrad	zu Fuß	ÖPNV
Hotel	25%	0%	0%	75%
Gastronomie 1 (Café, inkl. Frühstück Hotel)	25%	25%	50%	0%
Optional Gastronomie 2 (Restaurant)	25%	25%	50%	0%

Vor dem Hintergrund dieser Betrachtung ergibt sich aus den verschiedenen Nutzungseinheiten laut unten dargestellter Ermittlung (Tabelle D) ein Stellplatzbedarf von 38 erforderlichen Stellplätzen. 31 Stellplätze werden auf dem Grundstück, teilweise in das Gebäude integriert und teilweise im Außenbereich, geschaffen. 7 Stellplätze sind entlang der Tunnelstraße vorgesehen. Diese befinden sich nur teilweise auf dem Eigentumsgrundstück und werden in Abstimmung mit der Stadt Norden per Baulast an das Hotel angebunden. (Diese Abstimmung erfolgt im Rahmen der Verknüpfung mit der Maßnahme der Umgestaltung des Verkehrskonzepts an der Kreuzung Norddeicher Str./Tunnelstr./Hafenstraße).

Daraus ergeben sich die insgesamt 38 erforderlichen Stellplätze. Von diesen 38 Einstellplätzen sind mindestens 2 barrierefrei und erfüllen somit die Mindestanzahl der in der DIN 18024-2 geforderten Anzahl.

Nachfolgend ist die Ermittlung des Stellplatzbedarfs gem. § 47 NBauO in Verbindung mit der zugehörigen Ausführungsempfehlung in Tabelle D dargestellt.

**Tabelle D - Ermittlung Stellplatzbedarf anhand der Tabellen A, B und C**

<b>Verkehrsquelle</b>	<b>Nr. gem. Anhang zu § 47 NBauO)</b>	<b>Erforderliche Anzahl lt. Anlage zu §47 NBauO (Min. - Max.)</b>	<b>Anzahl nach Berücksichtigung der Tabellen A, B und C</b>
<b>Hotel</b> max. 94 Betten	6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Estpl. je 2 bis 6 Betten → Mittelwert 4 = 23,5 Estpl.	<b>24</b>
<b>Gastronomie 1 (Café inkl. Frühstück Hotel)</b> max. 140 Sitzplätze	6.1 Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 8 bis 12 Sitzpl. → Mittelwert 10 = 14 Estpl.	14 - davon 50 % Nutzerbezogene Überlagerung mit Hotel <b>7</b>
<b>Optional Gastronomie 2 (Restaurant)</b> max. 140 Sitzplätze	6.1 Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 8 bis 12 Sitzpl. → Mittelwert 10 = 14 Estpl.	14 - davon 50 % Nutzerbezogene Überlagerung mit Hotel <b>7</b>
		<b>38 Estpl.</b>	<b>38 Estpl.</b>

Für das Hotel wird der Mittelwert zwischen der geringsten und der höchsten Auslastung der Zimmer bzw. der Stellplatzanzahl je Anzahl Betten angenommen. Diese Annahme geschieht aufgrund der Ausrichtung des Hotels auch auf die Zielgruppe Familien bzw. Paaren mit Kindern. Für die gastronomischen Einrichtungen wurde die Belegung in Abhängigkeit der Tageszeit (Tabelle A), hinsichtlich der Überlagerung durch identische Nutzer verschiedener Nutzungen im selben Gebäude (Tabelle B) sowie hinsichtlich der Art des Transportmittels (Tabelle C) ermittelt. So können z.B. von den jeweils 14 Einstellplätzen des Cafés und des Restaurants aufgrund der nutzerbezogenen Überlagerung mit den gastronomischen Einrichtungen bis zu jeweils 7 Einstellplätze für das Hotel angerechnet werden. Zudem gibt es hinsichtlich der unterschiedlichen Frequentierung der Nutzungszeiten von Gastronomie 1 und 2 keine Überschneidungen, weshalb dieselbe Anzahl an Stellplätze von beiden gastronomischen Einrichtungen genutzt werden kann.

Die Aus- und Einfahrt zu den Parkplätzen im EG befindet sich im hinteren, nordöstlichen Bereich des Gebäudes und ist direkt der Tunnelstraße zugewandt. Die Stellplätze des Parkplatzes sind fußläufig erreichbar.

Die Erschließung der Stellflächen an der Tunnelstraße erfolgt über den Straßenraum selbst. Die Tunnelstraße ist im Planbereich eine ortsinterne Erschließungsstraße, die östlich des Eisenbahntunnels in eine ländlich geprägte, den Deich flankierende Straße übergeht. Aufgrund der Umgehungsstraße (B72) spielt die Tunnelstraße im Bereich des Geltungsbereiches kaum noch eine tragende Rolle. Gängige Routenplaner führen den Verkehr ab dem Ostermarscher Kreisel über die Norddeicher Straße oder über die B72 und die Hafenstraße. Die Querung des Großparkplatzes (Norddeicher Ohr) wird nicht angegeben. Die Hauptnutzung der Tunnelstraße erfolgt daher durch die dortige geringfügige Wohnbevölkerung. Daher ist davon auszugehen, dass keine Störungen des laufenden Verkehrs aufgrund der Nutzung der Stellflächen entstehen.

Vor dem Eingang des Hotels sowie an der Südspitze des Gebäudes im Verlauf der Hafenstraße werden ausreichende Fahrradabstellanlagen geschaffen (s.a. 3.6).

### **3.5 Anlieferung**

Die Anlieferung der Gastronomiebetriebe (Restaurant, Café, Bäckerei) findet hauptsächlich in den frühen Morgenstunden bzw. am Vormittag statt. Da zu diesen Tageszeiten keine Besucher für das Restaurant zu erwarten sind, erfolgt die Anlieferung auf öffentlicher Straße.

### **3.6 Umplanung des Knotenpunktes Tunnelstraße / Norddeicher Str. / Hafenstraße**

Der Knotenpunkt Tunnelstraße / Norddeicher Straße / Hafenstraße wird derzeit seitens der Stadt Norden unter Berücksichtigung der Verkehrsflüsse und Fahrzeugarten überplant.

Es ist geplant, den derzeit großräumigen trichterförmigen Einmündungsbereich in die Tunnelstraße zu verschmälern und die Straßenbreite auf eine Breite von sechs Metern zu reduzieren. Gleichzeitig werden die gefahrenträchtigen Einmündungen der Hafenstraße und Badestraße in die Norddeicher Straße verbessert und in diesem Zuge auch die privaten Zufahrten gefahrloser gestaltet. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, nimmt aber dennoch Einfluss darauf. In der Verknüpfung beider Maßnahmen entsteht ein Gesamtkonzept aus verbesserter Verkehrsführung und Gestaltung des Hotelumfeldes. Die Maßnahme ermöglicht den Tausch von Grundstücksflächen, die einerseits der Stadt Norden und andererseits dem Vorhabenträger von Nutzen sind.

Entlang der Tunnelstraßen würden Stellflächen, die dem Hotel über die Eintragung einer Baulast zugeordnet werden, geschaffen. Fünf Stellplätze befänden sich somit unmittelbar vor der Gastronomie in Senkrechtaufstellung, zwei weitere parallel zur Straße links neben der Zufahrt zum Hotelparkplatz. Unmittelbar vor dem Hoteleingang würde eine Fläche als „Parkplatz Check-In“ ausgewiesen werden.

Vor dem Eingang des Hotels sowie an der Südspitze des Gebäudes im Verlauf der Hafenstraße werden ausreichende Fahrradabstellanlagen geschaffen. Da sich die Fahrradabstellanlagen außerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden diese über eine Baulast an den Hotelneubau angebunden.

Begleitend zum Hotelgebäude wird ein Gehweg geschaffen, der gleichermaßen als Promenade und Terrassenfläche dient. Der Gehwegbereich entlang der Norddeicher Straße wird über den geplanten neuen Kreisel und am Hotel vorbei in die Hafenstraße geführt.

Die verbleibenden Flächen zwischen Promenade und Verkehrsfläche werden zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern genutzt, so dass ein begrünter Straßenraum entsteht. Das Straßenbegleitgrün sowie die Gestaltung von öffentlichen Freiräumen tragen zur Aufwertung des Gesamtvorhabens bei.

Zudem wird der große, bisher undefinierte Bereich der Verkehrsgabelung durch die vorgesehene städtische Planung räumlich aufgewertet, so dass das Gesamtkonzept des Endpunktes der Blickachse Norddeicher Straße mit Hotelneubau und neuer Verkehrssituation abgerundet wird.

Die gegenseitigen Verpflichtungen mit Grundstückstausch, Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Eigentumsgrundstücks des Vorhabenträgers und Hergabe einer Grundstücksfläche für die Straßenumgestaltung wird in einem zu schließenden Vertrag zwischen der Stadt Norden und dem Vorhabenträger geregelt.

## **4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)**

### **4.1 Natur und Landschaft**

Da die vorliegende Planung gem. § 13a BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung darstellt, enthält er alle Voraussetzungen für ein „Beschleunigtes Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 sinngemäß, d.h. dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen wird“.

Grundsätzlich haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der hochbaulichen Entwicklung einen planungsrechtlich sichernden Charakter. Es wird eine für den Standort verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Nutzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung festgesetzt. Aufgrund der Zweckbestimmung dieses Sondergebietes als Hotel mit hotelaffinen und dem Hotelbetrieb untergeordneten Nutzungen entspricht diese Nutzung der der umliegenden Flächen (Hotel, Pensionen, Gastronomiebetriebe etc.). Abweichend von der umgebenden ein- bis dreigeschossigen Bebauung wird der Neubau jedoch als fünfgeschossiges Gebäude geplant.

Im Plangebiet sind bereits alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück wird entsprechend einer Planung zur Oberflächenentwässerung in das Regenkanalisationsnetz abgeführt. Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Norddeicher Straße angeschlossen.

#### **4.1.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben. Auf dem Plangebiet besteht eine dem wirksamen Flächennutzungsplan entsprechende Bebauung als Mischnutzung (Bäckerei und Fahrradverleih) sowie eine versiegelte Stellfläche. Die Alteigentümer der betreffenden Grundstücke haben diese inzwischen veräußert. Das bedeutende Grundstück soll nun eine adäquate Nutzung erhalten (s. Kapitel 1).

##### A- Variante

Ohne die Durchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als gewerblich genutzte Fläche mit großem Brachflächenanteil verbleiben und die vorhandene Nutzung des Backwarenverkaufs mit kleinem Café sowie dem Fahrradverleih eventuell weitergeführt werden.

In diesem Fall würde eine potentielle Fläche in zentraler Lage nicht zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur Norddeichs zur Verfügung stehen, welche von der Stadt Norden angestrebt wird. Das Bestreben einer touristischen Belebung mit qualitativ hochwertigen Zimmern sowie Gastronomiebetrieben ist im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden als Planungsziel für den Ortsteil Norddeich dargestellt.

##### B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes kann die Errichtung des geplanten Hotelgebäudes mit hotelaffinen Nutzungen wie geplant erfolgen. Die Ortschaft Norddeich wird in seiner wichtigen Funktion als Tourismusstandort durch das Angebot qualitativ hochwertiger Unterbringungsmöglichkeiten in direkter Anbindung an touristisch orientierte Angebote aufgewertet. Von diesen Angeboten werden nicht nur die Gäste, sondern auch die Bewohner des Ortes profitieren. Zusätzlich wird durch das Gebäude eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs stattfinden, indem mehr Außenräume als bisher für den Aufenthalt und das Verweilen in einem attraktiven Umfeld entstehen.

Die geplanten Baumaßnahmen sind an die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung des Grundstücks durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgelegt ist bzw. das Vorhaben durch den Vorhaben- und Erschließungsplan genau definiert ist.

Daher sind zwar keine Anpflanzungen im Geltungsbereich möglich, aber dennoch wird durch die Einsparung fossiler bzw. nicht-regenerativer Energieträger eine positive Wirkung auf die CO<sub>2</sub> – Bilanz des Gebäudes bewirkt, sodass ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

#### **4.1.2 Auswirkungen der Planung**

##### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG artenschutzrechtlichen Verbote („Zugriffsverbote“) ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Werte und Funktionen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften entstehen für die Grundstücksfläche durch die geplante festgesetzte Art der baulichen Nutzung höchstens minimale Beeinträchtigungen, da die vorhandenen gewerblichen Nutzungen nebst der ehemals voll versiegelten Flächen aktuell kaum Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften bieten. Es handelt sich um einen privaten Grundstücksbereich, der in den Jahren seit dem Gebäudeabbruch nicht gepflegt wurde, so dass sich ein natürlicher Wildaustrieb von Sträuchern entwickelt hat. Artenschutzrechtliche Vergehen im Sinne des §44 Abs. 1 BNatSchG sind durch das Entfernen des wilden Grünaustriebes nicht zu befürchten.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits durch bauliche Maßnahmen geprägt und daher vorbelastet. Rund ein Drittel des Plangebietes besteht aus einer gepflasterten Stell- und einer geschotterten Brachfläche. Ein weiterer bedeutender Anteil wird von aufstehenden Abstell- und Nebenanlagen eingenommen.

Da eine Begrünung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist, wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung in Form eines Gründaches getroffen. Dachbegrünungen tragen ebenfalls zu einer Abkühlung der versiegelten Siedlungsstruktur und der Gebäudeoberflächen bei und bieten Lebensräume für Vögel und Insekten.

Es ist zu erwarten, dass es während der Bauzeit zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen kommt. Diese Auswirkungen sind jedoch typische Begleiterscheinungen solcher Vorhaben und nur von kurzer Dauer. Kurzfristige Störungen stellen kein Störungsverbot gem. des § 44 Abs. 1 Nr. 2 dar, solange die Störungen nicht gravierend sind. Durch die umliegenden Nutzungen sind bereits deutliche Beeinträchtigungen für die Fauna vorhanden.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits durch bauliche Anlagen geprägt. Nördlich des Bestandsgebäude ist eine versiegelte Brachfläche (Gebäude 2018 abgebrochen) vorhanden, auf der sich im Laufe der Zeit durch natürliche Aussaat von Wildkräutern, Sträuchern und jungen Baumtrieben eine nur wenige cm dicke Bodenschicht aufgebaut hat. Es wurden seinerzeit lediglich die oberirdischen Gebäudeteile entfernt. Der Versiegelungsgrad des Bodens innerhalb des Plangebiets wird im Vergleich zur ehemals vorhandenen bebauten Fläche der Bäckerei nur geringfügig erhöht. Die Neubebauung ersetzt die vorhandene Bebauung sowie die durch Gebäudeabbruch derzeit vorhandenen un bebauten Flächen. Zudem werden diejenigen Flächen entlang der Tunnelstraße wieder entsiegelt, die zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern dienen, die durch die zukünftig schmalere Verkehrsfläche gewonnen werden und das Straßenbild und den Bereich insgesamt aufwerten.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), in diesem Fall von 1,0, wird der Grad der Oberflächenversiegelung dauerhaft festgelegt.

### Wasser

Die Plangebietsfläche erfährt durch das Planvorhaben eine Erhöhung der Dachflächen, wodurch mehr abzuführendes Niederschlagswasser anfällt und abgeführt werden muss. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, in welchem die Folgen dargestellt sind (s. Anlage zur Begründung)

### Schutzgut Luft, Klima

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird grundsätzlich das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt höheren Durchschnittstemperatur.

Durch das Planvorhaben werden die Schutzgüter Luft und Klima nicht weiter beeinträchtigt, da eine ehemals bereits großräumig bebaute Fläche revitalisiert wird. Die Auswirkungen der bestehenden Flächenversiegelung werden durch begrünte Dachflächen (rund 470 m<sup>2</sup>), sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Tunnelstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) im Sinne eines verbesserten Mikro-Klimas vermindert.

PV-Anlagen haben keine Auswirkungen auf Luft und Klima. Sie erzeugen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen während des Betriebs, was zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen beiträgt.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft und Klima trifft gleichermaßen zu, dass das Vorhaben im Vergleich zur vorhandenen Bebauung mehr Geschosse aufweist und damit eine höhere Ausnutzung der Fläche einhergeht. Dafür findet aber ein geringerer Flächenverbrauch statt, als wenn das Vorhaben in derselben Größe, aber mit weniger Geschossen auf einer anderen (größeren) Fläche verwirklicht werden würde.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch das Planvorhaben wird eine Veränderung des Landschaftsbildes bewirkt. Die größere Höhe der geplanten Bebauung verändert das Landschaftsbild im Sinne einer auch im weiteren Umfeld sichtbaren neuen Bebauung. Dabei werden aber bestehende Sichtachsen oder -felder nicht beeinträchtigt, vielmehr wird durch die neue Bebauung ein Beziehungspunkt zu der infrastrukturell und touristisch bedeutsamen Hauptachse des Ortes Norddeich hergestellt und die bisherige städtebauliche Situation eindeutiger definiert. Des Weiteren knüpft die Neubebauung an ein weiteres bis zu neungeschossiges Gebäude (Hotel Fährhaus) an, das durch nur durch ein parkähnliches Grundstück 150 m nördlich des Plangebietes liegt.

Das Plangebiet wird revitalisiert und ist bereits durch bauliche Anlagen geprägt. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Versiegelungsgrad entspricht der vorherigen Bebauung vor dem Abbruch eines Gebäudeteils.

### Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Güter der Kultur oder sonstige schutzwürdige Güter. Die bestehende Bebauung aus den 60-er Jahren entspricht der ehemals typischen Bebauung in Norddeich. An dessen Stelle wird im Sinne des touristischen Leitbildes und der gewünschten Entwicklung des Tourismus ein mehrgeschossiges Gebäude errichtet. Damit wird der Standort aufgewertet.

### Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird die Errichtung von max. 3 Nutzungseinheiten ermöglicht, die dem Tourismussektor zuzuordnen sind. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden zusätzliche Arbeitsplätze für die ortsansässigen Einwohner geschaffen.

Im Umfeld der Planung sind überwiegend Nutzungen anzutreffen, die ebenfalls dem Tourismussektor zuzuordnen sind. Vereinzelt Wohnnutzungen sind durch die Abstandsregelungen der NBauO (potentielle Verschattung) ausreichend geschützt und durch

eine Schattenstudie (s.a. Pkt. 4.5 Verschattung) belegt. Bedingt durch An- und Abreiseverkehr sowie die Nutzung der Balkone entlang der Tunnelstraße werden zusätzliche Geräusche bewirkt. Da die An- und Abreisen nur zur Tageszeit erfolgen, wird diese zusätzliche Lärmquelle keine Beeinträchtigung der Nachtruhe darstellen. Die Benutzung der Balkone wird der internen Hausordnung unterliegen, so dass auch dies die Nachtruhe nicht beeinträchtigen wird. Das den Unterlagen beigefügte gesonderten Gutachten des Büros für Lärmschutz (Dipl.-Ing. A. Jacobs) weist ebenfalls nach, dass die Lärmgrenzen eingehalten werden. Negative Auswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

### Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes ist kein Natura 2000-Gebiet vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich in ca. 400 m Luftlinie der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ NLP NDS 00001, sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE2210-40. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ LSG AUR 00029, sowie ein weiteres EU-Vogelschutzgebiet DE2309-431 liegen in 1,3 km Entfernung.

## **4.2 Außenbereich und versiegelte Flächen**

Der Außenbereich im Südwesten ist durch Flächen für eine Terrassennutzung für die anliegenden gastronomischen Nutzungen vorgesehen. Im Osten schließen sich die Stellflächen für PKW an, bevor weiter nordöstlich der Einfahrtsbereich die Flächen vor dem Gebäude einnimmt. In der nordwestlichen Grundstücksecke ist eine Fläche zum Abstellen der Müllcontainer geplant.

Durch die Gestaltung und funktionale Notwendigkeit sind alle Flächen des Plangebiets im Außenbereich versiegelt. Die anfallenden Oberflächenwasser werden gem. Oberflächenentwässerungskonzept abgeführt.



Die städtischen Bäume entlang der Hafenstraße werden nicht beeinträchtigt, da trotz einer Grundflächenzahl von 1,0 im nordwestlichen Grundstücksbereich der Übergang zur Grundstücksgrenze unversiegelt bleibt, um den Wurzelbereich der Bäume nicht zu beschädigen. Des Weiteren hält das Gebäude einen Abstand zu den Kronentraufbereichen der Bäume ein.

Die Pflasterfläche der Außenterrasse hat keinen Einfluss auf den Baumbestand entlang der Hafenstraße (s. Bild nebenstehend), da die vorhandene Baumreihe erst auf Höhe der geplanten Einstellplätze beginnt. Dies ist auch der Karte 1 aus dem STEK, Urbanes Grün (s.u.) zu entnehmen.



Karte 1:  
Bestandserfassung

### **4.3 Lärmschutz**

Die Lärmemissionen (von den Hotelgästen und Besuchern der Nutzungseinheiten erzeugter Verkehrslärm, Sonstiger Verkehrs- und Parkplatzlärm, anthropogene Geräusche auf dem Gelände) wurden in einem gesonderten Gutachten des Büros für Lärmschutz (Dipl.-Ing. A. Jacobs) bewertet. (s. Anlage zur Begründung)

Die Lärmimmissionen, die durch Straßenverkehr und anthropogene Geräusche auf das Hotel einwirken, können aufgrund der Bauart des Gebäudes ausgeschlossen werden. Zur Nachtzeit werden die außenliegenden Balkone nicht mehr genutzt, da die Hausordnung eine Nachtruhe vorgibt.

Entsprechend der Aussagen dieses Gutachtens werden die Richtwerte an allen Immissionsorten zu den genannten Betriebszeiten tags und nachts eingehalten. Der zulässige Spitzenpegel wird an dem nördlichen gelegenen unbebauten Grundstück (IO6) nachts durch den Parkplatzlärm (Kofferraumschließen) überschritten. Für die Berechnung wird daher an der Nordseite des Grundstückes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2m angesetzt.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens, wenn die angesetzten Vorgaben zu den angenommenen Schallorten und Schallquellen zu den entsprechenden Tag- und Nachtzeiten eingehalten werden.

### **4.4 Geruchsbelastungen**

Durch den Betrieb der ehemaligen Bäckerei sowie dem verbleibenden Café liegt bereits eine Geruchsbelastung vor. Es könnten leichte Küchengerüche während der Betriebszeit der Gastronomiebetriebe entstehen. Derartiger Geruch gehört nicht zu den die Gesundheit beeinträchtigenden Geruchsemissionen.

Zudem ist die Umgebung geprägt von weiteren gastronomischen Nutzungen, die ebenfalls Gerüche erzeugen.

Geruchsemissionen sind daher aufgrund der Art der Nutzungen zu erwarten, sind aber als lebensnahe und nicht beeinträchtigende Emissionen zu bewerten.

### **4.5 Verschattung**

Der fünfgeschossige Hotelneubau hält trotz seiner Höhe die notwendigen Grenzabstände gemäß NBauO zu allen Seiten ein. Eine Verschattung der umliegenden Nachbarbebauung durch das Vorhaben ist kaum bis gar nicht vorhanden. Im Winter ist aufgrund der hohen Abstände zwischen Hotel und östlich der Tunnelstraße gelegenen Wohnbebauung eine ähnliche Verschattungswirkung vorhanden, wie die der in der Nachbarschaft zueinander gelegenen Gebäude. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Vorhabens werden nicht beeinträchtigt. Die Aussagen werden durch die nachfolgende Verschattungsstudie belegt.

Betrachtet werden gemäß DIN 5034 der 21. Juni mit dem höchsten Sonnenstand, längster Sonnendauer und daher geringstem Schattenwurf. Als zweites wird der 21. März / 21. September als Tagundnachtgleiche betrachtet mit dem mittleren jährlichen Schattenverlauf. Abschließend wird noch der 17. Januar als mittlerer Wintertag mit starker Verschattung betrachtet.



Ergebnis Schattenstudie (21.03.2025/21.09.2025, 17 Uhr).

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur



Ergebnis Schattenstudie (21.01.2025, 16 Uhr).

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur



Ergebnis Schattenstudie (21.06.2025, 20 Uhr).

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

## 4.6 Klimaschutz

„In Zeiten des Klimawandels und der zunehmenden Urbanisierung gewinnt der Klimaschutz in der Bauleitplanung immer mehr an Bedeutung. Die städtische Entwicklung hat weitreichende Auswirkungen auf Umwelt und Klima, weshalb es unerlässlich ist, nachhaltige und klimaschonende Maßnahmen frühzeitig in die Planung und Gestaltung unserer Städte zu integrieren. Die Bauleitplanung kann auf lokaler Ebene einen Beitrag zum globalen Klimaschutz leisten und dabei helfen, das Ziel einer treibhausgasneutralen Kommune zu erreichen.“<sup>12</sup>

Mit dem Klimaschutzgesetz (KSG) werden die Klimaschutzziele gesetzlich normiert.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden. Dazu gibt § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB die Möglichkeit zur Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

Die Nutzung regenerativer Energien ist wesentlicher Bestandteil der Planung für die technische Gebäudeausrüstung. PV-Anlagen erzeugen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen während des Betriebs, was zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen beiträgt. Mit verschiedenen Maßnahmen (PV-Anlagen auf dem Dach, Balkonbrüstungen, vertikale PV-Elemente) kann eine Deckung bis zu 80% des Energiebedarfs durch regenerative Energien erreicht werden (A2 Solar). Durch die auf diese Art gewonnene Energie wird der Verbrauch fossiler Energieträger und die dabei entstehende Belastung des Klimas vermindert und wirkt sich positiv auf die CO<sub>2</sub> – Bilanz des Gebäudes aus. Die hauptsächliche Deckung des Energiebedarfs durch regenerative Energien stellt somit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz dar.

Im Sinne dieser Absichten und der o.g. Erfordernisse sieht die vorliegende Planung die Montage von Photovoltaik und PV-Thermie-Elementen auf den Dachflächen des 4. OG sowie an den Fassaden und den Balkonen des Gebäudes vor.

Die entsprechende Art der Dacheindeckung sowie die Belegung von Fassaden- und Balkonflächen ist in den Örtlichen Bauvorschriften baurechtlich vorbereitet und gesichert.

Da eine Begrünung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist, wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung in Form eines Gründaches getroffen. Dachbegrünungen tragen ebenfalls zu einer Abkühlung der versiegelten Siedlungsstruktur und der Gebäudeoberflächen bei.

Somit wird in der vorliegenden Planung der Erfordernis gem. § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

## 5 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2.206 m<sup>2</sup>. Diese ist wie folgt aufgeteilt:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.206 m<sup>2</sup></b>
Grundfläche Gebäude	713 m <sup>2</sup>
überbaubare Bereiche Gebäude	586 m <sup>2</sup>
Vordach, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen	793 m <sup>2</sup>
Nicht versiegelte Flächen	114 m <sup>2</sup>
Begrünte Dachfläche (Überlagerung)	470 m <sup>2</sup>

<sup>12</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

## 6 Festsetzungen

### Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 217 V „Tunnelstraße / Hafenstraße“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den nachstehenden Ausführungen.

#### Festgesetzt wird:

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“, fünfgeschossige Bauweise, abweichende Bauweise, GRZ 1,0 / GFZ 2,4.

### 6.1 Textliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag

In Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sind außer der Nutzung als Hotel weitere gewerbliche Nutzungen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind und ihrem Zweck dienen, zulässig:

- Gesundheit, Wellness, Therapie,
- Gastronomiebetriebe,
- Einzelhandel.

Um den Hotelbetrieb zu sichern, sind die dem Hotel dienenden weiteren gewerblichen Nutzungen nur im EG und 1. OG (NE 2 und 3) zulässig.

#### Begründung:

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung eines Standortes zur Nutzung von qualitativ hochwertigen Unterkünften und weiteren attraktiven Nutzungen zur Weiterentwicklung und Aufwertung des Tourismusstandortes Norddeich.

Um dieser Art der Nutzung gerecht zu werden, wird gem. § 11 Absatz 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Innerhalb des geplanten Sondergebietes sollen weitere dem Hotel untergeordnete Nutzungen wie Gastronomie mit Bewirtung im Außenbereich, Einzelhandel (Bäckereiverkaufsstelle), Betriebe aus den Bereichen Gesundheit, Wellness und Therapie, Hotelshop sowie ggf. Fahrradverleih entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden, um das Angebot des Hotels zu ergänzen und dessen Attraktivität zu steigern. Die Art der Nutzungen ist einerseits ausdrücklich im Sinne der touristischen Ausrichtung des Ortsteiles Norddeichs und sie bietet andererseits der einheimischen Wohnbevölkerung alternative Erwerbsmöglichkeiten und bewirkt eine ganzjährige Belebung des Ortsteiles.

Die Zweckbestimmung Hotel mit zulässigen, dem Hotel untergeordneten aber der Nutzung dienenden anderweitigen Betrieben soll den Hotelbetrieb an dieser städtebaulich wichtigen und markanten Stelle langfristig sichern. Anderweitige Nutzungen sind nicht zulässig.

#### 6.1.2 Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei dieser sind Gebäude gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, abweichend davon mit einer Längenbeschränkung von max. 60,00 m.

Begründung:

Die Festsetzung soll die erforderliche Länge des Gebäudes ermöglichen. Gemäß § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,00 m errichtet werden. Das für das Vorhaben notwendige Gebäude hat eine geplante Länge von max. 60,00 m.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.2.1 Außenwände**

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2015-11: „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-4: 2019-01 “Mauerziegel - Teil 4: Keramikklinker“) zu verblenden. Im Erd- sowie 1. Obergeschoss dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend der RAL-Farben 3000 Feuerrot, 3001 Signalrot, 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 3007 Schwarzrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 8012 Rotbraun und 8015 Kastanienbraun. Vom 2. - 4. OG dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend der RAL-Farben 1001 Beige, 1002 Sandgelb, 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein und 1015 Hellelfenbein verwendet werden.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden, wenn für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonflächen, Glasfassaden o.ä. verwendet werden soll. Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien und Farben wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk und weiß geschlämmten Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme zugelassen werden. Sie soll z. B. die Verkleidung von Teilen der Außenwand mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig angelegte 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 werden. Zudem soll hiermit der auf dem Dach geplante gläserne Aufenthaltsbereich ermöglicht werden, der den Gästen wetterunabhängig einen Raum bietet, um den Ausblick auf das Meer und den Hafen zu genießen.

### **6.2.2 Dachformen**

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Neigung von 15° Grad zulässig.

Begründung:

Die Gestaltungsabsichten für die Dachformen sollen im Sinne des vorliegenden Vorhabenentwurfs ermöglicht werden.

### **6.2.3 Dacheindeckung**

#### Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind Dacheindeckungen aus verschiedenen Werkstoffen in einer Farbgebung entsprechend der RAL-Farben 7000 Fehgrau, 7001 Silbergrau, 7004 Signalgrau, 7005 Mausgrau, 7036 Platingrau und 7037 Staubgrau zulässig. Eine Dacheindeckung in Dachziegeln ist unzulässig. Auf den Dachflächen wird eine Begrünung sowie die Aufstellung von technischen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien festgesetzt. Für die Aufstellung dieser Anlagen darf die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (Ok Attika) um max. 0,50 m überschritten werden. Das Dach des obersten Geschosses, ausgenommen der Sommer-/Wintergarten, ist als Gründach mit lebenden Pflanzen zu gestalten.

#### Begründung:

Die Gestaltungsabsichten für die Dacheindeckung sollen im Sinne des vorliegenden Vorhabenentwurfs ermöglicht werden. Die Dachflächen sollen insbesondere für die Aufstellung von Solarkollektoren oder Photovoltaik-Paneelen zur Verfügung stehen.

### **6.2.4 Werbeanlagen und Hinweisschilder**

#### Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 2

Für das Bauvorhaben ist ein Werbekonzept erstellt worden, aus dem die Bauvorschriften wie folgt abgeleitet werden:

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich nachfolgenden Maßgaben zulässig.

Alle Werbeanlagen müssen auf den massiven Fassadenbereichen angebracht werden. Dabei muss zu den oberen, unteren und seitlichen Fensterlaibungen bzw. Fenstersimsen ein Mindestabstand von 0,10 m eingehalten werden. Die maximale Aufstell- bzw. Montagehöhe der Schaukästen beträgt 2,20 m über der Geländeoberkante und einer max. Tiefe von 0,20 m.

Die Werbeanlagen - ausgenommen der Hinweisschilder/Schaukästen - dürfen nur in einzelnen Buchstaben, Ziffern oder sonstigen Zeichen (Logos) gestaltet und dabei nicht auf flächige Konstruktionen montiert werden, die die dahinterliegende Fassade verdecken. Die Farbgestaltung der Werbeanlagen dürfen nur entsprechend der RAL-Farben 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7022 Umbragrau, 7043 Verkehrsgrau B, 9004 Signalschwarz, 9005 Tiefschwarz, 9011 Graphitschwarz, 9017 Verkehrsschwarz, 8019 Graubraun und 8017 Schokoladenbraun ausgeführt werden.

#### Für die Hotelnutzung NE 1 gilt:

- zur Norddeicher Str. ist eine Werbeanlage in einer Größe von max. 3,00 m x 3,00 m x 0,20 m als Namenszug oder Betriebslogo im 4.OG auf der südlichsten gemauerten Fassade (des Treppenhauses) zulässig,
- zur Tunnelstraße ist eine Werbeanlage in einer Größe von max. 3,00 m x 3,00 m x 0,20 m als Namenszug oder Betriebslogo im 1.OG vor der Glasfassade des Treppenhauses zulässig,
- zur Hafenstraße, sowie die Nordseite ist je eine Werbeanlage in einer Größe von max. 6,00 m x 2,00 m x 0,20 m als Namenszug oder Betriebslogo im 4.OG an der Längsseite des Gebäudes zulässig,
- zur Tunnelstraße, am Haupteingang zum Hotel, ist eine weitere Werbeanlage als Schaukasten oder Hinweisschild zulässig, wobei diese eine max. Breite von 0,60 m, eine max. Höhe von 2,00 m und eine max. Tiefe von 0,20 m als Wandtafel oder Schaukasten nicht überschreiten darf.

- An der Tunnelstraße auf dem Vordach zum Haupteingang ist eine Werbeanlage von max. 10,00 m x 1,00 m x 0,20 m als Namenszug zulässig.
- im EG links neben der Ein- bzw. Ausfahrt zum Parkdeck ist ein Schriftzug von max. 2,00 m x 1,00 m x 0,20 m, zulässig,
- vom 2. bis 4. OG eine vertikale Werbeanlage zur Tunnelstraße von max. 0,60 m Breite x 6,00 m Höhe x 0,20 m Tiefe an einem massiven Fassadenbereich zulässig,
- zur Tunnelstraße, zur Hafenstraße sowie zur Norddeicher Straße ist jeweils eine Werbeanlage in einer Größe von max. 3,50 m x 1,10 m x 0,20 m als Namenszug oder Betriebslogo im Erdgeschoss zulässig,

Für den Gewerbebetrieb (Bäckerei / Café) NE 2 gilt:

- zur Tunnelstraße, zur Hafenstraße sowie zur Norddeicher Straße ist jeweils eine Werbeanlage in einer Größe von max. 3,50 m x 1,10 m x 0,20 m als Namenszug oder Betriebslogo im Erdgeschoss zulässig,
- an der Tunnelstraße, am Eingang, ist eine weitere Werbeanlage als Schaukasten oder Hinweisschild zulässig, wobei diese eine max. Breite von 0,80 m, eine max. Höhe von 2,00 m und eine max. Tiefe von 0,20 m als Wandtafel oder Schaukasten nicht überschreiten darf,

Für den Gewerbebetrieb NE 3 (optional) gilt:

- zur Tunnelstraße, zur Hafenstraße sowie zur Norddeicher Straße ist jeweils eine Werbeanlage in einer Größe von max. 3,50 m x 1,10 m x 0,20 m als Namenszug oder Betriebslogo im 1. Obergeschoss zulässig,
- An der Tunnelstraße, am Haupteingang zum Hotel, ist eine weitere Werbeanlage als Hinweisschild oder Schaukasten zulässig, wobei diese eine max. Breite von 0,60 m, eine max. Höhe von 2,00 m und eine max. Tiefe von 0,20 m als Wandtafel oder Schaukasten nicht überschreiten darf.

Für alle Werbemaßnahmen gilt:

Die Werbeschilder dürfen mit einer Hinterleuchtung aus LED-Leuchtkörpern versehen werden. Alternativ darf die Werbeanlage auf dem Vordach des Hoteleingangs mit einem integrierten LED-Band mit Abblendung nach vorne versehen werden. Die Werbeschilder sind ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K). Eine Beleuchtung mit wechselnden bzw. bewegten Lichtern ist nicht zulässig.

Individuelle Werbeanlagen:

Für die Nutzungseinheiten zwei und drei sind max. zwei individuelle Werbeschilder als Betriebslogo bis max. 1 m<sup>2</sup>, sowie weitere Werbeanlagen im Bereich der Fenster, in Form einer satinierten Fläche mit integriertem Schriftzug, zulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Norddeichs soll nicht durch großflächige, überdimensionierte Werbeanlagen gestört werden. Das Plangebiet markiert den Zentralbereich der touristischen Nutzung des Ortes Norddeich. Eine Häufung von Werbeanlagen ist daher unerwünscht und sollte sich dem Zweck des Gebäudes anpassen.

Dennoch ist es verständlich, dass Gewerbetreibende und Betreiber gastronomischer Betriebe gut auffindbar sind und auf ihren Betrieb aufmerksam machen wollen.

Zu diesem Zweck sollen Werbeschilder mit dem Betriebsnamen, dem Betriebslogo und zusätzlichen Werbeanlagen wie z.B. Schaukästen für Speisekarten, (Zimmer-) Angebote o.ä. entsprechend der vorstehend formulierten Regelungen zugelassen werden.

### **6.2.5 Außenbeleuchtung**

#### Rechtsgrundlage §9 Abs. 6 Nr. 7a, 7b, 7f, 7j BauGB

Zur Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % verwendet werden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K).

Die Leuchtkörper sind als geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.

Eine Beleuchtung mit wechselnden bzw. bewegten Lichtern ist nicht zulässig.

#### Begründung:

Die Festsetzung dient dem Artenschutz, dem Landschaftsbild sowie der Verkehrssicherheit und verfolgt das Ziel, eine umweltfreundliche und verkehrstechnisch erforderlicher Beleuchtung zu gewährleisten.

Durch die gezielte Ausrichtung der Lichtquellen, die ausschließlich nach unten oder zur Seite abstrahlen, wird die Lichtverschmutzung minimiert und die natürliche Lebensweise von Insekten, insbesondere von nachtaktiven Arten, nicht gestört. Dies trägt zur Erhaltung der Biodiversität und zur Erhaltung / Förderung eines gesunden Ökosystems bei.

Darüber hinaus sollen umweltfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, die nicht nur energieeffizient sind, sondern auch eine geringere Umweltbelastung aufweisen. Diese Festsetzung unterstützt daher die Klimaziele und fördert eine nachhaltige Entwicklung. Weiterhin trägt die nach unten und seitlich gelenkte Lichtabstrahlung zur Sicherung des Straßenverkehrs und der Seeschifffahrt, da eine Blendwirkung vermieden wird. Insgesamt trägt diese Festsetzung dazu bei, eine harmonische Balance zwischen der Erforderlichkeit einer ausreichenden Belichtung von Verkehrswegen, der Auffindbarkeit von Eingängen sowie der Bedürfnisse einer ausreichenden Beleuchtung im Wohnumfeld (Hotelbalkone) herzustellen.

### **6.2.6 PV-Anlagen**

#### Rechtsgrundlage NBauO §32 Abs. 1 Nr. 1

Sämtliche am Gebäude vorgesehenen Solaranlagen, an den Geländern, an der Fassade, sowie auf dem Dach, dürfen weder die Schifffahrt noch den Nationalpark Wattenmeer gefährden bzw. beeinträchtigen und sind mit matten, nicht spiegelnden Oberflächen auszuführen

#### Begründung:

Diese Festsetzung dient dem Schutz für die Schifffahrt sowie dem Nationalpark Wattenmeer.

### **6.2.7 Ordnungswidrigkeiten**

#### Rechtsgrundlage NBauO § 80 Abs. 3

Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können.

Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

## **6.3 Hinweise**

### **6.3.1 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind gem. § 14 Abs. 3 des NDSchG berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

### **6.3.2 Altablagerungen / Altlasten / Abfälle**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

### **6.3.3 Sichtfelder**

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

### **6.3.4 Erkundigungspflicht**

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### 6.3.5 Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:

- DIN EN 771-1:2011 + A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-4:2019-01 „Mauerziegel–Teil 4: Keramikklinker“
- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH
- DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“

### 6.3.6 Abfallwirtschaft, Bodenverwertung und Kontamination

- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
- Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.  
Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.
- Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten:
- Sollte eine Bodenverwertung auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt werden, weise ich darauf hin, dass ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen

nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

- Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Baugenehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m<sup>2</sup> Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.
- Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z. B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z. B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf- /Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften – insbesondere der Bodenart – gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z. B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

### **7.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz der Stadtentwässerung der Stadt Norden.

### **7.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden oder private Anbieter. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen. Das Gebäude soll durch regenerative Energien versorgt werden und durch die Anbringung von PV-Modulen weitestgehend autark sein. Die weitere Planung wird im weiteren Verfahren mit einem Fachplaner abgestimmt.

### **7.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich durchgeführt.

## **7.5 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung dieses Vorhabens ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich.

Dazu wurde ein Konzept mit einem entsprechenden hydraulischen Nachweis vom Ingenieurbüro Linnemann erarbeitet und als Anlage beigefügt. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht eine Rückhaltung im Gelände und / oder auf Hof- und Verkehrsflächen oder in einem Rückhaltekanal vor.

## **7.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen.

# **8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2017**

## **8.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)**

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 25.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217 V „Tunnelstraße / Hafenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt)

## **8.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

*Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich durch Mitteilung in der Tageszeitung, durch Aushang im Rathaus sowie im Internet bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom ..... bis zum ..... öffentlich im Rathaus der Stadt Norden ausgelegen.*

## **8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

*Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.*

## **8.4 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

*Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.*

## **8.5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

*Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.*

---

## 8.6 In Kraft treten

*Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.*

Norden,

Bürgermeister

.....

.....