Sitzungsvorlage

STADT NORDERNEY
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.: 01/SV/409/2025

Federführung:	Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum:	06.08.2025
Bearbeitung:	Frank Meemken	AZ:	622.20.003:47D

Beratungsfolge	**Termin**	
Bauausschuss	19.08.2025	
Verwaltungsausschuss	20.08.2025	

Gegenstand der Vorlage:
Bebauungsplan Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich - Gewerbefächen", Neuaufstellung
Beschluss über die Auslegung

Sachverhalt:
In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.06.2024 wurde die Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ beschlossen.
Wie bereits in den öffentlichen Bauausschüssen vom 07.08.2024 und 16.02.2025 erläutert, soll aber statt eines Änderungsverfahrens die Neuaufstellung eines separaten Bebauungsplanes Nr. 47 D für die Gewerbeflächen im hinteren Hafenbereich verfolgt werden. Hintergrund sind Bedenken bzgl. der Wirksamkeit des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 47 D. Um das Verfahren zu verschlanken, soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 47 D geteilt werden: Im ersten Schritt soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D „Hinterer Hafen – Gewerbeflächen“ erfolgen, in einem späteren separatem Verfahren soll auch die Neuaufstellung des (verkleinerten) Bebauungsplanes Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich - Sporthafen“ erfolgen.

Entsprechend hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney in seiner Sitzung vom 05.02.2025 die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich - Gewerbefächen" beschlossen.

Planungsanlass ist die Behebung der inhaltlichen Mängel des Vorgängerplanes:

Seit einigen Jahren betreibt NPorts die Vermarktung der letzten freien Gewerbeflächen im hinteren Hafenbereich. Im Zuge des EU-weiten Ausschreibungsverfahrens 2023 über eine knapp 8.000m² große Fläche im Nordosten des Hafens wurde festgestellt, dass die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Verkehrsflächen in diesem Bereich nicht mit den örtlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Der Grundstückseigentümer NPorts ist daher mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern, um die Ausnutzung des Areals nicht unnötig einzuschränken.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Darstellung einer abgestimmten verkehrlichen Erschließung des hinteren Hafenbereichs. Grundsätzlich soll an der Festsetzung der bestehenden Sonderbauflächen SO 1 (Hafengebundene Betriebe) und SO 1A (Hafen) festgehalten werden. Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 b sollen innerhalb des SO 1A ausnahmsweise auch weitere nicht erheblich belästigende Gewebebetriebe zugelassen werden.

Nachdem im Frühjahr 2025 die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurden, soll nun das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja	einmalig	€	☒ Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss:

Bauausschuss	☑ Ja
VA	☑ Nein

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich - Gewerbeflächen“ mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

Anlage(n):

Entwurf Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich - Gewerbeflächen“, Neuaufstellung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht
- Schallgutachten
- Abwägungsvorschläge frühzeitige Beteiligung

Nichtöffentlich:
Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich - Gewerbeflächen“, Neuaufstellung
- Abwägung frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)