



Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 06.08.2025
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:55

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	19.08.2025	
Verwaltungsausschuss	20.08.2025	
Rat der Stadt Norderney		

Gegenstand der Vorlage:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE "Hotel LUV Norderney", Neuaufstellung

- a) Rücknahme des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses vom 12.11.2024
- b) Abwägungsbeschluss
- c) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

In einem Bewerbungsverfahren wurde in den vergangenen Jahren ein Investor und Betreiber für ein auf dem Grundstück der Stadtwerke Norderney GmbH zwischen dem Bade:Haus und dem Conversationshaus zu errichtendes Hotelprojekt gesucht.

Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projektes geschaffen werden. Die Vorhabenträger haben gem. § 12 Abs. 2 BauGB hierzu mit Schreiben vom 07.11.2022 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt. Der Rat der Stadt Norderney hat über den begleitenden städtebaulichen Vertrag bereits am 09.11.2022 beraten und diesem zugestimmt.

Nachdem Anfang 2024 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat, wurde im Juni/Juli 2024 die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Folge wurde in der öffentlichen Sitzung des Rates vom 12.11.2024 der Beschluss über die Abwägung und der Satzungsbeschluss gefasst. Die Bebauungsplanunterlagen wurden im Nachgang ausgefertigt, aber noch nicht bekannt gemacht, so dass der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist.

Im April 2025 reichten die Vorhabenträger geänderte Bauantragsunterlagen („Tektur“) ein, zu denen die Stadt Norderney von der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Aurich mit Schreiben vom 25.04.2025 erneut zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Nach Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass die Änderungen in den Bauantragsunterlagen so erheblich waren, dass eine erneute Auslegung der Vorhabenpläne notwendig gewesen wäre.

In Abstimmung mit der Baubehörde des Landkreis Aurich wurden die Bauantragsunterlagen daraufhin erneut geändert. Die Ende Juli 2025 vorgelegten Antragsunterlagen entsprechen im Wesentlichen den Vorhabenplänen, die im Zuge des Beteiligungsverfahrens öffentlich ausgelegt haben, eine erneute Auslegung war daher nicht mehr erforderlich.

Da aber die geänderten Vorhabenpläne Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden sollen, ist es notwendig, über die geänderten Vorhabenpläne einen neuen Satzungsbeschluss durchzuführen. Parallel wurden die Abwägung und die Planbegründung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

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

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss:

Bauausschuss, VA

☒ Ja

Rat

☒ Nein

- a) In dem Verfahren zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ wird der Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Norderney vom 12.11.2024 zurückgenommen.
- b) Die während der Auslegung zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die (angepasste) Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und der Vorhabenplanung (i.d. Fassung vom Juli 2025).

Der Bürgermeister

Frank Ulrichs

Anlage(n):

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 „Hotel LUV Norderney“, Neuaufstellung

- Planzeichnung
- Begründung
- Abwägungsvorschläge (nichtöffentlich)

Vorhaben- und Erschließungspläne

- Vorhabenbeschreibung (Stand Juli 2025)
- Genehmigungsplanung (Stand Juli 2025)
- Glas- und Lichtkonzept (Stand Juli 2025)
- Schallgutachten