



Sitzungsniederschrift

Öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsort:	Aula, Kooperative Gesamtschule Norderney, An der Mühle 2	
Sitzungsdatum:	Mittwoch, den 19.08.2025	Niederschrift gefertigt am: 20.08.2025
Beginn:	18:00 Uhr	Ende: 21:22 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

2.stv. BM Jann Ennen CDU

Mitglieder

RM Thomas Blömer	SPD
BG Gerd Kleemann	FDP
RM Andreas Köhn	CDU
1.stv. BM Axel Stange	SPD
RM Hayo F. Moroni	FWN
RM Stefan Wehlage	B90/Die Grünen

von der Verwaltung

BM Frank Ulrichs
AV Holger Reising
M.A. Claudia Ziehm
Dip.-Ing. Frank Meemken

Protokollführerin

B.A. Anika Stute

Zuschauer:

Mitglieder

Bernd Geismann
Rolf Harms

Tagesordnung:

- TOP 1** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

- TOP 2** Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 02.04.2025 (öffentlicher Teil)

- TOP 3** Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH zur Aufstellung temporärer Infrastrukturen am Strand des Westbades im Zeitraum vom 15.04. bis 15.09. eines jeden Jahres (Eingang 01.08.2025)

- TOP 4** Sachstand über den Antrag der CDU vom 17.09.2024 über die kurzzeitige Nutzungsänderung von Ferien- in Dauerwohnungen

- TOP 5** Bebauungsplan Nr. 29 "Um Ost", Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung
Vorlage: 01/SV/407/2025

- TOP 6** Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", Einleitung eines Verfahrens zur 8. Änderung
Vorlage: 01/SV/414/2025

- TOP 7** Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Zulässigkeit von Ferienwohnungen), Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung
Vorlage: 01/SV/408/2025

- TOP 8** Bebauungsplan Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich - Gewerbeflächen", Neuaufstellung, Beschluss über die Auslegung
Vorlage: 01/SV/409/2025

- TOP 9** Bebauungspläne Nr. 3 A und B "Innenstadt Süd, Teile A u. B", Neuaufstellung, Beschluss über die erneute Auslegung
Vorlage: 01/SV/410/2025

- TOP 10** Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen", Verfahren zur 1. Änderung
a) Abwägungsbeschluss b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/411/2025

- TOP 11** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE "Hotel LUV Norderney", Neuaufstellung a) Rücknahme des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses vom 12.11.2024 b) Abwägungsbeschluss c) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01/SV/412/2025

- TOP 12** Hotel LUV Norderney Projekt GmbH: Bauantrag zum Neubau Hotel "LUV Norderney", Weststrandstraße 2
Vorlage: 01/SV/413/2025

TOP 13 Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen

TOP 14 Anfragen und Anregungen

TOP 15 Einwohner-/Einwohnerinnenfragestunde

Protokoll

zu TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung sowie die anwesenden Beteiligten. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest und teilt mit, dass die von der Politik eingegangenen Anträge zu den jeweiligen TOPs entsprechend behandelt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Tagesordnung einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 02.04.2025 (öffentlicher Teil)

Beschluss:

Die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung vom 02.04.2025 wird mit 6 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	0

zu TOP 3 Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH zur Aufstellung temporärer Infrastrukturen am Strand des Westbades im Zeitraum vom 15.04. bis 15.09. eines jeden Jahres (Eingang 01.08.2025)

Die Verwaltung teilt mit, dass nach der bereits im Bauausschuss vorgestellten Bauvoranfrage vom 26.06.2024, die allerdings noch nicht beschieden sei, nunmehr der Bauantrag der Staatsbad Norderney GmbH eingegangen sei. Vorgesehen seien im Bereich der Badezone: die Badeaufsicht in einem aufgeständerten Badekarren sowie die Strandkorbvermietung, ein Sanitätsraum und ein Lager. Im Bereich des Spielplatzes sei ein Aufenthaltsraum für die Rettungsschwimmer und ein zweites Lager vorgesehen. Hinter dem Badekarren für Hochzeiten sehe der Antrag die Aufstellung eines Thalassoraumes mit 38 qm vor, der zur Wasserseite hin verglast sein solle. Die Aufstellung der mobilen Container sei in dem Zeitraum vom 15.04 bis 15.09 eines jeden Jahres vorgesehen.

RM Wehlage erkundigt sich über die Höhenlage des Badekarren, ob dieser über der Promenade liege. Er verweist zudem darauf, dass die Aufstellung der Infrastruktur nur für den Sommer vorgesehen sei, sodass die Badegäste im Winter keine Umkleidemöglichkeiten hätten. Allgemeinhin befinde sich die Strandinfrastruktur im Außenbereich. Die Unterbringung in der Badehalle sei daher zu präferieren. Zudem fehle es dem Antrag an einer Betriebs- und Baubeschreibung, daher könne diesem nicht zugestimmt werden.

Die Verwaltung erläutert, dass die Höhe des Badekarren gemäß Zeichnung bei insgesamt 4,42 Metern liege. Eine abschließende planungsrechtliche Beurteilung erfolge durch den Landkreis Aurich.

Beschluss:

Der Bauantrag des Staatsbades wird mit 5 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	2

Die Verwaltung teilt ergänzend mit, dass zum Bauantrag zur Nutzungsänderung der Weststrandbadehalle nochmals ein Nachtrag eingereicht worden sei, da die Küchenplanung des zukünftigen Pächters berücksichtigt worden sei und die technischen Gewerke ihre Komponenten einbringen konnten. Die planungsrechtliche sowie denkmalrechtliche Prüfung stehe allerdings noch aus.

zu TOP 4 Sachstand über den Antrag der CDU vom 17.09.2024 über die kurzzeitige Nutzungsänderung von Ferien- in Dauerwohnungen

Die Verwaltung teilt mit, dass es zwar die Möglichkeit gebe, eine genehmigte Ferienwohnung als eine Dauerwohnung zu nutzen, da diese Nutzungsänderung in der Regel gemäß § 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO verfahrensfrei sei, weil an eine Dauerwohnung keine weitergehenden planungsrechtlichen Anforderungen bestehen. Sofern die Dauerwohnung allerdings wieder als Ferienwohnung genutzt werden würde, stehe dieser Nutzungsänderung die Erhaltungssatzung zum Erhalt der Dauerwohnung im Weg. Die Rückumwandlung sei somit nicht verfahrensfrei, und zwar auch, weil an einer Ferienwohnung planungsrechtliche Anforderungen im Gegensatz zu der Dauerwohnung bestehen. In Rücksprache mit dem Landkreis Aurich habe man sich daher zur Umsetzung des Antrages darauf einigen können, dass lediglich eine separate erhaltungsrechtliche Genehmigung durch die Stadtverwaltung und kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich sei. Im Zuge des erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens müsse die Nutzungsdauer und eine Regelung zur Rückführung der Nutzung als Ferienwohnung festgesetzt werden.

RM Köhn teilt mit, dass im Antrag nicht nur die kurzzeitige Nutzungsänderung thematisiert worden sei, sondern die längere Nutzungsdauer. Daher sei die Festschreibung dieser Dauer auch nicht das, was mit dem Antrag vorgesehen gewesen sei.

RM Moroni kommt auf seine im Antrag dargestellte Meinung zu sprechen. Demnach habe die Stadtverwaltung die Planungshoheit, nicht der Landkreis Aurich als Bauaufsichtsbehörde. Die Stadt Norderney sei zudem ein Sondergebiet mit einem Planungsermessen, sodass es keiner Ausnahmegenehmigung bedürfe und bauordnungsrechtliche Fragen keine Rollen spielten.

Die Verwaltung teilt mit, dass gemäß der Rechtsprechung und rechtskräftigem Urteil bestätigt worden sei, dass innerhalb eines Bebauungsplanes keine Regelungen zu einem gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren festgelegt werden könne.

RM Wehlage teilt mit, dass es auch keine Möglichkeit sei, wenn Bürger in einer Ferienwohnung unterkommen, sodass diese dann kein Wohngeld beantragen können. Die Nutzungsänderung sei somit auch eine soziale Frage. Andererseits könne jeder dieses Privileg nutzen und behaupten, dass er seine eigentliche Ferienwohnung nur kurzzeitig als Dauerwohnung vermietet habe. Wie bestehe da die Möglichkeit des Nachweises? Es müsse die Einhaltung der

Erhaltungssatzung geprüft werden und die Prüfschritte, wie von der Verwaltung angeboten, auf die Stadtverwaltung verlagert werden.

RM Moroni ist der Meinung, dass sich die Verwaltung der Stadt nicht mit bauordnungsrechtlichen Fragen zu beschäftigen habe. Die Praxis sei rechtlich zu begleiten, sodass Ferienwohnungen auch als Dauerwohnung genutzt werden können. Es solle mehr Flexibilität ermöglicht werden, andernfalls entstehe ein Bürokratiemonster. Die Erhaltungssatzung gelte bei einer Ferienwohnung zudem nicht, da diese Wohnraum erhalte.

1.stv. BM Stange weist darauf hin, dass es sich bei dem Tagesordnungspunkt um einen Sachstand handele, sodass nunmehr alle Meinungen ausgetauscht seien und die weitere Beratung nichtöffentlich erfolgen könne. Fest stehe, dass die Umwandlung von Ferien- in Dauerwohnraum ohne Genehmigung möglich sei. Nunmehr sei zu klären, inwiefern nach einer Dauerwohnungsnutzung von drei Jahren, nachgewiesen werden könne, dass das Objekt früher einmal als eine Ferienwohnung genutzt worden sei.

zu TOP 5 Bebauungsplan Nr. 29 "Um Ost", Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung (Vorlage: 01/SV/407/2025)

Die Verwaltung teilt mit, dass im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Um Ost“ im Jahre 2012 u.a. die Zulässigkeit von Betriebswohnungen neu geregelt worden sei. Der Satzungstext sehe demnach vor, dass für die zulässigen Gebäude des Campingplatzes und der Gastronomie „Reethuus“ insgesamt drei Betriebswohnungen zulässig sein sollten. Aus heutiger Sicht sei festzustellen, dass diese Regelung nicht dem tatsächlichen Bedarf des Campingplatzes entspreche. Da die drei zulässigen Wohnungen bereits im „Reethuus“ verortet seien, bestehe für den Campingplatz keine Möglichkeit zur Schaffung von Betriebswohnungen mehr. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes solle die Zulässigkeit von Wohnungen auf jeweils drei Betriebswohnungen angepasst werden.

RM Wehlage erkundigt sich, ob es keine Regelungen zu der Größe der Wohnung o.ä. gebe, da bereits im Bereich des Golfhotels der Ausbau im Hinblick auf die Höhenentwicklung und Geschossigkeit nicht zu stoppen sei, obwohl es sich im Außenbereich befinde.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Höhenentwicklung sowie Geschossigkeit im Bebauungsplan festgesetzt seien.

Beschluss:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wird die Einleitung eines Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Um Ost“ einstimmig beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu TOP 6 Bebauungsplan Nr. 30 "Am Kap", Einleitung eines Verfahrens zur 8. Änderung (Vorlage: 01/SV/414/2025)

Die Verwaltung teilt mit, dass im Jahr 2024 beschlossenen Feuerwehrbedarfsplan festgestellt worden sei, dass die baulichen Kapazitäten des bestehenden Feuerwehrgerätehauses bereits heute erschöpft seien. Insbesondere bestehen Defizite dahingehend, dass es keine

Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Einsatzfahrzeuge gebe, Umkleide- und Spindkapazitäten (insbesondere für weibliche Einsatzkräfte und die Jugendfeuerwehr) nur unzureichend zur Verfügung stehen, Lagerflächen begrenzt seien und räumliche Reserven für zukünftige Anforderungen fehlen. Um die Einsatzbereitschaft dauerhaft sicherzustellen, die steigende Zahl an Einsätzen zu bewältigen und die Nachwuchsarbeit zu fördern und die gesetzlichen Anforderungen an Sicherheit und Hygiene zu erfüllen empfehle der Feuerwehrbedarfsplan, kurzfristig eine Planung zur Kapazitätserweiterung zu entwickeln.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ keine baulichen Erweiterungen mehr zulassen, bestehe die Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplanes.

Ziel der Planänderung sei die Ausweisung einer großflächigen Gemeinbedarfsfläche, die am bestehenden Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Feuerwehrinfrastruktur schafft.

BM Ulrichs teilt ergänzend mit, dass für den Bürger der Eindruck entstehen könne, dass der Bauteppich nunmehr ein riesiges Baugrundstück vorsehe. Das Gebäude solle lediglich im nördlichen Bereich um die Umkleide- und Spindkapazitäten erweitert werden.

Beschluss:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wird die Einleitung eines Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“ einstimmig beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu TOP 7 Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen (Zulässigkeit von Ferienwohnungen), Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung (Vorlage: 01/SV/408/2025)

Die Verwaltung teilt mit, dass die Diskussion über den Umgang mit formell ungenehmigten Ferienwohnungen die politische Auseinandersetzung im Bauausschuss seit mehr als einem Jahr bestimme. Nachdem der Versuch von CDU/FDP/FWN gescheitert sei, über eine entsprechende Regelung in der Neufassung der Zweckentfremdungssatzung Bestandschutz für diese Ferienwohnungen zu reklamieren, diskutiere der Ausschuss, wie der Problematik auf bauleitplanerischer Ebene begegnet werden könne. Nicht zuletzt aus der Stellungnahme der Kommunalaufsicht zur Neufassung der Zweckentfremdungssatzung (in der Fassung des Antrages der FWN) ergebe sich, dass alle Bemühungen, einen pauschalen Bestandschutz für ungenehmigte Ferienwohnungen bauleitplanerisch oder durch eine sonstige Satzung begründen zu wollen, zwangsläufig aufgrund der fehlenden Zuständigkeit und der mangelnden Rechtsgrundlage scheitern müssen. Eine sachgerechte Auseinandersetzung mit diesem Thema könne daher nur über die nachträgliche Genehmigung der jeweiligen Nutzungsänderungen erfolgen. Nur auf diese Weise sei die Einhaltung von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, sowie ggf. der Bestimmungen der Zweckentfremdungssatzung gewährleistet.

Auf bauleitplanerischer Ebene behinderten jedoch die Regelungen zur Begrenzung von Ferienwohnungen in den aktuellen Bebauungsplänen (ab 2014) teilweise die nachträgliche Legitimierung. Vor diesem Hintergrund habe die Verwaltung den Vorschlag gemacht, das Thema der nachträglichen Legalisierung ungenehmigter Ferienwohnungen aus den jeweiligen Bebauungsplanverfahren auszugliedern und die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung einer separaten Satzung zur Änderung aller von dem Sachverhalt betroffenen Bebauungspläne zu fassen. Über die Regelung von Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB in bestimmten festgelegten Einzelfällen solle die Überschreitung der in den neueren Bebauungsplänen festgesetzten

höchstzulässigen Ferienwohnungsanzahl ermöglicht werden. In gleichem Zuge solle das Flächenverhältnis im Neubaufall zugunsten des Dauerwohnens verbessert werden. Mit dieser Satzung solle die planungsrechtliche Voraussetzung für die nachträgliche Legalisierung bestehender Ferienwohnungen geschaffen werden. Gleichzeitig werde die bestehende Forderung zur Schaffung von Dauerwohnraum großflächig nachgesteuert.

RM Moroni stellt seinen Antrag zum Tagesordnungspunkt vor und erläutert, dass er sich bereits seit vielen Jahren dafür einsetze, den Ausverkauf der Insel zu stoppen. Seit den 1950er Jahren habe man sich im Zuge der Raumplanung für eine Erholungsinsel und der Förderung des Tourismus entschieden. In der Praxis habe das bedeutet, dass die Zimmervermietung immer mehr zugenommen habe, bis die letzte Gartenlaube vermietet gewesen sei., u.a. auch zur Finanzierung der Eigenheime. Gemäß der damaligen planungsrechtlichen Auffassung sei die Nutzungsänderung von Dauer- in Ferienwohnraum nicht genehmigungsbedürftig gewesen. Wohnen bedeutete Dauer-, Zweit- und Ferienwohnen. Das OVG Lüneburg habe diese Auffassung bestärkt. Bisher habe nur keiner einen Beweisantritt gewagt, den RM Moroni aber bringen werde. Er plädiere auf den Vertrauens- und Eigentumsschutz, die als Grundrechte gelten.

Die Verwaltung kommt inhaltlich auf den Tagesordnungspunkt zurück und stellt fest, dass den verschiedenen von RM Moroni dargestellten Problematiken mit dem heutigen Beschluss zur Einleitung dieser Satzung begegnet werden solle. In den zukünftigen Beratungen solle der Satzungstext dann gemeinsam mit den Fraktionen ausgearbeitet werden.

RM Wehlage erklärt, dass sich RM Moroni genau nicht dafür einsetze den Ausverkauf der Insel zu stoppen, im Gegenteil. Die Grünen begrüßen grundsätzlich die Satzung zur Änderung von Bebauungsplänen, um Rechtssicherheit für die Eigentümer der Ferienwohnungen zu schaffen. Allerdings sei zunächst die Zweckentfremdungssatzung zu beschließen, denn das Wichtigste sei, dass Menschen auf Norderney in angemessenen Dauerwohnungen leben können. Durch die Legalisierung von Ferienwohnungen sei die Wohnraumproblematik auch nicht gelöst. RM Wehlage weist zudem darauf hin, dass die Pauschalisierung für die Möglichkeit der Legalisierung auch gefährlich sei.

BG Kleemann ist der Meinung, dass jeder das Recht haben solle, seine Ferienwohnung, die bspw. durch den Ausbau eines Dachgeschosses entstanden sei, nunmehr zu genehmigen und weiterbetreiben zu dürfen. BG Kleemann weist zudem im Hinblick auf die Genehmigungslage der sog. Altferienwohnungen darauf hin, dass im Juni nächsten Jahres mit hoher Wahrscheinlichkeit eine EU-Richtlinie in Kraft trete, die eine Registrierungspflicht von Ferienwohnungen vorsieht.

1.stv. Stange weist daraufhin, dass nicht über Inhalte gesprochen werden müsse, es gehe in der heutigen Sitzung lediglich um einen Einleitungsbeschluss, der nunmehr abgestimmt werden solle. Daraufhin können die Fraktionen im nichtöffentlich Bauausschuss den Satzungstext diskutieren.

RM Moroni widerspricht dem, da es in der Sitzungsvorlage zum Einleitungsbeschluss um eine Verfahrensweise handele, der er nicht zustimme.

RM Wehlage weist darauf hin, dass der Antrag bereits Inhalte der Satzung behandle und den zweiten vor dem ersten Schritt mache, da es heute um den Einleitungsbeschluss gehe. RM Wehlage hinterfragt zudem, ob die FDP und CDU dem Vortrag der FWN weiterhin zu einer sog. „Satzung zur Legalisierung von Ferienwohnungen“ folge.

Vors. Ennen ist der Meinung, das Ziel sei das Gleiche, nur der Weg dahin ein Anderer.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag der FWN mit 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	3
Enthaltung:	0

**zu TOP 8 Bebauungsplan Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich - Gewerbeflächen", Neu-
aufstellung, Beschluss über die Auslegung (Vorlage: 01/SV/409/2025)**

Die Verwaltung teilt mit, dass in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.06.2024 die Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ beschlossen worden sei. Wie bereits in den öffentlichen Bauausschüssen vom 07.08.2024 und 16.02.2025 erläutert, solle aber statt eines Änderungsverfahrens die Neuaufstellung eines separaten Bebauungsplanes Nr. 47 D für die Gewerbeflächen im hinteren Hafenbereich verfolgt werden. Hintergrund seien Bedenken bzgl. der Wirksamkeit des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 47 D. Um das Verfahren zu verschlanken, solle der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 47 D geteilt werden: Im ersten Schritt sei daher die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich – Gewerbeflächen“ vorgesehen, in einem späteren separaten Verfahren dann auch die Neuaufstellung des (verkleinerten) Bebauungsplanes Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich - Sporthafen“. Entsprechend habe 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 - Gewerbeflächen" beschlossen.

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

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

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

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage 01/SV/409/2025 einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu TOP 9 Bebauungspläne Nr. 3 A und B "Innenstadt Süd, Teile A u. B", Neuauflistung, Beschluss über die erneute Auslegung (Vorlage: 01/SV/410/2025)

Die Verwaltung teilt mit, dass für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ und Nr. 3 B „Innenstadt Süd, Teil B“ am 05.09.2019 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung gefasst worden sei.

Die Aufstellung der Bebauungspläne sei Teil der städtischen Strategie zur bauleitplanerischen Beordnung der Innenstadtbereiche der Insel Norderney. Ziel der Planung sei die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen. Über die Ausweisung von unterschiedlichen Baugebieten sollen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen sowie Ferienwohnungen und zur Ausprägung von Beherbergungsbetrieben getroffen werden. Im Hinblick auf die Ziele des Lebensraumkonzeptes solle der Zuwachs von Beherbergungsstrukturen – insbesondere von Ferienwohnungen oder vergleichbaren Beherbergungsformen – restriktiv gesteuert werden.

Mit der Planaufstellung verfolge man weiter das Ziel, die Attraktivität des zentralen Innenstadtbereichs durch die Sicherung und den Ausbau der gastronomischen Infrastruktur zu bewahren. Weiterhin seien die bestehenden Versorgungsstrukturen sowie die gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen auf der Insel zu sichern. Bezüglich des Maßes der Nutzung solle die geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen, im Wesentlichen homogenen, Baustruktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne sollen der unbegrenzten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Nachdem im 2. Quartal 2023 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden habe, sei im Herbst 2024 die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens seien mehrere Einwände vorgebracht worden, die eine Änderung der Bebauungspläne notwendig machen. Von Seiten des Landkreises Aurich seien denkmalpflegerische Hinweise eingegangen. Weiter bitte der Landkreis, die Festsetzungen bzgl. der eingeschossigen Vorbauten zu prüfen. Besonders intensiv habe sich der Landkreis mit den bestandschützenden Festsetzungen zu formal ungenehmigten Ferienwohnungen auseinandergesetzt. Neben rechtlichen Bedenken stelle der Landkreis die abwägungserhebliche Frage, aus welchen städtebaulichen Gründen diejenigen, die sich baurechtswidrig verhalten haben, bessergestellt werden sollen, als „rechtstreue“ Bürger. Von Seiten der Öffentlichkeit seien Stellungnahmen betreffend der Festsetzungen in den westlichen Planbereichen vorgebracht worden, zu denen eine politische und eine rechtliche Haltung gefunden werden müsse.

Aufgrund unterschiedlicher politischer Auffassungen zum weiteren Vorgehen, sei der Beschluss zur erneuten Auslegung der o.g. Bebauungspläne von der Tagesordnung der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 02.04.2025 gestrichen worden. In der Folge habe eine intensive politische Auseinandersetzung über verschiedene Planinhalte stattgefunden. Nachdem nunmehr zu vielen Fragen ein Konsens erzielt worden sei, könne die Beschlussfassung über die erneute Auslegung wieder aufgerufen werden.

RM Moroni stellt seinen Antrag zum TOP inhaltlich vor.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass mit der Zustimmung zu dem Antrag der FWN keine Abstimmung über den Beschlussvorschlag erfolgen könne, da dieser beinhalte dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zuzustimmen und erneut auszulegen. Der Antrag der FWN sehe aber eine Änderung dieses Entwurfes vor, was eine erneute Bearbeitung sowie eine rechtliche Auseinandersetzung mit diesem erfordere. Dabei sei bereits allgemein bekannt und vom Landkreis Aurich bestätigt, dass es für den Antrag der FWN keine Rechtsgrundlage gebe.

RM Wehlage appelliert darauf, den Beschlussvorschlag abzustimmen und endlich einen Verfahrensschritt weiterzukommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag der FWN mit 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	3
Enthaltung:	0

zu TOP 10 Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen", Verfahren zur 1. Änderung a) Abwägungsbeschluss b) Satzungsbeschluss (Vorlage: 01/SV/411/2025)

Die Verwaltung teilt mit, dass mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nds. vom 15.11.2024 der Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ (Fassung 2021) für unwirksam erklärt worden sei, da sein Ergebnis nicht mit dem Gebot der gerechten Abwägung der betroffenen Belange vereinbar gewesen sei. Das Gericht habe bemängelt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans die Bauherren in ein „zu striktes Korsett“ zwingen, weil die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche verbundenen Beschränkungen des Grundeigentums der Planunterworfenen außer Verhältnis zu den damit verfolgten städtebaulichen Zielen stehe. Gemäß der politischen Beratung im Fachausschuss solle an den der damaligen Planaufstellung zugrundeliegenden Planzielen grundsätzlich festgehalten werden. Vor diesem Hintergrund habe der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney am 05.02.2025 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur (erneuten) Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 gefasst.

Mit der Neuaufstellung verfolge man das Ziel, die Anzahl und das Verhältnis von Dauer- und Ferienwohnungen zueinander zu regeln. Die weitere Entstehung von Zweitwohnungen solle unterbunden werden und sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebewerbergung“ mit einer differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebewerbergung (Ferienwohnungen) ausgewiesen werden. Zudem seien die Baukörper hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung bestandsorientiert festzusetzen. Es seien Bauvorschriften entwickelt worden, die bestandsorientierte Regelungen zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachaufbauten sowie zu untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Dachterrassen, Außentreppen etc. treffen. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen und die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen solle die fortschreitende Versiegelung der Grundstücke gebremst werden. Weiterhin solle die Mindestgröße von Baugrundstücken geregelt werden.

Gegenüber dem für unwirksam erklärten Vorgängerplan seien im aktuellen Planentwurf u.a. Erleichterungen zum Entfall der Festsetzung der Baulinien vorgesehen. Die Bauteppiche seien vergrößert und Sonderformen für die Eckgrundstücke entwickelt worden. Die Regelungen bzgl. der Firstrichtungen seien bestandsorientierter und die Mindestgrundstücksgröße sei verkleinert worden. Zudem seien die Bauvorschriften an den Entwurf der neuen Gestaltungssatzung angepasst worden.

Nachdem nunmehr obergerichtlich entschieden sei, dass es sich bei dem westlichen Gartengrundstück um eine Außenbereichsfläche gem. § 35 BauGB handle, bestehe für diese Fläche kein Planungserfordernis mehr. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei entsprechend verkleinert und die Planaufstellung entsprechend im vereinfachten Verfahren gem.

§ 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Zuge der Auslegung sei ein Hinweis vorgebracht worden, der auf das Verhältnis zwischen dem neuen Bebauungsplan Nr. 12 (Fassung 2025) und dem nach der Feststellung der Unwirksamkeit des Planes in der Fassung von 2021 wieder maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 12 in seiner ursprünglichen Fassung von 1969 abziele. Dahingehend erläutert die Verwaltung, dass entschieden wurde, auf die explizite Aufhebung des ursprünglichen Planes zu verzichten und das Verfahren zur Neuaufstellung in ein Verfahren zur 1. Änderung zu ändern.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag der FWN mit 4 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	3
Enthaltung:	0

Die Verwaltung weist darauf hin, dass mit der Umsetzung des Antrags der Plan erneut geändert und ausgelegt werden müsse, da der heutige Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß Beschlussvorschlag somit abgelehnt wäre.

**zu TOP 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE "Hotel LUV Norderney",
Neuaufstellung a) Rücknahme des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses
vom 12.11.2024 b) Abwägungsbeschluss c) Satzungsbeschluss (Vorlage:
01/SV/412/2025)**

Die Verwaltung teilt mit, dass in einem Bewerberverfahren in den vergangenen Jahren ein Investor und Betreiber für ein auf dem Grundstück der Stadtwerke Norderney GmbH zwischen dem BadeHaus und dem Conversationshaus zu errichtendes Hotelprojekt gesucht worden sei. Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan seien die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projektes geschaffen worden. 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 habe über den begleitenden städtebaulichen Vertrag bereits am 09.11.2022 beraten und diesem zugestimmt. Nachdem Anfang 2024 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden habe, sei im Juni/Juli 2024 die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. In der Folge sei in der öffentlichen Sitzung des Rates vom 12.11.2024 der Beschluss über die Abwägung und der Satzungsbeschluss gefasst worden. Die Bebauungsplanunterlagen seien im Nachgang ausgefertigt, aber noch nicht bekannt gemacht worden, sodass der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig sei. Im April 2025 haben die Vorhabenträger geänderte Bauantragsunterlagen („Tektur“) eingereicht, zu denen die Stadt Norderney von der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Aurich mit Schreiben vom 25.04.2025 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden sei. Nach Prüfung der Unterlagen sei festgestellt worden, dass die Änderungen in den Bauantragsunterlagen so erheblich sind, dass eine erneute Auslegung der Vorhabenpläne notwendig gewesen wäre. In Abstimmung mit der Baubehörde des Landkreises Aurich seien die Bauantragsunterlagen daraufhin erneut geändert worden. Die Ende Juli 2025 vorgelegten Antragsunterlagen entsprechen im Wesentlichen den Vorhabenplänen, die im Zuge des Beteiligungsverfahrens öffentlich ausgelegt haben; eine erneute Auslegung sei daher nicht mehr erforderlich gewesen. Da aber die geänderten Vorhabenpläne Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden sollen, sei es notwendig, über die geänderten Vorhabenpläne einen neuen Satzungsbeschluss durchzuführen. Parallel sei die Abwägung und die Planbegründung angepasst worden.

RM Wehlage hinterfragt, wieso die Erschließung des Hotels über die Verkehrsfläche zur Erschließung Kurzentrum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht wird.

Die Verwaltung erläutert, dass das Kurzentrum auch das Hotel umfasse und das Erschließungskonzept somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspreche.

RM Moroni merkt an, dass im Zuge dieses Projektes eine enorme Anzahl an Gästebetten zugelassen werde, auf anderer Seite aber keine Ferienwohnungen zugelassen werden.

RM Moroni erkundigt sich zudem nach der Grundwasserhaltung. Im vorherigen Verfahren sei das Vorhaben letztlich daran gescheitert, dass das Argonnerwäldchen und damit verbunden die Süßwasserlinse ohne die entsprechende Spundwandverdichtung wesentlich gefährdet seien.

Die Verwaltung teilt mit, dass man sich im Zuge des Bauleitplan-, aber auch des Bauantragsverfahrens bereits intensiv mit dem Thema zur Grundwasserhaltung auseinandergesetzt habe. Das von RM Moroni angesprochene damalige Vorhaben sei deutlich größer und dadurch deutlich näher am Wäldchen gewesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag von a) bis c) gemäß der Sitzungsvorlage 01/SV/412/2025 mit 5 Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	1
Enthaltung:	1

zu TOP 12 Hotel LUV Norderney Projekt GmbH: Bauantrag zum Neubau Hotel "LUV Norderney", Weststrandstraße 2 (Vorlage: 01/SV/413/2025)

Die Verwaltung teilt mit, dass mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 VE „Hotel LUV Norderney“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit des Projektes geschaffen worden seien. Nachdem bereits Ende 2024 die erforderlichen Beschlüsse im Bauleitplanverfahren und zum Bauantrag gefasst wurden, haben die Vorhabenträger im April 2025 geänderte Bauantragsunterlagen („Tektur“) eingereicht, zu denen die Stadt Norderney von der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Aurich mit Schreiben vom 25.04.2025 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden sei. Nach Prüfung der Unterlagen sei festgestellt worden, dass die Änderungen in den Bauantragsunterlagen so erheblich sind, dass eine erneute Auslegung der Vorhabenpläne notwendig gewesen wäre. In Abstimmung mit der Baubehörde des Landkreis Aurich seien die Bauantragsunterlagen daraufhin erneut geändert worden. Die Ende Juli 2025 vorgelegten Antragsunterlagen entsprechen im Wesentlichen den Vorhabenplänen, die im Zuge des Beteiligungsverfahrens öffentlich ausgelegt haben; eine erneute Auslegung sei daher nicht mehr erforderlich.

RM Wehlage teilt seine Einwände zum Vogelglas, der Entscheidung gegen freistehende größere Bäume sowie den nach unten abgeschirmten Lampen mit, der den Bauantrag seiner Meinung nach nicht genehmigungsfähig macht und den Festsetzungen der Gestaltungssatzung widerspricht.

Die Verwaltung widerlegt diese Einwände anhand des Glas- und Lichtkonzeptes, die Bestandteil der Unterlagen seien.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag gemäß der Sitzungsvorlage 01/SV/413/2025 mit 5 Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	1
Enthaltung:	1

zu TOP 13 Mitteilungen der Verwaltung und Sachstand zu offenen Anfragen

Die Verwaltung teilt mit, dass eine Fassadensanierung für die Marienhöhe geplant sei und der denkmalschutzrechtliche Antrag beim Landkreis Aurich zur Prüfung vorliege. Die Ausführung sei für Januar bis April nächsten Jahres geplant.

zu TOP 14 Anfragen und Anregungen

/

zu TOP 15 Einwohner-/Einwohnerinnenfragestunde

Herr Luttmann erkundigt sich, ob die Verwaltung bereits mitteilen könne, wann der Baubeginn für das Hotel LUV geplant sei.

Die Verwaltung teilt mit, dass das Vorhaben diese Bausaison starten solle, aber nunmehr für mittlerweile drei statt nur zwei Bauphasen geplant sei.

Jann Ennen
Vorsitzender

Frank Ulrichs
Bürgermeister

Anika Stute
Protokollführerin