



Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 10.06.2026
Bearbeitung: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:47D

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	01.07.2026	
Verwaltungsausschuss	08.07.2026	

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich - Gewerbeflächen",Neuaufstellung
Beschluss über die erneute Auslegung

Sachverhalt:

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.06.2024 wurde die Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ beschlossen. Wie 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 B.

Um das Verfahren zu verschlanken, soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 47 B geteilt werden: Im ersten Schritt soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D „Hinterer Hafen – Gewerbeflächen“ erfolgen, in einem späteren separaten Verfahren soll auch die Neuaufstellung des (verkleinerten) Bebauungsplanes Nr. 47 B „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 - Gewerbeflächen" 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 Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Nachdem im Frühjahr 2025 die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurden, wurden im Sommer 2025 die förmlichen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten des Landkreises Aurich das raumordnerische Belang einer möglichen Einzelhandelsagglomeration thematisiert. Dieser Aspekt wurde in der förmlichen Beteiligung nochmals vertieft und rechtlich hinterlegt. Nach

Auffassung des Landkreises erlaubte der Planentwurf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb der im regionalen Raumordnungsprogramm dafür vorgesehenen Flächen. Der Bebauungsplan berücksichtigt demnach nicht die Ziele der Raumordnung. Vor diesem Hintergrund wurde der Planentwurf um eine Festsetzung ergänzt, die selbstständigen Einzelhandel ausschließt und die zulässige Fläche von sonstigen gewerblichen Betrieben angegliedertem Einzelhandel beschränkt.

Aufgrund der vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanes muss der Planentwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden.

Der überarbeitete Planentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde am 03.12.2025 im nichtöffentlichen Bauausschuss vorgestellt. Um Verfahren nicht unnötig zu verzögern, hatte der Bauausschuss damals zugestimmt, auf den vorbereitenden Auslegungsbeschluss im Rahmen eines öffentlichen Bauausschusses zu verzichten und der unmittelbaren Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss zugestimmt. Aufgrund verschiedener Einlassungen wurde der Auslegungsbeschluss in der Verwaltungsausschusssitzung vom 21.01.2026 dann jedoch nicht gefasst. Vielmehr wurde die Erforderlichkeit der Planung in Frage gestellt bzw. alternative Festsetzungen vorgeschlagen. Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplan in der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 03.06.2026 erneut diskutiert. Dort wurde mit deutlicher Mehrheit beschlossen, den Planentwurf - wie bereits im Dezember beschlossen - für die erneute Auslegung vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen:

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

☐ Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss ☒ Ja (Bauausschuss)
☒ Nein (Verwaltungsausschuss)

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich – Gewerbeflächen" nebst Begründung, Umweltbericht und Schallgutachten wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Satzungsentwurf nebst Begründung, Umweltbericht und Schallgutachten gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – erneut öffentlich auszulegen. Parallel dazu soll die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Das Beteiligungsverfahren soll gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingeschränkt und verkürzt durchgeführt werden.

Der Bürgermeister
in Vertretung

Holger Reising

Anlage(n):

Bebauungsplan Nr. 47 D "Hinterer Hafenbereich – Gewerbeflächen“:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht
- Schalltechnische Stellungnahme
- Abwägungskonzept frühzeitige Beteiligung (nichtöffentlich)
- Abwägungskonzept förmliche Beteiligung (nichtöffentlich)