

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 0994/2010/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan Nr. 92 - Hafen Norddeich; Ausnahme von der Veränderungssperre für eine Übergangslösung im Westhafen		
<u>Beratungsfolge:</u> 18.02.2010 Verwaltungsausschuss 18.02.2010 Rat der Stadt Norden		
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> StR Eilers / Heikes, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

- Der Rat der Stadt Norden hält an seiner städtebaulichen Zielplanung für den Hafen Norddeich fest:** Ziel ist es, den gesamten Fährverkehr auf der Ostmole abzuwickeln. Die neue Bundesstraße 72 (Ostumgehung Norden/Norddeich) ermöglicht die direkte Anbindung der Inselreise- und Frachtverkehre an die Ostseite der Mole und garantiert somit Gästen und Einheimischen einen reibungslosen Ablauf. Gemäß weiterem Bauverlauf (Parkhaus, Juist-Fährterminal auf der Ostseite etc.) wird dann der gesamte Fähr- und Frachtverkehr in den Osthafen verlagert. Die Umstrukturierung des Fährterminals schafft die Grundlage für eine touristische Erschließung der Westmole und unterstützt die städtebauliche Entwicklung Norddeichs zu einem Nordseeheilbad.
- Der Rat der Stadt Norden bestätigt die von Niedersachsen-Ports GmbH & Co KG am 08.10.2007 im Verwaltungsausschuss vorgestellte Verkehrs- und Nutzungsplanung für den Hafen Norddeich (siehe Planzeichnungen von N-Ports i. d. Fassung vom 08.10.2007 und von AGRNF i. d. Fassung vom 27.09.2007).** Diese Verkehrs- und Nutzungsplanung ist Regelungsgegenstand (§ 5, Anlage 7) des Städtebaulichen Vertrages mit der AGRNF zum Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änderung und Erweiterung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den nach den Vorgaben der städtebaulichen Zielplanung für den Hafen Norddeich (s. Ziff. 1) und der gemeinsam mit N-Ports und der AGRNF gefassten Verkehrs- und Nutzungsplanung aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 92 – Hafen Norddeich – dem Rat am 28.09.2010 zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Veränderungssperre bleibt in Kraft und wird vor dem Satzungsbeschluss verlängert.**

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

4. **Der Rat der Stadt Norden ist im Interesse des Reiseverkehrs zur Insel Juist mit einer befristeten Übergangslösung einverstanden, die über die bisherige – am 08.10.2007 beschlossene und mit N-Ports und der AGRNF vereinbarte – hinausgeht:** Der frühere Norderney-Anleger auf der Westseite der Mole (Ausweich-Anleger) kann bis zu seiner Verlegung in den Osthafen oder hilfsweise an die Molenspitze nicht nur für den Fracht-, sondern auch für den Personenfähverkehr genutzt werden. Die dazu gehörigen Betriebsflächen für den Personenverkehr einschließlich Gepäckumschlag nach Juist werden vorübergehend behelfsmäßig von 2.500 m² auf ca. 4.000 m² erweitert (siehe Lageplan, Anlage 1). Die damit verbundenen Änderungen in der Verkehrsführung und den Abgrenzungen werden ebenerdig ausgebaut, nur farblich und mit mobilen Betonpollern dargestellt. Diese Übergangsregelung gilt bis zur Verlegung der 3. Fährbrücke, längstens bis zum 31.12.2011. Die dafür erforderliche Ausnahme von der Veränderungssperre kann Niedersachsen-Ports GmbH & Co KG in Verbindung mit einem Städtebaulichen Vertrag erteilt werden.
5. **Das Einvernehmen mit der von Niedersachsen-Ports GmbH & Co KG beantragten „Verkehrsbehördlichen Anordnung zur Umgestaltung der Verkehrsflächen auf der westlichen Molenseite im Hafen von Norddeich“ wird nur unter der Bedingung hergestellt, dass diese Maßnahmen übergangsweise, behelfsmäßig und befristet – bis längstens 31.12.2011 – genehmigt und ausgeführt werden (siehe Ziffer 4).** Bei der Ausführung der Maßnahmen hat der Antragsteller die städteplanerischen Vorgaben der Stadt Norden sowie die vereinbarte Verkehrs- und Nutzungsplanung vom 08.10.2007 zu berücksichtigen.
6. **Die Norddeicher Straße (B72_{alt}, abgestuft zur Stadtstraße ab 01.06.2010) wird nach den Herbstferien in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen am 01.11.2010 vor der Deichauffahrt (Bäckerei Grünhoff) geschlossen. Eine Zufahrt zum Hafen wird dort dann nur noch für den ÖPNV und den Fuß- und Radverkehr zulässig sein.** Ebenfalls wird die Verkehrsfläche unterhalb des ehemaligen Bunkers, von der Badestraße bis zum „Berlin Denkmal“, für den Verkehr gesperrt. Fußgänger und Radfahrer dürfen diesen Weg weiterhin benutzen.
7. **Die AG Reederei Norden-Frisia wird gebeten, den von ihr auf der Ostseite der Mole (unterhalb des neuen Norderney-Fährterminals, siehe Anlage 2) geplanten, beantragten und mit Deichrechtlicher Ausnahmegenehmigung (vom 07.07.2008) und Baugenehmigung von der Stadt Norden am 20.08.2008 genehmigten Fährterminal für den Juist-Personenreiseverkehr zur Saison 2011 zu bauen und in Betrieb zu nehmen.** Diese Anlage für den Juist-Reiseverkehr umfasst mit hoher Servicequalität ein Info-Verkaufs-Wartehalle- und Sanitärgebäude, eine wettergeschützte Wartezone, Aufstellflächen für Gepäck sowie den in der Verkehrs- und Nutzungsplanung am 08.10.2007 vereinbarten „Kiss & Ride-Platz“ für Reisebusse, Taxen und Kurzzeit-Anlieferer/Abholer.
8. **Die Verwaltung wird beauftragt, die gemeinsam mit den Inselgemeinden Juist, Baltum und der Stadt Norderney erarbeitete „Förderanfrage für eine kommunale Infrastruktur-Investition zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft - Bau des Parkhauses in Norddeich“ – nach erfolgter Abstimmung mit der AG Reederei Norden-Frisia – an die N-Bank und das Nds. Wirtschaftsministerium zu stellen.**

Sach- und Rechtslage:

1. Inkommunalisierung und städtebauliche Entwicklungsziele

- Inkommunalisierung

Am 22.04.2005 hat der Niedersächsische Landtag in Hannover das Gesetz über Gebietsänderungen u. a. der Stadt Norden beschlossen.

Mit dieser rechtlich eindeutigen Neuordnung eröffnete sich für die Stadt Norden die Möglichkeit, den bisher unbeplanten Bereich des Hafens städtebaulich zu ordnen.

- Städtebauliche Entwicklungsziele

Neben der Funktion als Fremdenverkehrsort und Nordseebad hat Norddeich als „Schwelle“ zu den ostfriesischen Inseln Juist und Norderney weitere Aufgaben zu erfüllen, die insbesondere durch Vorhaltung von Stellplätzen und die Abwicklung des Inselverkehrs gekennzeichnet sind.

- Großparkplatz/Parkhaus

Östlich des Bahnhofes Norddeich ist, unmittelbar durch die neue Umgehungsstraße (B72 neu) erschlossen, der Großparkplatz an der Tunnelstraße mit ca. 2000 Einstellplätzen entstanden. Langfristig sollen einschließlich mit dem geplanten Parkhaus 4700 Einstellplätze vorgehalten werden. Planungsrechtlich wird der Parkplatz bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77 abgedeckt.

- Hafen

Der vom Rat am 26.04.2005 in öffentlicher Sitzung aufgestellte Bebauungsplan Nr. 92 soll auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes Norddeich u. a. Fehlentwicklungen bezüglich des ruhenden Verkehrs regeln, Grünanlagen mit unterschiedlichen Funktionen festsetzen, die für ein Hafengebiet typischen Nutzungen festsetzen und evtl. auftretende Nutzungskonflikte im Vorfeld ausschließen.

Der Hafenbereich soll in drei Nutzungszonen aufgeteilt werden.

- Sondergebiet Hafen – Freizeit-, Tourismus- und Fischereihafen (Westhafen)
- Sondergebiet Hafen – Gewerbe- und Industriebereich (Osthafen)
- Sondergebiet Hafen – Fährhafen (Osthafen)

Für alle drei Zonen werden, entsprechend ihrer vorgesehenen Zuordnung, unterschiedliche Nutzungskataloge festgesetzt, aus denen eindeutig die zulässigen Nutzungen ersichtlich sind.

Bedingt durch die neue B 72 mit ihren für die Inseln Norderney und Juist bestimmten Personen- und Kfz- Verkehre ist deren Abwicklung im Osthafen bzw. östlich der Bahnlinie bauleitplanerisch zu ordnen und zu konzentrieren. Hierzu tragen der ausreichende Platzbedarf und die an der Tunnelstraße entstandenen und geplanten Stellplätze bei.

Durch die Konzentrierung der Fährverkehre mit ihren Begleiterscheinungen im Osthafen über die neue B 72 kann der Westhafen dauerhaft entlastet werden und zusammen mit den Planungen der Ortsmitte Norddeichs touristisch aufgewertet werden.

- Ortsmitte/Rahmenplan

Im Sommer 1994 wurde ein beschränkter Ideenwettbewerb für die Gestaltung der Ortsmitte Norddeich ausgeschrieben. Das Ergebnis dieser Planungen wurde in Abstimmung mit den Planüberlegungen der Rahmenplanung für Norddeich in den gestalterischen Zusammenhang des Rahmenplanes übernommen.

Die Einbeziehung der Kurachse mit ihren freizeitrelevanten Einrichtungen, die gestalterische und funktionale Entwicklung einer wahrnehmbaren Ortsmitte, sowie die ortsverträgliche Einbeziehung der Norddeicher Straße sollen in diesem Rahmenplan dargestellt und zusammengefasst werden und die städtebauliche Entwicklung Norddeichs zu einem Nordseeheilbad unterstützen.

2. Dienstbesprechung im Nds. Wirtschaftsministerium, Sitzung VA und Städtebaulicher Vertrag

Als Teilergebnis aus der Dienstbesprechung am 25.09.2007 ist das von N-Ports in Auftrag gegebene **Entwicklungskonzept Hafen Norddeich vom 08.10.2007**.

Aus dem Konzept geht u. a. eindeutig hervor, dass der gesamte Fährverkehr im Osthafen abgewickelt werden soll.

In der Sitzung des VA am 08.10.2007 zum Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änd. – Großparkplatz Ost wird u. a. beschlossen, dass die Inhalte dieses Entwicklungskonzeptes und die **Planzeichnung (720/06) der AGRNF vom 27.09.2007** Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Parkhaus werden, der zwischen der Stadt Norden und der AGRNF am 23.10.2007 abgeschlossen wurde.

3. Erteilte Baugenehmigungen für Einrichtungen des Fährverkehrs von/nach Norderney und Juist im Osthafenbereich und für Großparkplatz Ost/Parkhaus

- Auf der Grundlage der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Ziele beantragt die AGRNF im April 2008 neben dem Norderney-Terminal ein Info- Verkaufs- Wartehalle- und Sanitärgebäude für den Juistanleger im Osthafen. Hierfür erfolgte seitens der Stadt am 20.08.2008 die Baugenehmigung, die im Falle des Norderney-Terminals umgesetzt wurde, die Juistabfertigung hingegen nicht.
- Diese Anlage für den Juist-Reiseverkehr umfasst mit hoher Servicequalität außerdem den in der Verkehrs- und Nutzungsplanung am 08.10.2007 vereinbarten „Kiss & Ride-Platz“ für Reisebusse, Taxen und Kurzzeit-Anlieferer/Abholer.
- Im Rahmen der Deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung des NLWKN wurden seitens N-Ports während der Anhörung keine Bedenken geäußert.
- Am 15.12.2008 wurde von der AGRNF der Bauantrag für den Neubau eines Großparkplatzes Ost - Parkhaus und ebenerdige Stellplätze - bei der Stadt Norden gestellt, der am 09.02.2009 genehmigt wurde.

4. Durchgeführte Umstrukturierungen im Hafenbereich durch N-Ports

Mit Fertigstellung der Umgehungsstraße (B 72 neu) wird seit Sommer 2009 der gesamte Fährverkehr nach Norderney vom Osthafen aus abgewickelt. Der bisher ebenfalls im Osthafen angesiedelte Juistanleger wurde in den Westhafen zum ehem. Norderneyanleger verlegt. Die Kfz-Verkehre für die Juistbesucher wurden über die alte B 72 (Norddeicher Straße) in den Westhafen geleitet, was während der Hochsaison 2009 zu chaotischen Verkehrsverhältnissen nicht nur im Hafen führte.

5. Planungen N-Ports / AGRNF

Von 2007 bis 2010 hat man seitens N-Ports/AGRNF unterschiedliche Entwürfe zum Hafen und speziell zum Juistanleger erarbeiten lassen.

Allein von November 2009 bis Februar 2010 liegen der Stadt drei unterschiedliche Entwürfe vor, die den „dynamischen Entwicklungsprozess (N-Ports)“ widerspiegeln.

Der letzte Stand ist datiert auf den 02.02.2010. Der Entwurf sieht den Juistanleger mit seinen Einrichtungen im Westhafen vor, wie es bereits seit dem Sommer 2009 auch örtlich vorzufinden ist. Für die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde von N-Ports am 03.02.2010 ein Antrag bei der Stadt auf Erteilung einer verkehrsbehördlichen Anordnung gestellt.

Festzustellen ist, dass der gesamte Zulauf- und Ablaufverkehr über die B 72-neu geführt werden soll, was den Städtebaulichen Entwicklungszielen Norddeichs entspricht.

6. Abweichungen der aktuellen Planungen von dem im Nds. Wirtschaftsministerium beschlossenen Entwicklungskonzept vom 08.10.2007 (Thalen Consult) und Maßnahmen

- Juistanleger im Westhafen. Muss kurzfristig in den Osthafen verlegt werden.
- Offshoreanleger im Hafenbereich. Muss auf die Ostseite des Osthafens verlagert werden, um den normalen Fährverkehr nicht zu beeinträchtigen.
- Die am Ende der Umgehungsstraße vorgesehene „Umfahrt“ im Hafenbereich muss für den ortsunkundigen Autofahrer übersichtlich gekennzeichnet werden.

- Tagesparkplätze im Westhafen. Im Westhafen sollten nur die unbedingt erforderlichen Stellplätze zugelassen werden. Hier sind insbesondere Stellplätze für Restaurationsbetriebe und Hafenbesucher zu nennen. Für die Kfz der Inselbesucher, auch Tagesgäste, ist der Großparkplatz konzipiert worden. Für die Stellplätze ist eine befristete Parkdauer von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr festzulegen und auf die hochwassergefährdeten Hafenbereiche ist hinzuweisen. Regelungen hierzu sollten im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

7. Veränderungssperre und Ausnahmen gem. Baugesetzbuch

- Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 26.04.2005 beschlossen, für den Bereich des Norddeicher Hafens den Bebauungsplan Nr. 92 aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet hat der Rat am 24.09.2007 gem. § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen, die ebenfalls durch den Rat am 29.09.2009 gem. § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert wurde.
- Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde gem. § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Dieser Fall tritt ein, wenn abzusehen ist, dass der Bebauungsplan Nr. 92 erst nach Ablauf der ersten Fristverlängerung Rechtskraft erlangen kann und die Planung während der Übergangszeit nicht gesichert ist.
- Wenn Überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gem. § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, d. h. mit der Stadt Norden.

8. Übergangslösungen und Vereinbarkeit mit dem Planungsrecht

Auf der Grundlage der Planes N-Ports Nr. 946/09 – Juistverkehr 2 - , zuletzt geändert am 02.02.2010, des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Norden, dem VA-Beschluss zum Parkplatz Ost vom 08.10.2007 und der von N-Ports beantragten „verkehrsbehördlichen Anordnung zur Umgestaltung der Verkehrsflächen auf der westlichen Molenseite im Hafen Norddeich“ empfiehlt die Verwaltung, folgenden Ausnahmen von der Veränderungssperre als Übergangslösung befristet bis 31.12.2011 zuzustimmen:

- Der frühere Norderney-Anleger auf der Westseite der Mole (Ausweichenleger) kann bis zu seiner Verlegung in den Osthafen oder hilfsweise an die Molenspitze nicht nur für den Fracht-, sondern auch für den Personenfähverkehr genutzt werden.
- Die dazu gehörigen Betriebsflächen für den Personenverkehr einschließlich Gepäckumschlag nach Juist werden vorübergehend behelfsmäßig von 2.500 qm auf ca. 4.000 qm erweitert.
- Die damit verbundenen Änderungen in der Verkehrsführung und in den Abgrenzungen werden ebenerdig ausgebaut, nur farblich und mit mobilen Betonpollern dargestellt.

Diese Übergangsregelung gilt bis zur Verlegung der 3. Fährbrücke, längstens bis zum **31.12.2011**, wie es am 08.10.2007 im Verwaltungsausschuss gem. Vorlage 0364/2007/3.1 zum Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änd. – Großparkplatz Ost - (Sondersitzung) unter Punkt 1.3 beschlossen wurde.

N-Ports ist rechtlich der Meinung, dass der gesamte Hafen als öffentliche Verkehrsanlage vom Geltungsbereich gem. § 3 Nds. Bauordnung ausgenommen ist, soweit keine Gebäude betroffen sind.

Das bedeutet allerdings nicht, dass N-Ports das Bauplanungsrecht der Stadt Norden ignorieren kann.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan 946/09 Norddeich Mole – Juistverkehr 2 vom 02.02.2010;

Anlage 2: Lageplan 720/06 Hafen vom 27.09.2007

Anlage 3: Protokoll der Dienstbesprechung am 25.09.2007 im Nds. Wirtschaftsministerium und VA – Beschluss vom 08.10.2007