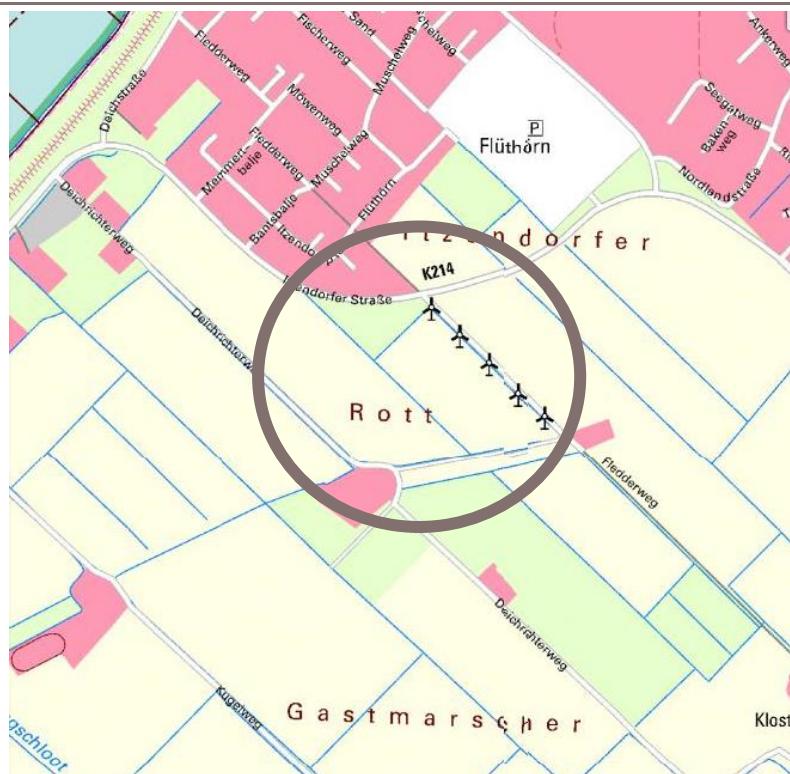


STADT NORDEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBESCHREIBUNG



Quelle: Niedersachsen Navigator LGLN

SWINGOLFANLAGE FLEDDERWEG - NORDDEICH SCHWITTERS / SCHIERHOLZ / BRUST GbR

12.03.2014

stadtplanung & architektur

Nordseestraße 28
26506 Norden

fon 04931 - 95 94 96
fax 04931 - 93 47 93 0

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

1 Vorhaben.....	3
2 Bestand und Umgebung.....	4
3 Erschließung	4
4 Städtebauliches Konzept.....	4
5 Bauvorhaben und Gestaltung	5
6 Ver- und Entsorgung.....	6
7 Durchführung.....	7
7.1. Durchführungsfrist	7
7.2 Kosten und Realisierung.....	7
8 Planzeichnungen	7

1 Vorhaben

Der Vorhabenträger, die Schwitters/Schierholz/Brust GbR aus Norden möchte im Norden der Stadt Norden, westlich des Ortsteiles Norddeich eine Swingolfanlage errichten.

Swingolf ist eine Vereinfachung des klassischen Golfportes mit größeren Bällen und einfachen Schlägern das auf kürzeren Grasbahnen gespielt wird. Es handelt sich dabei um eine Freizeitbeschäftigung, die von der ganzen Familie ohne Vorkenntnisse wahrgenommen werden kann. Als Spielfläche dienen einfache und kostengünstig zu unterhaltende Wiesenflächen, die ohne spezielle Bewässerungen, Düngungen oder aufwändige Pflegemaßnahmen auskommen. Swingolf hat sich ursprünglich in Frankreich entwickelt und wird bereits auf mehreren Plätzen in Deutschland erfolgreich betrieben.



SWINGOLF-DACHVERBAND

Bilder: Quelle www.swingolf-dachverband.de

Auf dem rd. 6,19 ha großen Gelände zwischen Itzendorfer Straße, Deichrichterweg und Fledderweg soll eine 9-Loch-Anlage entstehen.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden wird im Kapitel 7 „Tourismus“ die besondere Bedeutung der Vernetzung touristischer Angebote beschrieben. Norden/Norddeich ist ein Teil der Tourismusregion Ostfriesland mit dem Ziel, durch eine intensive Zusammenarbeit aller Partner der Region ein breit gefächertes Angebot für Erholungs-, Gesundheits-, Natur- und Aktivurlaub präsentieren zu können. „Alleinstellungsmerkmale und Wettbewerbsvorteile einer Region (sollen) in den Vordergrund rücken und eine klares Angebotsprofil (..) vermitteln“ (Kap. 7 Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept).

Diesem politischen Willen, den Ferienort Norden-Norddeich in seiner touristischen Infrastruktur weiter zu entwickeln und ein Alleinstellungsmerkmal zu schaffen, wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. In der Tourismusregion Ostfriesland gibt es keine gleichartige Swingolf-Anlage. Die nächstgelegene Anlage befindet sich in der Nähe des Ortes Rastede.

Somit stellt die geplante Anlage für Norddeich ein Alleinstellungsmerkmal im touristischen Angebot dar.

Gleichermaßen wird auch den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes, wonach „touristische Nutzungen in der Küstenzone (...) zu sichern und nachhaltig zu entwickeln“ seien (Kap.1.4, Ziffer 05 LROP 2008) mit der Planung entsprochen.

2 Bestand und Umgebung

Die geplante Swingolf-Anlage soll südlich der Itzendorfer Straße im westlichen Bereich des Ortsteiles Norddeich errichtet werden.

Der Planbereich wird bis zum jetzigen Zeitpunkt zu einem Großteil ackerbaulich bewirtschaftet. Ein kleinerer Teilbereich stellt eine Grünbrache dar. Im gesamten Planbereich sind keine Gebäude vorhanden.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich 5 Windenergieanlagen des Typs E16 der Stadtwerke Norden entlang des Fledderweges. Rund um diese WE-Anlagen ist dichtes Buschwerk vorhanden.

Das Plangebiet wird von mehreren Entwässerungsgräben durchzogen. Zwei weitere Gräben führen straßen- bzw. wegbegleitend an der Itzendorfer Straße und dem Deichrichter Weg entlang. Alle Gräben sind mit Schilf bestanden.

3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Itzendorfer Straße in Norddeich im Einmündungsbereich des Fledderweges. Hierbei handelt es sich um einen bislang nicht gewidmeten Feldweg, welcher im Einmündungsbereich zur Itzendorfer Straße etwa 25 m tief und 4 m breit ausgebaut ist. Der Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Norden. Über die beschriebene ausgebaut (asphaltierte) Zufahrt soll die Swingolf-Anlage direkt erschlossen werden. Ein Überwegungsrecht wird als Baulast auf das Flurstück 141/22 von der Stadt Norden eingeräumt. Dies wird im abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Die Itzendorfer Straße mündet Richtung Süden in der Norddeicher Straße. Weiter Richtung Osten wird nach etwa 1km die neue B72 (Anschlusskreisel „Ostermarscher Straße“ der Umgehungsstraße Norden) erreicht. Im weiteren Verlauf der neuen B72 wird nach etwa 2 km nördlich der Hafen Norddeichs bzw. nach 30 km südlich bzw. später westlich die Autobahn A31 mit Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erreicht.

4 Städtebauliches Konzept

Der westliche Bereich des Ortsteiles Norddeich ist geprägt durch Wohn- und Ferienhausbetriebe sowie die gesamte Bandbreite der touristischen Infrastruktur. So sind im nahen Umfeld nördlich und östlich des Planungsgebietes Wohnsiedlungen, Ferienhausbebauung, Hotels, der Großparkplatz Norddeich mit Wohnmobilstellplätzen, das Schwimmbad „Ocean-Wave“, der Seekurgarten, der Wellenpark mit Seehundstation, Kinderspielhaus, Abenteuer-Golf-Anlage und dem Zaubergarten (Heckenlabyrinth) genauso vorhanden wie Restaurants, Gaststätten und Cafés.

Daneben sind nordwestlich und südlich angrenzend weite Weiden- und Ackerflächen sowie landwirtschaftliche Gehöfte (mit Ferienunterkünften) und die benannten 5 älteren Windenergieanlagen vorhanden.

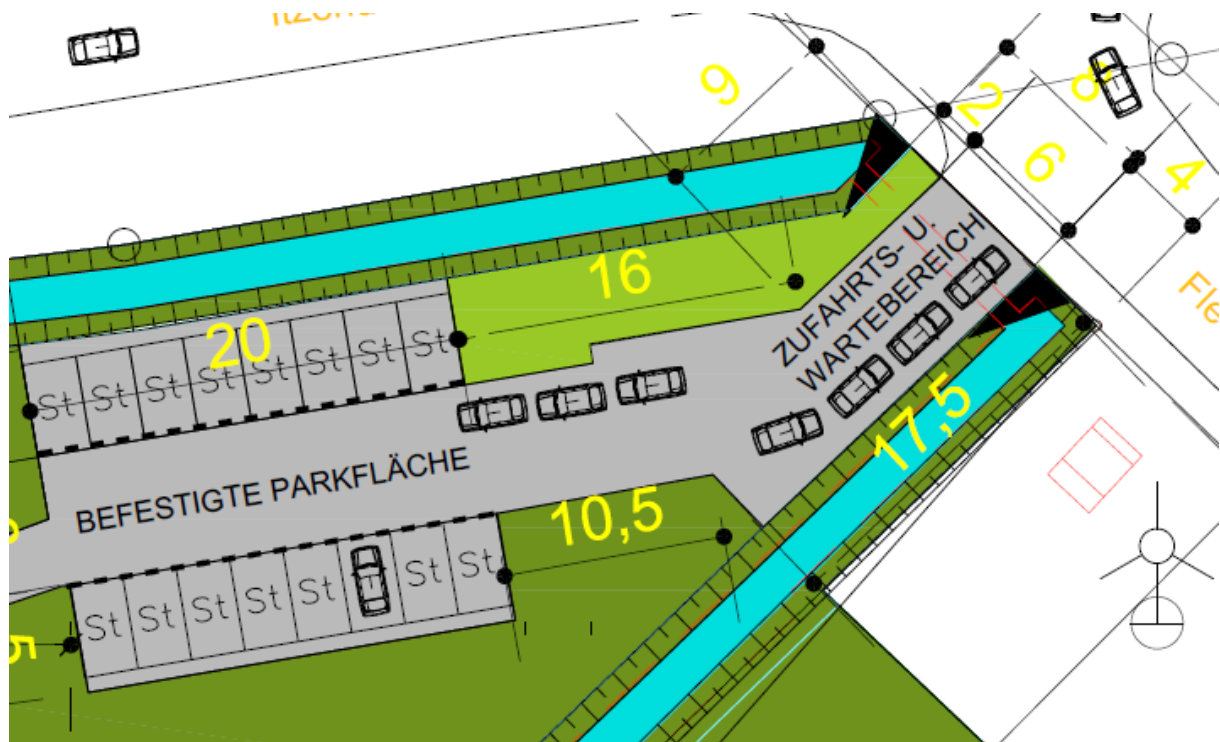
Das Plangebiet liegt quasi als Bindeglied zwischen den touristischen Nutzungen und dem Übergang zur freien Landschaft.

Um den Charakter des Ortes beizubehalten wird das Plangebiet, wie im Flächennutzungsplan der Stadt Norden weiter nördlich und westlich bereits dargestellt, in einem Teilbereich (Fläche für Servicegebäude, Stellplätze) als Sondergebiet (SO) sowie im Bereich der Bahnen als private Grünfläche festgesetzt.

Für Sonstige Sondergebiete sind gem. §11 Abs.2 BauNVO die Zweckbestimmungen und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Für den gesamten

Weiterhin werden für das Plangebiet zusätzlich gestalterische Festsetzungen getroffen, um den Übergang der angrenzenden gemischten Nutzung zur freien Landschaft herzustellen. Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen sichern eine dem Ortsbild angepasste Bebauungsstruktur.

Im Zufahrtsbereich der Swingolf-Anlage sind 16 Parkplätze für Spieler und Servicepersonal vorgesehen. Um die sichere Zu- und Abfahrt von bzw. auf den Fledderweg / Itzendorfer Straße zu ermöglichen, wird der Bereich zwischen den befestigten Stellplätzen und der Zufahrt als Fläche für den Zu- und Abfahrtverkehr ausgebaut (s. nachfolgende Skizze).



Die Lage des Gebäudes ist so gewählt, dass von hier aus der Blick über die gesamte Spielfläche möglich ist, eine optimale Südwestausrichtung vorhanden ist und eine optimale

Fußwegerreichbarkeit direkt aus den Siedlungsbereichen Bantsbalje und Flüthörn sowie vom Großparkplatz beim Ocean-Wave gegeben ist.

Gebäude

Das geplante Gebäude wird in eingeschossiger Bauweise (I) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m mit einer Gebäudelänge von 16,5 m sowie einer Gebäudebreite von 8,0 m errichtet.

Damit ordnet sich die geplante Bebauung in ihrer Art und ihrem Maß den angrenzenden Siedlungsbereichen deutlich unter und gewährleistet den beinahe uneingeschränkten Blick in die freie Landschaft und den Seedeich.

Dach

Das Servicegebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Eindeckung erfolgt mit Tonziegeln gem. der Farbvorgaben des Bebauungsplanes.

Außenwände

Unter Berücksichtigung der Lage der geplanten Swingolfanlage im Übergangsbereich von Siedlungsflächen zum ländlichen Bereiches soll das Servicegebäude eine an landwirtschaftliche Nebengebäude erinnernde Fassadengestaltung in Holzbauweise (Stülpchalung) erhalten. Diese soll aus naturbelassenem Holz (z.B. Lärche) konstruiert werden, welches im Laufe der Zeit zu einem silbergrau verwittert.

Außenbereich / Spielflächen

Die Herrichtung der Fläche erfolgt mit landschaftstypischen Wiesengräsern. Die Spielflächen werden durch unterschiedliche Mähhöhen gestaltet, so dass große Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Die Flächen werden auch in trockenen Sommern nicht bewässert, ebenso werden keine Pestizide aufgebracht. Für die Herrichtung des Spielgeländes werden jeweils am Ende der 9 Bahnen Löcher mit einem Durchmesser von etwa 30 cm ausgehoben und Bahnmarkierungen (Abschlagtafeln an jeder Bahn) aufgestellt. Westlich des Servicegebäudes wird eine Übungszone eingerichtet. Diese besteht aus Abschlagpunkten und einem Ballfangnetz.

Parkplätze

Es werden 16 befestigte Stellplätze (Schotter / Splitt) im nordöstlichen Zufahrtsbereich geschaffen.

Nebenanlagen

Auf dem Spielgelände sollen insgesamt 3 Nebenanlagen errichtet werden. Diese Nebenanlagen sollen nicht allseitig umschlossen sein und eine max. Grundfläche von jeweils maximal 16 m² und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sollen als Schutzhütten bzw. Unterstand bei Wind und Wetter dienen.

Werbeanlagen

Die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Errichtung von Werbeanlagen werden berücksichtigt.

Weitere Einzelheiten sind der anliegenden Planzeichnung des Büros urbano, stadtplanung & architektur zu entnehmen. Die Pläne sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird von dem Grundstück in vorhandene offene Gräben abgeführt. Das Gelände ist drainiert, der Wasserabfluss des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in die vorhandenen offenen Gräben. Vorhandene Ausmünder sind von der Planung nicht betroffen. Die Aufreinigung der Gräben III. Ordnung obliegt dem Eigentümer / Pächter. Dieser hat die ordnungsgemäße Pflege sicherzustellen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen.

7 Durchführung

Gemäß §12 BauGB kann die Stadt Norden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhabenträger ist damit zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei der Vorhabenträgerin handelt es sich um die Schwitters / Schierholz / Brust GbR, Am Zingel 1, 26506 Norden. Die Vorhabenträgerin ist Pächterin der Grundstücksfläche des Plangebietes.

7.1. Durchführungsfrist

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Planung innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein gleichlautender Durchführungsvertrag wird mit der Stadt Norden geschlossen.

Wird die Planung nicht innerhalb der genannten Frist durchgeführt, wird die Stadt Norden den Bebauungsplan nach den gesetzlichen Vorgaben aufheben. Ansprüche seitens des Vorhabenträgers aus der Aufhebung können gegenüber der Stadt Norden nicht geltend gemacht werden.

7.2 Kosten und Realisierung

Die Planungskosten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Umweltbericht sowie die Kosten für die Errichtung der Swingolf-Anlage, der Erschließungsanlagen und der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger (Betreiber). Näheres wird in dem gem. § 12 BauGB abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen dem Anlagenbetreiber und der Stadt Norden geregelt.

8 Planzeichnungen

Die Planzeichnungen sind dem Anhang zur Vorhabenbeschreibung zu entnehmen.