

Stadt Norden



Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199c V Nordsee-Camp – Veranstaltungsfläche / Chalets / Woodlodes“

Übersichtsplan



Vorhabenträger: Nordsee Camp Norddeich GmbH

**Vorhabenbeschreibung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan**

11. September 2015

Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



1	Beschreibung des Vorhabens nach Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie der Erschließung	1
1.1	Planungsziele und Beschreibung des Vorhabens	1
1.2	Städtebauliche Integration des Vorhabens.....	3
1.3	Erschließung.....	3
1.4	Entwässerung.....	4
1.5	Geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
2	Planungsrahmenbedingungen	6
2.1	Raumplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bestehende Bauleitplanung	6

ANLAGEN:

- Übersichtsplan: „Geltungsbereiche der Vorhaben- und Erschließungspläne“
- „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V“,
- „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V und 199c V“,
- Lageplan: „Anbindung der Erschließungsstraße an die Ziegeleistraße“
- Schnitt: „Anbindung der Erschließungsstraße an die Ziegeleistraße“,
- Sichtfelder: „Anbindung der Erschließungsstraße an die Ziegeleistraße“, Fahrkurven: „Anbindung der Erschließungsstraße an die Ziegeleistraße“,
- Schalltechnisches Gutachten
- Zukunft Nordsee-Camp Norddeich – mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven
- Erläuterungsbericht zur Entwässerung

1 Beschreibung des Vorhabens nach Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie der Erschließung

1.1 Planungsziele und Beschreibung des Vorhabens

Die Campinganlage entstand im Jahr 1982 auf dem Gelände von Radio Norddeich unter Berücksichtigung der meisten Gebäude des Senders. Aufgrund der Nähe zur Siedlung von Norddeich wird der Campingplatz sehr gut angenommen und soll nun konzeptionell an die heutigen Nutzungsansprüche angepasst und erneuert werden. Hierzu werden einige inhaltliche Modernisierungen und Nutzungsergänzungen vorgesehen¹.

Neben der steigenden Nachfrage im Vermietungsbereich und einem Rückgang der Dauercampinggäste gibt es eine vermehrte Nachfrage im Bereich der Wohnmobilstellplätze sowie für Mobilheime. Die Freizeit wird vielfach als Erlebnisurlaub empfunden, der mit Aktivitäten gefüllt werden muss.

Eine Entwicklung des Campingbetriebes auf bestehenden Flächen im Inneren ist nur in sehr geringem Umfang möglich, da die Flächen weitgehend in Anspruch genommen sind und gerade Saisoncamper und Touristencamper tendenziell mehr Campingfläche benötigen als weniger. Eine Binnenentwicklung wird aber aufgrund der bereits bestehenden Wege und Versorgungseinrichtungen seitens des Betreibers angestrebt. Aus diesem Grund werden direkt an den bestehenden Park angrenzende Flächen für eine Nutzungserweiterung herangezogen.

Auf mehreren Teilflächen werden die Segmente der Mobilheime realisiert und auch ergänzend eine Fläche für eine kleine Unterstellhalle benötigt.

Ergänzend soll das Angebot an freizeitorientierten Serviceleistungen sowie das gastronomischen Angebot verbessert und der steigenden Nachfrage entsprochen werden. Dabei wird seitens der Betreiber GmbH darauf Wert gelegt, ein ausgewogenes Verhältnis von wiederkehrenden Saisoncamping und dem touristischen, d.h. kurzfristigen Campings zu finden und aufrechtzuerhalten. Damit können saisonale Schwankungen in den Belegungszahlen ausgeglichen werden. Insgesamt soll das bestehende Angebot modernisiert und in Teilen erweitert werden.

Die Öffnungszeiten des Platzes orientieren sich schwerpunktmäßig an den niedersächsischen und nordrhein-westfälischen Ferienzeiten. In der Regel wird 2 Wochen vor Ostern geöffnet und mit Ende der Herbstferien geschlossen. Für das Projekt der Mobilheime wird eine ganzjährige Bewirtschaftung angestrebt, um eine saisonale Unabhängigkeit zu erreichen. Die Verweildauer der einzelnen Objekte ist im Schnitt mit 7 Tagen geplant.

Die Freizeitnutzung auf dem Campingplatzgelände zur Tageszeit wird durch Angebote im Bereich Spiel und Sport, z.B. Wasserspiele, Beachvolleyball, Fußballschule, Ballspiele gebildet. Eine Nutzung zu den Nachtzeiten wird aktuell nicht betrieben und ist zukünftig auch nicht vor-

¹ Prof. Dr. Lang, H. (2014): Zukunft Nordsee-Camp Norddeich – mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven 2015 bis 2025, Tübingen

gesehen. Die Einhaltung der generellen Nachtruhe nach 22 Uhr ist ein Grundsatz der Betreiber, die eine ruhige Freizeitnutzung etablieren möchten.

Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen, wie Kiosk, kleinen Supermarkt und Gastronomie im Park sollen durch die ergänzenden Freizeitnutzungen in ihrer Ausnutzung gestärkt werden. Wesentliche Erweiterungen über den eigenen Bedarf hinausgehend sind nicht vorgesehen.

Mit der Realisierung der vorgenannten Teilflächen der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 199b V und Nr. 199c V wird die Erhöhung der Übernachtungszahlen im Bereich der Mobilheime insgesamt um ca. 10.000 angestrebt. Mit der Realisierung des Vorhabenbereiches zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199c V sind die folgenden Zielsetzungen verbunden:

- Aufstellung von bis zu 28 Chalets (Mobilheime) in Größen bis zu 65 m² plus 10 m² überdachter Freisitz und Carport, um der Nachfrage nach Vermietobjekten begegnen zu können,
- Eigenständiger Bereich, der in die Versorgungsstruktur des Parks eingebunden ist,
- Erschließung neuer Gästeklientel für Norddeich,
- Bisherige Stammgäste können auch im hohen Alter Norddeich weiterhin als Camping-gast besuchen ("Demografische Entwicklung"),
- Schaffung einer vollkommen neuen Art von Unterkünfte, die es so an der ostfriesischen Nordseeküste bisher noch nicht gibt (Leichtturmprojekt),
- saisonale Unabhängigkeit,
- Errichtung einer kleinen Unterstellhalle zur Aufbewahrung betriebseigener Maschinen und Geräte.
- Sicherung der bestehenden und Schaffung neuer Arbeitsplätze.



Übersicht Bestand Nordsee-Camp Norddeich GmbH

1.2 Städtebauliche Integration des Vorhabens

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V liegt mit zwei Teilflächen und einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha am nordwestlichen Siedlungsrand von Norden in unmittelbarer Nähe zum Seedeich und zur Siedlungslage von Norddeich. Die beiden Teilflächen sind Bestandteil eines großräumigen bestehenden Freizeitgeländes, der Nordsee-Camp Norddeich GmbH. Diese betreiben einen Campingplatz mit verschiedenen Einrichtungen, wie Dauercamping, touristischem Camping, Zeltgruppen mit den ergänzenden Infrastruktureinrichtungen.

Mit ca. 162.000 Übernachtungen pro Jahr deckt dieser Platz einen Anteil von ca. 10 % der Gesamtübernachtungen des Nordseeheilbades Norddeich ab.

Der Campingplatz mit seiner Hauptzufahrt wird über die bestehende Zufahrt von der Deichstraße (K214) aus erschlossen und ist über die Bundesstraße 72 an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

In nördliche Richtung befindet sich der Siedlungsbereich von Norddeich mit dem Fähranleger zu den Inseln Juist und Norderney, entlang der Kreisstraße befinden sich umfangreiche Grünlandflächen mit vereinzelt landwirtschaftlichen Betrieben.

1.3 Erschließung

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich zum einen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Teilbereich A) sowie eine Grünlandfläche (Teilbereich B) in direkter Nähe zum Freizeitgelände, die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

Südlich des Plangebietes verläuft die Ziegeleistraße, eine Kreisstraße, bei der eine anbaufreie Zone von 15 m zu berücksichtigen ist. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Kreisstraße (K214) und wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Detailpläne des Erschließungskonzepts sind im Anhang ersichtlich. Die neue Einmündungssituation von der Kreisstraße aus, führt entlang des Eingangsbereiches dieser Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V entlang und wird in nordöstliche Richtung als private Verkehrsfläche mit der Funktion einer Notzufahrt/ Feuerwehrezufahrt für den benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V in einem schmalen Profil weitergeführt. Durch die Errichtung einer Sicherungsanlage (Schranke) wird der öffentliche Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Die Einmündungssituation berücksichtigt durch die spezielle Ausführung ein problemloses Auffahren sowie Abfahren von der Kreisstraße aus. Die entsprechenden Sichtdreiecke, die bei der Annäherungssicht von 10 m erforderlich werden, sind in der Erschließungsplanung dargestellt und werden von neuen Bepflanzungen und sichtversperrenden Bauten freigehalten. Die in einem Abschnitt hiervon vorhandenen Altgehölze können in Absprache mit dem Grundstücksnachbar, angepasst an die geänderte Erschließungssituation, zurückgenommen werden.

Ergänzend ist die Teilfläche A über einen zweiten Versorgungsweg vom bestehenden Campingplatz aus erreichbar. Dieser Versorgungsweg führt zu kurzen internen Wegen auf dem Gelände und ermöglicht ausschließlich Verkehre, die dem Versorgungsbetrieb des Campingplatzes zugeordnet sind.

Die Teilfläche B wird über das bestehende Wegenetz des Campingplatzes aus erreichbar sein. Für die erforderlichen Rettungsfahrten/ Feuerwehr ist die Unterstellhalle (Teilfläche B) ergänzend über den Deichachtsweg erreichbar. Dieser weist bereits heute eine Durchfahrtsbeschränkung auf Höhe der Grenze des Plangebietes in Form einer Schranke auf. Diese Durchfahrtsbeschränkung wird für den allgemeinen Verkehr aufrechterhalten, da der bauliche Zustand des Deichachtsweges keine dauerhafte Belastung durch vermehrte Erschließungsfahrten ermöglicht.

Im nördlichen Bereich des Mobilheimplatzes erreicht man über eine Fußwegeverbindung entlang der Spielfläche das bereits bestehende Campingplatzareal. Für die beiden nördlichen Verbindungen ist jeweils ein Durchstich durch eine bestehende Bepflanzung erforderlich.

Auf den einzelnen Standplätzen der Mobilheime in Teilbereich A ist den Mobilheimen jeweils ein Pkw-Stellplatz innerhalb eines Carports zugeordnet.

Die Breite der inneren Wege wird mit ca. 3 m ausreichend dimensioniert sein, die anfallenden Verkehre für die bis zu 28 Mobilheime aufzunehmen. Die Straßen- und Wegeflächen werden in Asphalt- oder Betonpflaster, die Fußwege in Betonpflaster ausgebildet. Seitens des Vorhabenträgers ist innerhalb der Grünfläche ein Spielplatz vorgesehen, der mit attraktiven Geräten bzw. Spielmöglichkeiten ausgestattet werden soll.

1.4 Entwässerung

Gemäß dem erstellten Entwässerungsgutachten² erfolgt die schadlose Abführung des Oberflächenwassers über das bestehende Graben- und Kanalsystem. Die das Plangebiet begleitenden Gräben entwässern in Richtung Norden in den Itzendorfer Zugschloot, es handelt sich hierbei um einen Hauptvorfluter im Zuständigkeitsbereich des Entwässerungsverbandes Norden.

Die Straßen werden über Straßeneinläufe, die Dachrinnen der Kleingebäude über Fallrohre und die Wege und sonstigen befestigten Flächen des Campingplatzbereiches über Hofeinläufe an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Bei kleineren Niederschlagsereignissen wird das Wasser direkt in den Grünflächen versickern. Bei größeren Niederschlagsereignissen wird das überschüssige Wasser über einen Hofeinlauf der Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Zufahrten entwässern mit einem Quergefälle direkt in den Graben.

Aktuell besteht eine landwirtschaftliche Nutzung der Planflächen mit einem natürlichen Meliorationsabfluss. Gemäß dem Entwässerungskonzept kann durch einen entsprechenden Einstau in den begleitenden Gräben ein ausreichend großes Rückstauvolumen bereitgestellt werden, welches durch die ergänzte Versiegelung der Planflächen erforderlich wird. Die Gräben werden hierfür gereinigt und auf die erforderliche Tiefe (ca. 0,20 m ü. NN) gebracht.

Die Erweiterungsflächen auf dem Campingplatz erhalten eine Freigefällekanalisation. Die bestehende Pumpstation auf dem Gelände wird um eine weitere Pumpstation erweitert, die das Siedlungswasser in Richtung der bestehenden Pumpstation des Campingplatzes abführt und aufnimmt. Hinsichtlich der Bemessung wurde von einer maximalen Belegung von 6 Personen pro Mobilheim ausgegangen und entspricht daher einem konservativen Ansatz.

² Tell Bau GmbH (2015): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Erweiterung Nordsee-Camp Norddeich B Plan 199, Norden, Stand 10.09.2015

1.5 Geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Plangebiet wird großflächig ein Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mobilheimpark“ ausgewiesen.

Das Erfordernis nach einer Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Freizeitnutzung zum Zweck der Erholung und dem Freizeitwohnen in transportablen Unterkünften. Wesentliches Merkmal ist der zeitlich begrenzte Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in der sonstigen Freizeit. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1. Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) ist nicht zulässig. Eine Nutzung als Mobilheim ist nur im Erdgeschoss zulässig. Diese Regelung verhindert eine Nutzung bzw. den Ausbau von Zwischendecken und Scheingeschossen und die Errichtung von zusätzlichen Geschossen, die kein Vollgeschoss sind.

Ergänzend sind Stellplätze / überdachte Stellplätze, Wartungs- und Versorgungseinrichtungen, sowie Anlagen und Einrichtungen für Spiel-, Sport- und den Freizeitbereich zulässig.

Es wird ein Vollgeschoss zugelassen. Die Versiegelungsrate wird über die Vorgabe einer maximalen Größe für das einzelne Mobilheim pro Parzelle mit maximal 65 m² sowie den ergänzenden Freisitz von bis zu 10 m² definiert. Somit dürfen pro Mobilheimstandplatz im Teilbereich A ca. 75 m² Fläche versiegelt werden.

Die einzelnen Standplätze verfügen über eine Größe von bis zu ca. 350 m². Die Gebäudehöhe wird mit maximal 3,70 m definiert und ermöglicht somit landschaftsverträgliche und typische Mobilheime/ Chalets.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig und an der Vorhabenplanung orientiert festgesetzt. Für die 28 Mobilheime ist es vorgesehen jeweils einen Pkw-Stellplatz in einem Carport zu realisieren.

Ergänzend werden die erforderlichen privaten Erschließungsflächen und Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der integrierten Lage des Gebietes und der bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen ist eine ergänzende Anpflanzung zur Eingrünung um das Versorgungsgelände vorgesehen.

Das Vorhaben wurde hinsichtlich möglicher Lärmschutzmaßnahmen insbesondere durch den Straßenverkehrslärm gutachterlich geprüft. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte an den maßgeblichen Orientierungswerten in der Nachbarschaft eingehalten bzw. unterschritten³. Die Platzordnung regelt die nächtlichen Ruhezeiten, so dass seitens der ergänzten Campingplatznutzung keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaften hervorgerufen werden. Hinsichtlich des auf die Mobilheime einwirkenden Verkehrslärms der Kreisstraße wurden keine erheblichen Belastungen festgestellt, so dass in Summe keine Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich werden.

³ IEL (2015): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: Vorhabenbezogene Bebauungspläne Nr. 199c V und 199b V Erweiterung Nordseecamp“ in Norddeich. Bericht Nr. 3693-15-L2, Aurich, 04. September 2015

2 Planungsrahmenbedingungen

2.1 Raumplanung

Im Landesraumordnungsprogramm 2008 wird die Stadt Norden als Mittelzentrum dargestellt. Des Weiteren sind entlang der Küstenlinie weite Teilbereiche als Natura 2000-Gebiete dargestellt. Die Stadt Norden insb. der Fähranleger Norddeich-Mole haben eine Bedeutung für die Schifffahrt und die Anbindung an die Ostfriesischen Inseln Norderney und Juist.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist derzeit außer Kraft gesetzt. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat im Januar 2009 die Neuaufstellung seines Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Darin werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Kreisgebiet im Zeitraum bis etwa 2025 neu festgelegt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung können nach Beschluss des Kreistages verbindlich berücksichtigt werden. Diese Beschlusslage liegt noch nicht vor. Aktuell wird das Auslegungsverfahren des Entwurfes des RROP durchgeführt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Bereich aktuell als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Erholung" dargestellt.

2.3 Bestehende Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche für die Erholung dargestellt, so dass eine darauf aufbauende Festsetzung im Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199c V) erfolgen kann.

Anlagen zur Vorhabenbeschreibung

- (1) Übersichtsplan: „Geltungsbereiche der Vorhaben- und Erschließungspläne“
- (2) „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199c“, M. 1:500
- (3) „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V und 199c V“, M. 1: 1.000
- (4) Lageplan: „Anbindung der Erschließungsstraße an die Ziegeleistraße“ M: 1:500
- (5) Schnitt A-A: „Anbindung der Erschließungsstraße an die Ziegeleistraße“, M: 1:50
- (6) Sichtfelder: „Anbindung der Erschließungsstraße an die Ziegeleistraße“, M: 1:500
- (7) Fahrkurven: „Anbindung der Erschließungsstraße an die Ziegeleistraße“, M: 1:250
- (8) IEL (2015): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: Vorhabenbezogene Bebauungspläne Nr. 199c V und 199b V Erweiterung Nordseecamp“ in Norddeich. Bericht Nr. 3693-15-L2, Aurich, 08. September 2015
- (9) PROF. DR. LANG, H. (2014): Zukunft Nordsee-Camp Norddeich – mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven 2015 bis 2025, Tübingen, Stand: Oktober 2014
- (10) TELL BAU GMBH (2015): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Erweiterung Nordsee-Camp Norddeich B Plan 199, Norden, Stand: 04.09.2015