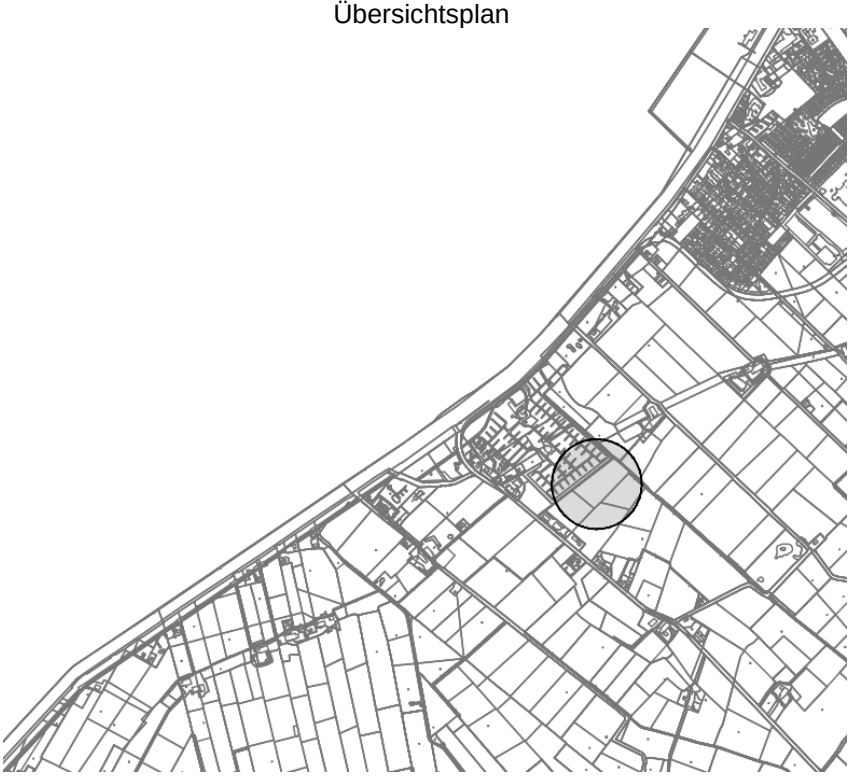
# Stadt Norden

Landkreis Aurich

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199b V

„Nordsee-Camp – Chalets / Woodlodges“

Übersichtsplan



**Vorhabenträger: Nordsee Camp Norddeich GmbH**

## Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

**Mai 2019** **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 ..... 4

**2 Planungsrahmenbedingungen ..... 5**

2.1 Raumplanung ..... 5

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“,

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

## 1.1 Planungsziele und Beschreibung des Vorhabens

Die bestehende Campinganlage der Nordsee Camp-Norddeich GmbH 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 vorgesehen[1].

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 (Chalets) realisiert. Die Anlage soll konzeptionell autofrei geführt werden. Für den Anreise- und Abreisetag sind die Gebäude anfahrbar, den restlichen Zeitraum werden die Autos an einem zentralen Parkplatzbereich abgestellt.

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 Saisoncampern 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 Parks 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 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 vorgesehen.

---

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

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 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 dieses Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V sind die folgenden Zielsetzungen verbunden:

- Aufstellung von 46 Einzel-Mobilheimen in Größen bis zu 65 m² plus 10 m² überdachter Freisitz, 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 Campinggast besuchen ("Demografische Entwicklung"),
- Schaffung einer vollkommen neuen Art von Unterkünfte, die es so an der ostfriesischen Nordseeküste bisher noch nicht gibt (Leuchtturmprojekt),
- saisonale Unabhängigkeit,
- 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. 199b V befindet sich mit einer Größe von ca. 1,8 ha am nordwestlichen Siedlungsrand von Norden in unmittelbarer Nähe zum Seedeich und zur Siedlungslage von Norddeich. Das Plangebiet ist als ergänzender Bestandteil eines großräumigen bestehenden Freizeitgeländes, der Nordsee-Camp Norddeich GmbH vorgesehen. 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.

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

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in direkter Nähe zum bestehenden Freizeitgelände, die einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

Der Campingplatz als solches wird mit seiner Hauptzufahrt über die bestehende Zufahrt von der Deichstraße aus erschlossen und ist über die Bundesstraße 72 an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden.

## 1.3 Erschließung

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V soll ausschließlich über die bestehenden Wege des Campingplatzes aus erreichbar gemacht werden. Für die erforderlichen Rettungsfahrten/ Feuerwehrfahrten erhält das Plangebiet im südlichen Bereich ergänzend über einen neu zu schaffenden Wegeanschluss von der Ziegeleistraße (K214) aus eine Zufahrt, die für den allgemeinen Verkehr mit einer Durchfahrtsbeschränkung versehen wird. Diese Zufahrt mündet in einer Einmündungssituation, die Bestandteil der Vorhabenplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199c V ist. Der Nachweis der erforderlichen Flächen erfolgte in Abstimmung mit dem benachbarten Grundeigentümer.

Entlang der nordwestlichen Grenze werden parallel zum Graben und der Erschließungsstraße 57 Kfz-Stellplätze angeordnet, die von den Mobilheimbewohnern genutzt werden können. Auf dem Gelände selbst befinden sich lediglich Kurzzeitparkmöglichkeiten, die für den Zeitraum des Be- und Entladens genutzt werden können. Ziel ist es, die Fahrbewegungen mit dem motorisierten Verkehr innerhalb der Freizeitfläche zu beschränken.

Ergänzend zur Hauptzufahrt vom bestehenden Campingplatz aus wird entlang der nordwestlichen Grenze eine weitere, ausschließlich fußläufige, Wegeverbindung neu geschaffen. Hierfür ist sowohl der Graben als auch die bestehende Pflanzung zu queren bzw. zu durchqueren.

Die Breite der Wege wird mit ca. 3,80 m (inneren Fahrwege) sowie 6 m (Fahrweg entlang der Kfz- Stellplätze) ausreichend dimensioniert sein, die anfallenden Verkehre für die bis zu 46 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 Entwässerungsgutachten[2] 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 versickert. Bei größeren Niederschlagsereignissen wird das überschüssige Wasser über einen Hofeinlauf der Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Zufahrten entwässern mit einem Quergefälle direkt in den Graben, ebenso wie die Kfz-Stellplätze.

Aktuell besteht eine landwirtschaftliche Nutzung der Planflächen mit einem natürlichen Meliorationsabfluss. Gemäß dem Entwässerungskonzept kann durch einen entsprechenden Einstau in die 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 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.

## 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.

---

[2] Tell Bau GmbH (2015): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Erweiterung Nordsee-Camp Norddeich B Plan 199, Norden, Stand: 04.09.2015

Es wird ein Vollgeschoss zugelassen, wobei die Nutzung als Mobilheim nur im Erdgeschoss zulässig ist. Diese Regelung verhindert eine Nutzung bzw. den Ausbau von Zwischendecken und Scheingeschossen und die Errichtung von zusätzlichen Geschossen, die kein Vollgeschoss sind. Die Gebäudehöhe wird mit maximal 3,70 m definiert und ermöglicht somit landschaftsverträgliche und typische Mobilheime/ Chalets.

Die Versiegelungsrate wird über die Vorgabe einer Gesamtversiegelungsrate für das Gebiet festgesetzt, die auf Grundlage folgender Flächenangaben ermittelt wurde: Als maximale Größe für das einzelne Mobilheim pro Parzelle mit maximal 65 m² sowie den ergänzenden überdachten Freisitz von bis zu 10 m² , so dass pro Standplatz ca. 75 m² Fläche versiegelt werden dürfen. Somit sind bei 46 Mobilheimen 3.450 m² versiegelte Fläche zulässig und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Größe der einzelnen Mobilheimstandplätze beträgt insgesamt bis zu 350 m².

Die überbaubaren Flächen sind großzügig und an der Vorhabenplanung orientiert festgesetzt. Ergänzend werden die erforderlichen privaten Erschließungsflächen, Wasserflächen (Grabensicherung) sowie die Anpflanzflächen zur Gebietseingrünung in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sind Anlagen und Einrichtungen für Spiel, Sport und Freizeit zulässig.

Ergänzend wird eine Fläche für die erforderlichen 57 Pkw-Stellplätze 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. unterschritten[3]. Die Platzordnung regelt die nächtlichen Ruhezeiten, so dass auch 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 planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich werden.

# 2 Planungsrahmenbedingungen

## 2.1 Raumplanung

Im Landesraumordnungsprogramm 2017 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 (RROP) des Landkreises Aurich befindet sich derzeit in der Neuaufstellung und liegt im Entwurf vor. Darin ist Norden als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

[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, 08. September 2015

Großteile Norddeichs sind als Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt. Der Bereich des Plangebiets selbst ist als Vorbehaltsgebiet für die Erholung dargestellt. Die Erweiterung des Nordsee-Camps entspricht den Zielen des RROPs.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Bereich aktuell ohne Darstellung. Planungsrechtlich wird dieser somit dem Außenbereich bzw. als Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet.

## 2.3 Bestehende Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, mögliche Bauvorhaben müssen derzeit gemäß § 35 BauGB beurteilt werden.

# Anlagen Vorhabenpläne

(1) Übersichtsplan: „Geltungsbereiche der Vorhaben- und Erschließungspläne“

(2) „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V“, M. 1:500

(3) „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V und 199c V“, M. 1: 1.000

## Anlage 1

# Übersichtsplan „Geltungsbereiche der Vorhaben- und Erschließungspläne“

## Anlage 2

# „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V“, M. 1:500

## Anlage 3

# „Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V und 199c V“, M. 1: 1.000