
Dienststelle	Datum	Vorlagen-Nr.:
FD Stadtplanung	27.01.2012	16/0181
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft, Hafen und Tourismus		16.02.2012

Beratungsgegenstand:

Campingplatz an der Knock;
- Suche nach einem Ersatzplatz;
- Antrag der FDP-Fraktion vom 30.07.2011

Inhalt der Mitteilung:

Auf den der Vorlage 16/0181 beigefügten Antrag wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Anfrage entstehen keine Kosten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Überplanung des Rysumer Nackens ist festgestellt worden, dass ein Nebeneinander von Campingplatz und Industrie wegen der Lärmschutzanforderungen rechtlich unzulässig ist. Dies ist im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt im Zuge Bauleitplanung bzgl. Rysumer Nacken bereits mehrfach diskutiert worden.

Parallel zu den Bauleitplanverfahren bzgl. der Überplanung des Rysumer Nackens hat der FD Stadtplanung bereits seit 2007 nach einem adäquaten Ersatzstandort gesucht. Ein idealer Standort konnte bislang nicht gefunden werden.

Nunmehr hat die Stadtplanung eine konkrete Standortuntersuchung durchgeführt.

Für die Standortuntersuchung wurden zunächst 10 Flächen wegen ihrer attraktiven Lage an einem Gewässer und an einer vorhandenen Erschließungsstraße ausgewählt. Die Flächen wurden bzgl. Größe, Verfügbarkeit, Lage, Erschließung und Planungsrecht untersucht und anschließend einer Punktebewertung unterzogen. Die prozentuale Gewichtung der Kriterien wurde gleichmäßig mit 20 % festgelegt.

Keine der 10 untersuchten Flächen kann allen Erfordernissen an Größe, Verfügbarkeit, Lage, Erschließung etc. entsprechen und zudem die erforderlichen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen. Jede Fläche erfüllt die untersuchten Anforderungen nur zum Teil. Einige Flächen sind als Campingplatz nicht denkbar, weil sie innerhalb von Schutzgebieten liegen oder wegen anderweitigen Hindernissen nicht verwirklicht werden könnten.

Die drei erstplatzierten Flächen (siehe Bewertung Matrix 1) könnten nach Überwindung einiger Hürden (z.B. Flächenankauf, Erstellung Bauleitplanung) evtl. als Campingplatz hergerichtet werden, allerdings nur mit erheblichem Planungs- und Ausbauaufwand gemäß Nds. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO).

Bei den drei erstplatzierten Flächen handelt es sich um:

Platz 1: Fläche 2 (östlich Uphuser Meer)

Platz 2: Fläche 3 (Am kleinen Meer)

Platz 3: Fläche 1 (nordwestlich Uphuser Meer)

Diese Flächen wurden nochmals mit den Kriterien des **Dr. Heinrich R. Lang** (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Camping- und Ferienparkwirtschaft) untersucht (siehe Matrix 2).

Wesentliche Kriterien des Dr. Lang sind:

- Zuschnitt für eine funktionale Ausgestaltung
- Nähe zum Badebereich
- Ruhige Lage < 55d(B)A / <45d(B)A
- Anbindung an überörtliche Verkehrsstraßen
- Auswirkungen auf besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Ergebnis (Matrix 2) wäre die Fläche westlich des Uphuser Meeres am ehesten für die Entwicklung eines Campingplatzes geeignet. Die Fläche befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Emden. Außerdem wäre zuvor das Planungsrecht durch entsprechende Bauleitplanung sicherzustellen.

Standorte außerhalb des Stadtgebiets

Auf außerhalb des Emders Stadtgebiets liegende vorhandene Campingplätze oder womöglich geeignete Flächen (z.B. Fläche 8) hat die Stadt Emden zwar keine Zugriffsmöglichkeit, dennoch

sind im Folgenden die dem Emdener Stadtgebiet am Nächsten liegenden vorhandenen Campingplätze betrachtet worden.

Der Campingplatz in Bedekaspel am Großen Meer befindet sich in ca. 15 km Entfernung von der Stadt Emden (Innenstadt). Dort sind 175 Plätze für Wohnwagen und Zelte vorhanden.

Derzeit wird von der Gemeinde Südbrookmerland die Erweiterung des vorhandenen Campingplatzes am Großen Meer bauleitplanerisch vorbereitet. Es ist vorgesehen, weitere 126 Zeltplätze und 60 Wohnmobilplätze zu ermöglichen. Die veranschlagten Kosten für diese Entwicklung incl. der Modernisierung und Umstrukturierung der vorhandenen Plätze und Gebäude belaufen sich auf 2.589.000,00 €.

Der Campingplatz in Upleward ist etwa 17 Km von Emden (Innenstadt) entfernt, wobei das Gelände nur 10 Km nördlich des Campingplatzes am Mahlbussen liegt. In Upleward stehen mehr als 300 Plätze (Zelte / Wohnmobile) auf einer Fläche von 6,5 ha zur Verfügung.

Insgesamt sind im Internet für Ostfriesland 34 Campingplätze angegeben. Viele der gut ausgestatteten modernen Campingplätze sind im 30 / 40 Km Umkreis von Emden gelegen:

- in Tannenhausen,
- in Ihlow am Ihler Meer,
- in Wiesmoor am Ottermeer,
- in Timmel am Timmler Meer,
- in Norddeich,
- in Friedeburg am Wiesedermeer,
- in Bingum,
- in Ostrhauderfehn am Idasee,
- in den Sielorten Carolinensiel, Bensorsiel, Neuharlingsiel, Dornumersiel etc.

Ergebnis

Städtebaulich ist es begrüßenswert, wenn vorhandene Standorte für den Bedarf erweitert werden, so dass die Inanspruchnahme von unberührten Außenbereichsflächen vermieden wird. Erweiterungen bedeuten einen wesentlich geringeren Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum als Neuanlagen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bedarf durch die in Ostfriesland vorhandenen teils sehr gut ausgestatteten Campingplätze und deren Erweiterungen gedeckt werden. Von einer Neuanlage eines Campingplatzes sollte daher aus städtebaulichen Gründen abgesehen werden.

Zudem wäre die Anlage eines Campingplatzes ein erheblicher Kostenaufwand für die Stadt Emden bzw. für einen Investor. Denn die Herrichtung eines Geländes gemäß der „Verordnung über Campingplätze, Wochendplätze und Wochenendhäuser“ (CPI-Woch-VO) würde mind. 2.000.000,00 € kosten. Weitere Kosten würden durch evtl. Grunderwerb, erforderliche Bauleitplanung und etwaigen Gutachten entstehen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch diese Mitteilung wird der Demografieprozess nicht betroffen.

Anlagen:

- Antrag der FDP Fraktion vom 30.07.2011
- Standortuntersuchung (Flächen)
- Matrix 1
- Matrix 2