

STADT NORDEN

VORHABENBESCHREIBUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
Nr. 217 V „Tunnelstraße / Hafenstraße“



Entwurf

Stand 03.06.2025

stadtplanung & architektur



osterstraße 4
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

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

Inhaltsverzeichnis:

1	Vorhaben.....	4
2	Bestand und Umgebung.....	5
3	Erschließung und Anbindung an das Verkehrsnetz	7
4	Planungsabsichten	7
4.1	Bauvorhaben	7
4.2	Nutzungen	9
4.3	Gestaltung Hochbau	13
4.4	Außenbereich / Versiegelte Flächen	15
4.5	Umplanung der Tunnelstraße	16
4.6	Werbeanlagen	17
5	Ver- und Entsorgung.....	18
5.1	Wasserversorgung.....	18
5.2	Schmutzwasserbeseitigung	18
5.3	Stromversorgung	18
5.4	Abfallbeseitigung	18
5.5	Oberflächenentwässerung	18
5.6	Telekommunikation.....	18

1 Vorhaben

Die Revitalisierung einer teilweise brachliegenden Fläche an einer wichtigen und markanten Stelle Norddeichs ist Grundlage und Inhalt des vorliegenden Vorhabens. Die Planung verfolgt dabei die Zielsetzungen der touristisch essentiellen Entwicklung dieses bedeutenden Tourismusstandortes, der im Wettbewerb mit anderen Destinationen an der deutschen Nord- und Ostseeküste steht.

Auf einer Grundstücksfläche mit Bestandsbauten an der Tunnelstraße am Übergang vom touristisch geprägten Ortsbereich zum Hafen- und Strandbereich plant der Vorhabenträger den Bau eines Hotels mit Gastronomie. Der Anlass zu diesem Vorhaben ist das Bestreben hochwertige Beherbergungsmöglichkeiten für bestimmte Zielgruppen anzubieten. Zudem sollen Ansprüche der Urlauber und Gäste an weitere Dienstleistungen erfüllt werden.

Das Gebäude ist als gestaffelter Baukörper mit fünf Vollgeschossen angelegt. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind eine Parkebene im nördlichen Teil des Grundstücks, teils im Gebäude integriert und weitere Parkplätze entlang der Tunnelstraße vorgesehen.

Das Gebäude dient im Wesentlichen der Hotelnutzung und bietet dabei weiteren gewerblichen Nutzungen Raum, die auch auf die Bedürfnisse des Tourismus ausgerichtet sind und so das Hotelangebot erweitern und dessen Attraktivität steigern. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um Gastronomiebetriebe, sowie einem Einzelhandelsbetrieb in Kombination mit der Gastronomie (Bäckerei-Verkauf). Weiterhin soll die Möglichkeit bestehen, weitere dem Hotelbetrieb untergeordnete, aber ihm dienende Nutzungen den Bereichen Gesundheit, Wellness und Therapie zugeordnet, Bar/s etc. zuzulassen. Die dem Hotelbetrieb untergeordneten aber ihm dienenden Zusatznutzungen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geplant sind, sollen auf die Nutzung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss (NE 2 und 3) des Hotelgebäudes beschränkt sein. Auf diese Weise soll auf Veränderungen im Tourismusangebot reagiert werden können. Das Hotel soll in der Synergie mit den Angeboten dieser Betriebe den Trends des Tourismus wie folgt nachkommen:

- Familienunterbringung in Verbundzimmern und Suiten
- Singlereisen
- Großzügige Zimmer mit Meerblick
- Aktivangebote – Gesundheit, Wellness, Therapie
- Hotelshop
- Gastronomie im Haus, weitere Angebote im nahen Umfeld
- Regionale Küche
- Unterkunftsqualität durch Lage und Ausstattung
- Zielgruppengerechtes Beherbergungsangebot
 - Junge Familien
 - Generation 50+
 - Rad- und Gesundheitsurlauber

Bei der Errichtung des Hotelgebäudes sollen verschiedene Gebäudeflächen und -elemente in die Nutzung regenerativer Energien einbezogen werden. Dazu soll die Gestaltung der Flächen und Elemente des Gebäudes eng mit den Anforderungen der entsprechenden Technik verknüpft werden. So kann ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz (s. Kapitel 4.3) geleistet und gleichzeitig eine möglichst weitreichende Autarkie und Sicherheit in der Energieversorgung

erreicht werden. Außer dass durch diese Maßnahmen die laufenden Energie- und damit Unterhaltskosten gesenkt werden, kann das Vorhaben vorbildhaft einen Weg für umweltschonenden und kostensparenden Tourismus aufzeigen.

Im Zuge der Hotelplanung wird derzeit seitens der Stadt Norden unter Berücksichtigung der Verkehrsflüsse und Fahrzeugarten der Knotenpunkt Tunnelstraße / Norddeicher Straße / Hafenstraße überplant. Es ist geplant, den derzeit großräumigen trichterförmigen Einmündungsbereich in die Tunnelstraße zu verschmälern und die Straßenbreite auf sechs Meter zu reduzieren. Der bisher nicht definierte Bereich der Gabelung soll räumlich aufgewertet werden und rundet das Gesamtkonzept ab.

2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Norddeich der Stadt Norden an der Einmündung Norddeicher Straße / Tunnelstraße. Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein Komplex aus zwei Gebäuden und deren Nebenanlagen, der von einer Bäckerei und einem Fahrrad-Verleih genutzt wird. Nördlich der Gebäude sind überwiegend versiegelte Stell- bzw. Brachflächen vorhanden.



Blick von Nordosten - mit unbebauter, versiegelter Grundstücksfläche nördlich der bestehenden Bebauung

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 2.206 m² wird westlich von der Hafenstraße und östlich von der Tunnelstraße umschlossen und grenzt im Süden an den Einmündungsbereich dieser beiden Straßen, die hier einen größeren Kreuzungsbereich bilden.

Durch den bereits erfolgten Teilabbruch der ehemaligen Backstube nebst Nebengebäuden wurde eine Teilentsiegelung des Grundstücks bewirkt. Auf dieser Fläche haben sich wieder Grünstrukturen angesiedelt. Zu einem Großteil ist jedoch die darunterliegende Pflasterfläche überwuchert und noch alte Fundamente vorhanden. Die nordwestliche, sowie nördliche Grundstücksgrenze wird durch einen schmalen Grünstreifen abgeschlossen.



Blick von Süden auf die bestehende Bebauung des Plangebiets

Im südöstlichen Umkreis des Plangebiets befindet sich ein Sondergebiet aus Wohnbebauung, teils als Ferienwohnungen oder -häuser, sowie Betrieben der Gastronomie und Hotellerie sowie des Einzelhandels. Nordwestlich schließen sich Parkflächen und -garagen an, die direkt an die nordwestlich verlaufende Deichlinie angrenzen. Im Anschluss an die Grünflächen im Norden befindet sich ein Wellness-Zentrum sowie ein Hotelgebäude.



 Plangebiet im Satellitenbild
Quelle: Google Earth



 Plangebiet im Webatlas
Quelle: Webatlas.de in Geolife.de

3 Erschließung und Anbindung an das Verkehrsnetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Tunnelstraße nahe der Einmündung in die Norddeicher Straße.

Das Plangebiet liegt 0,5 km vom nördlich gelegenen Fährhafen und den Bahnhof Norddeich entfernt. Hier besteht Anbindung an die Inseln Juist und Norderney sowie an die Bundesstraße 72, die in südliche Richtung Anschluss an die Städte Aurich und Emden (über die B 210) und darüber hinaus an die Autobahn 31 in Richtung Oldenburg und Leer bietet.

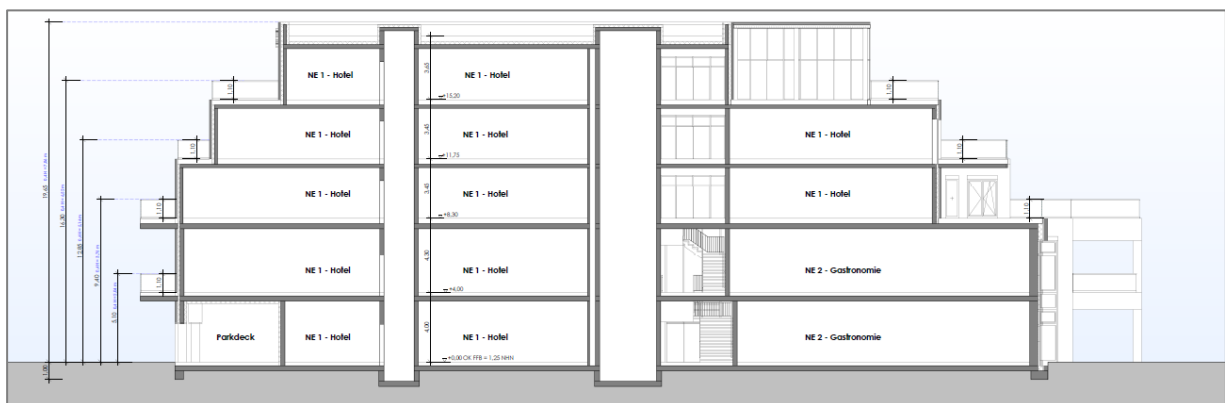
4 Planungsabsichten

Die in Kap. 1 beschriebenen Planungsabsichten werden im Folgenden in baulicher Hinsicht konkretisiert.

4.1 Bauvorhaben

Das Bauvorhaben wird als fünfgeschossiges Gebäude (Zulässigkeit von 5 Vollgeschossen) geplant. Zum gegenwärtigen Planungsstand kann die Größe evtl. erforderlicher zusätzlicher Technikflächen für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) noch nicht genau beziffert werden. Daher ist ggf. der Bau eines zusätzlichen Kellergeschosses (Teilkeller) zur Schaffung notwendiger Technikflächen erforderlich. Dieses Erfordernis bewirkt kein weiteres Vollgeschoss, da Kellergeschosse, die mit ihrer Grundfläche unterhalb der Geländehöhe liegen, baurechtlich (gem. NBauO) nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Zudem wird die Außenansicht hierdurch nicht verändert.

Die ersten beiden Geschosse bilden einen farblich abgesetzten Sockel, über dem sich zwei weitere Vollgeschosse als Staffelgeschosse befinden. Diese sind auf der Nord- und Südseite mit einem Rücksprung zum darunterliegenden Geschoss versehen. Es entsteht so eine gleichmäßige Rückstaffelung der Außenwand über die Höhe des Gebäudes. Das abschließende Vollgeschoss besitzt einen Rücksprung auf allen Gebäudeseiten. In dieser Position dient es der Betonung des besonderen Standorts mit seiner Aussicht auf den Ort, das Wattenmeer und wird somit einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht.



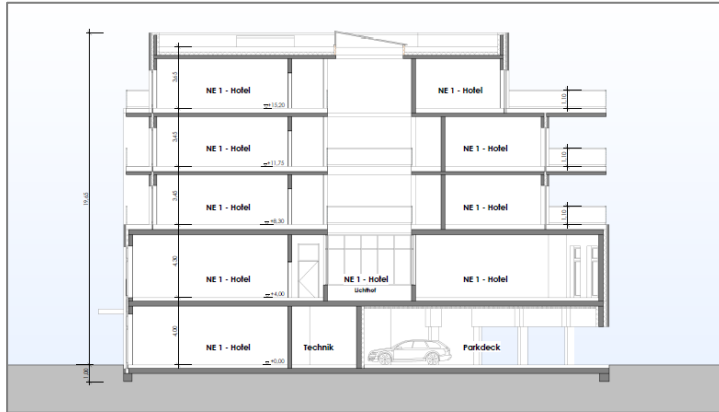
Längsschnitt (Darstellung ohne Maßstab)

Quelle: urbano – Stadtplanung & Architektur

Das Prinzip der Fassadenrücksprünge schafft zum Einen großzügige Terrassen mit Seeblick und bewirkt zum Anderen eine Anknüpfung der unteren Geschosse an die umgebende Bebauung. Außerdem bewirkt die treppenähnliche Abstufung und die Verjüngung des

Baukörpers in Richtung Süden eine Vermittlung des Gebäudes in seiner vorherrschenden Wahrnehmung aus dem Straßenraum.

Das zentrale und verbindende Element aller Geschosse ist das mit einer durchgehenden Glasfassade versehene Treppenhaus auf der östlichen Gebäudeseite. An dieser Stelle befindet sich im Erdgeschoss auch der Hauptzugang zum Hotel.



Querschnitt (Darstellung ohne Maßstab)

Quelle: urbano – Stadtplanung & Architektur



Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan (maßstabslos)

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

4.2 Nutzungen

Neben der Hauptnutzung als Hotel, beinhaltet das Gebäude noch zwei weitere dem Hotel dienende, jedoch untergeordnete Nutzungseinheiten der Gastronomie und ein Einzelhandelsbetrieb in Verbindung mit der Gastronomie (Café und Bäckereiverkaufsstelle) und einen Hotelshop. Weitere dem Hotel dienende Nutzungen in den Bereichen Gesundheit, Wellness und Therapie, Bar etc., beschränkt auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss (NE 2 und 3) sind zulässig. Die Nutzung als Hotel umfasst mehrere Geschosse, während die weiteren Nutzungen jeweils Teilbereiche eines Geschosses einnehmen. Das Hotel verfügt über 94 Betten sowie über einen getrennten Empfangsbereich im Erdgeschoss.

Im EG befinden sich neben dem Eingangsbereich für das Hotel, eine Gastronomie inkl. Einzelhandelsbetrieb (Café inkl. Verkaufsstelle) und ein Bereich für PKW-Stellplätze, sowie Räume für die Haustechnik. Im 1. OG befindet sich eine weitere Fläche für die Gastronomie (weitere Flächen für das Café, optional Restaurant), sowie Zimmer für das Hotel. Das 2. bis 4. OG wird ausschließlich durch das Hotel genutzt. Außerdem befindet sich im 4. OG ein Sommer-/Wintergarten, sowie eine allgemeine Dachterrasse für die Hotelgäste. Insbesondere der Hotelgäste die keinen direkten Zugang zu einer Terrasse vom Hotelzimmer haben. Der Sommer-/Wintergarten bietet die Möglichkeit auch bei schlechtem Wetter sich außerhalb des Hotelzimmers aufzuhalten und die Aussicht über den Deich zu genießen.

Im Außenbereich des Erdgeschosses sind auf der Westseite die Sitzbereiche der geplanten Gastronomie mit Blick auf den Deich platziert. Von der Hafenstraße ist eine Treppenanlage vorgesehen, die einen direkten Zugang von der Straße ermöglicht. Der geringe Höhenunterschied von ca. 1,00 m, sowie das Vorhandensein einer Glasbrüstung bietet einen Windschutz, lässt jedoch Licht durch, um eine Verschattung der Terrasse zu verhindern. Auf der Ostseite befinden sich die Zugänge zu diesen Nutzungen sowie zum Hotel und den weiteren Stellflächen für PKW direkt an der Tunnelstraße. Im hinteren Teil auf dieser Gebäudeseite befinden sich zudem die Zufahrten zur Parkebene im Erdgeschoss. Auf der Nordseite befindet sich der Zugang zum zweiten Treppenhaus für das Hotel. In der nordwestlichen Grundstücksecke ist eine Fläche zum Abstellen der Müllcontainer vorgesehen. Aufgrund mangelnder Flächen für Stellplätze im Außenbereich sind diese anhand von einer Parkfläche im Erdgeschoss im Gebäude integriert. Die Einstellplätze dienen allen Nutzungseinheiten des Gebäudes gleichermaßen, können aber zu bestimmten Zeiten für einzelne Nutzungen reserviert werden.



Visualisierung Außenterrasse (Hafenstraße)

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur



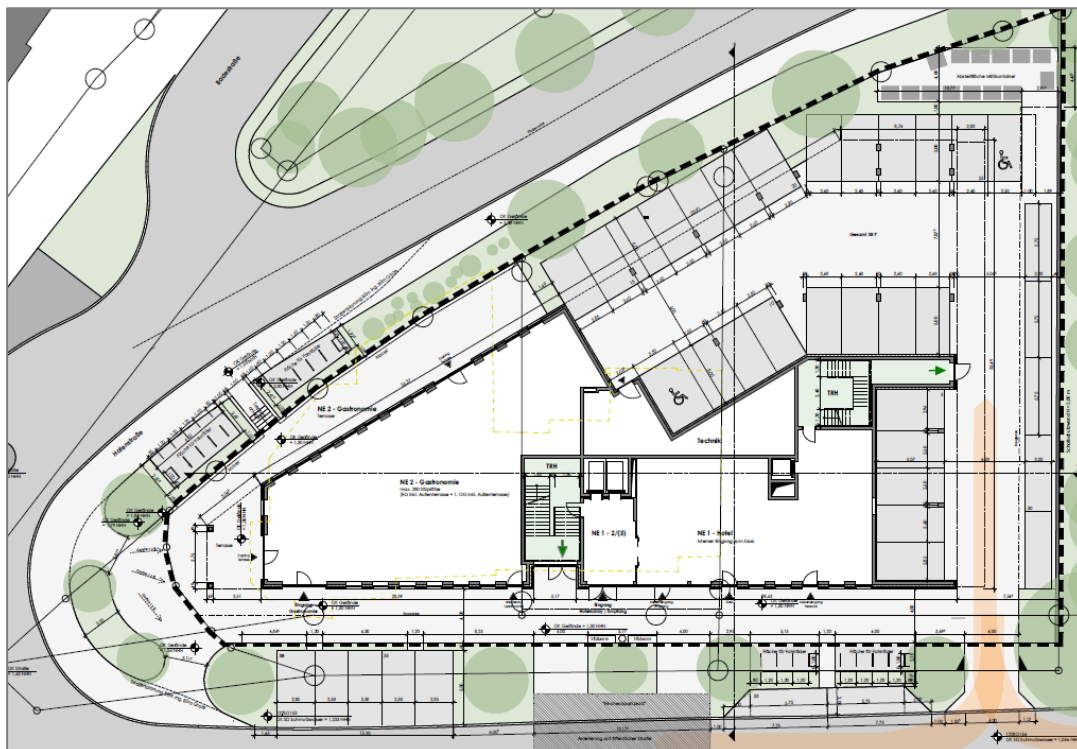
Visualisierung Hoteleingang (Tunnelstraße)

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

Die geschossweise Aufteilung und Belegung der Nutzungseinheiten (NE) ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen:

4.2.1 Erdgeschoss

- NE 1: Hotel – Lobby, Eingangs- und Empfangsbereich, Lager und Hotelshop
- NE 2: Gastronomie
- Parkebene mit 31 Einstellplätzen, davon zwei Behinderten-Parkplätze
- Außenbereich: Sitzbereiche für Gastronomie sowie außerhalb des Geltungsbereiches sieben weitere Einstellplätze im Straßenraum an der Tunnelstraße zzgl. Eincheckparkplatz (Anbindung per Baulast) und Anlieferung auf öffentlicher Straße, sowie Zu- und Abfahrt zum Parkplatz, Flächen zum Fahrradabstellen (Anbindung per Baulast)

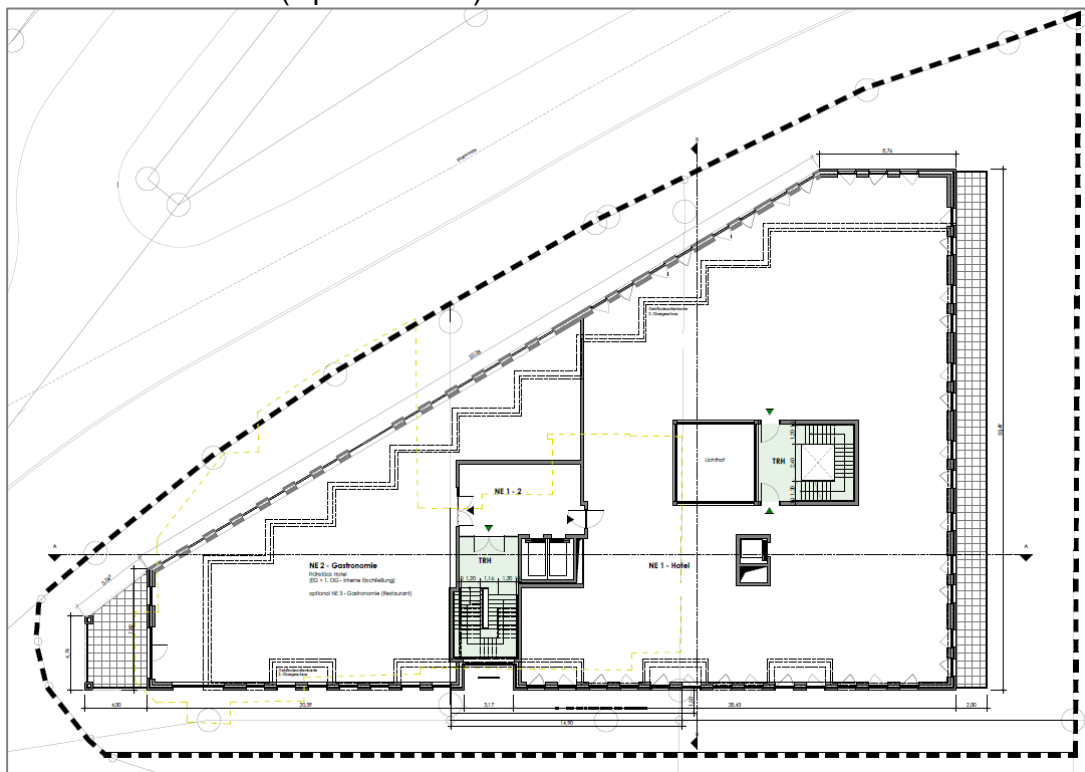


Grundriss EG (Darstellung unmaßstäblich)

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

4.2.3 1. Obergeschoss

- NE 1: Hotel
- NE 2: Gastronomie (Optional NE 3)

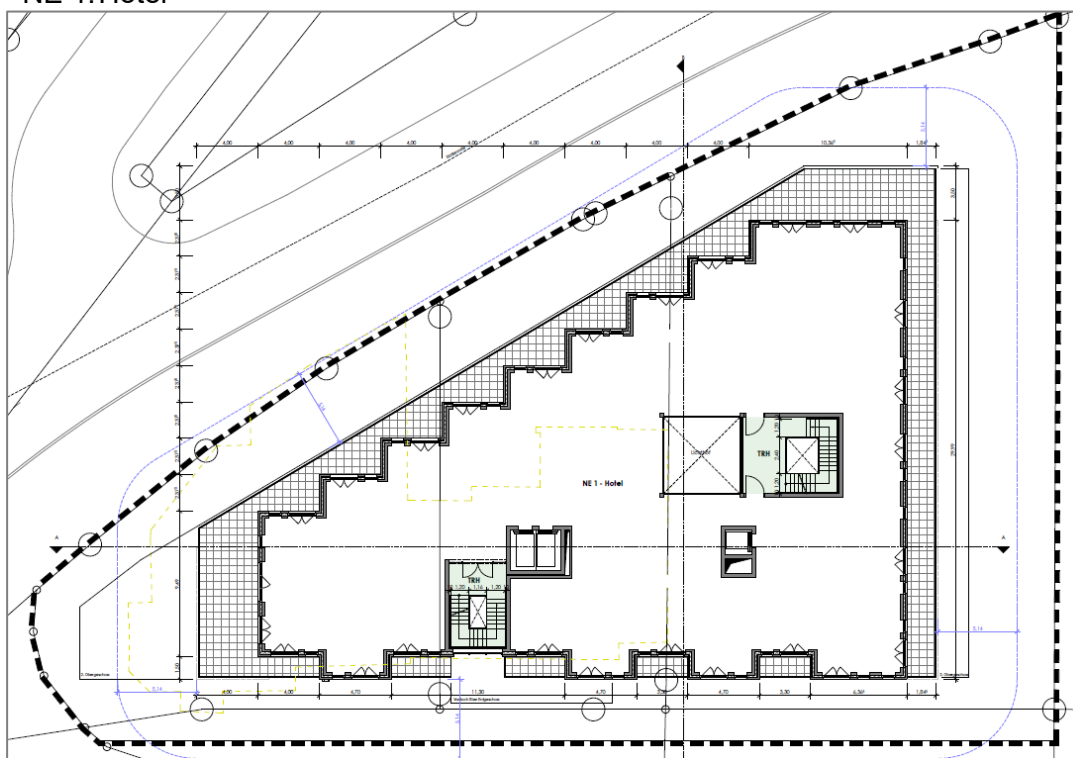


Grundriss 1.OG (Darstellung unmaßstäblich)

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

4.2.4 2. Obergeschoss

- NE 1: Hotel

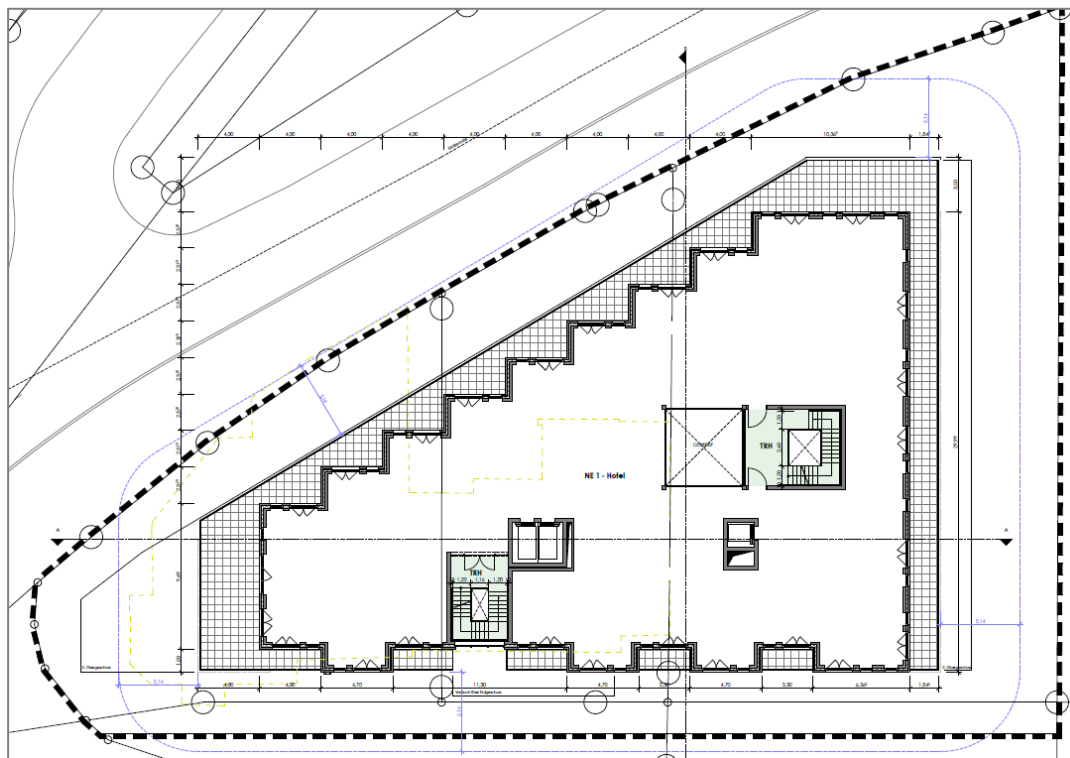


Grundriss 2.OG (Darstellung unmaßstäblich)

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

4.2.5 3. Obergeschoss

- NE 1: Hotel

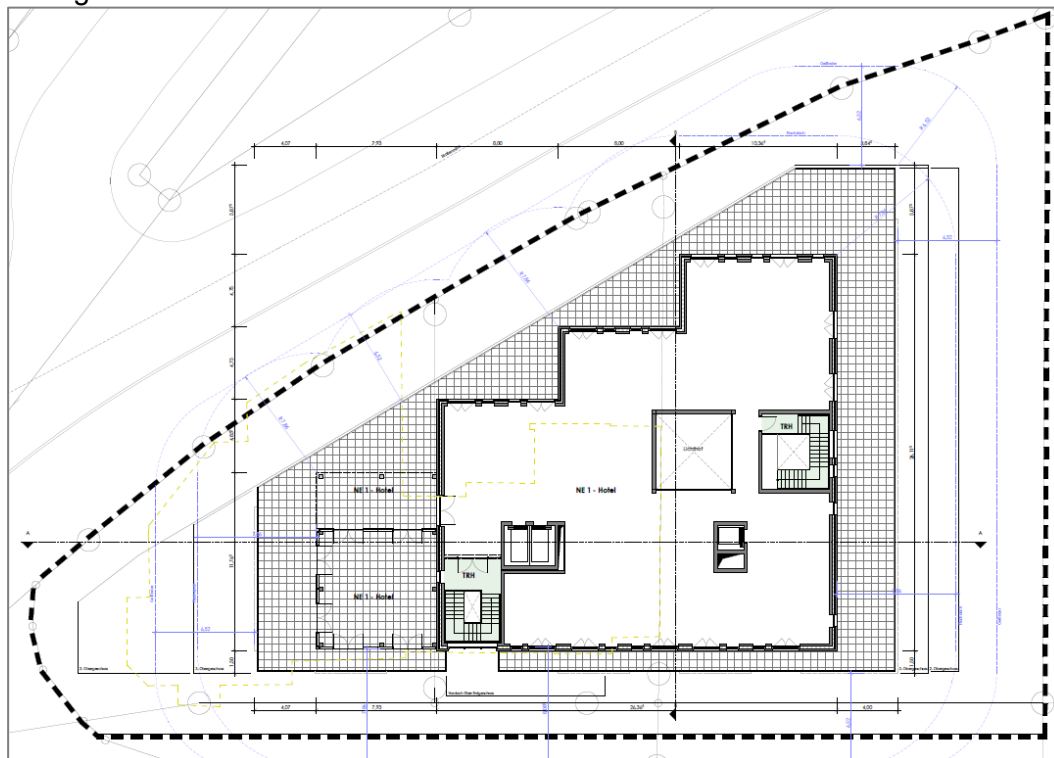


Grundriss 3.OG (Darstellung unmaßstäblich)

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

4.2.6 4. Obergeschoss

- NE 1: Hotel, allgemeine Dachterrasse (z.T. überdacht) inkl. Sommer-/Wintergarten für die Hotelgäste



Grundriss 4.OG (Darstellung unmaßstäblich)

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

4.3 Gestaltung Hochbau

Das geplante Hotelgebäude ist mit einer Klinkerfassade gestaltet und stellt sich als ein durch seine Vor- und Rücksprünge in der Fassade und Staffelung der Geschosse aufgelockerter Baukörper dar. Die Fassade ist anhand der gleichmäßigen Anordnung von türhohen Fenstern und Fenstertüren geprägt. Im EG und 1. OG überwiegen großflächige Fensterfronten, die eine große Transparenz zwischen Innen- und Außenbereich im Erdgeschoss bewirken.

Durch die rückspringenden Geschosse ergeben sich zahlreiche, teils großflächige Balkonbereiche, die mit den Geländern als weiteres wichtiges Gestaltungselement den Baukörper horizontal gliedern. Durch das an der Außenwand positionierte, durchgängig verglaste Treppenhaus sowie die geschossübergreifenden Vor- und Rücksprünge des Baukörpers auf der Ostseite ergibt sich hier eine vertikale Gliederung. Des Weiteren dienen auskragende Deckenplatten auf der westlichen Gebäudeseite als Balkonbereiche und lockern gleichzeitig die Fassade auf. An der Südspitze des Gebäudes entsteht in den ersten beiden Geschossen ein durch auskragende Deckenplatten überdeckter Aussenbereich, der vor allem im Erdgeschoss den Fußgängerbereich vor dem Gebäude erweitert und aufwertet.

Ein wichtiges und optisch markantes Element für die materielle Gestaltung der Fassade ist der Einsatz von Photovoltaik-Elementen sowie Balkonbrüstungen, in deren Glasverkleidung Photovoltaikzellen integriert sind.

Die Dachfläche des 4.OG ist teilweise als begrüntes Flachdach mit einer umlaufenden Attika ausgebildet. Außerdem setzt sich das Geschoss durch seine Fassaden- und Dachgestaltung vom gesamten Baukörper ab. Die Südfassade (Sommer-/Wintergarten) ist als reine Glasfassade gestaltet, während das Dach vollflächig für Photovoltaik genutzt werden soll.



Visualisierung; Blick von Südosten – Norddeicher Str./Tunnelstr. Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

Im Erd- und 1. Obergeschoss ist eine verklinkerte Fassade gemäß der RAL-Farben 3000 Feuerrot, 3001 Signalrot, 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 3007 Schwarzrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 8012 Rotbraun und 8015 Kastanienbraun vorgesehen. Für das 2. – 4. OG sind Ziegel in den RAL-Farben 1001 Beige, 1002 Sandgelb, 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein und 1015 Hellelfenbein geplant.



Visualisierung; Blick von Osten – Tunnelstraße

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

Die Eingangstüren im EG, die Balkontüren und Fenster erhalten einen anthrazitfarbenen Rahmen gemäß der RAL Farbtöne 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7024 Graphitgrau, 7026 Granitgrau und 7043 Verkehrsgrau B.

Der Eingang zum Hotel ist mit einem massiven Vordach gestaltet. Die Fassade des Treppenhauses ist als eine durchgehende Vorhangfassade aus Glas geplant. Alle Elemente zur Gewinnung solarer Energie sind anthrazitfarben gestaltet.



Visualisierung; Blick von Süden – Norddeicher Str./Tunnelstr.

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur



Visualisierung; Blick von Südwesten – Hafenstr.

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur



Visualisierung; Blick von Südwesten – Hafenstr.

Quelle: urbano - Stadtplanung & Architektur

4.4 Außenbereich / Versiegelte Flächen

Der Außenbereich im Südwesten ist durch Flächen für eine Terrassennutzung für die anliegenden gastronomischen Nutzungen vorgesehen. Im Osten schließen sich die Stellflächen für PKW an, bevor weiter nordöstlich der Einfahrtsbereich zum Parkdeck die Flächen vor dem Gebäude einnimmt. In der nordwestlichen Grundstücksecke ist eine Fläche zum Abstellen der Müllcontainer geplant.

Durch die Gestaltung und funktionale Notwendigkeit sind alle Flächen des Plangebiets im Außenbereich versiegelt, lediglich ein kleiner Teil im nordwestlichen Grundstücksbereich ist mit Zierrasen/Hecken angelegt. Die anfallenden Oberflächenwasser werden gem. Oberflächenentwässerungskonzept abgeführt.



Die städtischen Bäume entlang der Hafenstraße werden nicht beeinträchtigt, da trotz einer Grundflächenzahl von 1,0 im nordwestlichen Grundstücksbereich der Übergang zur Grundstücksgrenze unversiegelt bleibt, um den Wurzelbereich der Bäume nicht zu beschädigen.

Des Weiteren hält das Gebäude einen Abstand zu den Kronentraufbereichen der Bäume ein.

Die Pflasterfläche der Außenterrasse hat keinen Einfluss auf den Baumbestand entlang der Hafenstraße (s. Bild nebenstehend), da die vorhandene Baumreihe erst auf Höhe der geplanten Einstellplätze beginnt. Dies ist auch der Karte 1 aus dem STEK, Urbanes Grün (s.u.) zu entnehmen.



4.5 Umplanung der Tunnelstraße

Der Knotenpunkt Tunnelstraße / Norddeicher Straße / Hafenstraße wird derzeit seitens der Stadt Norden unter Berücksichtigung der Verkehrsflüsse und Fahrzeugarten überplant.

Es ist geplant, den derzeit großräumigen trichterförmigen Einmündungsbereich in die Tunnelstraße zu verschmälern und die Straßenbreite auf eine Breite von sechs Metern zu reduzieren. Gleichzeitig werden die gefahrenträchtigen Einmündungen der Hafenstraße und Badestraße in die Norddeicher Straße verbessert und in diesem Zuge auch die privaten Zufahrten gefahrloser gestaltet. Diese Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, nimmt aber dennoch Einfluss darauf. In der Verknüpfung beider Maßnahmen entsteht ein Gesamtkonzept aus verbesserter Verkehrsführung und Gestaltung des Hotelumfeldes. Die Maßnahme ermöglicht den Tausch von Grundstücksflächen, die einerseits der Stadt Norden und andererseits dem Vorhabenträger von Nutzen sind.

Entlang der Tunnelstraßen würden Stellflächen, die dem Hotel über die Eintragung einer Baulast zugeordnet werden, geschaffen. Fünf Stellplätze befänden sich somit unmittelbar vor der Gastronomie in Senkrechtaufstellung, zwei weitere parallel zur Straße links neben der Zufahrt zum Hotelparkplatz. Unmittelbar vor dem Hoteleingang würde eine Fläche als „Parkplatz Check-In“ ausgewiesen werden.

Vor dem Eingang des Hotels sowie an der Südspitze des Gebäudes im Verlauf der Hafenstraße werden ausreichende Fahrradabstellanlagen geschaffen. Da sich die Fahrradabstellanlagen außerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden diese über eine Baulast an den Hotelneubau angebunden.

Begleitend zum Hotelgebäude wird ein Gehweg geschaffen, der gleichermaßen als Promenade und Terrassenfläche dient. Der Gehwegbereich entlang der Norddeicher Straße wird über den geplanten neuen Kreisel und am Hotel vorbei in die Hafenstraße geführt.

Die verbleibenden Flächen zwischen Promenade und Verkehrsfläche werden zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern genutzt, so dass ein begrünter Straßenraum entsteht. Das Straßenbegleitgrün sowie die Gestaltung von öffentlichen Freiräumen tragen zur Aufwertung des Gesamtvorhabens bei.

Zudem wird der große, bisher undefinierte Bereich der Verkehrsgabelung durch die vorgesehene städtische Planung räumlich aufgewertet, so dass das Gesamtkonzept des Endpunktes der Blickachse Norddeicher Straße mit Hotelneubau und neuer Verkehrssituation abgerundet wird.

Die gegenseitigen Verpflichtungen mit Grundstückstausch, Schaffung von Stellplätzen außerhalb des Eigentumsgrundstücks des Vorhabenträgers und Hergabe einer Grundstücksfläche für die Straßenumgestaltung wird in einem zu schließenden Vertrag zwischen der Stadt Norden und dem Vorhabenträger geregelt.

4.6 Werbeanlagen

Für die einzelnen Nutzungseinheiten des Hotelgebäudes sind Werbeanlagen in Form von Schriftzügen mit Namen des Hotels sowie der weiteren Betriebe als Wiedererkennungsmerkmal auf den massiven Fassadenelementen und Werbeanlage, sowie Schaukästen an den Zugängen zu den Nutzungseinheiten im Erdgeschoss vorgesehen. zulässig. Die Art der Werbeanlagen wird im Bebauungsplan detailliert festgesetzt und im Werbekonzept ausführlich beschrieben.

Für das Bauvorhaben ist ein Werbekonzept erstellt worden, das der Begründung in der Anlage beigelegt ist.

Die Bauvorschriften werden wie folgt abgeleitet:

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich nachfolgenden Maßgaben zulässig.

Alle Werbeanlagen müssen auf den massiven Fassadenbereichen angebracht werden. Dabei muss zu den oberen, unteren und seitlichen Fensterlaibungen bzw. Fenstersimsen ein Mindestabstand von 0,10 m eingehalten werden. Die maximale Aufstell- bzw. Montagehöhe der Schaukästen beträgt 2,20 m über der Geländeoberkante und einer max. Tiefe von 0,20 m.

Die Werbeanlagen - ausgenommen der Hinweisschilder/Schaukästen - dürfen nur in einzelnen Buchstaben, Ziffern oder sonstigen Zeichen (Logos) gestaltet und dabei nicht auf flächige Konstruktionen montiert werden, die die dahinterliegende Fassade verdecken. Die Farbgestaltung der Werbeanlagen dürfen nur entsprechend der RAL-Farben 7016 Anthrazitgrau, 7021 Schwarzgrau, 7022 Umbragrau, 7043 Verkehrsgrau B, 9004 Signalschwarz, 9005 Tiefschwarz, 9011 Graphitschwarz, 9017 Verkehrsschwarz, 8019 Graubraun und 8017 Schokoladenbraun ausgeführt werden.

Für die Nutzungseinheiten zwei und drei sind max. zwei individuelle Werbeschilder als Betriebslogo bis max. 1 m², sowie weitere Werbeanlagen im Bereich der Fenster, in Form einer satinierten Fläche mit integriertem Schriftzug, zulässig.

Folgende Abbildungen zeigen (lediglich beispielhaft) die geplanten Werbeanlagen.



Quelle: werbetechnik-mig.de

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das Netz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes erfolgen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz der Stadtentwässerung der Stadt Norden.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden oder private Anbieter. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen. Das Gebäude soll durch regenerative Energien versorgt werden und durch die Anbringung von PV-Modulen weitestgehend autark sein. Die weitere Planung wird im weiteren Verfahren mit einem Fachplaner abgestimmt.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich durchgeführt.

5.5 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung dieses Vorhabens ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erforderlich.

Dazu wurde ein Konzept mit einem entsprechenden hydraulischen Nachweis vom Ingenieurbüro Linnemann erarbeitet und als Anlage beigefügt. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht eine Rückhaltung im Gelände und / oder auf Hof- und Verkehrsflächen oder in einem Rückhaltekanal vor.

5.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann über die Deutsche Telekom oder andere private Anbieter erfolgen.