

BONER + PARTNER AUF DER GAST 36 A 26316 VAREL

An die

Stadt Varel

Herrn Bürgermeister Wagner

Windallee 4

26316 Varel

Varel-Dangast, den 28.04.2011

Betr.: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 für den Bereich des Flurstücks 179/1 (Bleichenpfad Nr. 8)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Wagner,

im Namen und im Auftrag des St. Marienstiftes, Varel, als Grundstückseigentümer, beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 für den Bereich des Flurstücks 179/1 (Bleichenpfad Nr. 8).

Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen, das in drei Geschossen ein Dienstleistungszentrum für Heilberufe aufnehmen soll. Ergänzend dazu sollen im Obergeschoss Wohnungen entstehen, um so das innerstädtische Wohnen zu fördern.

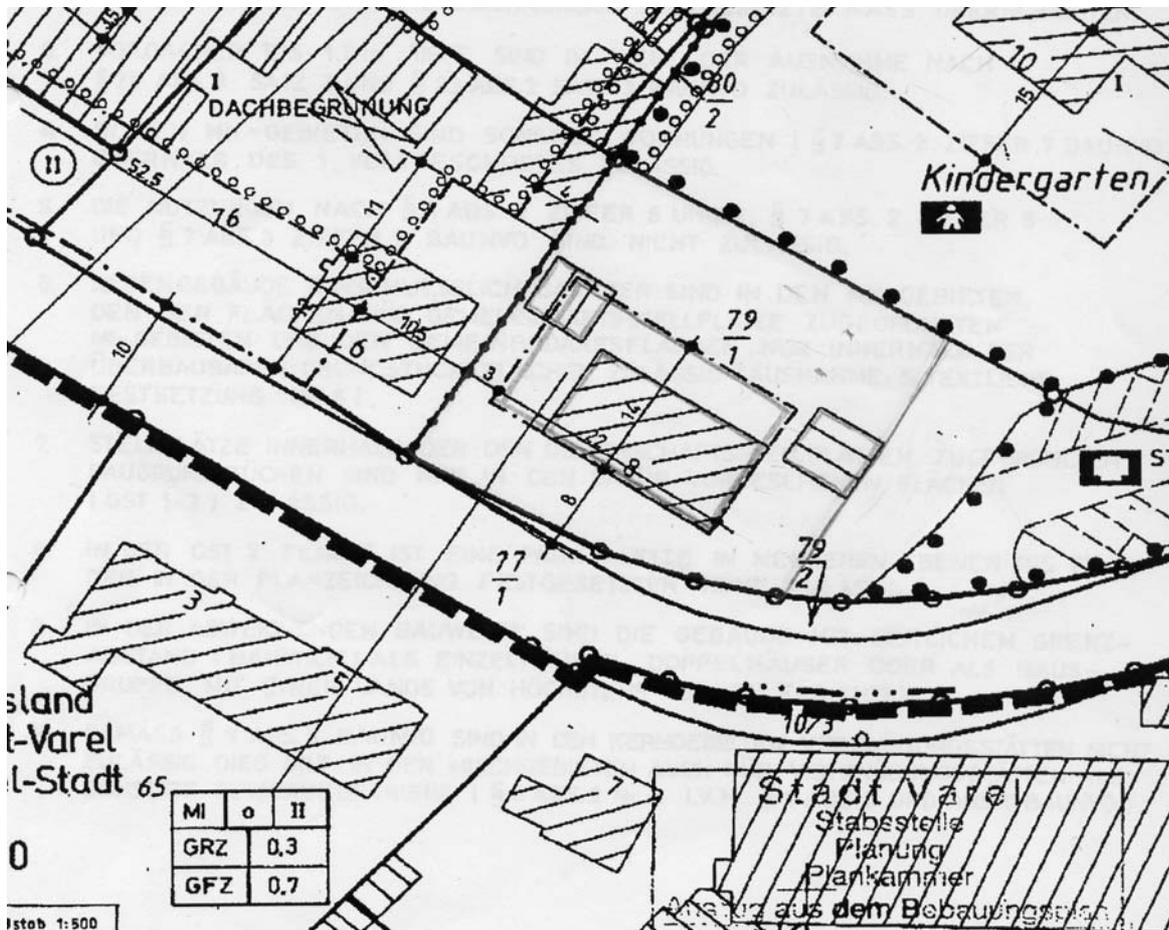
Im neuen Dienstleistungszentrum werden verschiedene Einrichtungen des Gesundheitssektors (Arztpraxen, therapeutische Angebote etc.) zusammengeführt, die das Angebot in der Stadt Varel ergänzen und abrunden, um so eine umfassende Versorgung sicherzustellen. Aufgrund der Nähe zum Krankenhaus sollen entsprechende Synergieeffekte genutzt werden. Dadurch wird auch ein Beitrag zum Fortbestand und zur Entwicklung des Krankenhausstandortes geleistet.



Für den Standort Bleichenpfad 8 sieht der Bebauungsplan Nr. 109 ein Mischgebiet (MI) vor. Somit ist die Errichtung des Dienstleistungszentrums dort grundsätzlich zulässig. Allerdings reichen die im B-Plan festgesetzten Ausnutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der Vollgeschosse nicht aus, um das vorgesehene Nutzungsprogramm umsetzen zu können. Auch der überbaubare Bereich ist nicht ausreichend dimensioniert.



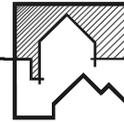
Sollte die Stadt Varel die Realisierung des o. a. Projekt unterstützen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 erforderlich.



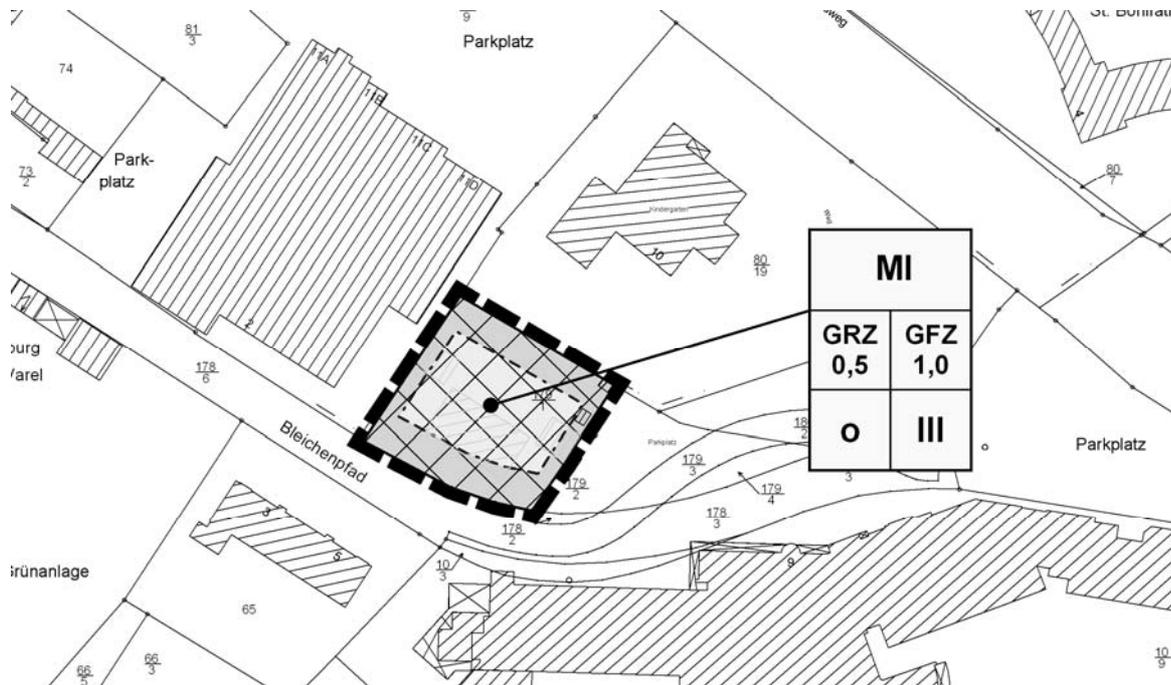
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 109

Die Änderung des Bebauungsplanes müsste im Wesentlichen folgende Punkte umfassen:

- Neufestsetzung des überbaubaren Bereiches,
- Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,5,
- Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 1,0 und
- Änderung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III.



Die nachfolgende Karte zeigt einen Vorentwurf zur geplanten Bebauungsplanänderung.



Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich derzeit noch ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, das eine Höhe von rund 10,00 m aufweist. Dieses Haus soll abgerissen und durch ein Flachdach - Gebäude ersetzt werden, das drei Geschosse und ein zurückgesetztes Obergeschoss (kein Vollgeschoss) umfasst und das eine Höhe ca. 12,50 m erreicht. Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes beträgt $17,0 \text{ m} \times 9,5 \text{ m} = 162 \text{ qm}$, die des neuen Gebäudes $23,0 \text{ m} \times 14,0 \text{ m} = 322 \text{ qm}$

Diese Veränderungen hinsichtlich der Dimensionierung sind als städtebaulich verträglich einzustufen, zumal der Vorhabenstandort innerhalb des erweiterten Stadtkerns liegt und die Umgebung in erster Linie von zum Teil großzügig dimensionierten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt ist (siehe Lageplan in der Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Boner

Anlage: Ausschnitt aus Katasterplan



Anlage: Lageplan

