

Stadt Varel

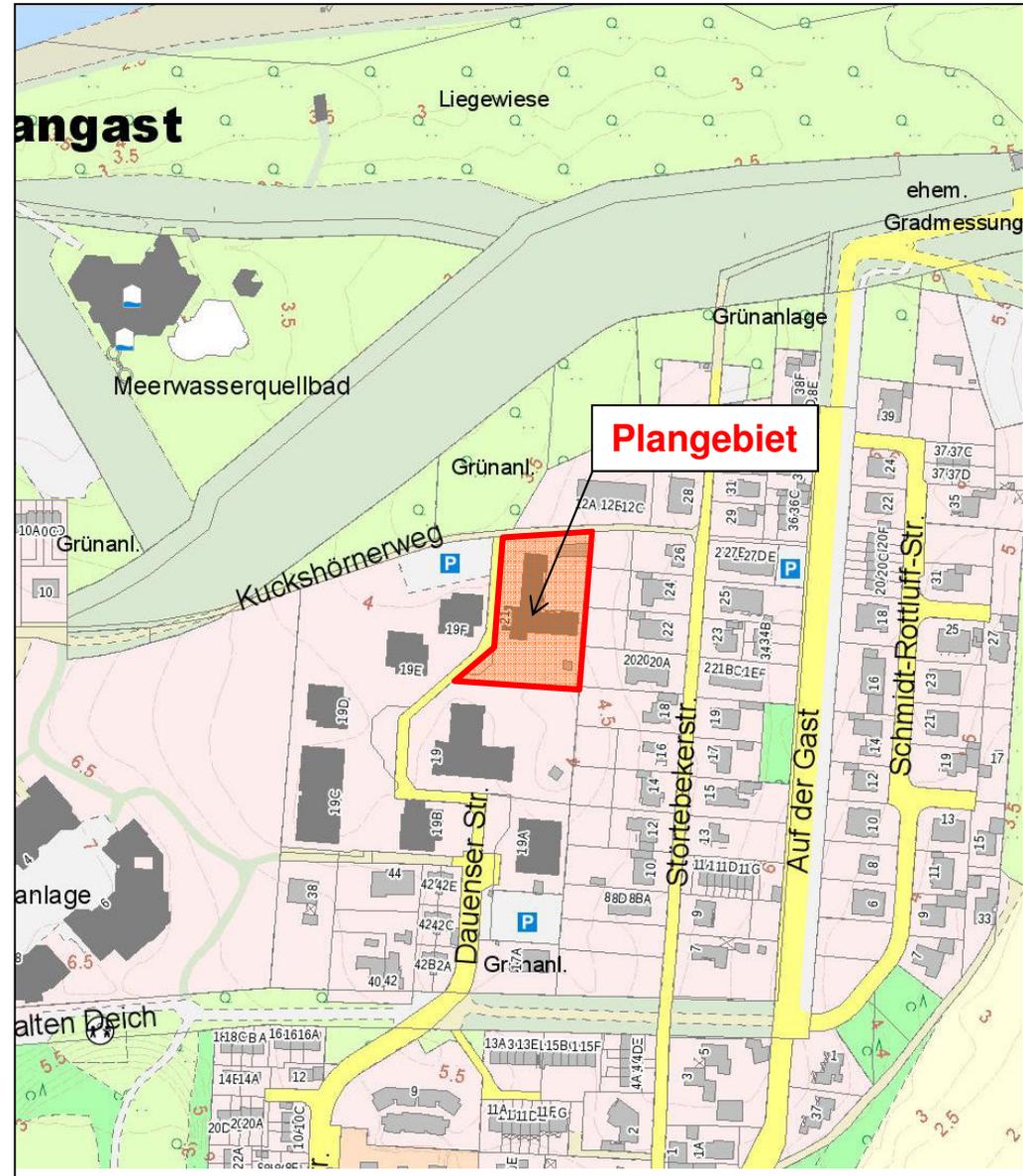
Landkreis Friesland

Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz

Aufstellungsbeschluss zur

11. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich
Friesenhörn-Nordsee-Klinik



Anlass der Planung

Die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken beantragen die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B.

Auf der Fläche des bestehenden Gebäudes Dauenser Straße Nr. 21, Haus „Windrose“, und des an der Südseite geplanten Anbaus (10. Änderung BP 61B) soll ein Kur- und Therapieangebot entstehen, das den heutigen und zukünftigen Anforderungen genügt.

Das bestehende Gebäude (Baujahr 1976) befindet sich konstruktiv und hinsichtlich des Ausbaustandards auf dem Stand der Siebziger Jahre. Die Klinik benötigt aber zeitgemäß konstruierte und modern ausgestattete Apartments und Wohnungen für ihre Patienten; des Weiteren erfordert die Physiotherapie wesentlich größere Flächen.

Die angestrebte Baumaßnahme fügt sich nicht in den derzeitigen Stand der Bauleitplanung (10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B) ein. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Aufgrund des vorgesehenen Planungsinhalts und der planungsrechtlichen Situation kann die Aufstellung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

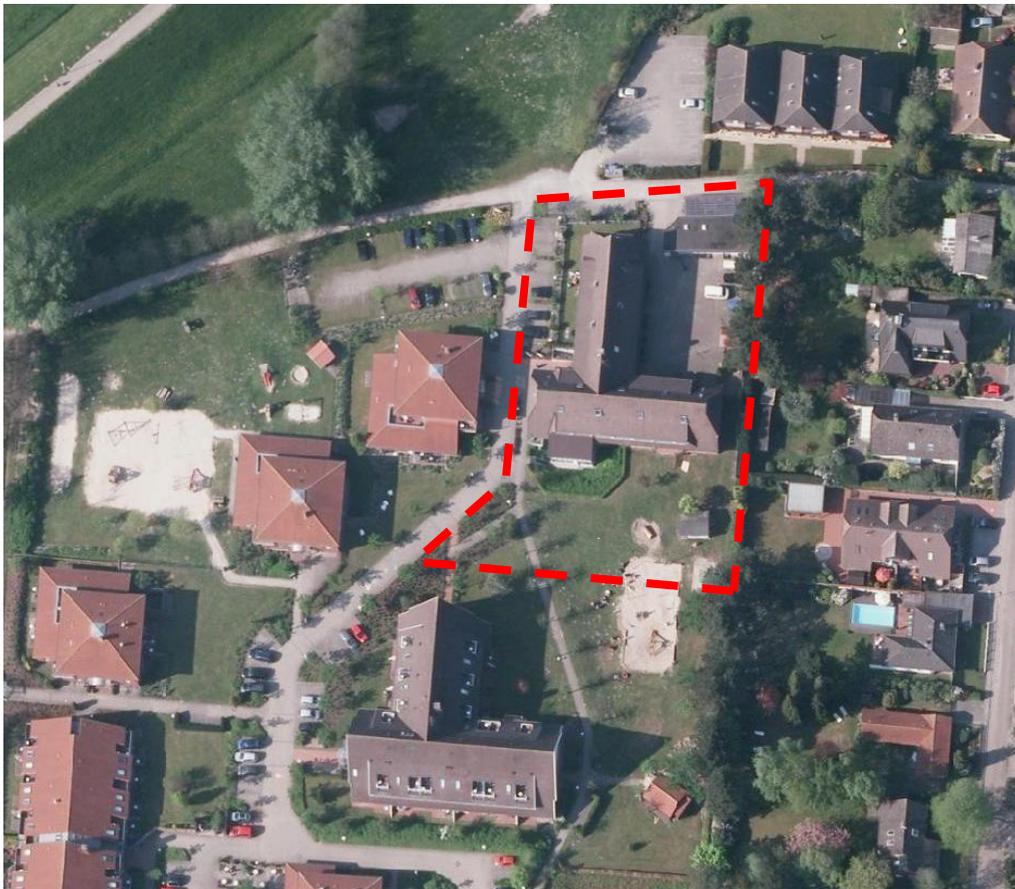
Der Vorhabenträger ist bereit, alle anfallenden Planungskosten zu übernehmen.



Ziel der Planung / Abgrenzung Planbereich

Ziel der Planung ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau des Hauses „Windrose“ auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,33 ha.



Vorstellung der Baumaßnahme

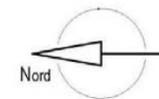
Es ist vorgesehen, den Altbau auf den Standard des geplanten Anbaus umzubauen und den Mehrbedarf an Fläche besonders im Obergeschoss des neuen Hauptbaus als 2. Vollgeschoss umzusetzen.

Die bestehende Gebäudehöhe wird bei der Modernisierung des Gebäudes weitgehend beibehalten, indem das neue 2/3 Dachgeschoss nur flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer erhält. Die zukünftige Gebäudehöhe beträgt ca. 11,00 m.

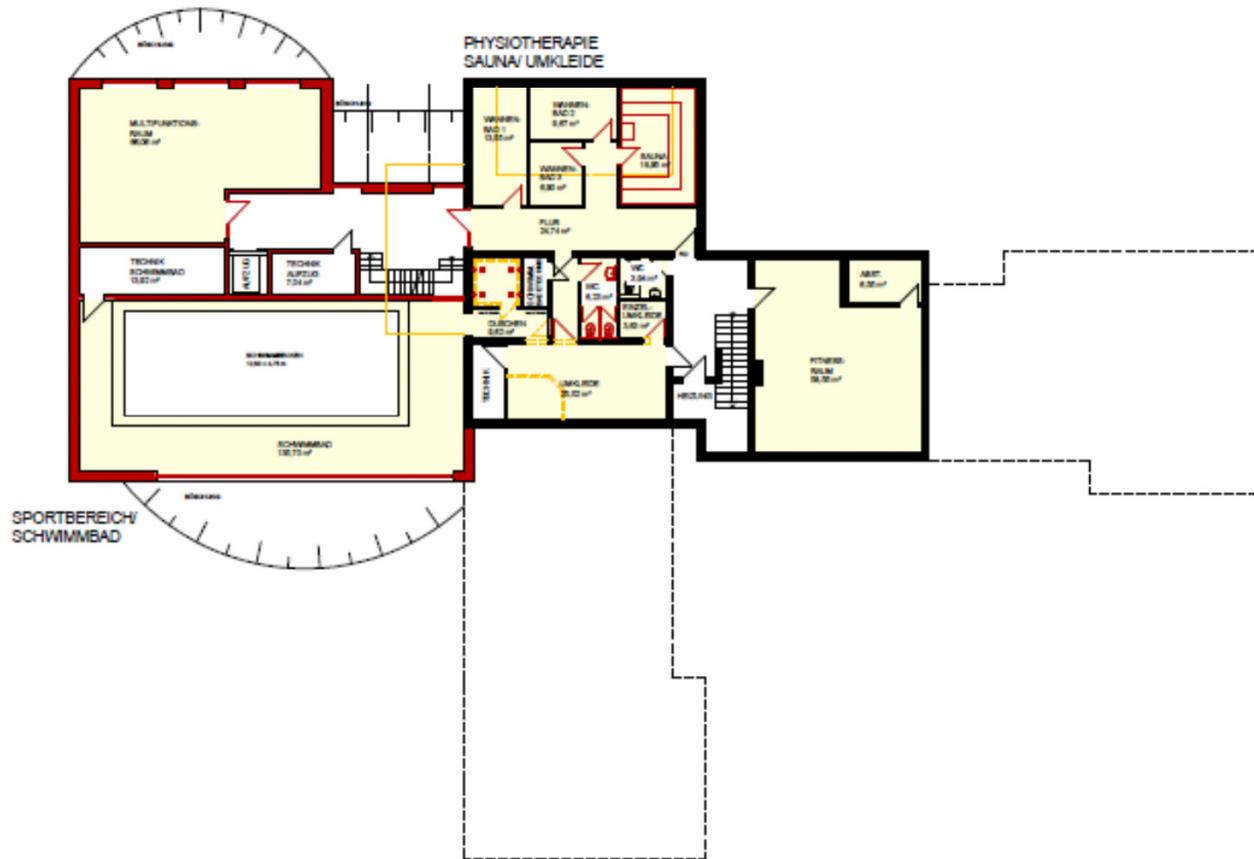
Der bisher geplante Anbau und der beabsichtigte neue Hauptbau werden mit einer gemeinsamen Architektur zu einem einzigen Gebäude, allerdings mit gegliederten Fassaden, zusammengefasst. Die Grundfläche des Altbaus und des geplanten Anbaus wird dabei im wesentlichen eingehalten.



ANSICHT WESTEN



Vorstellung der Baumaßnahme



UMBAU + ERWEITERUNG DER
MUTTER & KIND-KLINIK DANGAST
 FRIESENHÖRN-NORDSEE-KLINIKEN GmbH
 DAUENSER STRASSE 19 ff., VAREL

ENTWURF - HAUS WINDROSE
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Kaufver: FRIESENHÖRN-NORDSEE-KLINIKEN GmbH
 DAUENSER STRASSE 19 ff
 26316 VAREL
 Tel.: 04451 / 922 0
 Fax: 04451 / 922 101



Auftrag: **BEHRENS**
 ARCHITECTEN + INGENIEURE
 AUGUSTSTR. 38
 26121 OLDENBURG
 Tel.: 0441 / 778 83 89
 Fax: 0441 / 778 03 10



Datum:	0-AK 14.05.2014	Blatt:	555
Projekt:		Etage:	E 0
Maßstab:		Vergrößerung:	1:200

Vorstellung der Baumaßnahme

KINDERKRIPPE/
-BETREUUNG



NUTZFLÄCHEN

APARTMENT 1	40,42 m²
APARTMENT 2	21,77 m²
APARTMENT 3	57,48 m²
APARTMENT 4	57,48 m²
APARTMENT 5	57,39 m²
APARTMENT 6	39,98 m²
APARTMENT 7	44,28 m²
APARTMENT 8	36,12 m²

PHYSIOTHERAPIE 104,79 m²

KINDERBETREUUNG 158,80 m²

UMBAU + ERWEITERUNG DER MUTTER & KIND-KLINIK DANGAST

FRIESENHÖRN-NORDSEE-KLINIKEN GmbH
DAUENSER STRASSE 19 ff., VAREL

ENTWURF - HAUS WINDROSE GRUNDRISS ERDGESCHOSS

HAUPT: FRIESENHÖRN-NORDSEE-KLINIKEN GmbH
DAUENSER STRASSE 19 ff
26316 VAREL
Tel: 04451 / 922 0
Fax: 04451 / 922 101



ARCHIT: BEHRENS
ARCHITECTEN + INGENIEURE
AUGUSTSTR. 38
26121 OLDENBURG
Tel.: 0441 / 778 83 89
Fax: 0441 / 778 03 10



Dt.-Nr.	14.05.2014	Blatt	555
Titel			E 1
Maßstab			1:200

Vorstellung der Baumaßnahme



NUTZFLÄCHEN

APARTMENT 9	44,13 m ²
APARTMENT 10	19,51 m ²
APARTMENT 11	57,58 m ²
APARTMENT 12	57,58 m ²
APARTMENT 13	64,73 m ²
APARTMENT 14	71,90 m ²
APARTMENT 15	58,16 m ²
APARTMENT 16	40,75 m ²
APARTMENT 17	43,36 m ²
APARTMENT 18	36,27 m ²

* ohne FLÄCHE TERRAZZE BALCON

PHYSIOTHERAPIE 103,32 m²

UMBAU + ERWEITERUNG DER
MUTTER & KIND-KLINIK DANGAST
 FRIESENHÖRN-NORDSEE-KLINIKEN GmbH
 DAUENSER STRASSE 19 ff., VAREL

ENTWURF - HAUS WINDROSE
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

BAUHER: FRIESENHÖRN-NORDSEE-KLINIKEN GmbH
 DAUENSER STRASSE 19 ff
 26316 VAREL
 Tel.: 04451 / 922 0
 Fax: 04451 / 922 101



ARCHIT.: **BEHRENS**
 ARCHITECTEN + INGENIEURE
 AUGUSTSTR. 38
 26121 OLDENBURG
 Tel.: 0441 / 778 83 89
 Fax: 0441 / 778 03 10



0-AK 14.05.2014	Stempel	555
	Stempel	E 2
	Maßstab	1:200

Vorstellung der Baumaßnahme



NUTZFLÄCHEN

APARTMENT 19	30,48 m²
APARTMENT 20	41,08 m²
APARTMENT 21	48,24 m²
APARTMENT 22	37,70 m²
APARTMENT 23	37,70 m²
APARTMENT 24	48,75 m²
APARTMENT 25	35,95 m²
APARTMENT 26	37,95 m²
APARTMENT 27	48,16 m²

100% FLÄCHE TERRASSE/BAUKORB

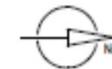
UMBAU + ERWEITERUNG DER
MUTTER & KIND-KLINIK DANGAST
 FRIESENHÖRN-NORDSEE-KLINIKEN GmbH
 DAUENSER STRASSE 19 ff., VAREL

ENTWURF - HAUS WINDROSE
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Kaufvertr.: FRIESENHÖRN-NORDSEE-KLINIKEN GmbH
 DAUENSER STRASSE 19 ff
 26316 VAREL
 Tel.: 04451 / 922 0
 Fax: 04451 / 922 101

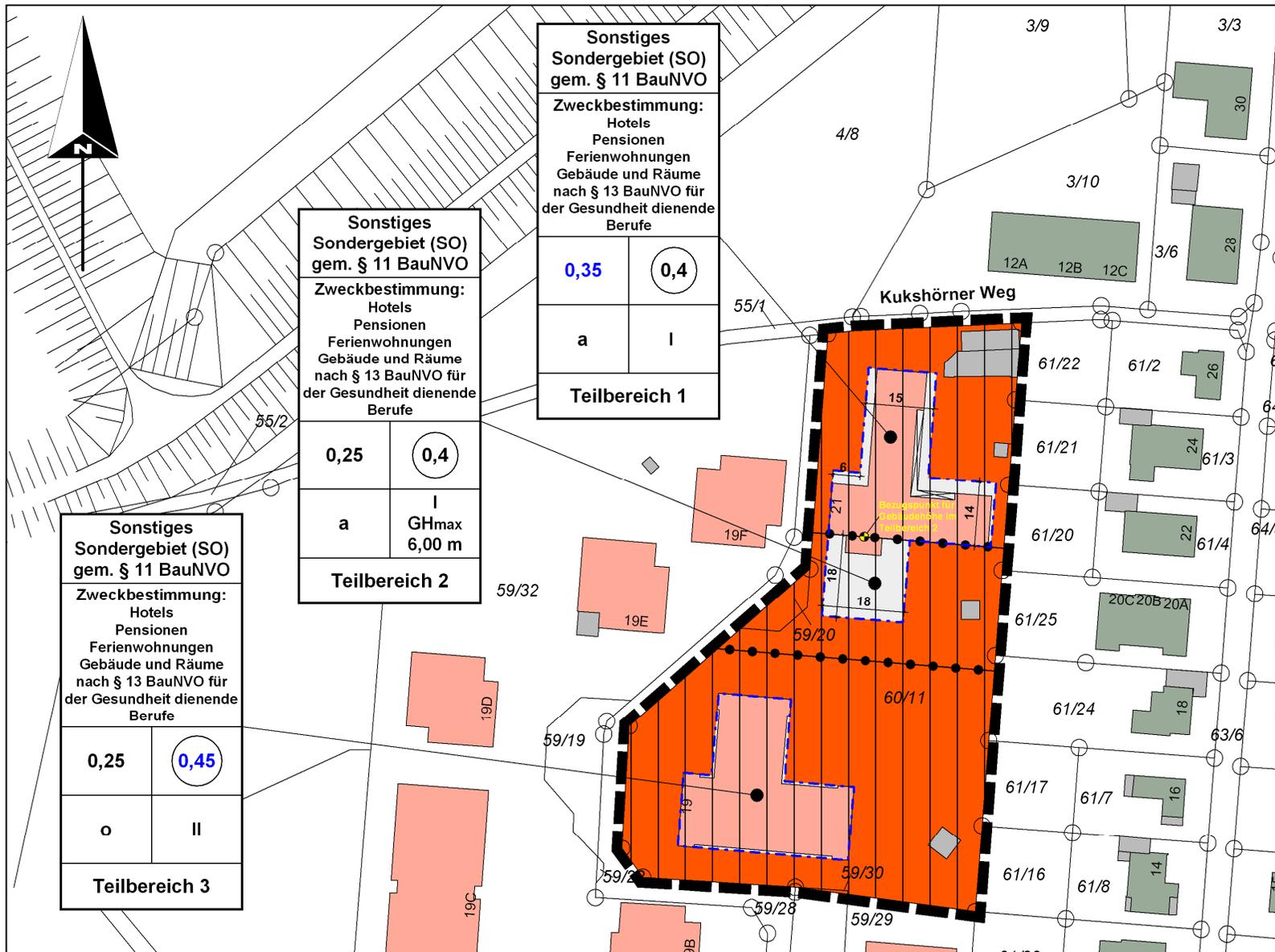


Architekt: **BEHRENS**
 ARCHITECTEN + INGENIEURE
 AUGUSTSTR. 38
 26121 OLDENBURG
 Tel.: 0441 / 778 83 89
 Fax: 0441 / 778 03 10

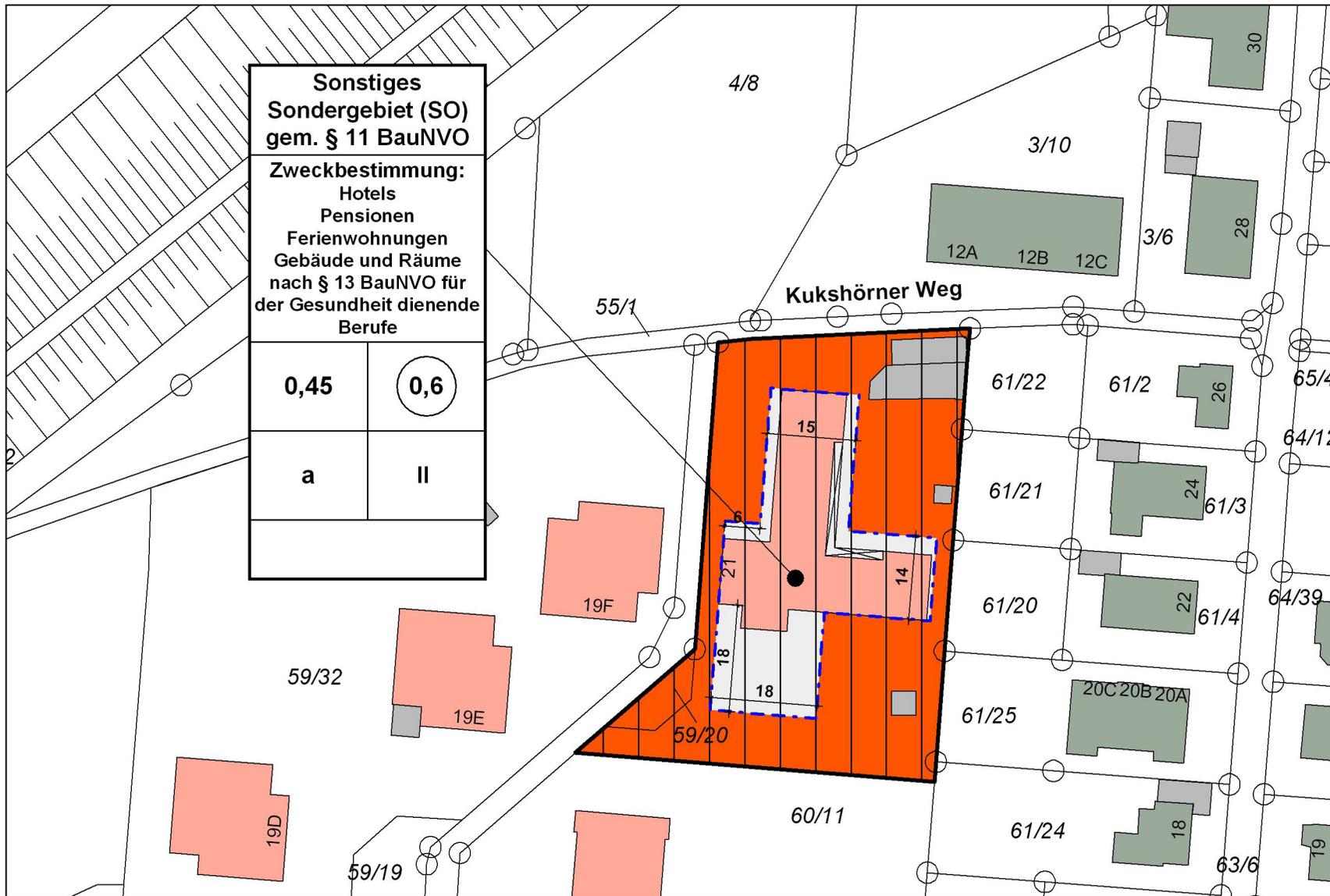


0-AK: 14.05.2014	Stempel	555
	Blatt	E 3
	Maßstab	1:200

Stand der Bauleitplanung (10. Änderung)



Vorentwurf der 11. Änderung



Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte der Bebauungsplanänderung

- Änderung der Grundflächenzahl GRZ von 0,25 (Anbau) bzw. 0,35 (Altbau) auf 0,45
- Änderung der Geschossflächenzahl GFZ von 0,4 auf 0,6
- Änderung der zulässigen Vollgeschosse von Z = I auf Z = II
- Geringfügige Anpassung des überbaubaren Bereiches
- Ansonsten Übernahme der Festsetzungen aus der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B (Art der baulichen Nutzung, Bauweise)

