

Stadt Varel

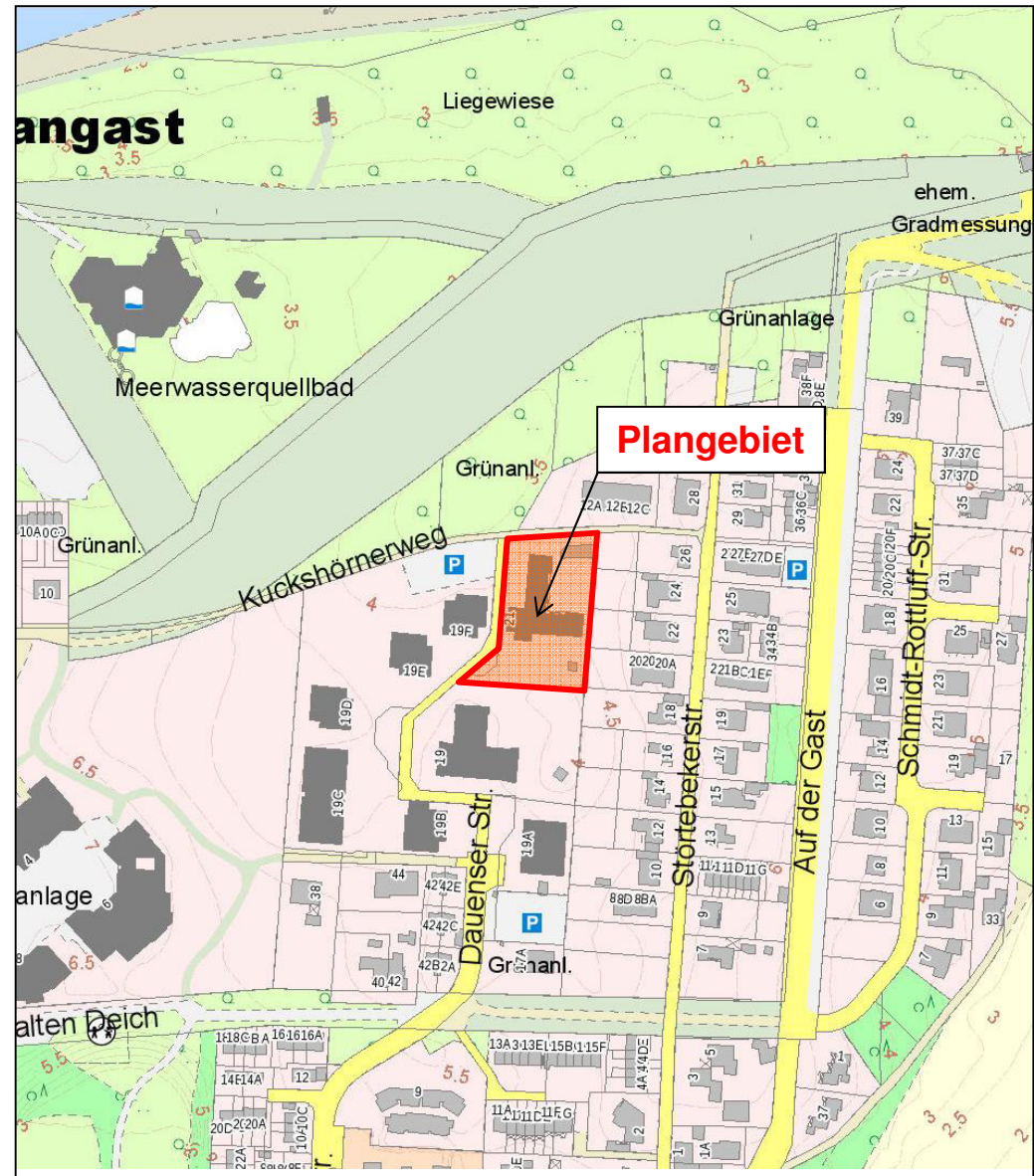
Landkreis Friesland

**Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz am 30.09.2014**

**Abwägung der im Rahmen der früh-
zeitigen Unterrichtung der Öffent-
lichkeit eingegangenen Stellung-
nahmen und Auslegungsbeschluss
zur**

**11. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61 B**

**Bereich
Friesenhörn-Nordsee-Klinik**



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE



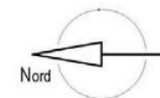
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.09.2014 statt. Dabei wurden die Anwesenden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

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

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 beibehalten.

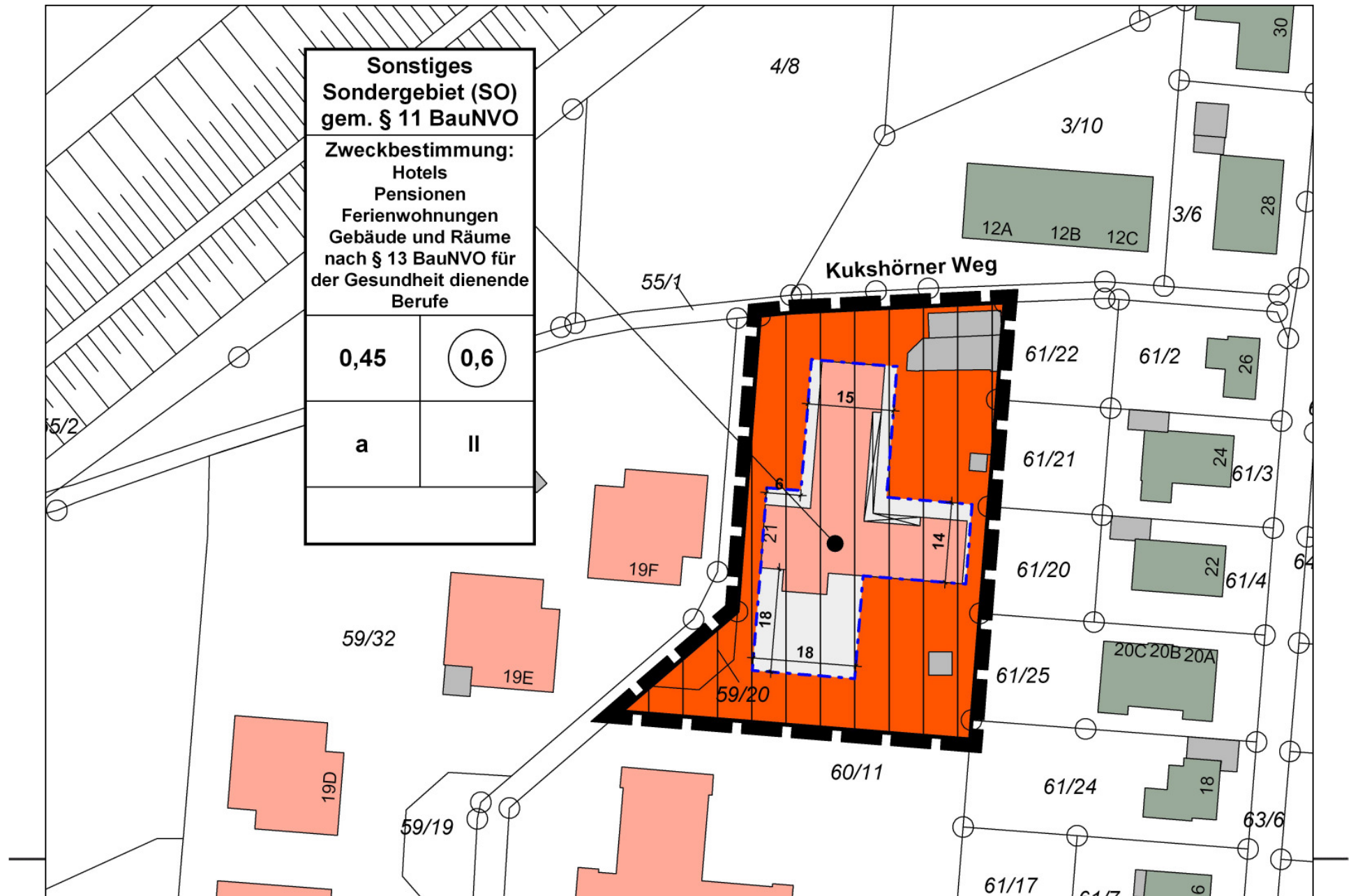


ANSICHT WESTEN



BEHRENS
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

Frau Sommer

Frau Sommer spricht sich gegen die Änderung des Bebauungsplanes aus. Sie hält den Anbau für nicht erforderlich. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Friesenhörn-Klinken einen Teil der Kuranlage erworben haben, könnte hier einer Erweiterung bzw. Neubebauung erfolgen.

Herr Funke

Herr Funke legt ebenfalls dar, dass die Klinik doch alle Erweiterungen auf der von der Stadt erworbenen Fläche an der Westseite der Klinik verwirklichen könnte.

Abwägung der Stadt Varel

Die anstehende Bebauungsplanänderung soll durchgeführt werden, um im bestehenden Gebäude Dauenser Straße Nr. 21, Haus „Windrose“ neue und modernere Kur- und Therapieeinrichtungen unterbringen zu können. Aus Gründen der internen Organisation des Kurklinikbetriebes wird dieses Gebäude mit den bisherigen und zukünftigen Nutzungen benötigt. Die notwendigen Modernisierungen und Flächenerweiterungen könnten somit nicht einfach aus der bestehenden Nutzungsstruktur herausverlagert werden, da sie mit anderen Nutzungen in Verbindung stehen.

Die neu hinzugewonnenen Flächen sind vom Vorhabenträger vor allem zur Unterbringung von Apartments vorgesehen. Diese werden als Ausweichquartier während der Modernisierung von Patientenwohnraum im Bestand benötigt und bilden den Ersatz für bestehende Unterkünfte, die in den nächsten 5 bis 10 Jahren zugunsten von Therapieflächen aufzugeben sind.



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

Frau Sommer

Frau Sommer befürchtet, dass es bei Umsetzung des Vorhabens zu Baulärm an ihrer Grundstücksgrenze kommen wird und spricht sich auch deshalb gegen das Vorhaben aus.

Abwägung der Stadt Varel

Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme wird es zu Baulärm in der Nachbarschaft kommen. Dieser ist allerdings nicht vermeidbar.

Im Übrigen gelten rechtliche Standards, die die Lärmentwicklung von Baumaschinen begrenzen.



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

Frau Sommer und Herr Walther

Frau Sommer und Herr Walther weisen darauf hin, dass mit der Sanierung des Gebäudes die Möglichkeit zur Einsichtnahme in ihre Grundstücke erleichtert wird. Sie befürchten eine Belästigung durch die Beobachtung durch Klinikgäste, die den „Blick in Nachbars Garten“ ausnutzen. Sie bewerten dies als Wertminderung ihrer Grundstücke.

Abwägung der Stadt Varel

Grundsätzlich sind bei dem Bauvorhaben nicht mehr Apartments vorgesehen als im Bestandsgebäude. Diese liegen an der gleichen Stelle wie vorher auch. Auch die an der Ostseite des Gebäudes vorhandenen Laubengänge im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden wieder aufgenommen. Gleichwohl ist zu konstatieren, dass durch die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses die Einsichtnahme in die östlich anschließenden Privatgrundstücke erleichtert wird.

Da jedoch bereits heute die Möglichkeit besteht, durch die vorhandenen Dachfenster auf die benachbarten Grundstücke zu blicken, sieht die Stadt Varel keine grundlegende Änderung der nachbarschaftlichen Situation.



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

Herr Funke

Herr Funke sieht durch die Bebauungsplanänderung eine Massierung des Gebäudes. Er weist darauf hin, dass Dangast ein Dorf ist, in dem diese Bebauung zu groß ausfällt. Seiner Meinung nach muss der Schutz der Anlieger stärker gewährleistet werden und der Bebauungsplan müsse die Betroffenheit der Nachbarn stärker berücksichtigen.

Abwägung der Stadt Varel

Die anstehende 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B soll eine Baumaßnahme auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken planungsrechtlich vorbereiten. 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.

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. Nach Aussage des Vorhabenträgers soll die bestehende Gebäudehöhe bei der Modernisierung des Gebäudes beibehalten werden.

Deshalb wird neben der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei (II) nunmehr auch die maximale Gebäudehöhe (GH max) mit 11,0 m über Erdgeschossfußboden im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend dazu wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, die die Einzelheiten regelt.



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

Herr Ziegler

Herr Ziegler zeigt die Entstehungsgeschichte der heutigen Klinikbebauung auf. Eine ursprünglich kleinteilige Bebauung wurde ungenehmigt vergrößert und später legalisiert. Nun will man sich vom Ursprungsgedanken der Kleinteiligkeit durch die Bebauungsplanänderung noch weiter entfernen.

Abwägung der Stadt Varel

Bei der anstehenden Bebauungsplanänderung ist nicht die Planungshistorie von Belang, sondern es ist vom gegenwärtigen Stand der Bauleitplanung auszugehen. Diese erlaubt bereits eine Bebauung in den vorgesehenen Baugrenzen. Für den Altbau sieht die hier relevante 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B eine Eingeschossigkeit ohne Höhenbegrenzung vor. Für den südlichen Anbau gilt ebenfalls eine Eingeschossigkeit, wobei die Gebäudehöhe auf 6 m beschränkt wird. Somit ist bereits heute ein knapp 55 m langes Gebäude möglich.

Nach Ansicht der Stadt Varel verändert die nunmehr angestrebte Zweigeschossigkeit des gesamten Baukörpers unter Beibehaltung der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes die Baustruktur im Planbereich nicht wesentlich.



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

Herr Ziegler

Herr Ziegler hält das gewählte „vereinfachte Aufstellungsverfahren“ für nicht möglich, da seiner Meinung nach die Grundzüge der Planung berührt werden. Hier müsse ein normales Aufstellungsverfahren durchgeführt werden.

Abwägung der Stadt Varel

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im so genannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Dies ist möglich, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im Unterschied zum Normalverfahren kann dabei auf das zweistufige Beteiligungsverfahren verzichtet werden. Darüber hinaus wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Das „vereinfachte Verfahren“ darf gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nur zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese Voraussetzung sieht der Gesetzgeber beim „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB nicht vor. Auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden, kann das 13a-Verfahren angewandt werden, so fern der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird.

Die Stadt Varel hält die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für gegeben und hat deshalb dieses Aufstellungsverfahren gewählt. Gleichwohl wird auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet.



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

Herr Funke und Herr Ziegler

Herr Funke und Herr Ziegler halten es für angezeigt einen Umweltbericht, der im Verfahren nach § 13 A BauGB nicht erforderlich ist, aufzustellen, da ihrer Meinung nach das Schutzgut Mensch beeinträchtigt sein kann. Dies zeigen sie beispielhaft durch eine mögliche Einsicht in die anliegenden Gärten (Beobachtung) auf.

Abwägung der Stadt Varel

Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zur Anwendung kommt, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

Gleichwohl werden im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung auch die privaten Belange (z. B. Schutzansprüche der benachbarten Nutzungen) sachgerecht in die Abwägung eingestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird diese Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dokumentiert.



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

Herr Funke

Herr Funke weist darauf hin, dass er für Dangast keine so hohe GRZ- und GFZ-Festsetzung kenne wie hier nun vorgesehen sei.

Abwägung der Stadt Varel

Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,45 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 sind erforderlich, da zum einen eine relativ kleine Bezugsfläche (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung) gewählt wurde und zum anderen auch die Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen sind.

Der überbaubare Bereich für das Bauvorhaben wird im Übrigen nicht vergrößert, sondern aus der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B übernommen.



Schriftliche Stellungnahme von Herrn und Frau Sommer (Posteingang am 29.09.2014)

An die Damen und Herren des Planungsausschusses der Stadt Varel

Einwände zur Änderung des Bebauungsplanes 61 B

1.

Starke Wertminderung unseres Grundstücks

Durch den Umbau und den großen Anbau des Hauses Windrose in 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss sehen wir eine weitere, erhebliche Wertminderung unseres Grundstücks. Ein Teil des Gebäudes ist nur 3,50 m von unserer Grenze entfernt. Bei einer Bebauung von ca. 11 Metern hat man einen ungehinderten Blick in unseren Garten, auf die Terrasse und in unser Haus, da die hintere Front vollständig verglast ist. Das ist eine massive Beeinträchtigung unserer Privatsphäre, da wir uns ständig beobachtet fühlen. Das werden wir so nicht hinnehmen.

Abwägung der Stadt Varel zu 1.

Grundsätzlich sind bei dem Bauvorhaben nicht mehr Apartments vorgesehen als im Bestandsgebäude. Diese liegen an der gleichen Stelle wie vorher auch. Auch die an der Ostseite des Gebäudes vorhandenen Laubengänge im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden wieder aufgenommen. Gleichwohl ist zu konstatieren, dass durch die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses die Einsichtnahme in die östlich anschließenden Privatgrundstücke erleichtert wird.

Es ist jedoch anerkannter Tenor der laufenden Rechtsprechung, dass das Gebot der Rücksichtnahme in aller Regel nicht verletzt wird, wenn sich von einem Bauvorhaben aus die Möglichkeit der Einsichtnahme in ein Nachbargrundstück ergibt, weil dies in bebauten innerörtlichen Bereichen zur Normalität gehört und vom Nachbarn regelmäßig hinzunehmen ist. (vgl. z. B. OVG NRW, Beschlüsse vom 12. November 2007 - 7 B 1354/07).

Eine besondere Härte sieht die Stadt Varel im anstehenden Fall nicht, da bereits heute die Möglichkeit besteht, durch die vorhandenen Dachfenster auf die benachbarten Grundstücke zu blicken. Somit sieht die Stadt Varel keine grundlegende Änderung der nachbarschaftlichen Situation.

Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

noch Schriftliche Stellungnahme von Herrn und Frau Sommer (Posteingang am 29.09.2014)

2.

Wir befürchten, dass die Baumaßnahmen dazu dienen sollen, um in naher Zukunft Ferienwohnungen mit Wellnessangeboten anzubieten, die dann in direkter Konkurrenz mit den Angeboten des Weltkulturerbeportals zu tun haben.

Es werden immer weniger Kinder geboren, sodass die Mutter-Kind Kurklinik wohl kaum mehr Platz benötigt. Die Auslastung war in den letzten Jahren sehr problematisch.

Abwägung der Stadt Varel zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



noch Schriftliche Stellungnahme von Herrn und Frau Sommer (Posteingang am 29.09.2014)

3.

Wir sehen die Bauhöhe von 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als zu groß an. In der Vergangenheit sind schon große Fehler gemacht worden, die dann legalisiert worden sind. So kann das mit der zu hohen Bebauung nicht weitergehen.

Abwägung der Stadt Varel zu 3.

Bei der anstehenden Bebauungsplanänderung ist nicht die Planungshistorie von Belang, sondern es ist vom gegenwärtigen Stand der Bauleitplanung auszugehen. Diese erlaubt bereits eine Bebauung in den vorgesehenen Baugrenzen. Für den Altbau sieht die hier relevante 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B eine Eingeschossigkeit ohne Höhenbegrenzung vor. Für den südlichen Anbau gilt ebenfalls eine Eingeschossigkeit, wobei die Gebäudehöhe auf 6 m beschränkt wird. Somit ist bereits heute ein knapp 55 m langes Gebäude möglich.

Nach Ansicht der Stadt Varel verändert die nunmehr angestrebte Zweigeschossigkeit des gesamten Baukörpers unter Beibehaltung der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes die Baustruktur im Planbereich nicht wesentlich.

Zwecks Absicherung der Planungsziele wird neben der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei (II) nunmehr auch die maximale Gebäudehöhe (GH max) mit 11,0 m über Erdgeschossfußboden im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend dazu wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, die die Einzelheiten regelt.



Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge

noch Schriftliche Stellungnahme von Herrn und Frau Sommer (Posteingang am 29.09.2014)

4.

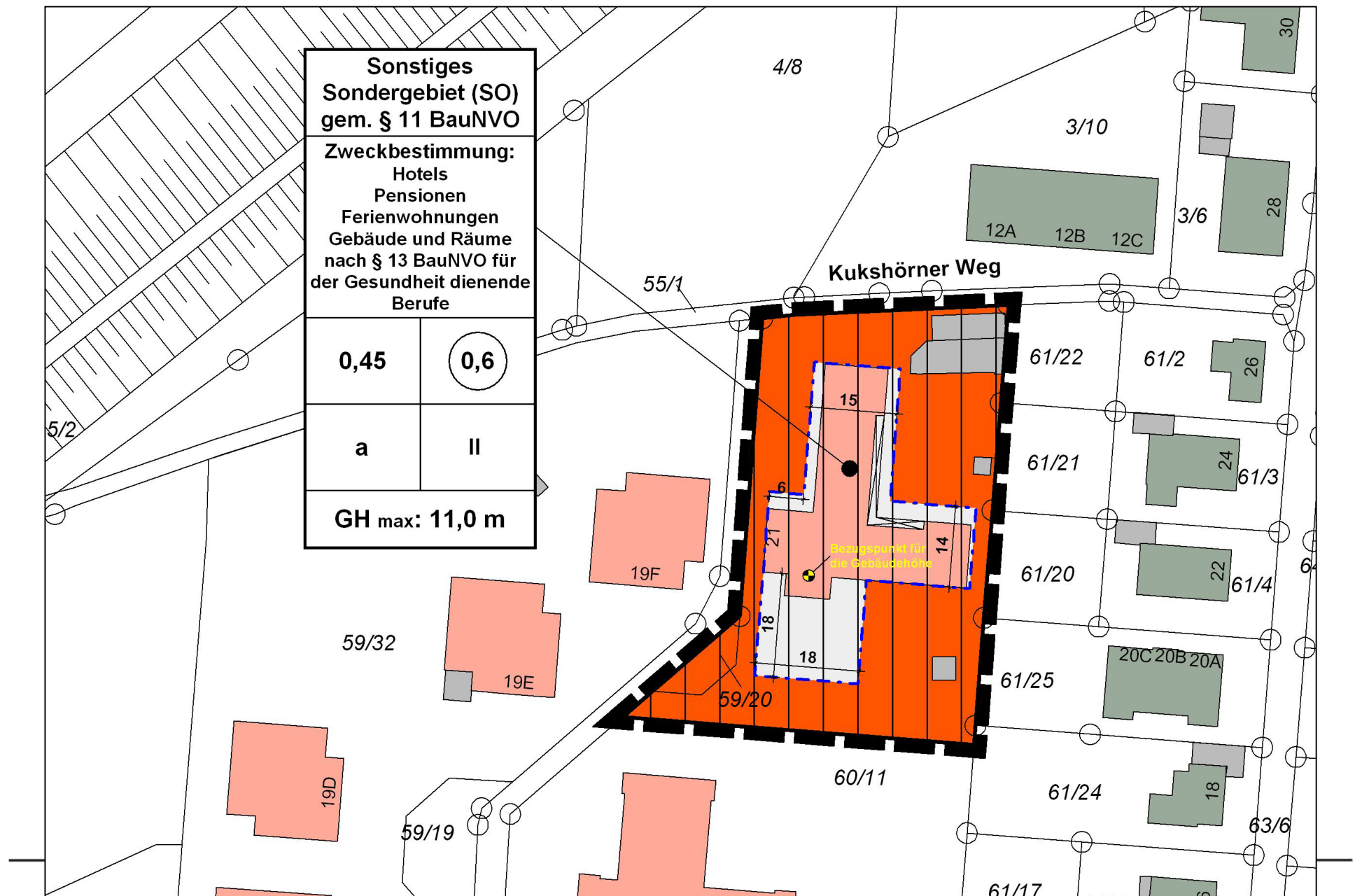
Wir appellieren an Sie, den Schutz der Anlieger zu gewährleisten, sodass sie sich nicht permanent beobachtet fühlen müssen.

Abwägung der Stadt Varel zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur TöB - Beteiligung



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**
- **Begrenzung der Gebäudehöhe auf 11,0 m**
- **Evtl. geringfügige Anpassung des überbaubaren Bereiches**
- **Ansonsten Übernahme der Festsetzungen aus der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B (Art der baulichen Nutzung, Bauweise)**

