

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz am 25.11.2014

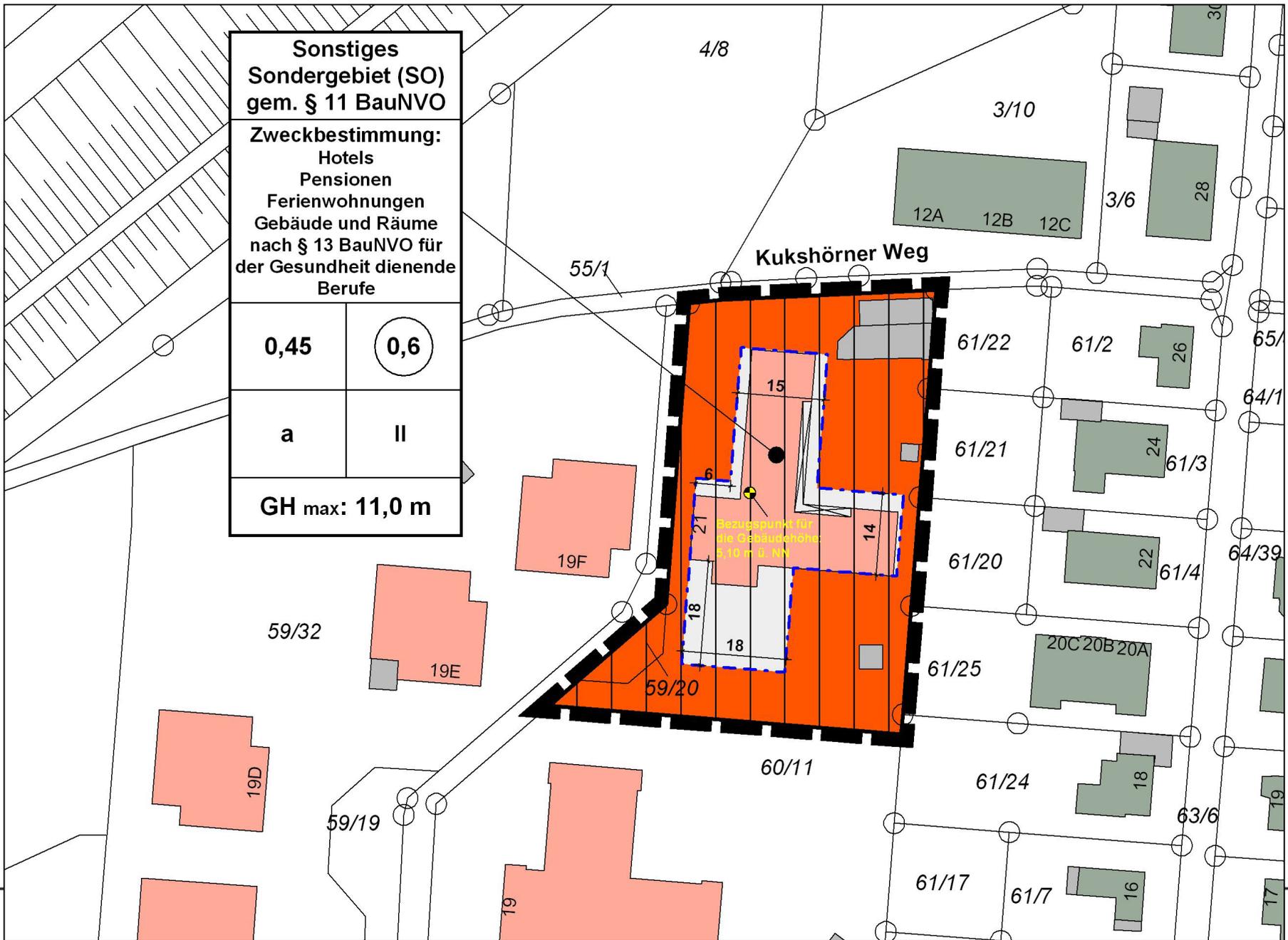
11. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich
Friesenhörn-Nordsee-Klinik

- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss



Fassung zur öffentlichen Auslegung und TöB - Beteiligung



Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung / Gesundheitseinrichtungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Hotels
- Pensionen
- Ferienwohnungen
- Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe

Nr. 2 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Sonstigen Sondergebiet die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes Dauenser Straße 21 und dem höchsten Punkt des Daches. Es gilt das Maß am Bezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt wurde. Der Bezugspunkt befindet sich im Treppenhaus des Gebäudes und hat eine Höhe von 5,10 m über NN.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts.

Nr. 3 Bauweise

In der in der Bebauungsplanänderung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis 55,00 m zulässig. Grenzabstände bemessen sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.



Ergebnisse der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Entwässerungsverband Varel
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- II. Oldenburgischer Deichband
- EWE Netz GmbH
- TenneT TSO GmbH
- Avacon AG
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie
- Landkreis Friesland
 - Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal
 - Fachbereich Umwelt
 - Fachbereich Straßenverkehr
 - Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement - Brandschutz
 - Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement - Regionalplanung
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH



Ergebnisse der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zur Planung gegeben:

- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurde eine Stellungnahme von den Anliegern Störtebekerstraße 22 abgegeben.



Abwägungsvorschläge zur TöB - Beteiligung

Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake:

1.

Wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

2.

In der anliegenden Planunterlage sind die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost Tel: 04461/9810211 in der Örtlichkeit angeben lassen.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sollten Anlagen des OOWV von einer Baumaßnahme im Planbereich betroffen sein, wird rechtzeitig eine Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Plandurchführung entsprechend beachtet.



Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung

Anlieger Störtebekerstraße 22:

An die Damen und Herren des Planungsausschusses der Stadt Varel

Wir möchten nochmals unsere Bedenken gegen einen Um- und Anbau des Hauses Windrose in 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aussprechen.

Wir haben verschiedene Ärzte befragt, und alle haben einhellig bestätigt, dass die Krankenkassen immer weniger Kuren genehmigen, außerdem werden ja auch immer weniger Kinder geboren, so dass ein Umbau mit 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss ausreichen müsste.

Außerdem ist nicht einzusehen, dass die Anlieger in der Störtebekerstraße nun schon zum zweiten Mal einen erheblichen Wertverlust ihrer Grundstücke durch die Mutter-Kind Kurklinik erfahren müssen.

Bitte bedenken Sie das bei Ihrer Abstimmung.



Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung

Abwägung der Stadt Varel

Die Zweifel an der Notwendigkeit der Baumaßnahmen am Gebäude Dauenser Straße Nr. 21, Haus „Windrose“, werden von der Stadt Varel nicht geteilt.

Der Vorhabenträger hat der Stadt mitgeteilt, dass für einen konkurrenzfähigen Weiterbetrieb der Klinik, die Bereitstellung neuer und moderner Kur- und Therapieeinrichtungen unumgänglich ist. Darüber hinaus sind die Gäste - Apartments zu modernisieren. Aus Gründen der internen Organisation des Kurklinikbetriebes müssen die Therapieräume im Haus „Windrose“ untergebracht werden, da sie mit anderen, teilweise bereits vorhandenen Nutzungen in diesem Gebäude in Verbindung stehen.

Die Prognose des Raumbedarfs für die neuen Kur- und Therapieeinrichtungen hat gezeigt, dass die vorhandenen Kapazitäten des Hauses „Windrose“ dafür nicht ausreichen. Somit hat sich der Klinikbetreiber entschlossen, die für die weitere Klinikentwicklung erforderlichen zusätzlichen Räumlichkeiten durch Umbau und Aufstockung des bestehenden Gebäudes Dauenser Straße Nr. 21 zu schaffen.

Da die bestehende Gebäudehöhe bei der Modernisierung und Erweiterung des Gebäudes nicht überschritten werden darf und da die Grundflächen des Altbaus und des geplanten Anbaus sich in den überbaubaren Bereich einfügen müssen, der bereits im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B festgesetzt wurde, verändert sich nach Ansicht der Stadt Varel die Baustruktur im Planbereich nicht wesentlich.



Abwägungsvorschläge zur öffentlichen Auslegung

noch Abwägung der Stadt Varel

Zusammenfassend kommt die Stadt Varel zu dem Abwägungsergebnis, dass die durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ermöglichte Bebauung keine grundlegende Änderung der nachbarschaftlichen Situation mit sich bringt.

Der Weiterbetrieb der Mutter-Kind-Kurklinik ist für die weitere Entwicklung des Nordseebades Dangast von besonderer Bedeutung. Deshalb unterstützt die Stadt Varel das o. a. Projekt und führt das dafür notwendige Bauleitplanverfahren durch.



Fazit

Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Änderung der Planung bedingen.

Die vorgebrachten Hinweise werden beachtet bzw. bei der weiteren Umsetzung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B entsprechend berücksichtigt.

Falls auch dem Abwägungsvorschlag zu der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme gefolgt wird, kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

