



Anlage 5 zur Aufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Varel - Dangast Nr. 212 B

Veranlasser: AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH, Bahnhofstraße 34, 26441 Jever

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Grundstück

Die AMJ Verwaltungsgesellschaft hat von der Stadt Varel ein Teilstück der bisherigen Deichhörn-Kuranlage (Flur 1, Flurstück 53/6) erworben. Das Grundstück – Größe ca. 7.300 m² - liegt an der Westseite der bestehende Mutter-Kind-Kurklinik, die von der Friesenhörn-Nordsee-Klinik GmbH angemietet und betrieben wird. Auf der Grundstücksfläche sollen ergänzende Wohnungen und Einrichtungen entstehen, die vorerst der aktuellen Entwicklung, insbesondere der weiteren Modernisierung der Klinik dienen.

Klinik-Betrieb

Die Klinik bietet Vorsorge- und Rehabilitationskuren für Mütter/Väter mit Kindern an. Dafür werden bauliche Einrichtungen gebraucht,

- die einerseits Apartments und Ferienwohnungen zur Unterbringung von Patienten (Mütter/Väter mit Kindern) sowie auch von Gästen (z.B. Familienangehörige) und Mitarbeitern enthalten
- und andererseits Funktionsräume für Therapien, Sport, Information, Bildung, Freizeit und Kommunikation sowie Verwaltung anbieten.
- Hinzukommen vielfältig genutzte Außenanlagen.

In der bestehenden Klinik werden 112 Apartments und Ferienwohnungen betrieben, desweiteren alle Räume für Betreuung, Therapie und Verwaltung sowie eine Sporthalle und ein Schwimmbad. Die Wohn- und Funktionseinheiten befinden sich z. T. in 40 Jahr alten Gebäuden; weitere Funktionsflächen wurden später in Untergeschossen jüngerer Gebäude ersatzweise untergebracht, die vorher in der Städtischen Kuranlage betrieben worden waren.

Zukünftige Entwicklung

Alle Rehabilitations- und Kureinrichtungen unterliegen einem stetigen Wandel, erzeugt durch medizinische Erkenntnisse, gesundheitspolitische Randbedingungen und wirtschaftliche Notwendigkeiten. So muss sich die Klinik in Dangast stets aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen anpassen, wenn sie im Wettbewerb der Anbieter bestehen will. Stetig werden somit Änderungen, Erneuerungen und Ergänzungen der Gebäude notwendig.

Die AMJ Verwaltungsgesellschaft stellt der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH die Anlagen zur Verfügung. Sie errichtet auch die benötigten Neubauten und vermietet diese an die Klinik.

Auf der neu erworbenen Fläche sollen 3 Gebäude entstehen:

- 1 größeres Haus (Typ F) mit 12 Ferienwohnungen, die durch Teilung in bis zu 24 Mutter-Kind- Apartments gewandelt werden können,
- 2 kleinere Häuser (Typ A) mit je 6 Ferienwohnungen, die durch Teilung in bis zu 24 Mutter-Kind Apartments gewandelt werden können
- in den Untergeschossen der 3 Häuser sind Funktionsflächen vorgesehen, u. a. ein neues Schwimmbad.

Die Gebäude sollen zum Teil in diesem Jahr 2015 errichtet werden. Die neuen Wohnungen/Apartments werden sofort gebraucht, um bestehende Einheiten zu ersetzen, die durch anstehende Gebäudesanierungen bzw. Erneuerungen im Bestand aufgehoben

werden. Die Modernisierung des Bestandes beinhaltet somit auch eine Vergrößerung der Funktionsflächen.

Gebäudeplanung

Die geplanten 3 Neubauten werden in einer frischen Ferienhausarchitektur gestaltet. Sie soll für die Bewohner, insbesondere für die Patienten das Angebot Dorf-Landschaft-Nordsee ergänzen und so im Kontext der gebauten Umgebung ein dauerhaft förderlicher Teil davon werden.

Die Gebäude werden mit geneigten roten Dächern, freundlich-hell gehaltenen Mauerwerks- und frisch-wirkenden Holzstruktur-Flächen gestaltet werden. Gliederung der Fassaden, Optik der Materialien und Bewegtheit der Bauteile sollen zur Identität der friesischen Küstenlandschaft beitragen.

Die Häuser werden auch als visuelles Bindeglied zwischen der neuen Architektur der geplanten Deichhörn-Ferienanlage und der Architektur der bestehenden Mutter-Kind-Kurklinik gesehen; sie werden aber ein gestalterischer Teil der Klinik sein.

Die Bauhöhe beträgt maximal 11,00 m über Grundstück und enthält 3 Vollgeschosse. Das obere Geschoss wird wie ein abgesetztes Dachgeschoss gestaltet und passt somit zur gebauten Umgebung. Die vorgezogenen Loggien an den Giebelseiten sowie die eingezogenen Balkone an den Traufseiten lockern nicht nur die Fassadenflächen auf, sondern gewähren auch einen gewissen Schutz vor Wind und Sonneneinstrahlung. Die Untergeschosse erhalten Lichtschächte für eine multifunktionale Nutzung.

Das größere Gebäude (Typ F) mit 4 WE/8 Apm. pro Geschoss wie auch die kleineren Gebäude (Typ A) mit je 2 WE/4 Apm. pro Geschoss werden durch einen mittigen Innenflur mit Treppenhaus erschlossen, der durch eine über 3 Geschosse gehende Fensteranlage belichtet wird und von außen einsehbar ist.

Überbauung Grundstück

Die 3 Gebäude werden auf dem rechteckigen Grundstück – von Nord nach Süd gesehen – in der Reihenfolge Typ A, Typ F und Typ A zwischen der nördlichen Grenze Deichschutzzone und der südlichen Grundstücksgrenze mit großem Zwischenräumen platziert. Die Anordnung des größeren Gebäudes (Typ F) in der Mitte dient der räumlich besseren Einbindung in die gebaute/geplante Umgebung.

Auf der nicht überbaubaren Teilfläche in der Deichschutzzone wird eine Kfz-Stellplatzfläche geschaffen. Diese soll einen Teil der zu den Neubauten zu zählenden Kfz und des weiteren zur Entlastung der beengten Parkplatz-Situation im bestehenden Teil der Klinik dienen.

Die 3 Gebäude und die Stellplätze sind durch einen inneren Fahrweg miteinander verbunden und über diesen Weg an die öffentlichen Verkehrswege angebunden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist eine offene Bauweise. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III und die Bebauung ist in der Höhe auf 11,00 m begrenzt. Innerhalb der Grundflächenzahl GRZ 0,3 können alle geschlossenen Flächenanteile der Planung verwirklicht werden.

Im Bebauungsplan ist ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach BauNVo §11 vorgesehen, mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen (anteilsbegrenzt).“

Erschließung Grundstück und Gebäude

Das Grundstück soll an 3 Seiten an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden

- a) im Süden von der „Dauenser Straße“ über die Trasse „Am alten Deich“ (ca. 70 m),
- b) im Osten über den Stichweg vom Wendeplatz „Dauenser Straße“ zum Gelände Deichhörn (ca. 95 m) und
- c) im Norden von der „Störtebeker Straße“ über den „Kukshörner Weg“ (ca. 200 m).

Alle 3 Wegetrassen a), b) und c) werden heute in Teilbereichen als Zu- und Anfahrtswege von den dortigen Anliegern genutzt.

Sowohl für die Stücke a) „Am alten Deich“ als auch c) „Kukshörner Weg“ wird vorgeschlagen, deren vorhandenen Wegebefestigungen (a) Betonpflaster, c) Schotter) in Art und (3,00 m) Breite beizubehalten.

Für eventuelles Ausweichen sich entgegenkommender Fahrzeuge und Passieren von Fußgängern können jeweils beidseitig ein 1,25 m breiter, mit Rasengitter befestigter Grünstreifen ausgebaut werden. Die gleiche Ausbauweise ist auch innerhalb des Grundstücks für die Verbindung der Häuser und Stellplätze untereinander vorgesehen. So können Fußgänger und spielende Kinder sowie Kfz und Radfahrer bei angepasster Geschwindigkeit gefahrlos diese Trasse nutzen (Typ Wohn-/Spiel-Straße).

Die Aufteilung der Grundstücksanbindung gewährleistet, dass die „Dauenser Straße“ zum einen verkehrlich nicht zusätzlich belastet wird und bewirkt zum anderen eine Entlastung des Innenverkehrs im bestehenden Klinikbereich. Bei geschätzten 150 – 200 Verkehrsbewegungen pro Tag für das gesamte Klinikareal entfallen ein Teil auf an- und abfahrende Mitarbeiter- und Dienstleister-Fahrzeuge vor allem in der Woche und ein Teil auf Patienten und Angehörige bei Belegungswechsel alle 3 Wochen oder bei Ausflug bzw. Besuch am Wochenende. Nur etwa die Hälfte der Patienten reist überhaupt mit eigenem PKW an.

Die öffentliche Ver- und Entsorgung (Gas, Trinkwasser, Strom, Schmutzwasser) der Einrichtungen auf dem Grundstück ist über eine Anbindung an die Bestandsleitungen in dem Weg „Am alten Deich“ vorgesehen.

Die von der bestehenden Klinik unabhängige Verkehrs- sowie Ver-/Entsorgungs-Erschließung stärkt die Nachhaltigkeit der Anlage sowie die langfristige Sicherung der Wertigkeit. Denn für den Fall einer eventuellen Verkleinerung oder Aufhebung der Kliniknutzung müssen die Voraussetzungen für andere Nutzungen, z.B. touristischer, medizinischer oder auch freizeittouristischer Art gegeben sein.

Gestaltung Freiflächen

Der gesamte Bereich des neuen Grundstücks wird intensiv begrünt und soll auf diese Weise zur Identität des „grünen Dorfes“ Dangast beitragen. Deshalb sollen die Anbindungswege a) und c) und die innere Verbindung nur durch grüne Verbreiterungen und durch Büsche und Bäume gestaltet werden. An Teillängen der Grundstücksgrenzen, insbesondere zur Ferienwohnanlage Deichhörn ist an eine gemeinsame „fließende“ Ausgestaltung mit Geländebewegung und unterschiedlichem Grün gedacht.

Bestehende Bäume werden weitgehend erhalten, insbesondere am „Kukshörner Weg“ und am „Alten Deich“.