

Stadt Varel

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 214

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Erweiterung der
Friesenhörn-Nordsee-Klinik in Varel - Dangast**

Vorhabenträger: AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH, Bahnhofstraße 34, 26441 Jever

ENTWURF

**Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB**

(Stand: 15.07.2015)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1.
Gebäude und Kureinrichtungen für einen Klinikbetrieb einschließlich Gästewohnungen für die Klinikpatienten.
2.
Ferienwohnungen und Ferienappartements für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

3.
Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleich bleibenden Personenkreises bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben,

wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbst bestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist

und

wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsrechte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

Nr. 2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Sonstigen Sondergebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Sollten mindestens 7 Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden in die Kliniknutzung integriert sein (Gästewohnen), sind dort insgesamt höchstens 31 Wohneinheiten (WE) zulässig, die sich wie folgt verteilen:

Gebäude im Baufeld Nord: 04 WE,
Gebäude im Baufeld Mitte: 18 WE,
Gebäude im Baufeld Süd: 09 WE.

Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig, die sich wie folgt verteilen:

Gebäude im Baufeld Nord: 06 WE,
Gebäude im Baufeld Mitte: 12 WE,
Gebäude im Baufeld Süd: 06 WE.

Nr. 3 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.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Gebäudehöhe (GH) den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Sie wird gemessen zwischen dem jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP 1 bis 3) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Höhenbezugspunkte haben folgende NN-Höhen: HP 1 = 5,00 m (Baufeld Nord), HP 2 = 5,60 m (Baufeld Mitte) und HP 3 = 6,10 m (Baufeld Süd).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Nr. 4 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Pflanzenerhaltungsgebot festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abweichend hiervon sind Gehölzfällungen zulässig, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich sind.

Nr. 5

wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gestrichen

Nr. 6 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 214 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 385/19 der Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 zugeordnet.

Nr. 7 Vorbehaltsfestsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich Am Alten Deich

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Wegeverbindung *Am Alten Deich* nur dann Gültigkeit erhält, wenn im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnen, Dauerwohnen“ mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung (Patientenwohnen oder Therapieräumlichkeiten) integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen oder Dauerwohnen) genutzt wird. Ansonsten gilt für die Flächen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Nr. 8 Baumschutz

Zum Schutz des Wurzelbereichs einer Eiche auf dem Flurstück 58/3 sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster) für die Befestigung der Verkehrsfläche zu verwenden.

Nr. 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sonstigen Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

HINWEISE

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau, Zum Jadebusen 20, 26316 Varel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.



Nachrichtliche Übernahme
Die schräg schraffierten Flächen des Sonstigen Sondergebietes liegen innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß § 16 Abs. 1 des Nds. Deichgesetzes (NDG)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO	
Zweckbestimmung: Klinik Kureinrichtungen Ferienwohnungen Dauerwohnen	
0,4	
III	O
GH: 11,3 m	

DEICHSCHUTZZONE

Baufeld Nord

Baufeld Mitte

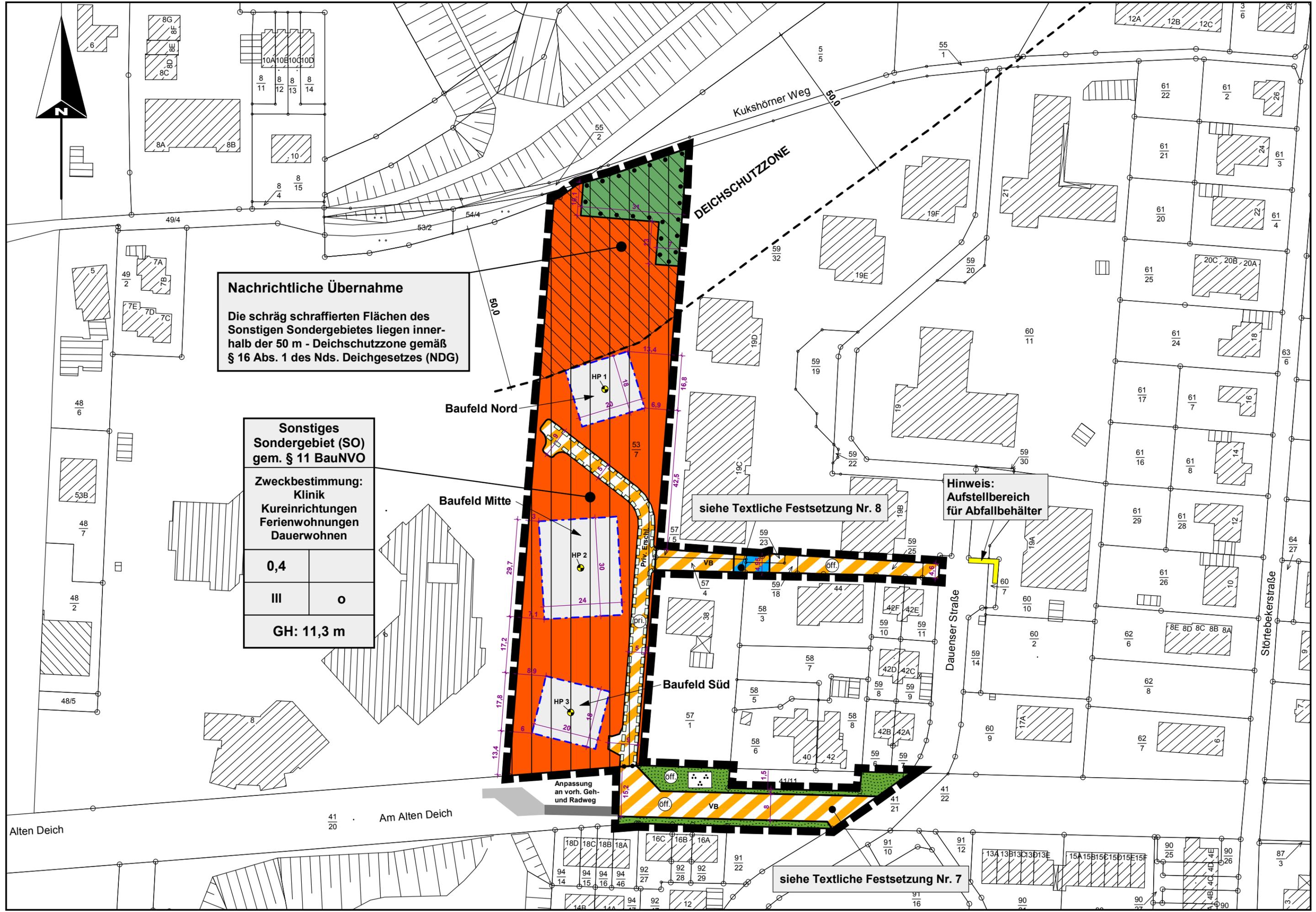
Baufeld Süd

siehe Textliche Festsetzung Nr. 8

Hinweis:
Aufstellbereich
für Abfallbehälter

siehe Textliche Festsetzung Nr. 7

Anpassung
an vorh. Geh-
und Radweg



Alten Deich

Am Alten Deich

Dauenser Straße

Störtebekerstraße

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert)
- GH** maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** offene Bauweise



Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- VB** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Priv. Erschl. Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße

Grünflächen



Grünfläche



Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen



Öffentliche Fläche



Private Fläche



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen



Höhenbezugspunkt



Fläche, die der Textlichen Festsetzung Nr. 8 zugeordnet ist



Nachrichtliche Übernahme: 50 m - Deichschutzzone



Hinweis: Aufstellbereich für Abfallbehälter