



Bebauungsplan Nr. 218 „Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

für das Bauvorhaben von Angelika Tapken, Danksteder Straße 26, 26316 Varel



Vorhabenbeschreibung

(Stand: 23.11.2015)



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

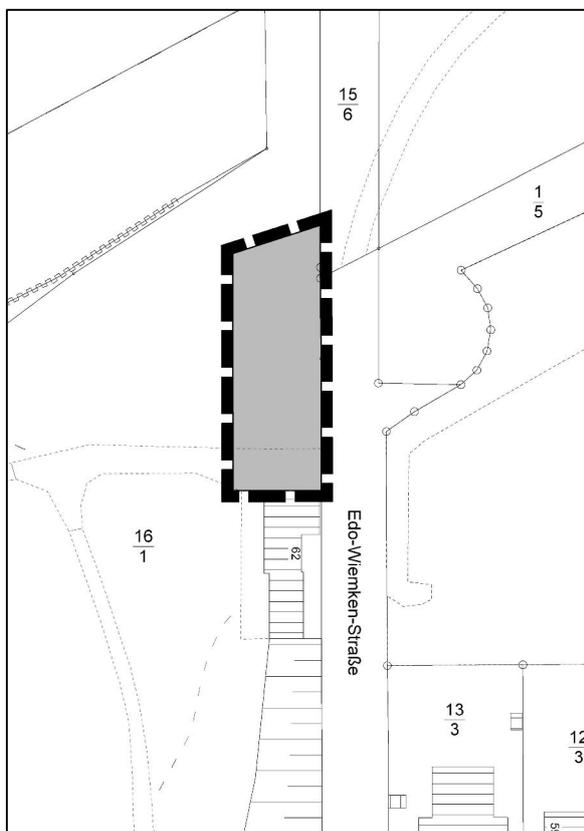
1. Vorhabenträgerin

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 „Gastronomie- und Verkaufsgebäude an der Edo-Wiemken-Straße in Varel-Dangast“ fungiert als Vorhabenträgerin:

Angelika Tapken, Danksteder Straße 26, 26316 Varel

2. Räumliche Lage des Vorhabens

Das Plangebiet liegt westlich der Wendeanlage der *Edo-Wiemken-Straße* im Ortsteil Varel-Dangast. Der Vorhabenstandort umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 16/1 der Flur 1, Gemarkung Varel - Land mit einer Größe von rund 0,079 ha. Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Deichvorlandverordnung des Landkreises Friesland vom 17.12.2014.



Derzeitiges Erscheinungsbild der Vorhabenfläche

3. Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträgerin betreibt seit vielen Jahren den Campingplatz an der *Rennweide*, der sich bis an den Rand des Jadebusens erstreckt. Zwecks Attraktivitätssteigerung der Einrichtung ist der Bau eines Gastronomie- und Verkaufsgebäudes vorgesehen. Auch die Urlauber aus anderen Einrichtungen und die Tagesgäste sollen für das neue Angebot der touristischen Infrastruktur gewonnen werden. Das neue Gebäude soll die mobilen Verkaufsstände ersetzen, die bislang in der Urlaubssaison an dieser Stelle stehen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Ortsentwicklung für Dangast. Danach ist eine gestalterische Aufwertung des Küstenabschnittes westlich des Weltnaturerbeportals vorgesehen. Insbesondere soll eine Promenade zwischen der Nordspitze der *Edo-Wiemken-Straße* und dem Gebäude des Weltnaturerbeportals entstehen. Durch die Errichtung eines festen und ansprechend gestalteten Verkaufsgebäudes würde ein markanter Endpunkt der künftigen Promenade entlang des neuen *Schnupperstrandes* entstehen. Gleichzeitig wird der dahinter liegende Campingplatz optisch abgeschirmt.

Wie aus der **Anlage VEP 01** zu entnehmen ist, ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes vorgesehen. Darin werden eine Backwarenverkaufsstelle mit angeschlossenem Café, ein Imbissbetrieb sowie Funktionsräume zum Betrieb der genannten Einrichtungen und des angrenzenden Campingplatzes untergebracht. Zur *Edo-Wiemken-Straße* hin ist eine Terrasse für die Außengastronomie geplant. An der Südseite des Gebäudes sind vier Stellplätze für Kunden vorgesehen, die über die Hauptzufahrt zum Campingplatz angefahren werden können.

Aufgrund der geplanten Nutzung soll für die Vorhabenfläche ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsgebäude“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung werden die zulässigen Nutzungen abschließend geregelt.

Das Plangebiet liegt direkt an der *Edo-Wiemken-Straße*, die als Haupteerschließungsachse in Dangast fungiert. Somit ist eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sichergestellt. Da die geplante Gastronomie- und Verkaufseinrichtung als Gäste in erster Linie diejenigen anspricht, die sich sowieso schon in Dangast aufhalten, sei es als Urlauber, Tagesgast, Kurgast oder als Einheimische, ist nur eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Der zu erwartende Zielverkehr zur Vorhabenfläche wird sich mit dem allgemeinen Verkehr auf der *Edo-Wiemken-Straße* mischen.

Die zum Projekt durchgeführte Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

4. Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge des Vorhabens soll ein Gastronomie- und Verkaufsgebäude errichtet werden. Die **Anlagen VEP 02, VEP 03** und **VEP 04** zeigen den geplanten Grundriss und die Ansichten des Gebäudes.

Der geplante Neubau teilt sich auf in einen ca. 85 qm großen Funktionstrakt, der einen Technikraum, mehrere Lagerräume, Toiletten für die Mitarbeiter und eine Behindertentoilette umfasst. Daran schließen sich nördlich die beiden Gastronomie- bzw. Verkaufseinheiten an, die zusammen eine Größe von ca. 150 qm aufweisen. An der Ostseite, zur *Edo-Wiemken-Straße* orientiert, soll eine rund 140 qm große Außenterrasse entstehen, die nach Norden durch eine Klinkermauer begrenzt wird.

Das Gebäude wird mit einem Flachdach errichtet, wobei der Funktionstrakt eine Gebäudehöhe von ca. 4,00 m aufweisen wird. Das Dach der Ladenzeile wird demgegenüber etwas niedriger liegen (Gebäudehöhe ca. 3,60 m). Hinsichtlich der Gestaltung der Außenhülle ist vorgesehen, dass das Gebäude deutlich als roter Klinkerbau wahrgenommen wird. Dieses Gestaltungselement prägt die historische Dangaster Bebauung und fand auch beim neuen Weltnaturerbeportal Anwendung. Zwecks Gliederung der Fassade sollen in untergeordnetem Maß auch Fassadenplatten in Holzoptik oder in einem dunkelgrauen Farbton Verwendung finden.

5. Beschreibung der Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung wird durch die *Edo-Wiemken-Straße* sichergestellt, die direkt an das Plangebiet angrenzt (siehe **Anlage VEP 05**). Neue Verkehrsanlagen für die innere Erschließung sind nicht erforderlich. Die vier vorgesehenen Stellplätze südlich des Gebäudes werden über die bereits vorhandene Hauptzuwegung zum Campingplatz erschlossen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass sich das Erscheinungsbild der *Edo-Wiemken-Straße* im Zuge der geplanten Neugestaltung des *Schnupperstrandes* verändern wird. Insbesondere ist die Gestaltung der Schnittstelle von neuer Promenade und der Außenterrasse zwischen der Stadt Varel und der Vorhabenträgerin abzustimmen.

Wie die **Anlage VEP 06** zeigt, verläuft direkt entlang des Vorhabenstandortes im Straßenraum der *Edo-Wiemken-Straße* ein Regenwasserkanal des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). An diese Rohrleitung (DN 300) ist bereits das bestehende Funktionsgebäude im Eingangsbereich zum Campingplatz angeschlossen. Es ist vorgesehen, dass auch das neue Gastronomie- und Verkaufsgebäude in den vorhandenen Regenkanal entwässert.

Die Vorhabenfläche soll auch an das Schmutzwasser-Kanalnetz des OOWV angebunden werden. Westlich des bestehenden Empfangsgebäudes des Campingplatzes ist bereits ein Kleinpumpwerk vorhanden, an das auch das neue Gebäude angeschlossen werden soll. Von dort wird das Schmutzwasser in ein Schachtbauwerk gepumpt, das sich rund 100 m südlich des Plangebietes in der *Edo-Wiemken-Straße* befindet.

Für den Anschluss an das Trinkwassernetz des OOWV befindet sich rund 42 m südlich eine Anschlussmöglichkeit.

Das Plangebiet soll an das Elektrizitäts- und Erdgasversorgungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen werden. Für Gas besteht eine Anschlussmöglichkeit im Bereich des Empfangsgebäudes des Campingplatzes, eine Stromleitung verläuft an der Ostseite der *Edo-Wiemken-Straße*. Es ist weiterhin vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen durch die Deutsche Telekom AG vornehmen zu lassen.

6. Städtebauliche Kennwerte

Für die Vorhabenfläche ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur: Gastronomie- und Verkaufsbauwerke“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten. Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal eins (I) betragen. Ergänzend dazu wird auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 4,50 m vorgenommen. Im Sonstigen Sondergebiet darf die Grundfläche des Gebäudes, der Terrasse, der Stellplätze und der sonstigen Erschließungswege zusammen maximal 500 qm betragen.

7. Flächenbilanz

| | |
|------------------------------|------------|
| Größe des Plangebietes: | ca. 790 qm |
| davon: | |
| Sonstiges Sondergebiet: | ca. 660 qm |
| private Erschließungsstraße: | ca. 130 qm |

8. Anlagen

Anlage VEP 01: Lageplan

Anlage VEP 02: Grundriss des Gebäudes

Anlage VEP 03: Ansicht von Osten (Edo-Wiemken-Straße), Norden und Süden

Anlage VEP 04: Ansicht von Westen und Schnitt

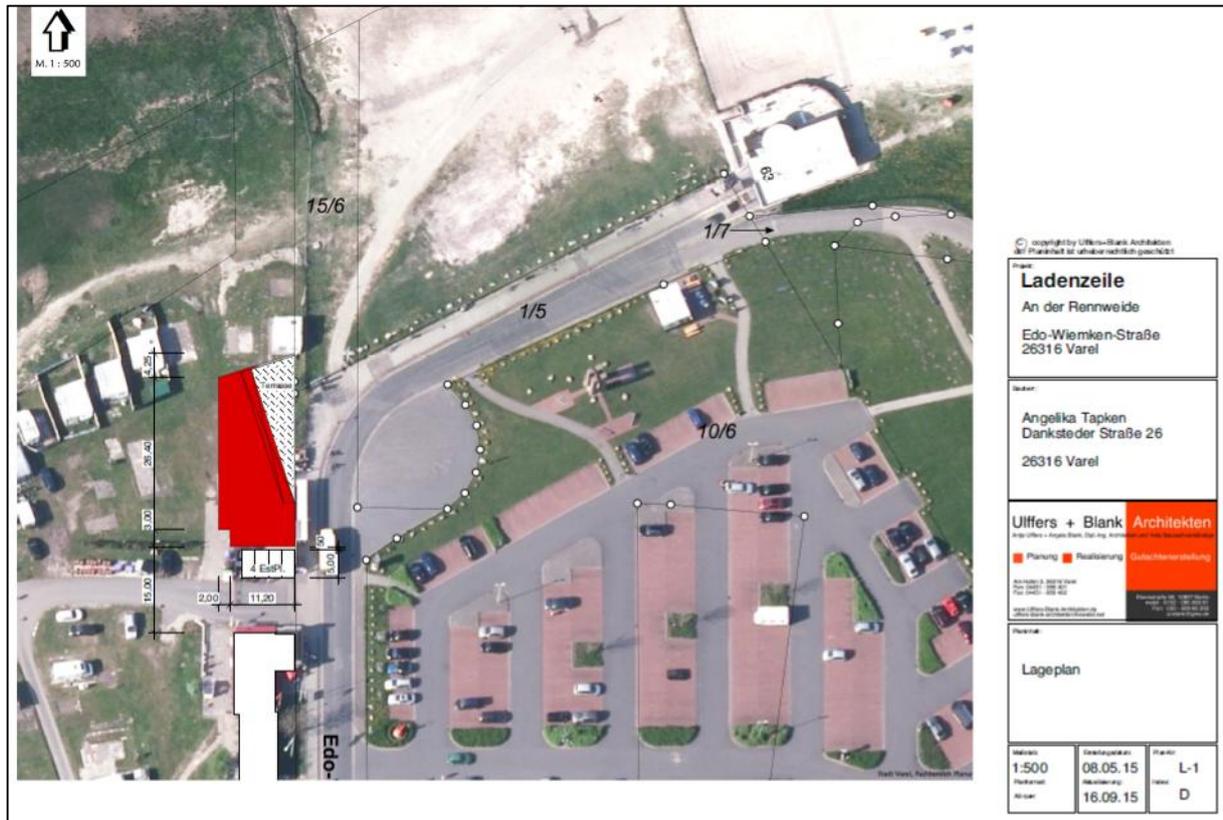
Anlage VEP 05: Verkehrliche Erschließung

Anlage VEP 06: Ver- und Entsorgung

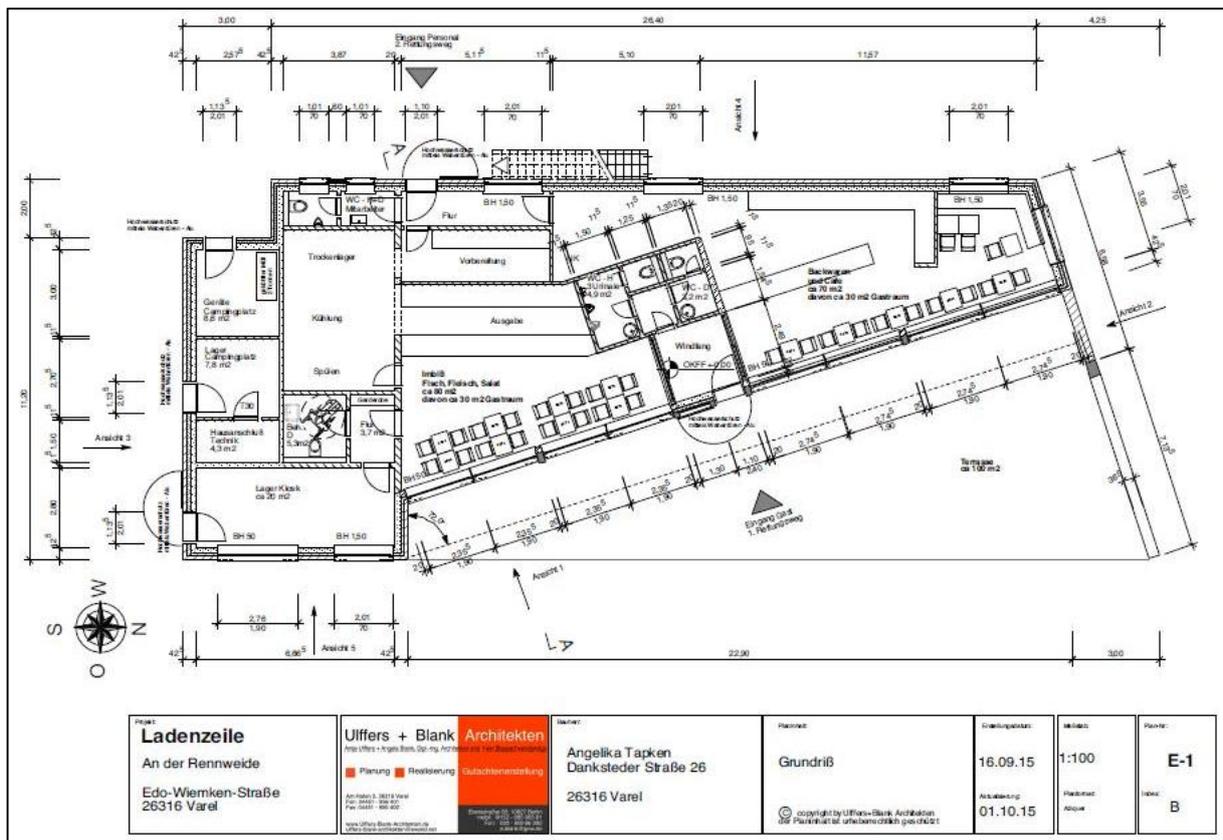
Anmerkung:

Die nachfolgenden Pläne wurden auf das Format dieses Berichtes angepasst und sind daher nicht maßstäblich.

Anlage VEP 01 **Lageplan**



Anlage VEP 02 **Grundriss des Gebäudes**



Anlage VEP 03 Ansicht von Osten (Edo-Wiemken-Straße), Norden und Süden

Ansicht 1 (Osten / von der Straße)

Ansicht 2 (Norden / vom Strand und Campingplatz)

Ansicht 3 (Süden)

| | | | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|--|-------------------------------------|
| Projekt Ladenzeile An der Rennweide Edo-Wiemken-Straße 26316 Varel | Uffers + Blank Architekten An der Rennweide 1 26316 Varel Tel: 04241 208 400 Fax: 04241 208 401 www.uffers-blank-architekten.de | Architekten Fachbereich ■ Planung ■ Realisierung Gutachteranstellung | Beauftragte Angelika Tapken Danksteder Straße 26 26316 Varel | Relevanz Ansichten 1 bis 3 © Copyright Uffers+Blank Architekten Alle Rechte vorbehalten | Datierung 11.09.15 Aktualisierung 01.10.15 | Maßstab 1:100 Nordost Altsee | Plan-Nr. E-2 Lage B |
|--|---|--|--|---|--|--|-------------------------------------|

Anlage VEP 04 Ansicht von Westen und Schnitt

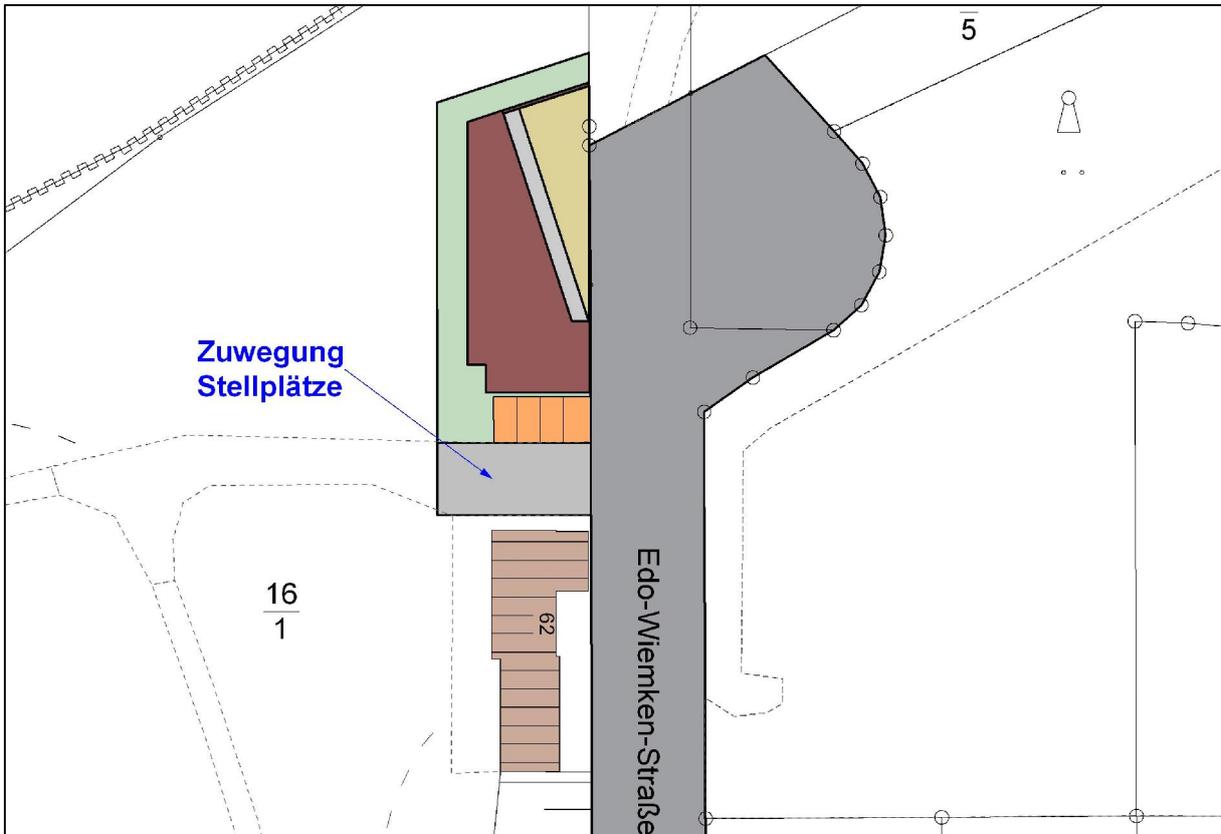
Ansicht 4 (Westen)

Ansicht 5 (Osten)

Schnitt A-A

| | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|-------------------------------------|
| Projekt Ladenzeile An der Rennweide Edo-Wiemken-Straße 26316 Varel | Uffers + Blank Architekten An der Rennweide 1 26316 Varel Tel: 04241 208 400 Fax: 04241 208 401 www.uffers-blank-architekten.de | Architekten Fachbereich ■ Planung ■ Realisierung Gutachteranstellung | Beauftragte Angelika Tapken Danksteder Straße 26 26316 Varel | Relevanz Ansichten 4 und 5 Schnitt A-A © Copyright Uffers+Blank Architekten Alle Rechte vorbehalten | Datierung 11.09.15 Aktualisierung 16.09.15 | Maßstab 1:100 Nordost Altsee | Plan-Nr. E-3 Lage A |
|--|---|--|--|--|--|--|-------------------------------------|

Anlage VEP 05 **Verkehrliche Erschließung**



Anlage VEP 06 **Ver- und Entsorgung**

