



BONER + PARTNER AUF DER GAST 36 A 26316 VAREL

Varel-Dangast, den 12.02.2016

An die
Stadt Varel
Herrn Bürgermeister Wagner
Windallee 4
26316 Varel

Betr.: Antrag auf Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B für den Bereich des Verpflegungsgebäudes auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Klinik in Dangast

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wagner,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und im Auftrag der AMJ - Verwaltungsgesellschaft mbH, als Grundstückseigentümer, beantragen wir die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B für den Bereich des Verpflegungsgebäudes (Dauenser Straße 19A - Haus 8) auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Klinik in Dangast. Eine Karte mit dem geplanten Geltungsbereich ist im Anhang beigefügt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Verpflegungsgebäudes an der Nordseite um 10 m. Dieses Bauvorhaben wird vom aktuellen Stand der Bauleitplanung, der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B, nicht abgedeckt. Insbesondere ist dort der überbaubare Bereich nicht ausreichend dimensioniert und es bedarf einer Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl. Somit müsste der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Hinsichtlich der Notwendigkeit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B wird auf die Ausführungen von Herrn Bruns verwiesen, die im Anhang beigefügt sind.

Die AMJ - Verwaltungsgesellschaft mbH beabsichtigt das Büro Boner + Partner mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beauftragen. Die anfallenden Honorarkosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Näheres müsste in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Johann Boner
gez. Dr. Helmut Gramann

Begründung für die Notwendigkeit der 12. Änderung des Bebauungsplanes 61B:

Der Eigentümer der Grundstücke am Ende der Dauenser Straße, die AMJ Verwaltungs-GmbH hat die ehemalige Ferienwohnanlage Strandpark nach Erwerb im Jahre 1994 durch Neubauten erweitert und danach die Anlage zur Nutzung als Vorsorge- und Rehabilitationsklinik für Mutter und Kind vermietet.

Die AMJ hat dann im März 2014 unmittelbar neben der Klinik eine weitere Fläche von der Stadt Varel erworben. Hier sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 214 der Stadt Varel den Bau von bis zu drei Appartementshäusern vor, die nach Fertigstellung bedarfsweise auch an die „Mutter-Kind-Klinik“ vermietet werden können.

Da die beiden ehemaligen Strandpark-Ferienhäuser aus der 1970er-Jahren stammen und 1994 zwar renoviert, aber nicht kernsaniert wurden, besteht schon heute im Altbestand ein Investitionsstau, der in der nächsten Zeit aufgelöst werden muss.

Daher soll in einem ersten Schritt möglichst kurzfristig das am Kukshörner Weg gelegene Haus 6 (im Nordosten am Kukshörner Weg) auf dem Gelände des Bebauungsplanes 61 B saniert werden. Mit Beginn der Sanierung würden der Klinik zur Nutzung 19 Appartements weniger zur Verfügung stehen, was sich erheblich auf den Umsatz auswirken würde und dann die Wirtschaftlichkeit der Klinik in Frage stellt. Eine Freisetzung von anteiligem Personal wäre kaum möglich, da diese Mitarbeiter wohl später nicht mehr zurückgewonnen werden könnten.

Daher ist in der Planung vorgesehen, Neubauten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 214 zu erstellen und der Klinik zur Nutzung zu vermieten. Anschließend könnte ohne Umsatzausfall mit der Kernsanierung des Hauses 6 begonnen werden.

Nach Fertigstellung der Sanierung des Hauses 6 und einer entsprechender Nachfrage besteht für die Klinik dann die Möglichkeit zu einer Erweiterung der Bettenkapazität. Hierfür würden dann erweiterte Funktionsflächen gebraucht, um das „Mehr“ an Patienten entsprechend zu versorgen.

Daher ist geplant, das Funktionshaus (Haus 8 = Küche, Speisesaal, Küchenlager, Ernährungsberatung, Kurschule, Gymnastikhalle) im Südosten der Klinik in Richtung Norden in voller Breite um ca. 10 Meter zu verlängern. Hier könnten dann ein erweiterter Speisesaal, ein Vortragsraum sowie weitere Funktionsflächen entstehen.

Selbst ohne eine Kapazitätserweiterung sind diese Räume wichtig, um Teile der heute im Souterrain befindlichen Funktionsbereiche in voll belichteten Bereichen zu ersetzen.

Mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes wird demnach die Möglichkeit der Erweiterung geschaffen.

Thomas Bruns
04.02.2016