

Stadt Varel

Landkreis Friesland

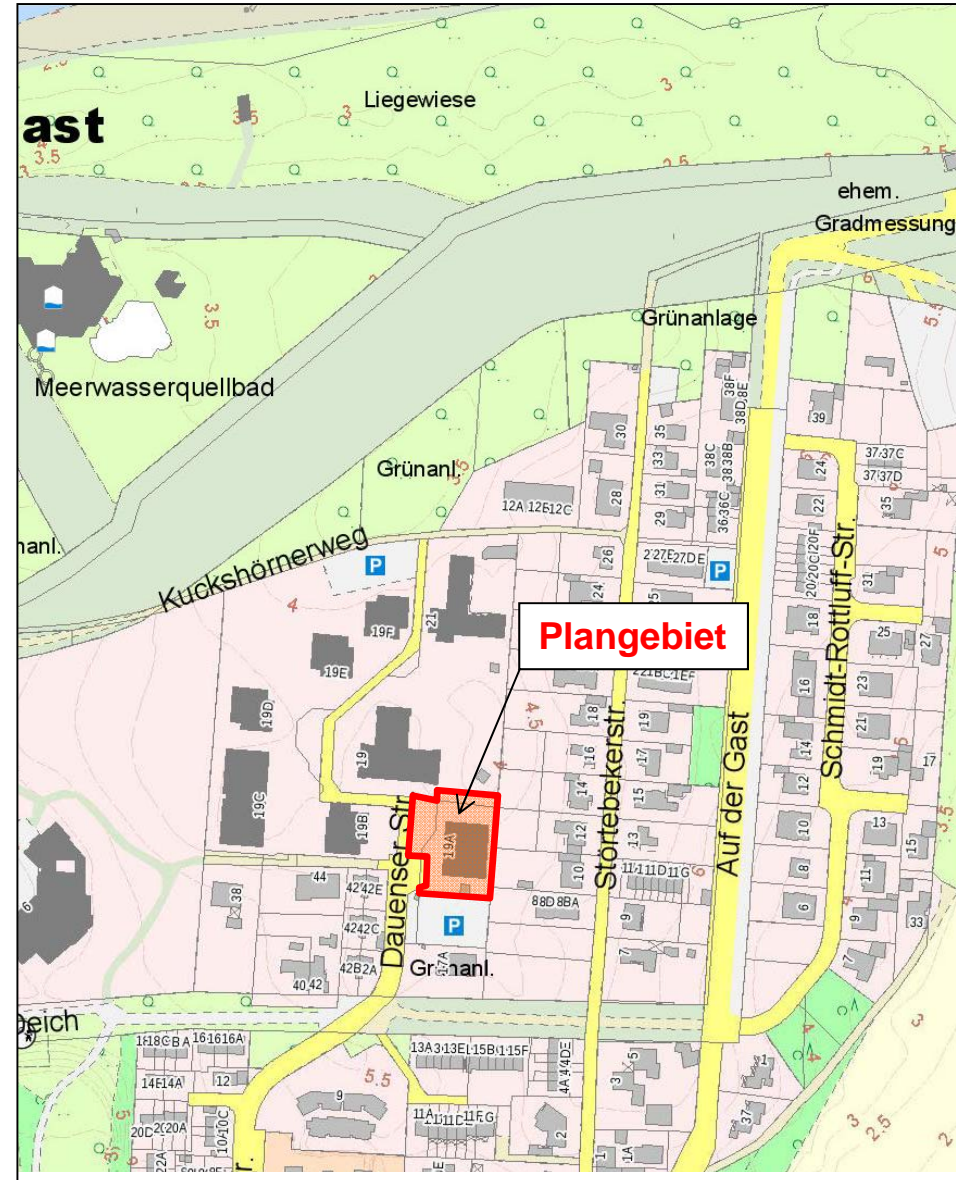
Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Planung und
Umweltschutz am 29.11.2016

12. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich
Friesenhörn-Nordsee-Klinik

Abwägungsbeschluss

Satzungsbeschluss



Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Pflegegebäudes an der Nordseite um 10 m. Hier sollen ein erweiterter Speisesaal, ein Vortragsraum sowie weitere Funktionsflächen entstehen.

Die angestrebte Baumaßnahme fügt sich nicht in den derzeitigen Stand der Bauleitplanung (8. und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B) ein. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Ziel der Planung ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Anbaus an das Haus 8 auf dem Klinikgelände.



Fassung zur öffentlichen Auslegung und TöB - Beteiligung



Entwurf der 12. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im Sonstigen Sondergebiet 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) wird gemessen zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes Dauenser Straße 19A und dem höchsten Punkt des Daches. Es gilt das Maß am Bezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt wurde. Der Höhenbezugspunkt befindet sich im westlichen Eingangsbereich des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den Wert von 8,50 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 3 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B 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 der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B zugeordnet.



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
- II. Oldenburgischer Deichband
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landkreis Friesland
 - Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal
 - Fachbereich Umwelt
 - Fachbereich Straßenverkehr
 - Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz
 - Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement - Städtebaurecht
 - Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement - Regionalplanung
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- AVACON



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:

- EWE Netz GmbH
- Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband Brake

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.



Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

Zusammenfassung der Stellungnahme der EWE Netz GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH vorhandenen ist, das technisch nicht beeinträchtigt werden darf.

Abwägung der Stadt Varel

Die Leitung verläuft im westlichen Bereich des Plangebietes.

Zum Schutz und zur Unterhaltung der Leitungstrasse sieht die Bebauungsplanänderung dort bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung vor. Eine Überbauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.



Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

Zusammenfassung der Stellungnahme des OOWV

Es werden Hinweise hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Ableitung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser vorgebracht.

Insbesondere wird festgestellt, dass das Plangebiet an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen des OOWV angeschlossen werden kann.

Abwägung der Stadt Varel

Die Hinweise werden bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt.



Fazit

Seitens der Öffentlichkeit, 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 Umsetzung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B entsprechend berücksichtigt.

Somit könnte nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.



Fassung zum Satzungsbeschluss

