

**Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 (Stand 14.08.2018)**

**Schriftliche Stellungnahme**

<p><b>Privater Einwand 01</b> <b>Schriftliche Stellungnahme vom 08.08.18</b></p> <p>Als Projektentwickler des Nordseeparks in Dangast befinden wir uns in direkter Nachbarschaft zum Grundstück der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken und möchten nachfolgend unsere Anregungen und Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 vortragen.</p> <p>Mit den Bauarbeiten im Nordseepark Dangast haben wir, die XXX (anonymisiert) GmbH &amp; Co. KG, vor ca. drei Jahren begonnen. In einem ersten Bauabschnitt unmittelbar südlich des Kukshörner Weges wurden 2017 fünf Ferienhäuser mit 46 Ferienwohnungen fertig gestellt und an unsere Käufer übergeben.</p> <p>Mit dem für Dangast großen und wichtigen Projekt „Nordseepark - Dangast“ war verbunden, den Ort Dangast touristisch hochwertig zu entwickeln, neue, den heutigen Anforderungen an touristische Ziele verschiedenartige Unterkünfte für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln und das Umfeld zu attraktivieren.</p> <p>Es ist für uns unverständlich, dass man als Standort für den ruhenden Verkehr der Klinik genau diese Stelle wählt, durch zukünftige Zu- und Abfahrten von und zum Parkplatz die vorhandenen, gerade erbauten Ferienwohneinheiten durch neu entstehenden Lärm schwächt und genau an einer Stelle einen Parkplatz verortet, der neben dem neu geschaffenen Kurpark gerade völlig andere Qualitäten für Touristen entwickeln soll. Hier will man den Bezug zur Natur, freie Blicke und gerade nicht den Blick auf Blech. Wir verstehen das Anliegen der Friesenhörn-Nordseeklinik, finden aber wie beschrieben den Mikro-Standort völlig falsch.</p> <p>Die jetzigen Eigentümer haben diese Ferienwohnungen mit dem Wissen gekauft, dass sie bzw. ihre Gäste einen attraktiven Ausblick auf den Deich haben würden. Durch die Errichtung eines Sammelparkplatzes in der Deichschutzzone würde dieser Ausblick zunichte gemacht und damit unser Versprechen an unsere Käufer sowie unsere Vertrauenswürdigkeit als Unternehmen.</p>	<p><b>Abwägung der Stadt Varel</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass das Projekt „Erweiterung Friesenhörn“, ebenso wie das Projekt des Einwenders, der Stärkung des Tourismus in Dangast dient. Die Schaffung neuer touristischer Einrichtungen ist in der Regel auch mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Hierfür muss entsprechender Parkraum zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Dies gilt auch für den Betrieb der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken. Durch die vorgesehenen Umstrukturierungsmaßnahmen ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen für die Klinikgäste. Die vorhandenen Stellplätze werden jedoch zu einem erheblichen Anteil von Klinikmitarbeitern genutzt. Damit neue Parkmöglichkeiten für Klinikgäste bereitgestellt werden können, sollen die Mitarbeiter zukünftig auf einem gesonderten Areal ihre Kraftfahrzeuge abstellen. Nach Prüfung aller Alternativen kommt hierfür als Standort nur der Bereich in der Deichschutzzone südlich des <i>Kukshörner Weges</i> in Frage, da nur dort eine ausreichend große Fläche zur Verfügung steht. Auf dem Altgelände können nur sehr bedingt neue Parkflächen erstellt werden, da das gesamte Areal bereits weitgehend mit anderen Nutzungen belegt ist. Auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 214 stehen, außer im nördlichen Bereich, keine geeigneten Flächen für den erforderlichen Mitarbeiterparkplatz zur Verfügung. Die Freiflächen zwischen den Baufeldern werden für die Anlage von Gästeparkplätzen benötigt.</p>
--	--

**noch Privater Einwand 01**  
**Stellungnahme vom 08.08.18**

Bitte bedenken Sie, dass die jetzigen Eigentümer aufgrund der verringerten Attraktivität ihrer Immobilie mit Umsatzeinbußen zu rechnen hätten - entweder durch weniger Vermietungen oder durch Vermietungen zu einem zwangsläufig herabgesetzten Mietzins. Es ist davon auszugehen, dass eine Ferienwohnung „mit Blick auf den Deich“ um einiges attraktiver und damit wertvoller sein sollte als eine Ferienwohnung „mit Blick auf einen Parkplatz“.

Wie beschrieben, sind wir gegen den Parkplatz an dieser Stelle, da die politisch gewollten touristischen Ziele konterkariert werden und wir uns im Sinne unserer Kunden gegen eine Entwertung der Ferienapartments wehren möchten.

**Abwägung der Stadt Varel**

Somit kann die neue Stellplatzanlage nur südlich des *Kukshörner Wegs* errichtet werden. In Abstimmung mit den zuständigen Deichbehörden soll dort ein Deichsicherungsplatz entstehen, der außerhalb des Deichverteidigungsfalls auch als Parkplatz für die Klinikmitarbeiter genutzt werden kann.

Zwar liegt der neue Stellplatz in Nachbarschaft zum neuen Kurpark, doch ist aus Sicht der Stadt Varel die visuelle Störwirkung als gering einzustufen, zumal nur der äußerste westliche Randbereich betroffen ist. Zudem wird der Mitarbeiterparkplatz durch ein dichtes Gehölz abgeschirmt, so dass keine direkten Blickbeziehungen zum Park bestehen. Die Zu- und Abfahrten zum Parkplatz erfolgen von Süden und nicht über den *Kukshörner Weg*, so dass auch diesbezüglich keine Störungen für den Kurparkbetrieb zu erwarten sind.

In Abwägung der Belange einer zukunftsfähigen Entwicklung des Klinikbetriebs und der geringen Beeinträchtigung des Ortsbildes im Umfeld des neuen Kurparks, hat sich die Stadt Varel dafür entschieden, dem Bedürfnis der Klinik nach mehr Parkraum zu entsprechen, da dieses Unternehmen für die weitere Entwicklung des Nordseebades Dangast von besonderer Bedeutung ist. Dementsprechend wird die hier anstehende Bauleitplanung weitergeführt.

Hinsichtlich der befürchteten Entwertung der Ferienapartments durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Deichbereich ist festzustellen, dass deren Umfeld auch heute schon nicht frei von Störungen ist. Die neue Ferienanlage des Einwenders liegt innerhalb des touristischen Entwicklungsbereichs in Dangast. Somit muss jeder Eigentümer bzw. Betreiber von touristischen Einrichtungen damit rechnen, dass es zu Veränderungen im Umfeld der eigenen Liegenschaften kommen kann. Diese Veränderungen sind, so fern sie rechtlich zulässig sind, hinzunehmen. Die Stadt Varel geht nicht davon aus, dass es zu relevanten Umsatzeinbußen beim Betrieb der Ferienwohnungen kommen wird, nur weil in der Nachbarschaft ein neuer Parkplatz entsteht. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wird das Landschaftsbild nicht nachhaltig gestört. Eine Eingrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen und Sträuchern ist aus Gründen des Deichschutzes leider nicht möglich.

**noch Privater Einwand 01**  
**Stellungnahme vom 08.08.18**

### **Abwägung der Stadt Varel**

Hinsichtlich der befürchteten Lärmbelastung im Bereich der neuen Ferienwohnungseinheiten ist festzustellen, dass derzeit ein diesbezügliches Lärmschutzgutachten erstellt wird. Die Ergebnisse des Gutachtens zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 (Parkplatznutzung mit Zu- und Abfahrten) stehen jedoch noch aus. Nach Auskunft des Gutachters soll der Endbericht Ende der 33. Kalenderwoche vorgelegt werden.

Allerdings wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes bereits ein Lärmschutzgutachten erstellt, in dem der nunmehr geplante Mitarbeiterparkplatz bereits mit untersucht wurde. Im Ergebnis wurde seinerzeit festgestellt, dass die Parkplatznutzung und auch die Zu- und Abfahrten aus lärmtechnischer Sicht als verträglich mit den Schutzansprüchen der neuen Ferienwohnungseinheiten einzustufen sind. Da die seinerzeit zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen (Größe des Parkplatzes, Anzahl der Stellplätze, Frequentierung, Nutzungszeiten, Lage der Zufahrt etc.) im Wesentlichen beibehalten wurden und auch die Grundlage des neuen Gutachtens bilden, geht die Stadt Varel derzeit davon aus, dass es zu keinen Nutzungskonflikten hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Parkplatznutzung kommen wird. Endgültig kann die Frage jedoch erst nach Vorlage des aktuellen Lärmschutzgutachtens geklärt werden.