

Stadt Varel

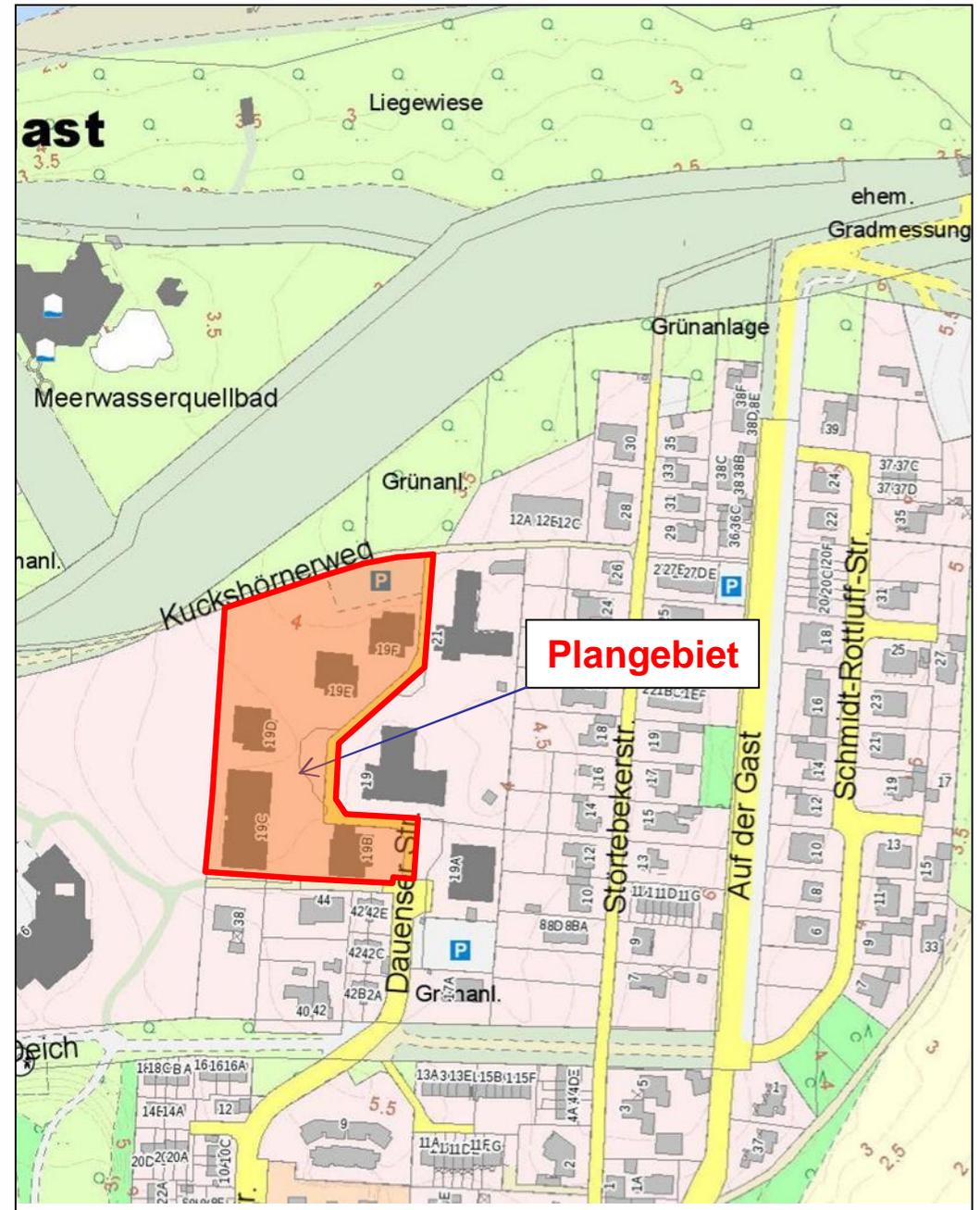
Landkreis Friesland

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich
Friesenhörn-Nordsee-Klinik

Abwägung der Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungs-
verfahren

Vorstellung des Entwurfs zur
öffentlichen Auslegung

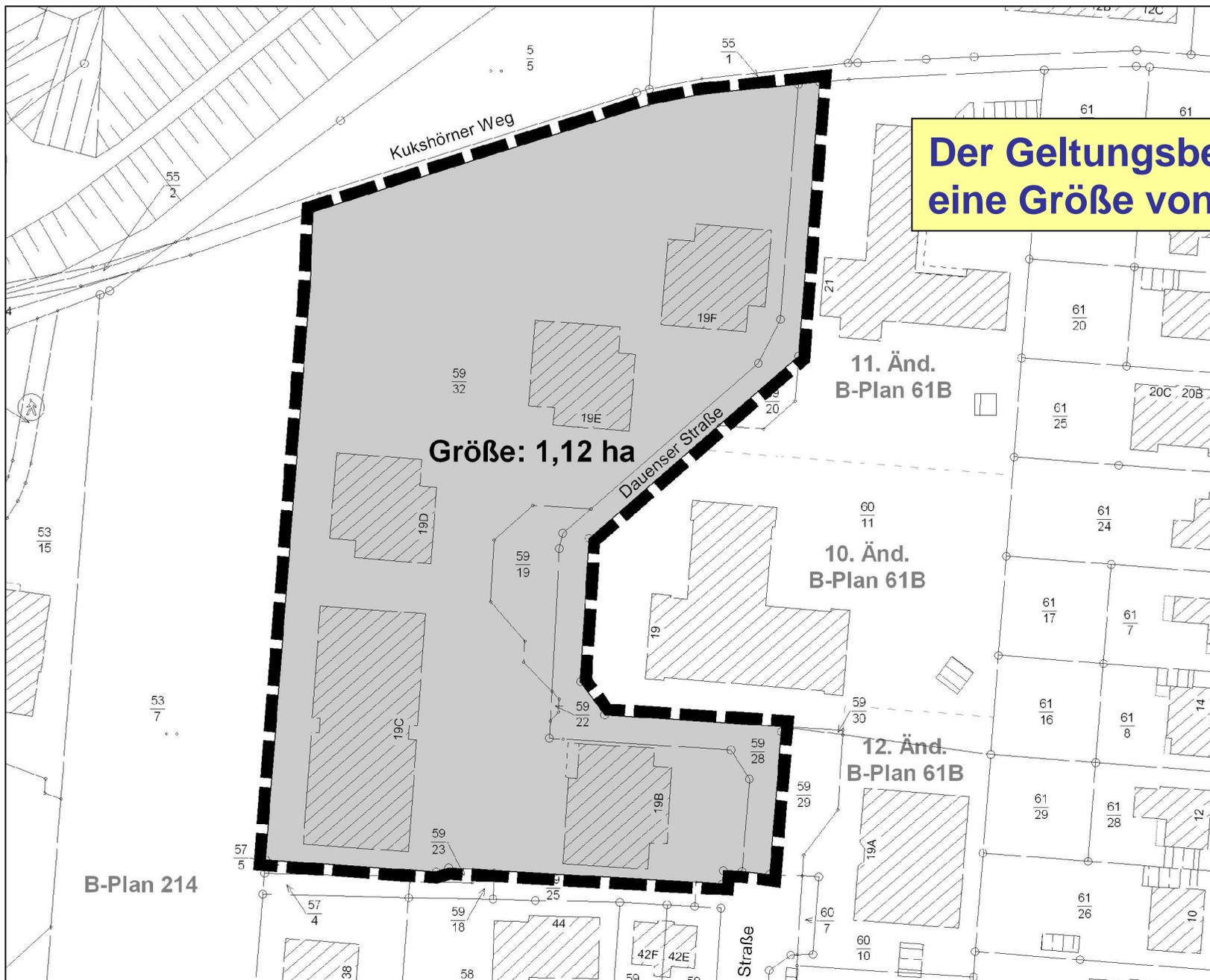


BONER + PARTNER

ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE



Abgrenzung Planbereich in der Karte



Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,12 ha.

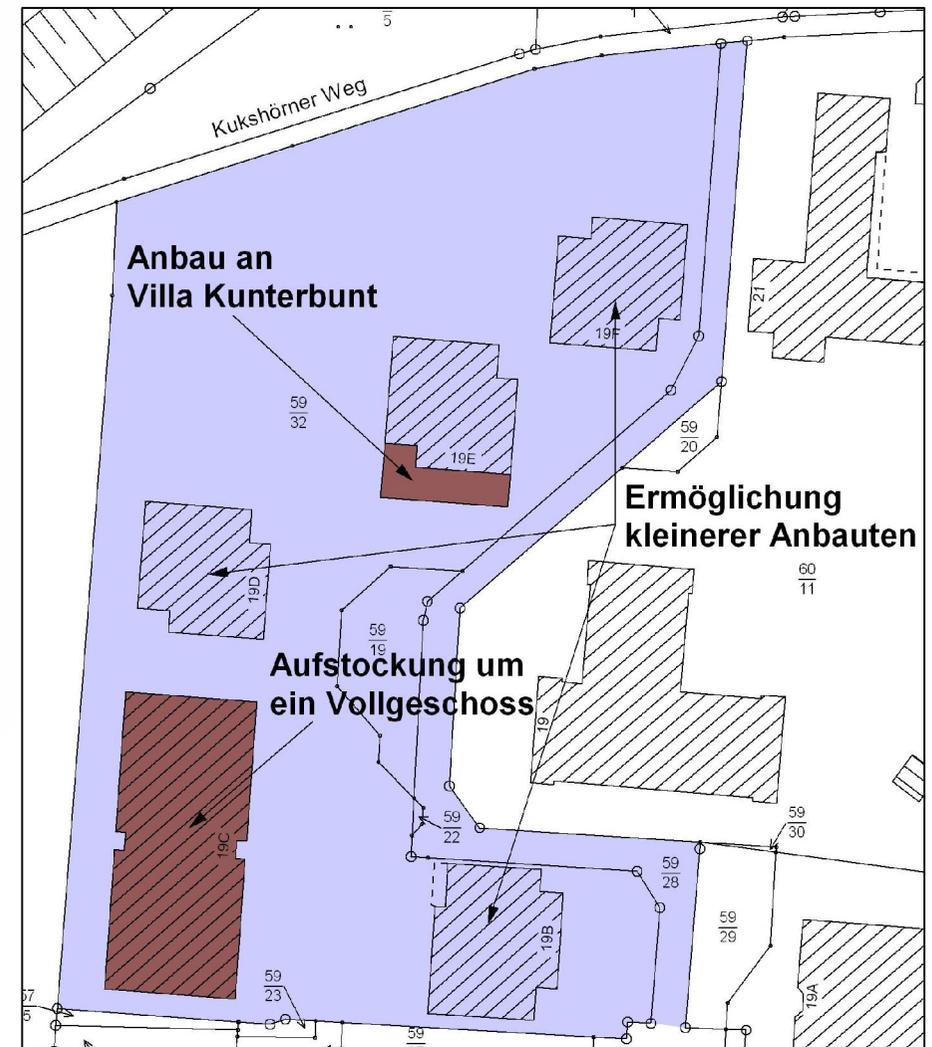


Anlass und Ziel der Planung

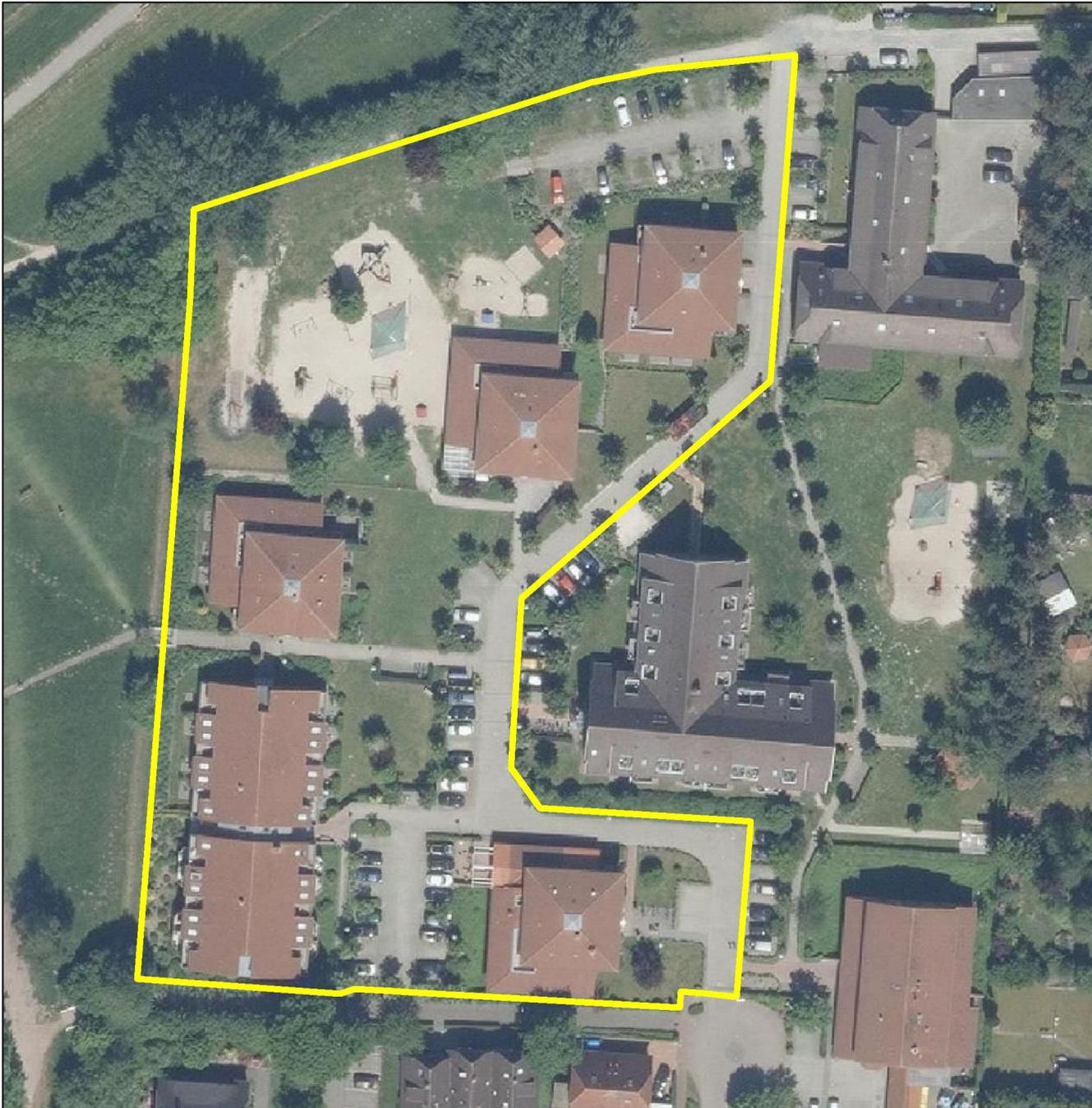
Auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken sind in den nächsten Jahren mehrere Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität vorgesehen. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert und teilweise erweitert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen.

Die angestrebten Baumaßnahmen fügen sich nicht in den derzeitigen Stand der Bauleitplanung (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B) ein. Für die Realisierung der Bauvorhaben ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bereits geplante und für zukünftige Bauvorhaben geschaffen werden und zwar in einem dem Standort angemessenen Rahmen.



Abgrenzung Planbereich im Luftbild



Neuabgrenzung des Sonstigen Sondergebietes im nördlichen Bereich

Neufassung der überbaubaren Bereiche

Neufestsetzung der Maße der baulichen Nutzung

Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Begrenzung der zulässigen Grundfläche im Teilbereich 3

Begrenzung der zulässigen Brutto - Geschossfläche im Teilbereich 1

Festsetzung der Dauenser Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

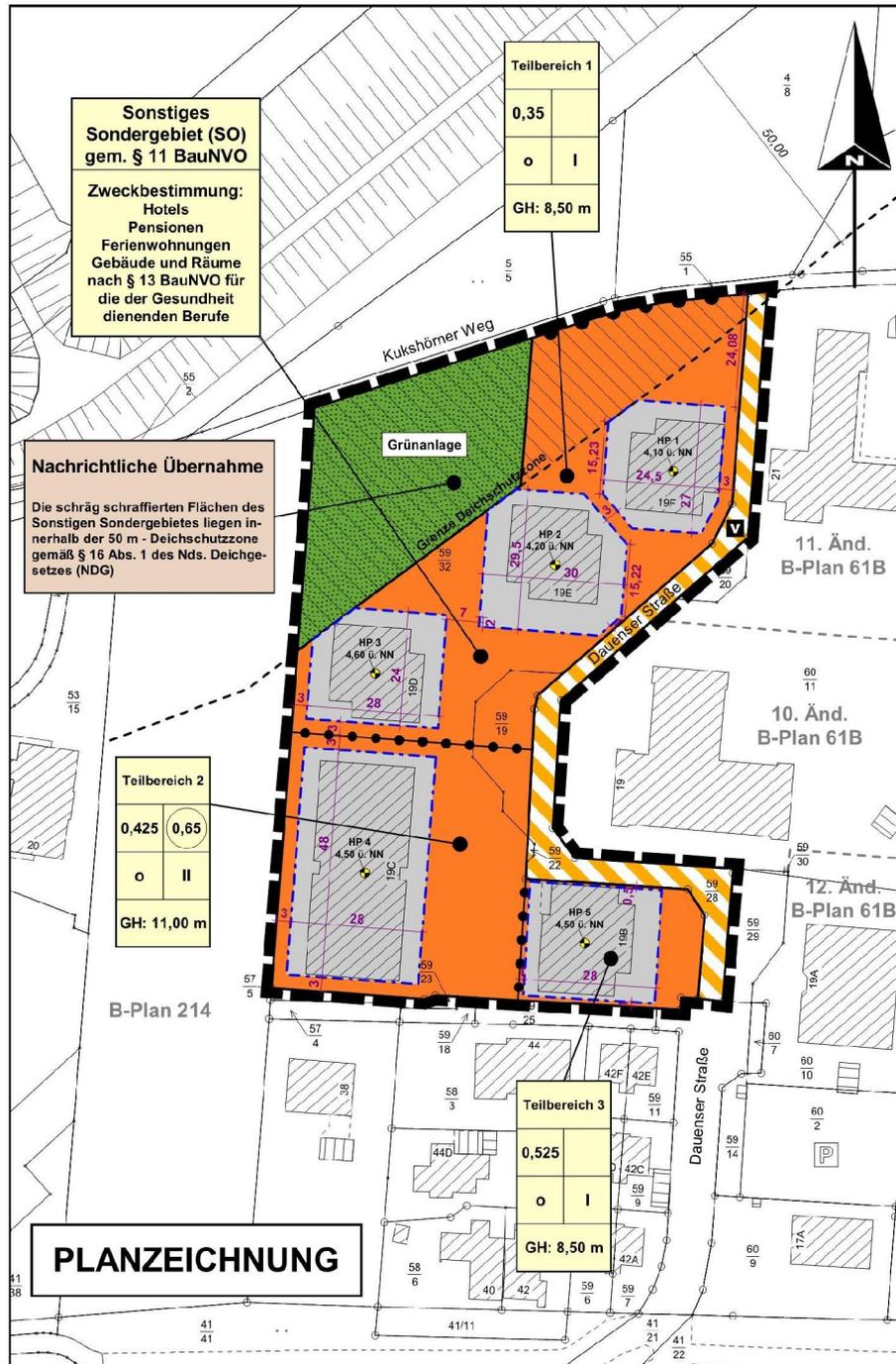
Art der baulichen Nutzung

Bauweise

Private Grünfläche



Fassung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl

 0,65 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert)

GH maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 offene Bauweise

 Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

 Bereich mit Zu- und Abfahrtsverbot

Grünflächen

 Private Grünfläche

 Grünanlage Zweckbestimmung Grünanlage

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung der festgesetzten Teilbereiche

 Höhenbezugspunkt

Nachrichtliche Übernahme

 50 m - Deichschutzzone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Nr. 2 Gebäudehöhe

Nr. 3 Begrenzung der zulässigen Grundfläche im Teilbereich 3

Nr. 4 Begrenzung der zulässigen Brutto - Geschossfläche im Teilbereich 1



Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- EWE Netz GmbH
- TenneT TSO GmbH
- OOWV Brake
- Entwässerungsverband Varel
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- AVACON Netz GmbH
- Landkreis Friesland
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal
 - FB Umwelt (Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Abfallbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde)
 - FB Straßenverkehr
 - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Brand- und Denkmalschutz)
 - FB Planung, Bauordnung Gebäudemanagement (Städtebaurecht)
 - FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Regionalplanung)
- Telekom Deutschland GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer



Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- II. Oldenburgischer Deichband
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Landkreis Friesland - FB Umwelt (Untere Deichbehörde)



Stellungnahme des II. Oldenburgischer Deichband

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Teil der innerhalb der 50 m-Deichschutzzone befindlichen Fläche als Grünanlage ausgewiesen. Die Freiflächen dieser Grünanlage stellen sich wie auch unter Punkt 5 dargestellt, als größtenteils Rasenflächen dar mit einigen verteilt vorhandenen Zierbäumen und Zierbüschen.

Gehölze wie Bäume, Sträucher und Hecken auf Deichen beeinträchtigen die Standsicherheit sowie die Unterhaltung dieser Hochwasserschutzanlage. Bei der Herrichtung und weiteren Unterhaltung der innerhalb der Deichschutzzone und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen ist dauerhaft sicherzustellen, dass Neuanpflanzungen einen Mindestabstand von 10 m (Pappeln 30 m) vom Deichfuß aufweisen. Weitere Gehölze innerhalb des verbleibenden 40 m - Bereichs sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Abwägung der Stadt Varel

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.

Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.



Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast. Bitte beteiligen Sie daher o. g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die Kurverwaltung Dangast ist über die aktuelle Planung informiert.

Der Solebrunnen befindet sich im Bereich des Weltnaturerbeportals und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.



Stellungnahme des des Landkreises Friesland - Untere Deichbehörde

Die textliche Fassung zu Ziffer 7.10 ist nicht hinreichend eindeutig. Der Satz „Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzungen der §§ 14, 15 und 16 NDG erfüllt werden.“ müsste wie folgt gefasst werden: „Eine bauliche Nutzung des Bereichs ist grundsätzlich verboten und nur unter den engen Voraussetzungen des § 16 NDG ausnahmsweise möglich.“

Im Satz 4 zu Ziffer 7.10 müsste hinter Maßnahme „nach § 16 NDG“ eingefügt und das Wort „grundsätzlich“ gestrichen werden. Entsprechend müsste die nachträgliche Übernahme geändert werden.

Abwägung der Stadt Varel

Der Anregung wird gefolgt.

Die angesprochenen Textpassagen werden gemäß den Vorgaben des Landkreises geändert.



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Informationsveranstaltung am 08.08.2018 angeboten, um die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorzustellen.

Zu der Veranstaltung sind fünf Bürgerinnen und Bürger erschienen.



Anregungen, die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung abgegeben wurden

Stellungnahme 1

Bürger C erklärt, dass ihm seinerzeit von Herrn Stadtplaner Frerichs zugesichert wurde, dass eine früher vorhandene Biotop-Fläche auf dem Gelände der Friesland-Klinik wieder hergerichtet wird. Dieses ist jedoch nicht geschehen.

Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass sich, nach Kenntnisstand der Stadt Varel, das angesprochene Biotop früher im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche südlich des *Kukshörner Wegs* befunden hat. Ob es eine Zusicherung hinsichtlich einer Neuanlage des Biotops gegeben hat, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Unabhängig davon wäre eine Neuanlage aus Gründen des Deichschutzes heute nicht mehr umsetzbar.



Anregungen, die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung abgegeben wurden

Stellungnahme 2

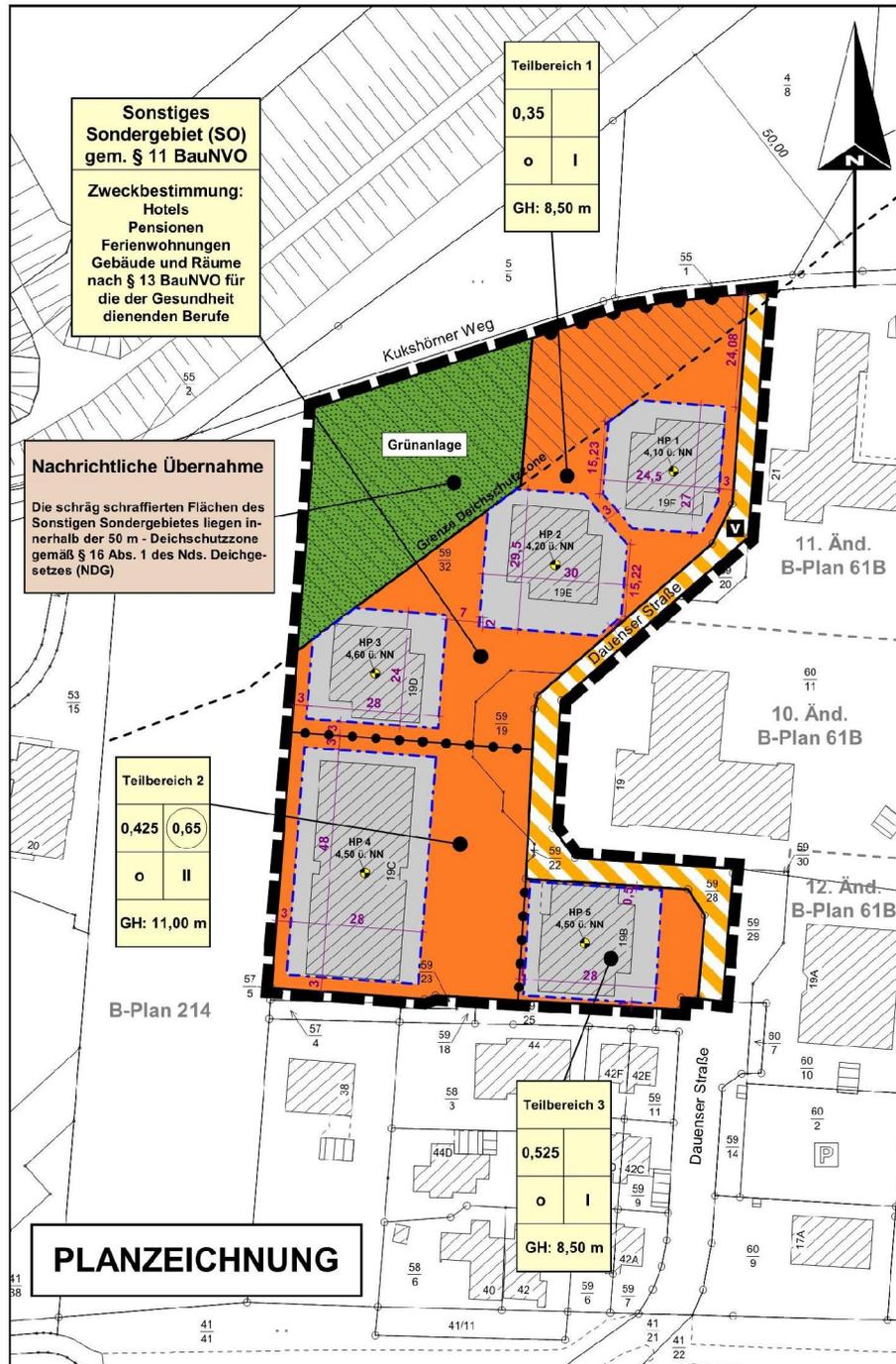
Außerdem hat dieser Bürger auch bei diesem Bebauungsplanverfahren Bedenken, dass die Verkehrsführung über die Stichstraße von der *Dauenser Straße* dazu führen wird, dass vermehrt Lärm und Gefahren für die Nachbarn der Klinik entstehen.

Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass der angesprochene Ost-West-Stichweg von der *Dauenser Straße* bis zur Erweiterungsfläche nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B liegt. Die Wegeverbindung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie dient, neben der Trasse über den Alten Deich als Zuwegung zur Erweiterungsfläche westlich des bestehenden Klinikgeländes. Für die verkehrliche Erschließung des hier anstehenden Planbereiches hat sie keine Bedeutung.

Unabhängig davon, wird im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 geprüft, ob durch die zukünftig auf der Trasse zu erwartende Verkehrsbelastung unzuträgliche Lärmbelastungen für die Anlieger zu erwarten sind.





Geänderte 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 nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde einzuholen. Der II. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.



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 der Gesundheit dienenden 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.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 5) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die NN-Höhen der Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung angegeben. Sie gelten jeweils nur für das zugeordnete Baufeld.



Nr. 3 Begrenzung der zulässigen Grundfläche im Teilbereich 3

Im Teilbereich 3 des Sonstigen Sondergebietes (SO) darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um nicht mehr als 20 % überschritten werden (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

Nr. 4 Begrenzung der zulässigen Brutto - Geschossfläche im Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes (SO) darf die Brutto - Geschossfläche im Erd- und Dachgeschoss aller Gebäude den Wert von insgesamt 2.125 qm nicht überschreiten.

