

Stadt Varel

Landkreis Friesland

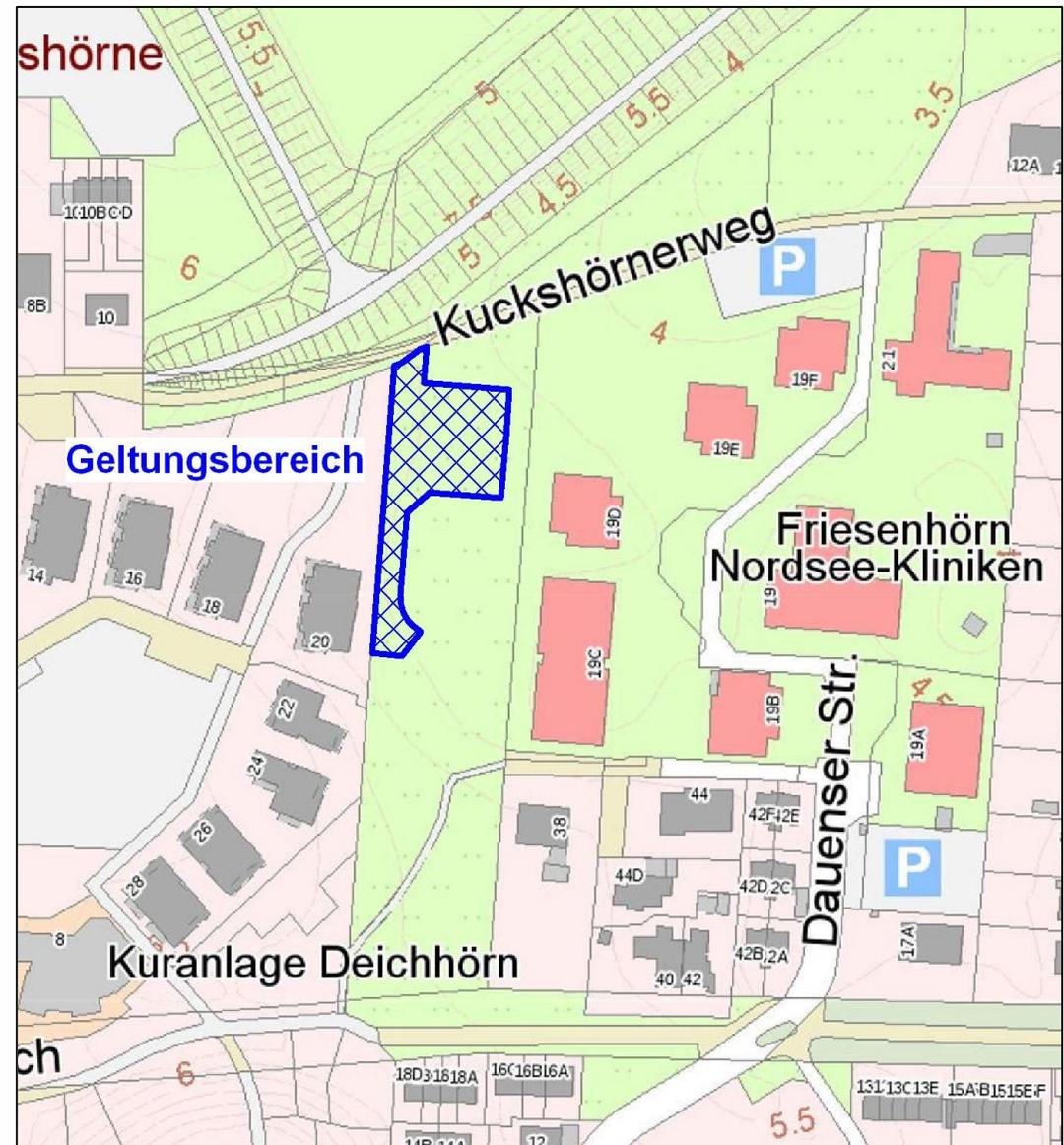
1. Änderung des vorhaben- bezogenen B-Plans Nr. 214

Bereich

Friesenhörn-Nordsee-Klinik

Abwägung der Stellungnahmen
aus den frühzeitigen Beteiligungs-
verfahren

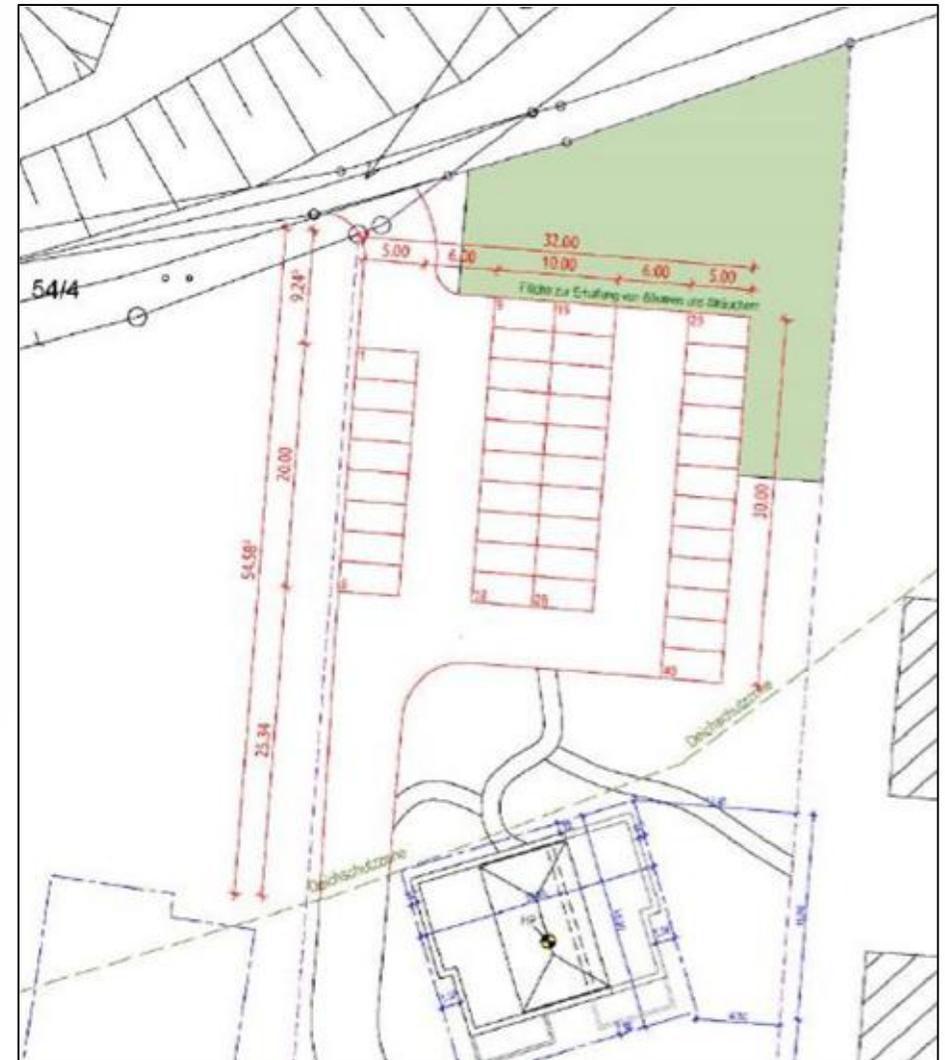
Vorstellung des Entwurfs zur
öffentlichen Auslegung



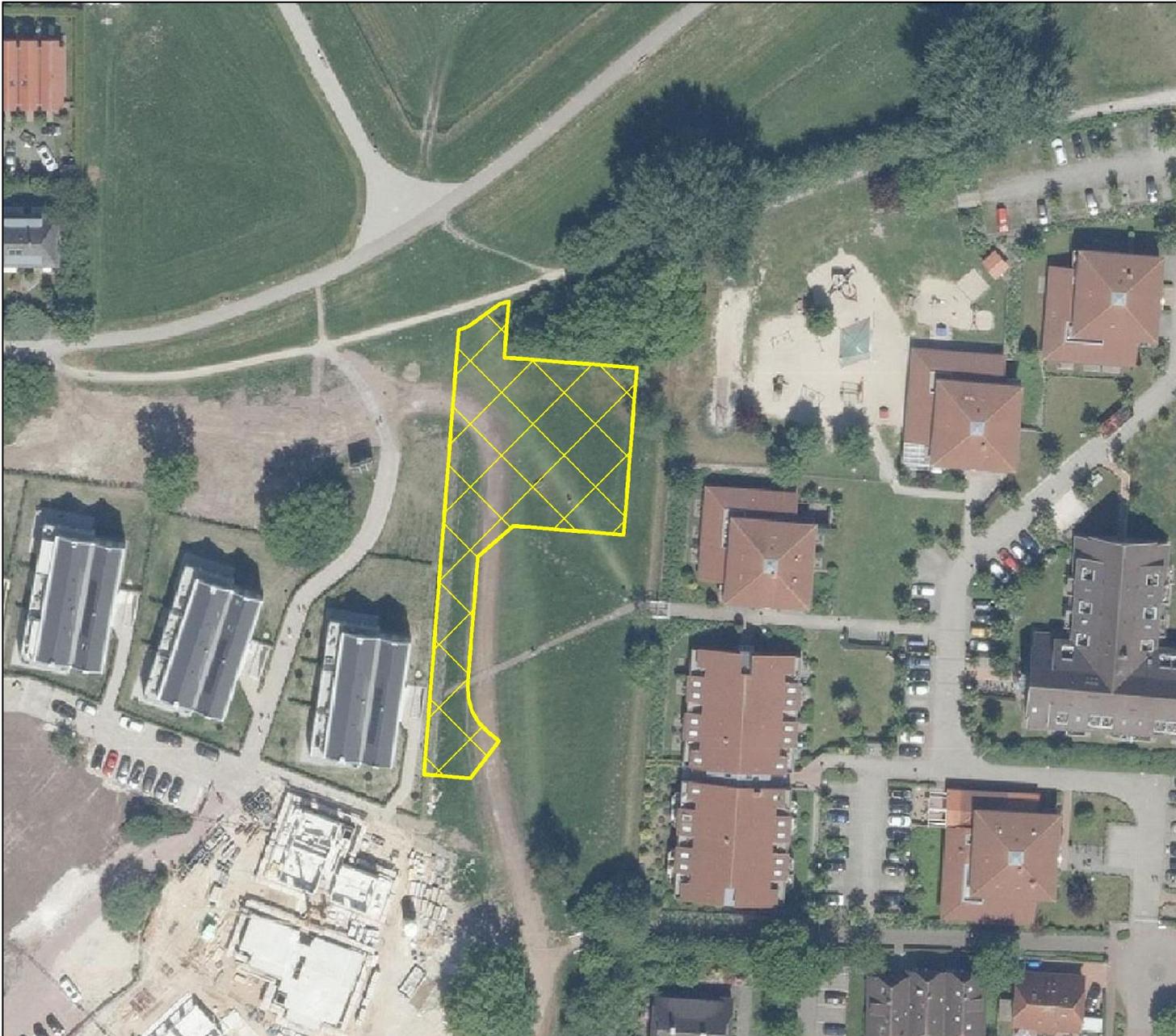
Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken sind in den nächsten Jahren mehrere Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität vorgesehen. Um eine ausreichende Versorgung mit Kfz-Stellplätzen sicherzustellen, ist die Errichtung weiterer Parkplätze erforderlich. Wie die nebenstehende Karte zeigt, sollen diese im Nordwesten des Klinikgeländes angelegt werden.

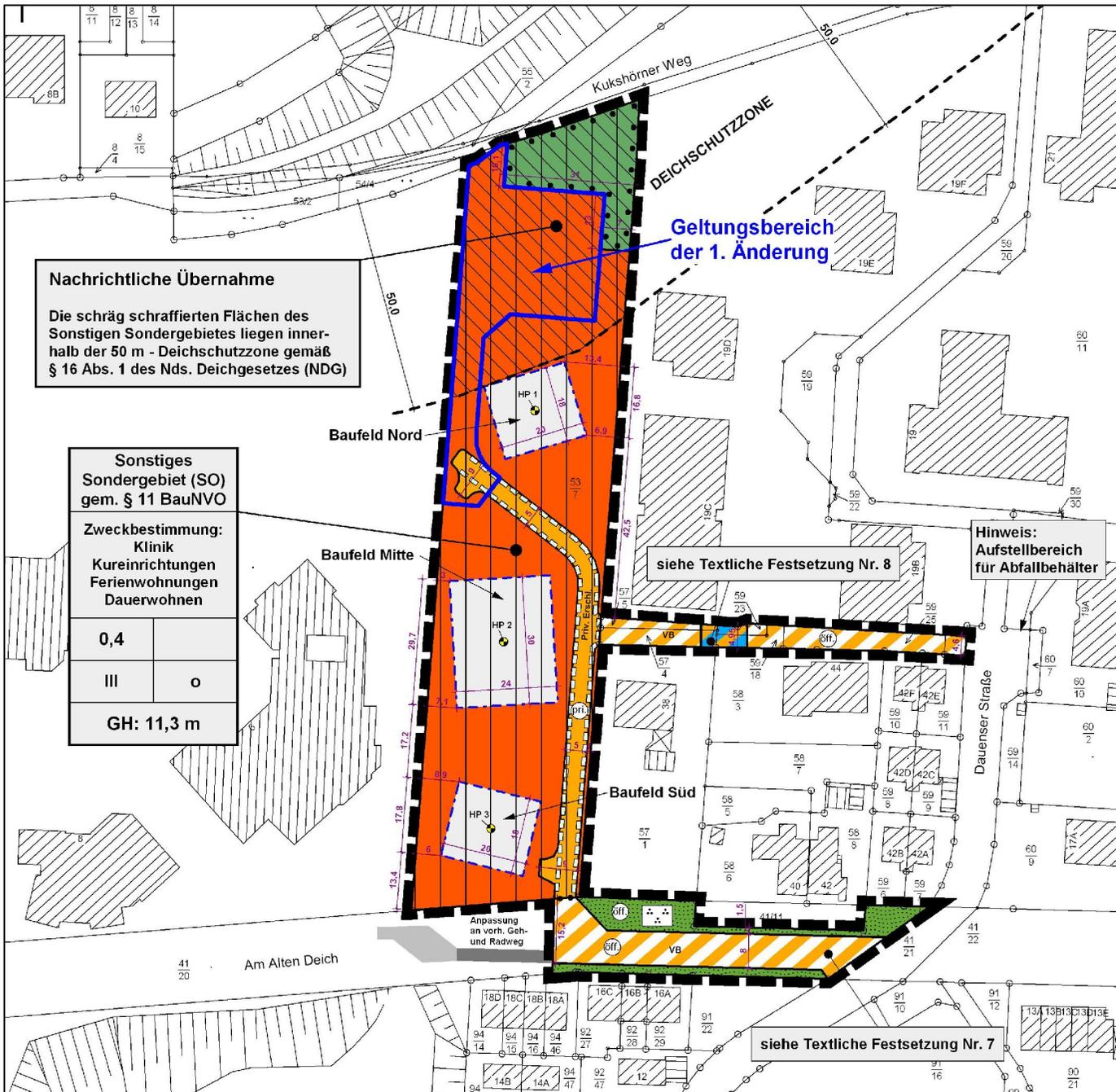
Mit der anstehenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Deichsicherungsplatzes geschaffen werden, der außerhalb der Zeiten eines Deichverteidigungsfalles auch als Parkplatz von den Friesenhörn Nordsee Kliniken genutzt werden kann. Diese multifunktionale Nutzung wurde bereits mit den zuständigen Deichbehörden abgestimmt.



Abgrenzung Planbereich im Luftbild



Stand der Bauleitplanung (Ursprungsfassung B - Plan 214)



Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Fläche für einen Deichsicherungsplatz und für Stellplätze

Anpassung der Flächen für eine private Erschließungsstraße

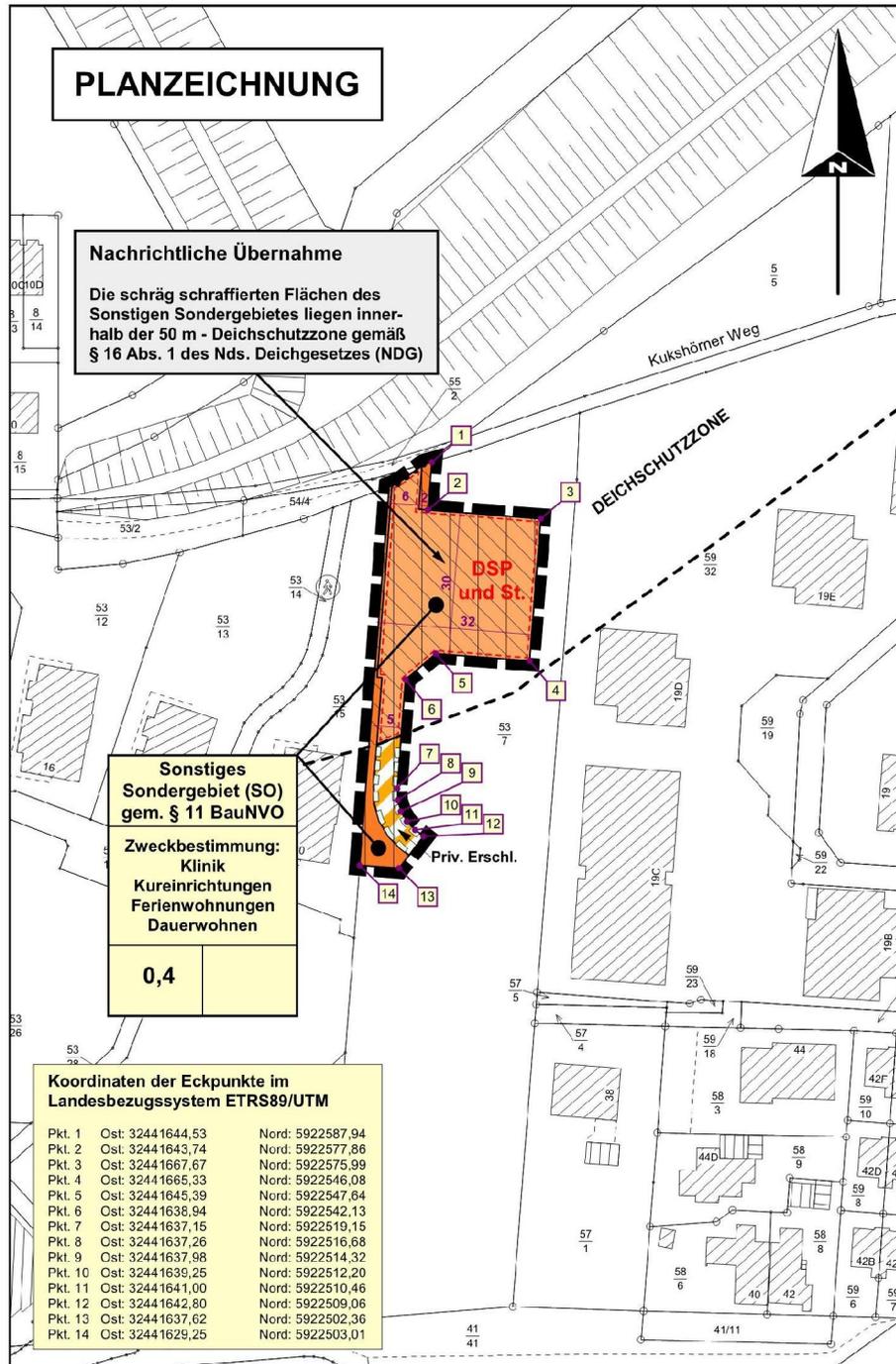
Anpassung der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)



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

0,4 Grundflächenzahl

Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

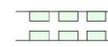
Priv. Erschl. Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße

 Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme des Deichverteidigungsfalles

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Umgrenzung einer Fläche für einen Deichsicherungsplatz und für Stellplätze

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahme:

 50 m - Deichschutzzone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Nr. 2 Deichsicherungsplatz und Stellplatzanlage

Nr. 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan



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
- II. Oldenburgischer Deichband
- OOWV Brake
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Entwässerungsverband Varel
- TenneT TSO GmbH
- Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland - Sachgebiet Verkehr
- AVACON Netz GmbH
- Landkreis Friesland
 - FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen. Personal
 - FB Umwelt
 - 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



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

- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer



Zusammenfassung der Stellungnahme der Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Die Mutter-Kind-Kurklinik ist für die weitere touristische Entwicklung des Nordseebades Dangast von großer Bedeutung. Wir begrüßen daher die Bestrebungen der Stadt Varel, dass die Friesenhörn-Nordsee-Kliniken durch entsprechende Neufestsetzungen die Versorgung mit KFZ - Stellplätzen sicherstellen kann.

Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass im Jahr 2015 der Bebauungsplan 212 A (Deichhörn-Mitte) mit dem „Sonstigen Sondergebiet“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Gastronomie“ festgesetzt wurde. Diese Ferienwohnungen sind ebenfalls wichtig für die touristische Entwicklung. Die o. g. Planung kann die Attraktivität der Ferienwohnungen beeinträchtigen. Wir gehen davon aus, dass die Planung mit den Betroffenen abgestimmt worden ist.

Abwägung der Stadt Varel

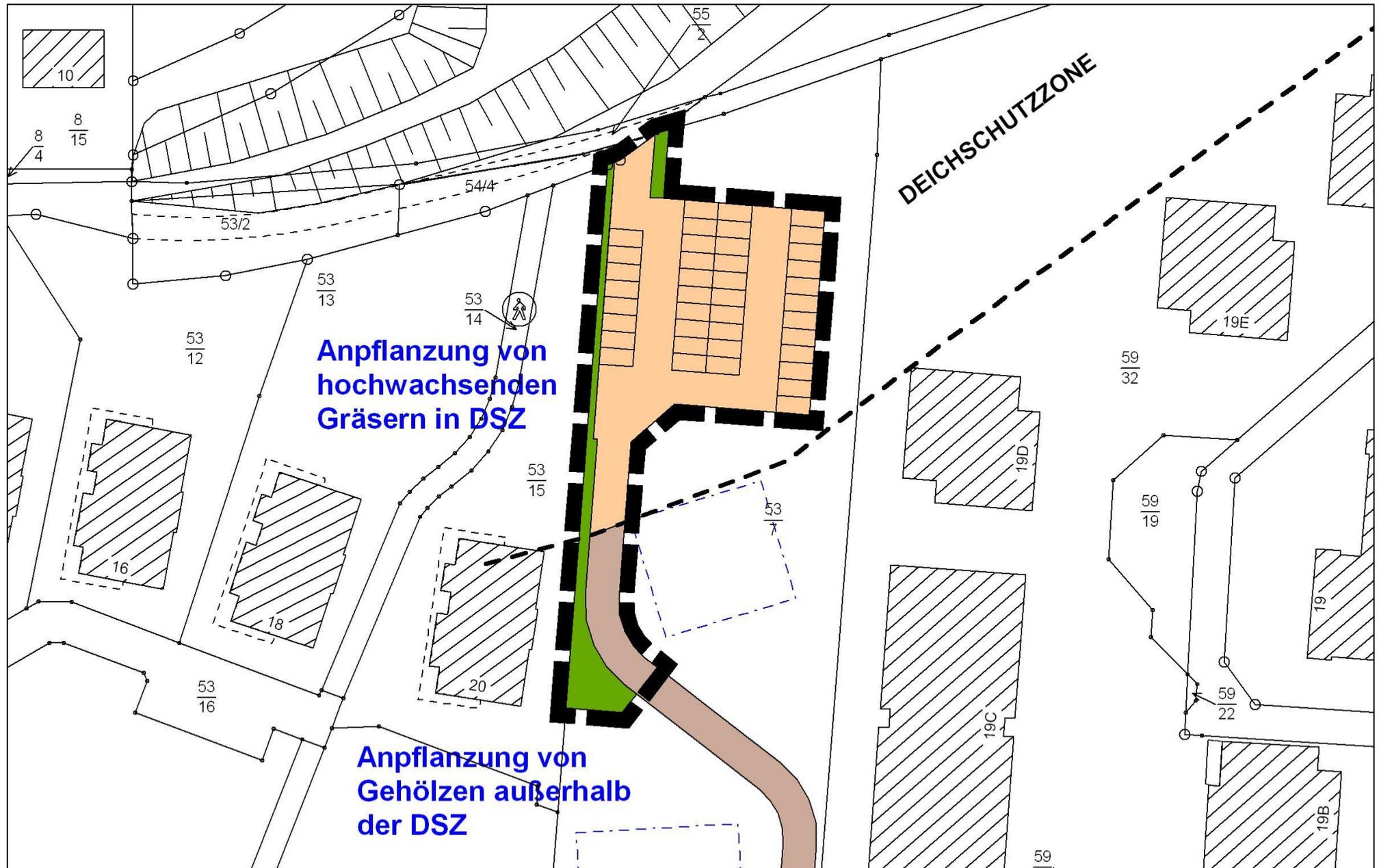
Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel der Ansicht ist, dass die Neuanlage eines Deichsicherungsplatzes, der außerhalb der Zeiten eines Deichverteidigungsfalles auch von den Friesenhörn-Nordsee-Kliniken als Parkplatz genutzt wird, mit den Belangen der Ferienhausnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A verträglich gestaltet werden kann.

Ggf. sind geeignete Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu soll in der Deichschutzzone entlang der westlichen Grenze eine Eingrünung mit hochwachsenden Gräsern erfolgen. Außerhalb der Deichschutzzone ist ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher zu berücksichtigen. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.



Abwägungsvorschläge - TöB - Beteiligung



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.

Weiterhin liegt eine schriftliche Stellungnahme vor.



Anregungen, die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung abgegeben wurden

Stellungnahme 1

Bürger C schlägt vor, eine Art „Ringstraße“ auf dem Gelände der Friesenhörn-Klinik zu schaffen. Die Fahrzeuge würden z. B. über die Stichstraße von der *Dauenser Straße* zum neuen Parkplatz fahren und von dort über einen anderen Weg zur *Dauenser Straße* fahren und von dort dann das Klinikgelände verlassen. So verringern sich Lärm und Gefahren für die Nachbarn.

Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 alle Optionen hinsichtlich einer möglichen Erschließung des Geltungsbereichs geprüft hat. Als Abwägungsergebnis wurden zwei Anschlussmöglichkeiten gewählt, nämlich der Ost-West-Stichweg, der von der *Dauenser Straße* bis zur Erweiterungsfläche führt und die Zuwegung über den Alten Deich. Die Stadt Varel sieht derzeit keine Veranlassung, dieses gültige Erschließungssystem zu ändern.

Unabhängig davon, wird im Zuge der weiteren Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 geprüft, ob durch die zukünftig auf dem Ost-West-Stichweg zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Zu- und Abfahrten zum neuen Parkplatz unzuträgliche Lärmbelastungen für die Anlieger entstehen. Das Lärmschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt mit dem Ergebnis, dass sich für die Anlieger des Ost-West-Stichweges keine unzuträgliche Lärmbelastungen ergeben.



Anregungen, die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung abgegeben wurden

Stellungnahme 2

Bürger B führt aus, dass eine Erhöhung des Deiches erforderlich werden wird; eine solche Erhöhung auf 10 m Deichhöhe oder mehr muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in diesen Bereichen ganz besonders beachtet werden.

Abwägung der Stadt Varel

Hierzu ist festzustellen, dass alle Deichbehörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung am Planverfahren beteiligt wurden. Diese haben keine Anregungen hinsichtlich einer geplanten Deicherhöhung vorgebracht.

Unabhängig davon steht die Errichtung des Deichsicherungsplatzes, der außerhalb der Zeiten eines Deichverteidigungsfalles auch von den Friesenhörn-Nordsee-Kliniken als Parkplatz genutzt werden kann, unter dem gesetzlichen Widerrufsvorbehalt. Dieser würde zur Anwendung kommen, falls die Flächen im Rahmen einer erforderlichen Deicherhöhung benötigt würden.



Schriftliche Stellungnahmen

Privater Einwand 01

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.

Mit den Bauarbeiten im Nordseepark Dangast haben wir, die XXX (anonymisiert) GmbH & 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.

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.

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 Ferienwohnungseinheiten 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.



Schriftliche Stellungnahmen

noch Privater Einwand 01

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.

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.



Schriftliche Stellungnahmen

Abwägung der Stadt Varel

zum Privaten Einwand 01

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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.

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 *Kukshörner Wegs* 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.



Schriftliche Stellungnahmen

Abwägung der Stadt Varel

noch zum Privaten Einwand 01

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.



Schriftliche Stellungnahmen

Abwägung der Stadt Varel

noch zum Privaten Einwand 01

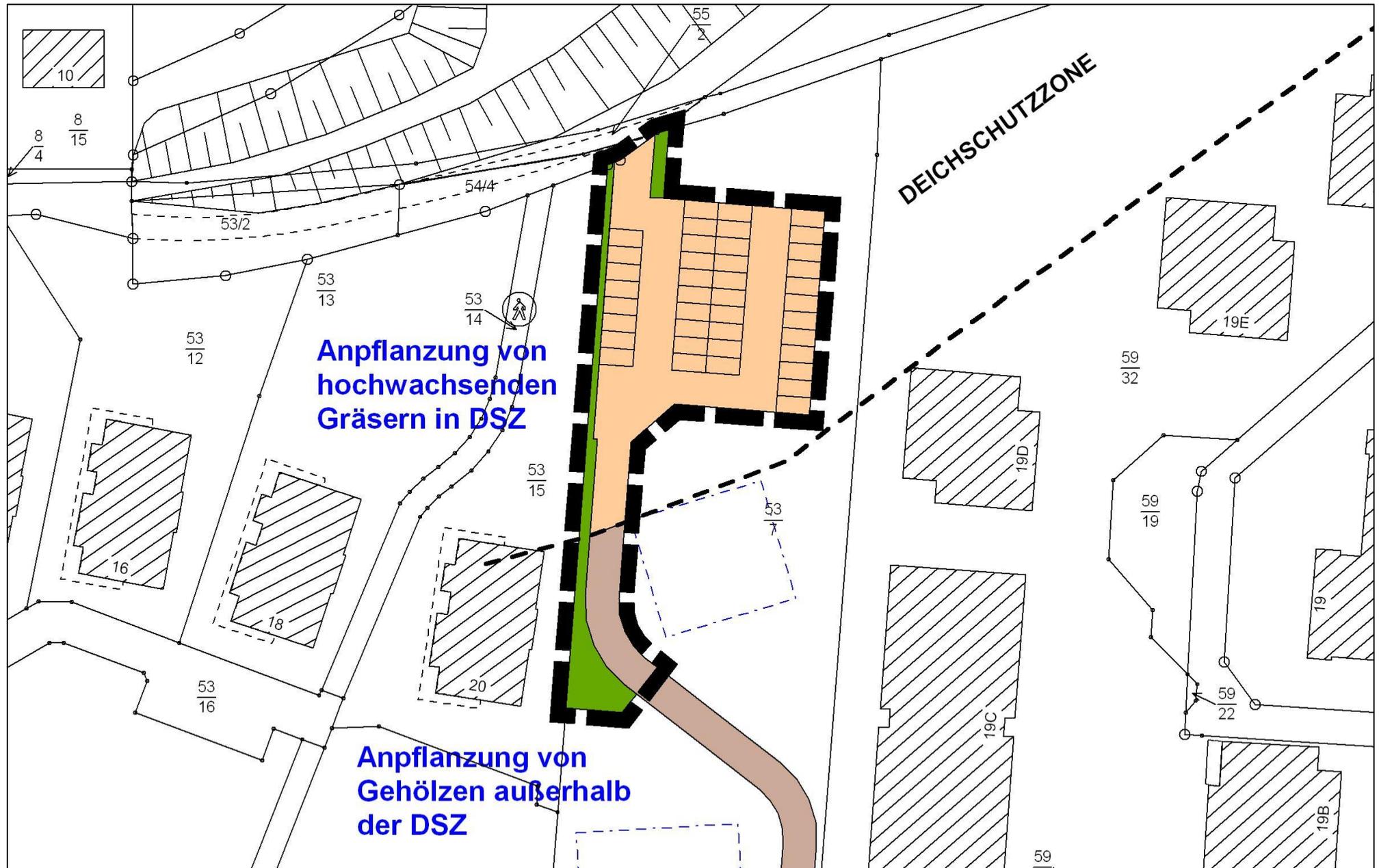
Hinsichtlich der befürchteten Entwertung der Ferienapartments durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Deichbereich ist festzustellen, dass deren Umfeld auch heute schon nicht frei von Störungen ist. Die neue Ferienanlage des Einwenders liegt innerhalb des touristischen Entwicklungsbereichs in Dangast. Somit muss jeder Eigentümer bzw. Betreiber von touristischen Einrichtungen damit rechnen, dass es zu Veränderungen im Umfeld der eigenen Liegenschaft 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.

Allerdings soll in der Deichschutzzone entlang der westlichen Grenze eine Eingrünung mit hochwachsenden Gräsern erfolgen. Außerhalb der Deichschutzzone ist ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher zu berücksichtigen. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.



Abwägungsvorschläge - Öffentlichkeitsbeteiligung



Schriftliche Stellungnahmen

Abwägung der Stadt Varel

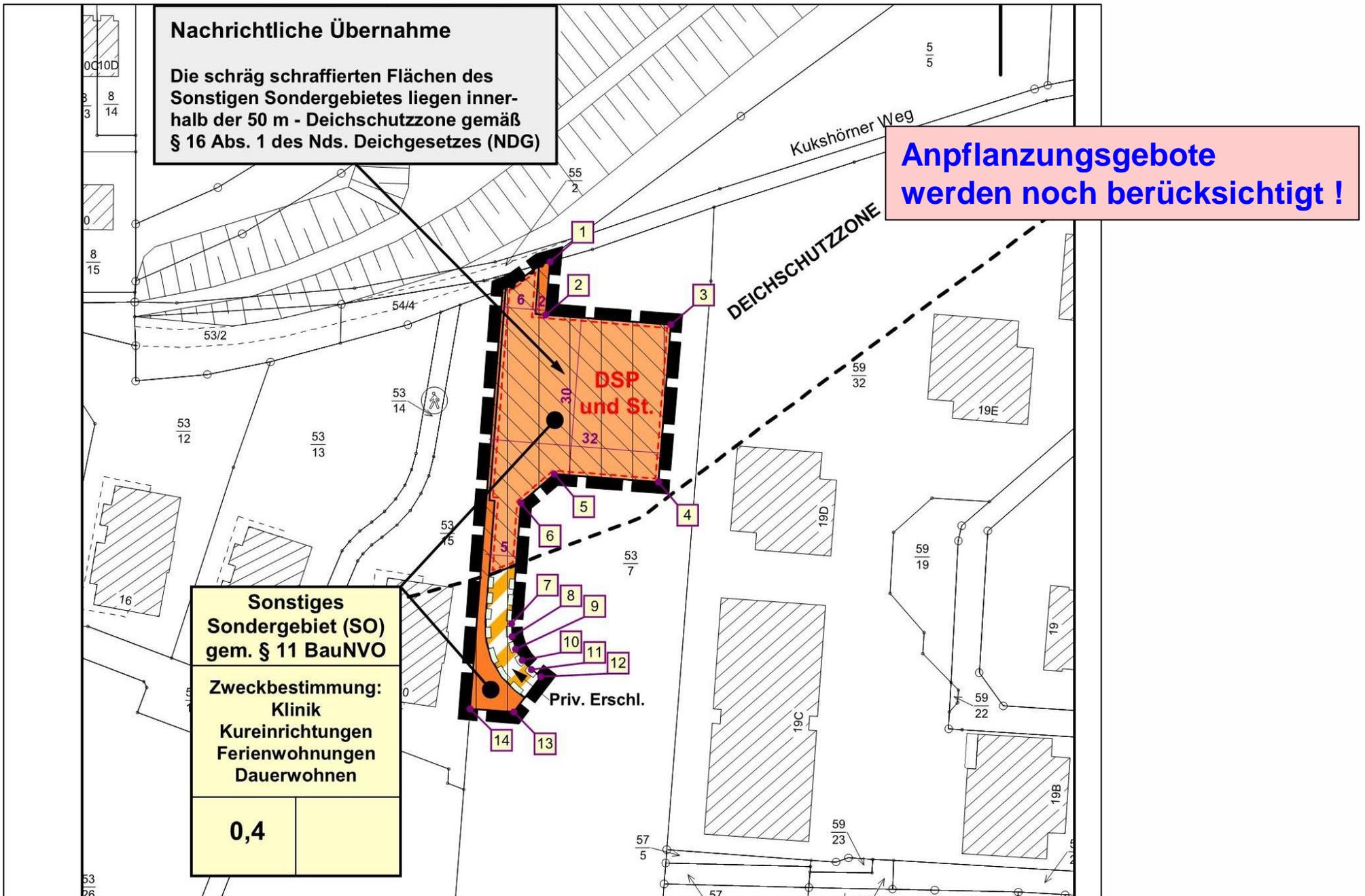
noch zum Privaten Einwand 01

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.

Das Lärmschutzgutachten wurde zwischenzeitlich vorgelegt mit dem Ergebnis, dass sich für die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Stellplatzanlage und deren Zu- und Abfahrt keine unzuträgliche Lärmbelastungen ergeben.



Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



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

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1.
Gebäude und Kureinrichtungen für einen Klinikbetrieb einschließlich Gästewohnungen für die Klinikpatienten.

2.
Ferienwohnungen und Ferienappartements für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

3.
Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleich bleibenden Personenkreises bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben, wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbst bestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

4.
Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten

5.
Deichsicherungsplatz



Nr. 2 Deichsicherungsplatz und Stellplatzanlage

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche für einen Deichsicherungsplatz und für Stellplätze soll im Falle einer Sturmflut für die Lagerung von Gerät und Material zur Deichverteidigung für den unmittelbaren Einsatz am Deich genutzt werden. Der Deichsicherungsplatz ist somit Bestandteil des Deichverteidigungskonzeptes Dangast. In der übrigen Zeit steht die Fläche der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH & Co. als Stellplatzanlage zur Verfügung.

Bei der Errichtung der Stellplatzanlage sind die in der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 14.12.2017 genannten Inhalts- und Nebenbestimmungen sowie die dort aufgeführten Hinweise zu beachten.

Nr. 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sonstigen Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Textliche Festsetzungen zu den Anpflanzungsgeboten werden noch berücksichtigt !

