Stadt Varel

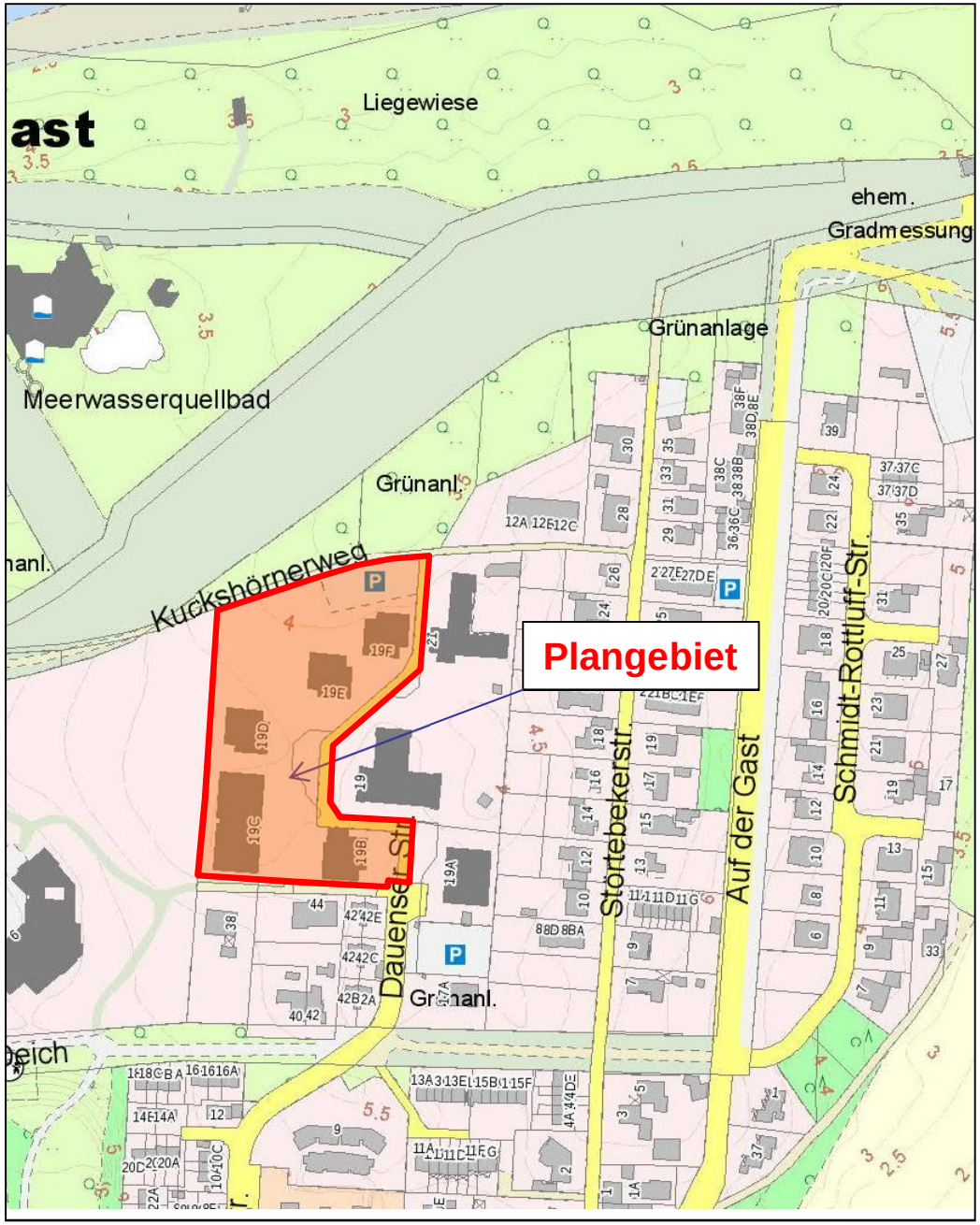
Landkreis Friesland

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B

Bereich Friesenhörn-Nordsee-Klinik

Abwägung der Stellungnahmen aus der TöB - Beteiligung und der öffentlichen Auslegung

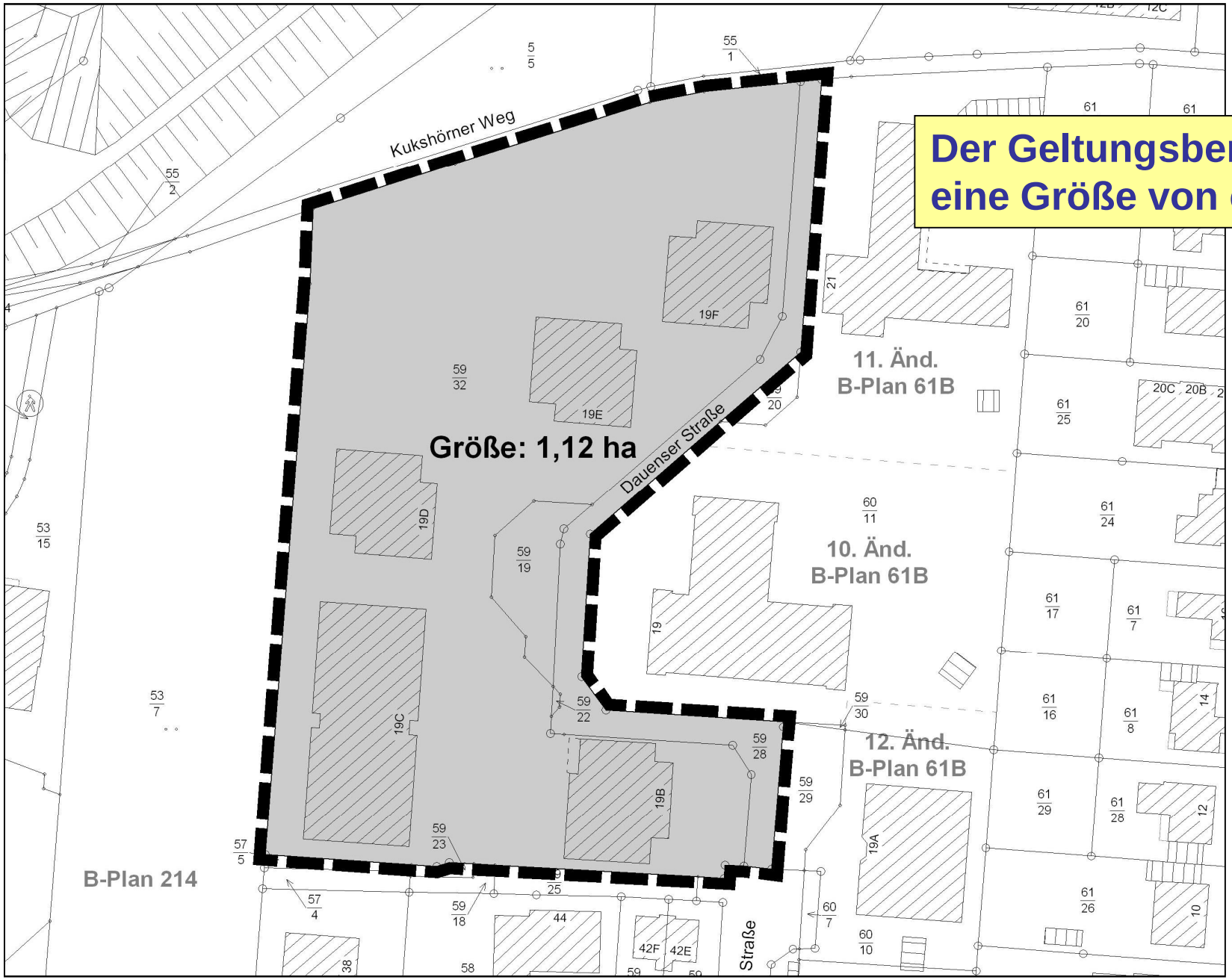
Vorstellung des Entwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

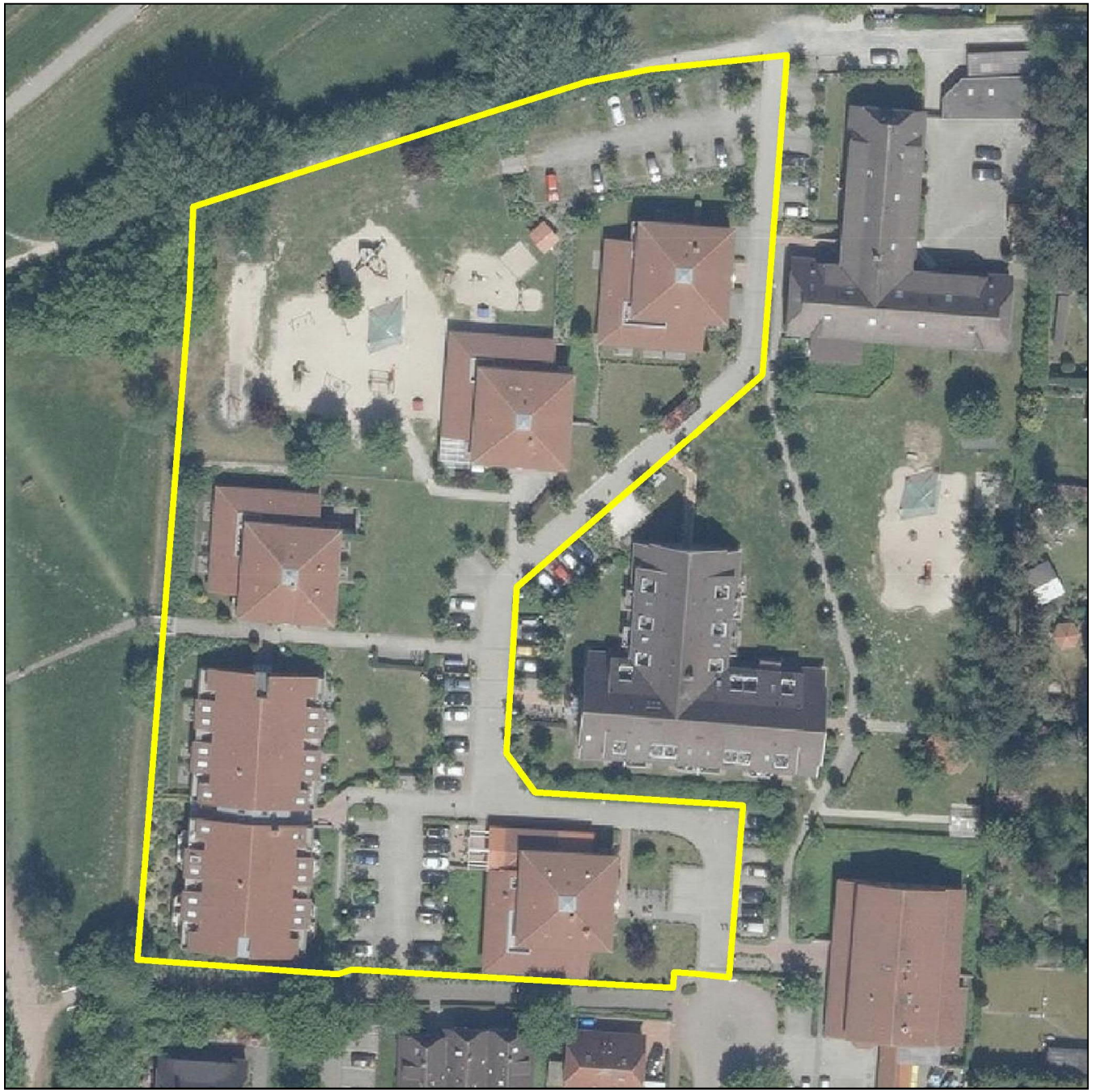
Planungsausschusssitzung am 18.06.2019

Abgrenzung Planbereich in der Karte



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

Abgrenzung Planbereich im Luftbild



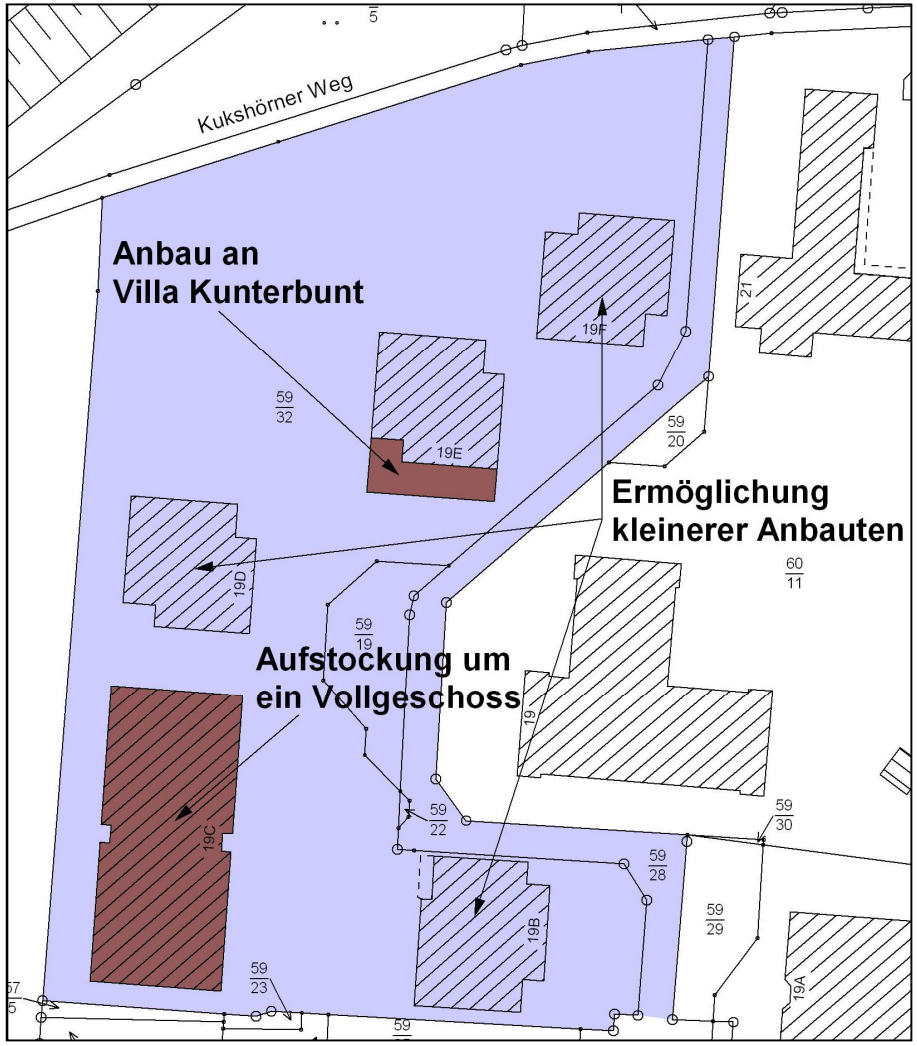
BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Anlass und Ziel der Planung

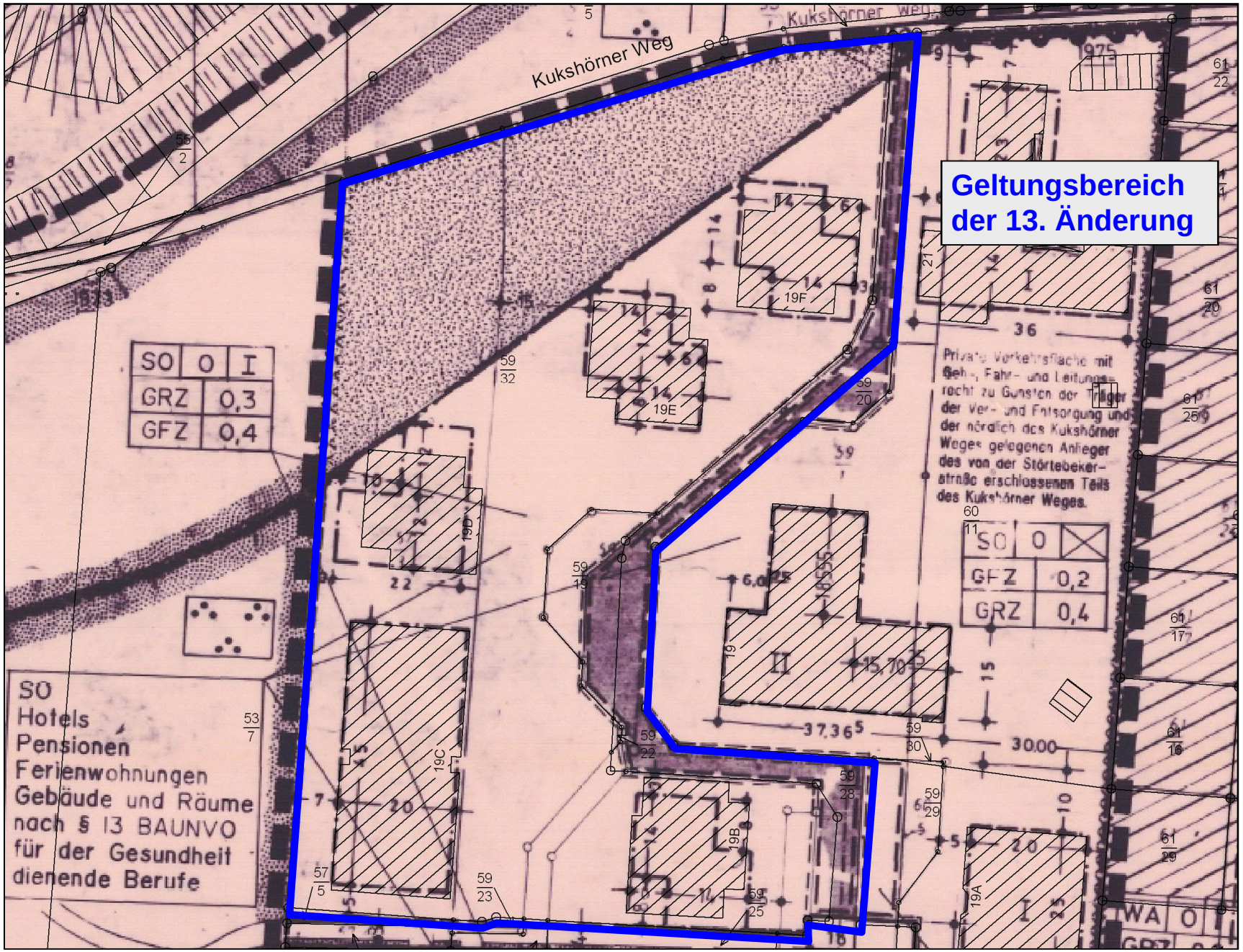
Auf dem Gelände der Friesenhörn-Nordsee-Kliniken sind in den nächsten Jahren mehrere Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität vorgesehen. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert und teilweise erweitert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen.

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.

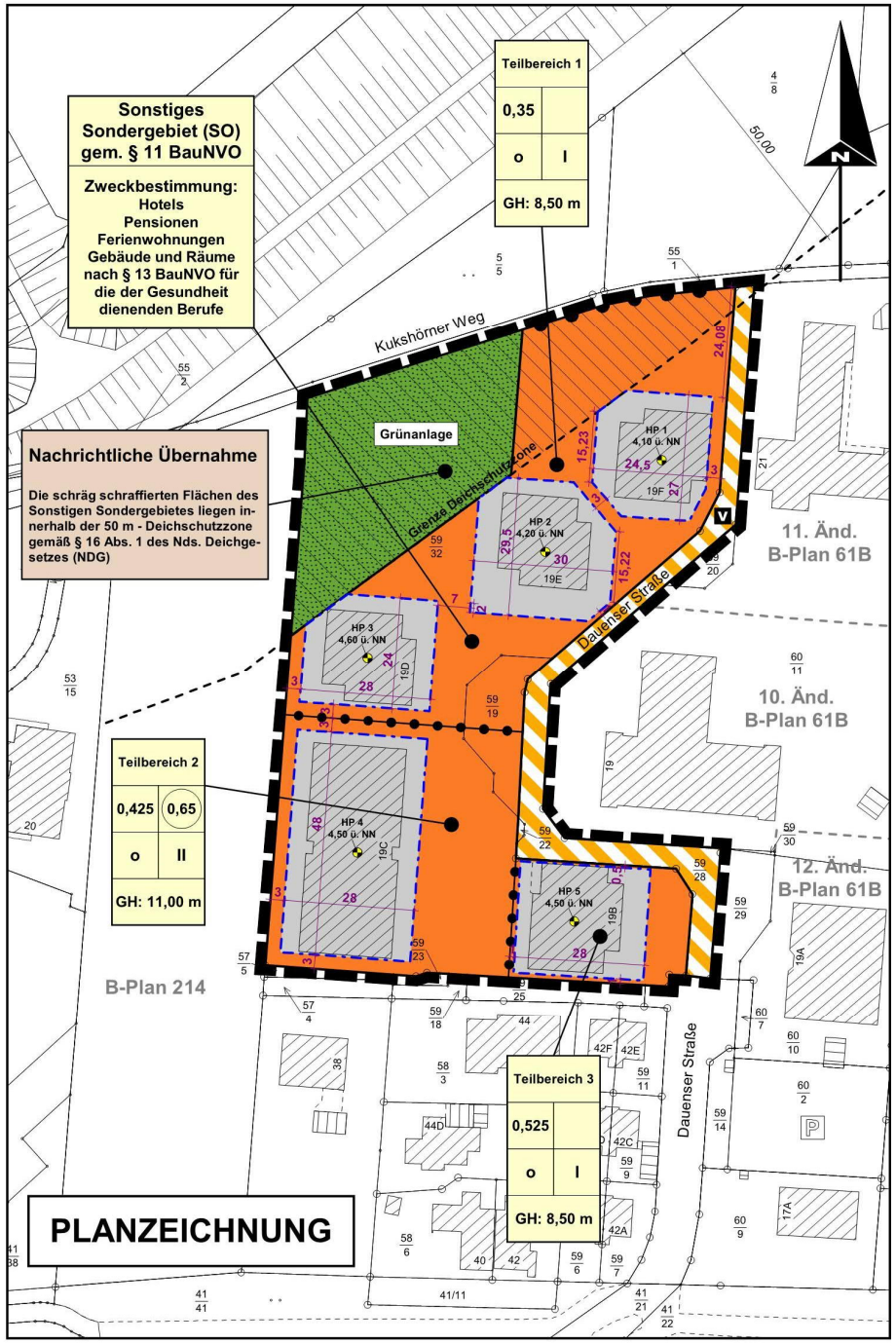


Stand der Bauleitplanung (8. Änderung B - Plan 61B)



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Fassung zur öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nuzung

0,35	Grundflächenzahl
0,65	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstwert)
GH	maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Bereich mit Zu- und Abfahrtsverbot

Grünflächen

	Private Grünfläche
Grünanlage	Zweckbestimmung Grünanlage

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung der festgesetzten Teilbereiche
HP 3	Höhenbezugspunkt

Nachrichtliche Übernahme

	50 m - Deichschutzzone

Änderungen / Übernahmen aus der Ursprungsplanung

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen T. ö. B

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

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (GB Aurich)
- 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
  - 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
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Öffentliche Auslegung

Es wurden zwei schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Einwender A

1.

Die Firma AMJ hat seinerzeit zur Erweiterung der Friesenhörn-Kliniken in Dangast von der an den Investor Peters verkauften Grundstücksfläche (ehemals Kuranlage Deichhörn) einen Grundstücksstreifen von 7200 qm gekauft (120 Euro je qm). Diese Fläche sollte zur Sicherung des Standortes der Friesenhörn-Klinik in Dangast dienen, d.h. es sollte zur Bebauung von Einrichtungen zur künftigen Erweiterung der Klinik genutzt werden. Der Bebauungsplan 214 weist für die Erweiterung der Klinik drei Gebäude aus. Diese Gebäude dürften für die zukünftige Erweiterung der Klinik ausreichen.

Die Klinik möchte mit der Änderung des Bebauungsplanes 61 b erreichen, dass Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erhöht werden. Auch eine Aufstockung einzelner Gebäude ist vorgesehen. Die Gebäude können bei zweigeschossiger Bauweise eine Höhe von 11 m haben. Es handelt sich dann um eine massive Bebauung.

Einwender A

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B wird durchgeführt, da in den nächsten Jahren verschiedene Maßnahmen zur Angebotsverbesserung und zur Erhöhung der Bettenkapazität im Bereich des vorhandenen Klinikstandortes vorgesehen sind. So sollen mehrere Altgebäude grundlegend saniert und teilweise erweitert werden, um sie den Erfordernissen des Marktes anzupassen. Dazu soll das bestehende Baurecht soweit auf die städtebaulichen Zielvorstellungen angepasst werden, dass die Klinik Planungssicherheit für die konkreten Baumaßnahmen erhält.

Diese Entwicklung steht nicht im Gegensatz oder Konflikt zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 214, die andere Aspekte der Erweiterung und Anpassung der Klinik an die Erfordernisse des Gesundheitsmarktes beinhaltet.

Einwender A

2.

Uns scheint die Begründung, der Kauf von 7200 qm Fläche seinerzeit zur Erweiterung der Klinik in Dangast nutzen zu wollen, heute nach der Beantragung der Änderung des Bebauungsplan 61 b, als vorgeschobenen Grund, Es ist offensichtlich, dass die angekauften Flächen für die Erweiterung der Klinik nicht mehr in Anspruch genommen werden sollen. Sonst hätte man nicht eine massive (z. T. Erhöhung der Geschosse) Erweiterung der vorhandenen Gebäude in Aussicht genommen. Es ist zu erwarten, dass die drei neuen Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes 214 insgesamt verkauft oder als Ferienwohnungen genutzt werden sollen.

Einwender A

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 214 vorbereitete Bebauung und Nutzung des durch die Klinik erworbenen Geländes passt in die städtebaulichen Überlegungen des Rates der Stadt Varel zur Entwicklung des Bereiches der ehemaligen Kuranlage Deichhörn (siehe dazu auch das sogenannte Eckwertepapier).

Ob die Bebauung und Nutzung nunmehr durch Ferienwohnungen erfolgt, die ganz oder teilweise dem freien Markt zur Verfügung stehen bzw. von der Klinik genutzt werden ist vor dem Hintergrund der Ziele dieses Entwicklungskonzeptes ohne Belang.

Einwender A

3.

Nach dem Durchführungsvertrag (§ 6) zum Bebauungsplan 214 ist die Erschließung des Geländes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Es ist festgelegt, dass die Erschließung über die Dauenser Straße, Stichstraße abzweigend vom Wendehammer, erfolgen soll. Für den Fall der Nachnutzung wird geregelt, dass alsdann eine Erschließung der herausgelösten Gebäude über eine noch herzustellende Straße Am Alten Deich erfolgt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 214 ist u. a. im Punkt 5.3 - verkehrliche Erschließung - folgendes ausgeführt: Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Vorhabenstandortes empfiehlt der Gutachter, die Hauptzuwegung über den Ost-West-Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, vorzunehmen. Hierfür muss der vorhandene Weg auf mindestens 4,50 verbreitert werden. Weiter wird ausgeführt: Weiterhin wird empfohlen, die verkehrliche Anbindung über die Trasse Am Alten Deich nur dann zu realisieren, wenn auf dem Vorhabengelände von der Kliniknutzung abgekoppelte Ferienwohnungen entstehen. Der daraus resultierende Privatverkehr sollte dann die Kliniknutzung nicht belasten.

Einwender A

noch 3.

Aus diesen Formulierungen geht eindeutig hervor, dass das Gelände überwiegend der Erweiterung der Klinik dienen sollte. Von Seiten der Firma AMJ - Friesenhörn-Kliniken - ist inzwischen der Antrag (mit Planungsunterlagen) eingereicht worden, wie die spätere Erschließung des jetzigen Baugeländes über eine ausgebaute Wegeverbindung im Bereich des Alten Deiches ausgestaltet werden könnte. Auf eine Anbindung des Grundstücks über die Stichstraße wird nach dem Antrag verzichtet. Der gestellte Antrag ist für uns vollkommen unverständlich, zumal Herr Ewald von der Firma AMJ uns bei einer Besprechung des Bebauungsplanes 214 in unserem Hause, mitgeteilt hat, dass er die Erschließung über den Alten Deich nicht wolle, dass sei eine Vorgabe der Verwaltung der Stadt Varel. Die ganze Angelegenheit sieht nach einer Täuschung beim Kauf des Grundstücks von 7200 qm aus!

Einwender A

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung der Bauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 grundsätzlich über den Stichweg erfolgen soll, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt. Der Bebauungsplan enthält jedoch eine Vorbehaltsfestsetzung zur verkehrlichen Erschließung. Danach wird festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bereich der Wegeverbindung Am Alten Deich dann Gültigkeit erhält, wenn im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnen, Dauerwohnen“ mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung (Patientenwohnen oder Therapieräumlichkeiten) integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen oder Dauerwohnen) genutzt wird.

Somit bleibt die Art der verkehrlichen Anbindung weiterhin abhängig von den tatsächlich realisierten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214. Diese Herangehensweise wird seitens des Rates der Stadt Varel weiterhin als richtig eingestuft.

Einwender A

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 3.

Der Rat der Stadt hat sich mit der Zuwegung zu dem Gelände ausführlich auseinandergesetzt und zwei mögliche Erschließungsvarianten im Bebauungsplan Nr. 214 geregelt. Unter den dort geregelten Rahmenbedingungen können die bestehenden Erschließungsmöglichkeiten genutzt werden.

Die vom Bürger A dargelegte Interpretation der vorstehenden Formulierungen kann seitens der Stadt Varel nicht nachvollzogen werden. Der Bebauungsplan Nr. 214 regelt eindeutig die Nutzungsmöglichkeiten des von der AMJ erworbenen Geländes und - zusammen mit dem Durchführungsvertrag auch die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Erschließung.

Solange sich die Anträge und Absichten der Klinik in diesem Rahmen bewegen, kann aus Sicht der Stadt Varel nicht von einer Täuschung gesprochen. Insbesondere ist nicht richtig, dass die Stadtverwaltung Vorgaben zu den möglichen Erschließungsansätzen gemacht hat.

Einwender A

4.

Noch eine Anmerkung, im Falle der Verwirklichung des Antrages der Firma AMJ müsste eine Änderung des Bebauungsplanes 214 vom Rat beschlossen werden. Nach dem gültigen Bebauungsplan ist eindeutig festgelegt, dass die Erschließung des neuen Baugebietes über die Dauenser Straße und die vom Wendehammer abbiegende Stichstraße erfolgen soll. Wir beantragen schon heute, den Bebauungsplan 214 nicht zu ändern. Der seit 1977 bestehende Wanderweg darf auf keinen Fall auf einer Länge von 60 m als Erschließungsstraße umfunktioniert werden. Es handelt sich hier um eine sehr gut angenommene touristische Einrichtung. Profitieren von einer Änderung könnte nur der Investor.

Einwender A

Abwägung der Stadt Varel

zu 4.

Seitens der Stadt wird eine Notwendigkeit zur künftigen Änderung des Bebauungsplans 214 nicht gesehen.

Allerdings ist über den genannten Antrag der Klinik aktuell in den zuständigen Fachausschüssen auch noch nicht abschließend beraten worden.

Dementsprechend wird über den vom Bürger angesprochenen Sachverhalt in den Ratsgremien noch beraten werden.

Einwender B

1.

Mit Genehmigung der 13. Änderung ist es zukünftig statthaft, im Teilbereich 2 zweigeschossig zu bauen, bzw. eine Aufstockung um ein Vollgeschoss vorzunehmen. Für die Eigentümer Dauenser Straße 44 bedeutet eine Zweigeschossigkeit des Gebäudes 19c eine erhebliche Ausblendung des von Westen einfallenden Sonnenlichts. Desgleichen wird für die Eigentümer der Obergeschosse in eklatanter Weise der freie Blick auf den Jadebusen eingeschränkt (Hinweis: Minderung der Mieteinnahmen für die Ferienwohnung).

Einwender B

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass das Gebäude im Teilbereich 2 nordwestlich des Gebäudes Dauenser Straße 44 in einem Abstand von rund 20 m liegt. Daher ist das Gebäude des Einwenders allenfalls kurz vor Sonnenuntergang von einer Reduzierung des Sonneneinfalls betroffen. Eine maßgebliche Einschränkung der Besonnungsverhältnisse wird seitens der Stadt Varel nicht gesehen.

Hinsichtlich der befürchteten Entwertung der Ferienwohnung aufgrund der Einschränkung der Sichtbeziehungen zum Jadebusen ist festzustellen, dass ihr Umfeld auch heute schon nicht frei von Störungen ist. Die Ferienwohnung 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, sofern sie rechtlich zulässig sind, hinzunehmen.

Einwender B

2.

Beim seinerzeitigen Bau der Friesenhörn-Nordsee-Klinik wurde aus städtebauplanerischer Sicht ganz bewusst auf eine mehrgeschossige Bauweise verzichtet. Vielmehr wurde eine Bauweise gewählt, bei der der untere Teil der Baukörper in die Erde verlagert wurde. Damit hatte sich das Gesamtbild der Klinik-Baukörper in die sie umgebende Bebauung in vorbildlicher Weise angepasst. Mit dem Bau eines weiteren hoch herausragenden Gebäudes wird der dörfliche Charakter Dangasts weiter unterdrückt.

Einwender B

Abwägung der Stadt Varel

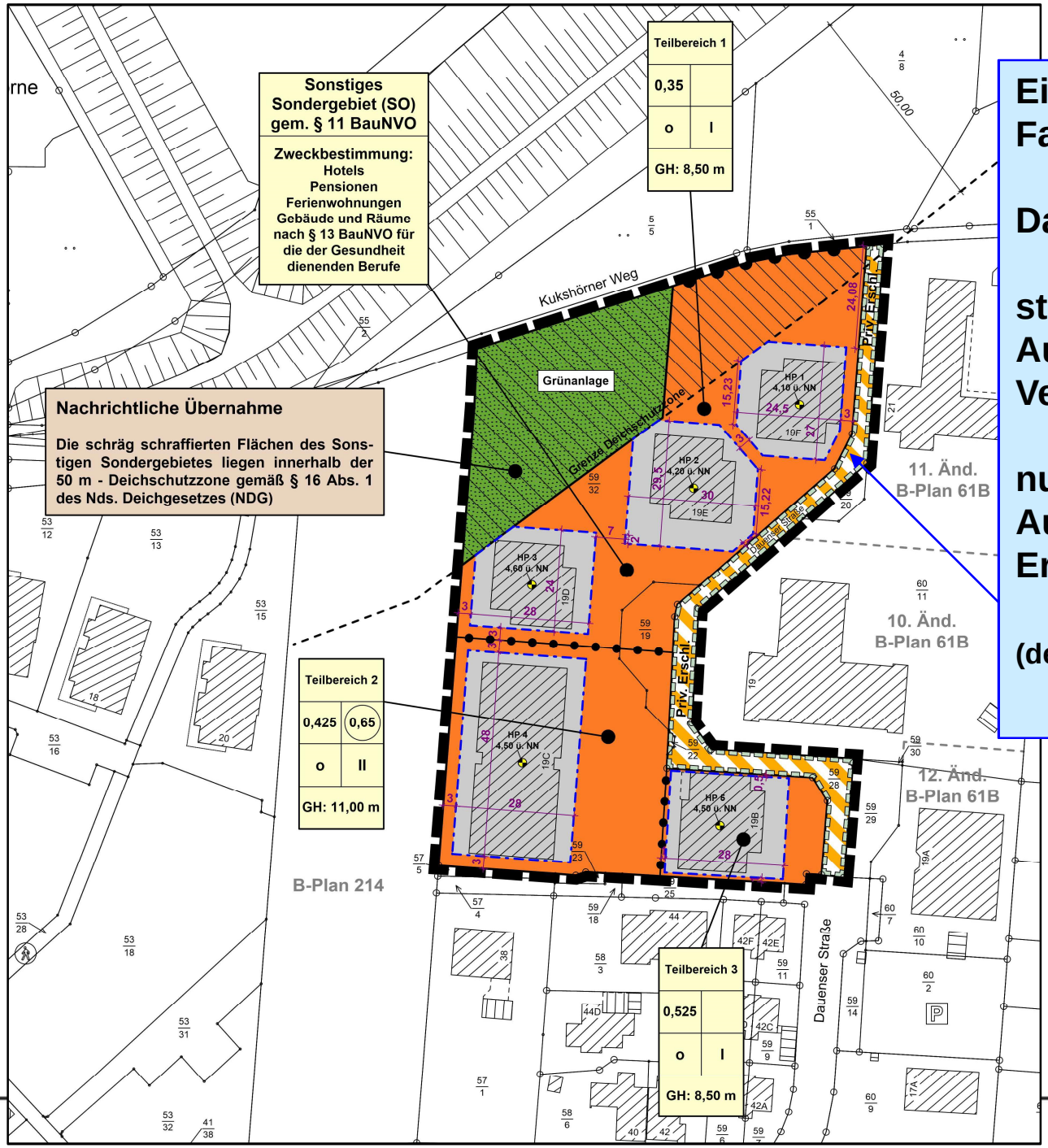
zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel bei der Entwurfsplanung abgewogen hat, in welchem Umfang eine bauliche Entwicklung auf dem Klinikgelände zugelassen werden soll. Dabei wurden zum einen der Umgebungsschutz berücksichtigt, zum anderen aber auch die Entwicklungsabsichten des Klinikbetreibers. So bleibt es für einen Großteil der Flächen bei einer Eingeschossigkeit. Lediglich im Teilbereich 2 wird ein zweigeschossiges Gebäude zugelassen, da hier der Klinikbetreiber ergänzende Räumlichkeiten benötigt. Da gleichzeitig die Gebäudehöhe auf 11 m beschränkt wird, bleibt die Maßstäblichkeit erhalten, zumal die Klinikgebäude östlich der Dauenser Straße ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweisen. Auch die überbaubaren Bereiche wurden im Vergleich zum gegenwärtigen Stand der Bauleitplanung nur sehr maßvoll vergrößert.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist die Stadt Varel der Ansicht, dass es zu keinen schädlichen Veränderungen des Ortsbildes beim Vollzug der Bebauungsplanänderung kommen wird.

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung - Planzeichnung



Einzige Änderung gegenüber der Fassung zur ersten Auslegung:

Dauenser Straße

statt
Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche

nunmehr
Ausweisung einer privaten Erschließungsstraße sowie GFL

(derzeitiger Rechtszustand bleibt erhalten)

BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

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.