

Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B (Stand 15.11.2018)

<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 25.09.2018</p> <p>1. Gegen die vorbezeichnete Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Entwässerungsverbandes Varel keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Stellungnahme vom 27.09.2018</p> <p>1. Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.09.2018 teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg, als Straßenbaulastträger der Bundesautobahn A 29 durch die o. g. Bauleitplanung nicht betroffen sind.</p> <p>Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt in deutlichem Abstand östlich der Bundesautobahn A 29 und wird über Stadtstraßen erschlossen.</p> <p>Anregungen und Hinweise sind nicht vorzutragen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>AVACON Netz GmbH Stellungnahme vom 04.10.2018</p> <p>1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist: 26316 Varel OT Dangast, Kukshörner Weg.</p> <p>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 04.10.2018</p> <p>1. Nach Durchsicht und Prüfung der übersandten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass derzeit aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 B der Stadt Varel - Friesenhörn - Steuerung der baulichen Entwicklung - vorgebracht werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Außenstelle Meppen Stellungnahme vom 08.10.2018</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen, Bereich Bergbau wird zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. 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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. 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.</p>
<p>Tennet Stellungnahme vom 18.10.2018</p> <p>1. Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

OOWV**Stellungnahme vom 11.10.2018**

Mit Schreiben vom 13. Juli 2018 haben wir zu der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.

OOWV**Stellungnahme vom 13.07.2018**

Wir nehmen zu der o. g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

1.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

2.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

3.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

4.

Die Einzeichnung der vorhandenen bzw. angrenzenden Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.

Abwägung der Stadt Varel**zu 1.**

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

zu 2.

Der Bitte wird gefolgt.

zu 3.

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

zu 4.

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

<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 16.10.2018</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal</p> <p>Fachbereich Umwelt</p> <p>Fachbereich Straßenverkehr</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung</p> <p>1. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Telekom Deutschland GmbH Stellungnahme vom 25.10.2018</p> <p>1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Stellungnahme vom 29.10.2018</p> <p>1. Mit dem oben genannten Planvorhaben möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das „Sonstige Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe“ schaffen. Zusammenfassend verfolgt die Stadt Varel mit dem Vorhaben folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steuerung der baulichen Entwicklung auf dem Klinikgelände in Dangast, - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude - Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen). <p>Die Oldenburgische IHK hat bereits mit Schreiben vom 06. August 2018 eine Stellungnahme abgegeben. Gegen das Vorhaben haben wir keine Bedenken.</p> <p>2. Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses sowie um Zusendung der rechtskräftigen Planfassung als PDF.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 31.10.2018</p> <p>1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B (Stand 12.11.2018)

<p>Einwender A Stellungnahme vom 23.10.2018</p> <p>Die Firma AMJ Jever hat eine Änderung des Bebauungsplanes 61 b - Friesenhörn-Kliniken - in Dangast beantragt. Zu der 13. Bebauungsplanänderung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die bauliche Entwicklung im westlich angrenzenden Bereich durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 geregelt wird. Danach sind dort folgende Nutzungen zulässig:</p> <p>1. <i>Gebäude und Kureinrichtungen für einen Klinikbetrieb einschließlich Gästewohnungen für die Klinikpatienten.</i></p> <p>2. <i>Ferienwohnungen und Ferienappartements für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten, die nicht in den Klinikbetrieb (Gästewohnungen) integriert sind.</i></p> <p>3. <i>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.</i></p> <p>Somit bleibt es dem Vorhabenträger überlassen, welche dieser zulässigen Nutzungen er dort realisiert.</p> <p>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.</p>
--	---

noch Einwender A
Stellungnahme vom 31.10.2018

noch 1.

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.

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!

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 1.

Die derzeit gültige 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61B enthält hinsichtlich der überbaubaren Bereiche und des Maßes der baulichen Nutzung Festsetzungen, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes sehr einengen. Für die Realisierung der Bauvorhaben ist daher die anstehende Bebauungsplanänderung erforderlich. Dabei wird jedoch nur eine maßvolle Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Klinikflächen zugelassen.

Unabhängig davon wird der Klinikbetreiber auch die benachbarten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 214 entwickeln. In welchem Ausmaß dort ergänzende Einrichtungen zum bestehenden Klinikstandort realisiert werden, hängt von der Gesamtentwicklung des Klinikbetriebes ab. Diese ist von vielfältigen Faktoren abhängig, so dass derzeit hierzu keine gesicherten Aussagen getroffen werden können.

noch Einwender A
Stellungnahme vom 31.10.2018

2.

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 umfunktio- niert werden. Es handelt sich hier um eine sehr gut angenommene touristische Einrichtung. Profitieren von einer Änderung könnte nur der Investor.

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.

Hierzu ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung der Bauflächen des vorhabenbe- zogenen Bebauungsplanes Nr. 214 grundsätz- lich über den Stichweg erfolgen soll, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt. Der Bebauungsplan enthält jedoch eine Vorbe- haltungsfestsetzung zur verkehrlichen Erschließung. Danach wird festgesetzt, dass die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbe- stimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Be- reich der Wegeverbindung *Am Alten Deich* dann Gültigkeit erhält, wenn im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnen, Dau- erwohnen“ mindestens ein Gebäude vollständig nicht mehr in die Kliniknutzung (Patientenwoh- nen oder Therapieräumlichkeiten) integriert ist, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen oder Dauerwohnen) genutzt wird.

Somit bleibt die Art der verkehrlichen Anbindung weiterhin abhängig von den tatsächlich realisier- ten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebau- ungsplanes Nr. 214.

Einwender B
Stellungnahme vom 29.10.2018

Gegen die in Planung befindliche 13. Änderung des Bebauungsplans 61 B im o. g. Bereich erhebe ich wie folgt Einspruch:

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).

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, so fern sie rechtlich zulässig sind, hinzunehmen.

noch Einwender B
Stellungnahme vom 29.10.2018

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.

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.