

Stadt Varel
Landkreis Friesland

**Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 109**



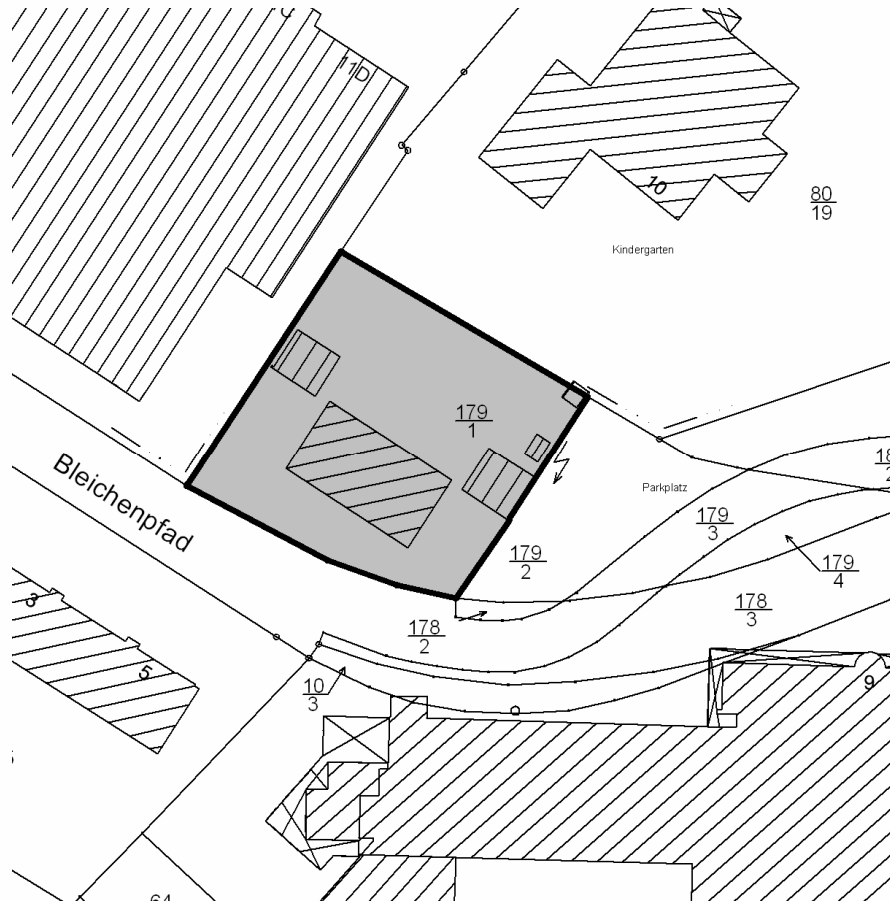
Das St. Marienstift, Varel beantragt für den Bereich des Flurstücks 179/1 (Bleichenpfad Nr. 8) eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109.

Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Gebäudes geplant, das in drei Geschossen ein Dienstleistungszentrum für Heilberufe aufnehmen soll. Ergänzend dazu sollen im Obergeschoss Wohnungen entstehen.

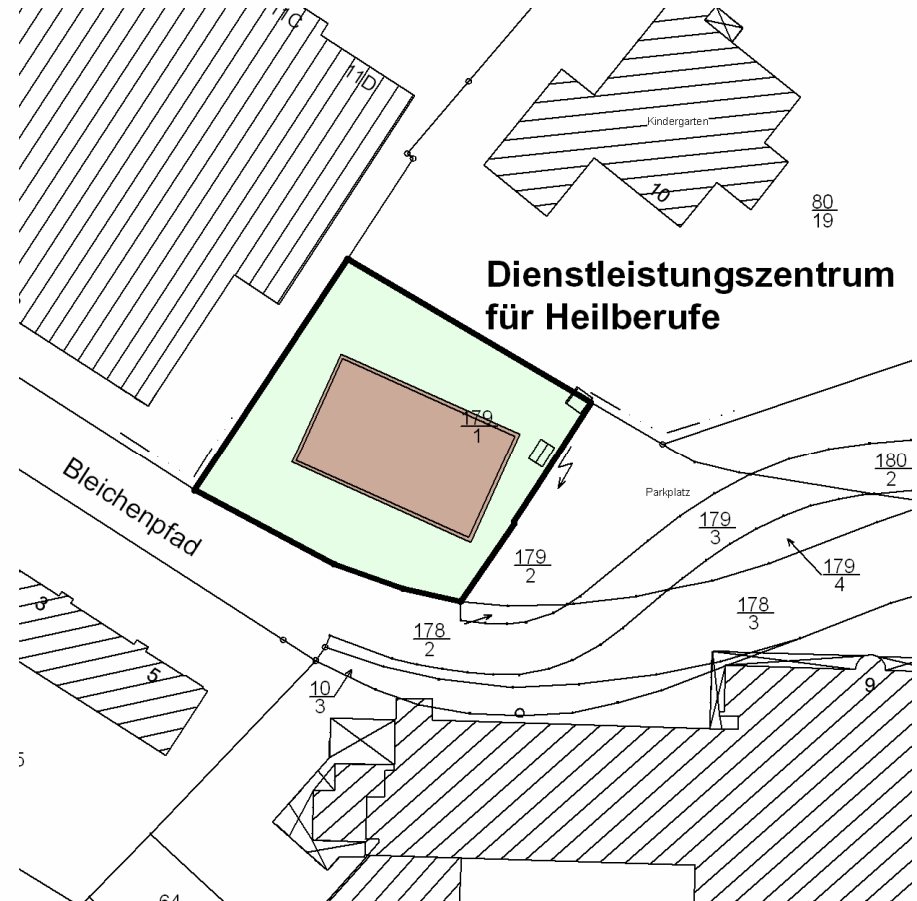
Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich derzeit noch ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, das eine Höhe von rund 10,00 m aufweist. Dieses Haus soll abgerissen und durch ein Flachdach - Gebäude ersetzt werden, das drei Geschosse und ein zurückgesetztes Obergeschoss (kein Vollgeschoss) umfasst und das eine Höhe von 12,50 m bis 13.00 m erreicht.

Die Grundfläche des bestehenden Gebäudes beträgt 17,0 m x 9,5 m = 162 qm, die des neuen Gebäudes 23,0 m x 14,0 m = 322 qm.



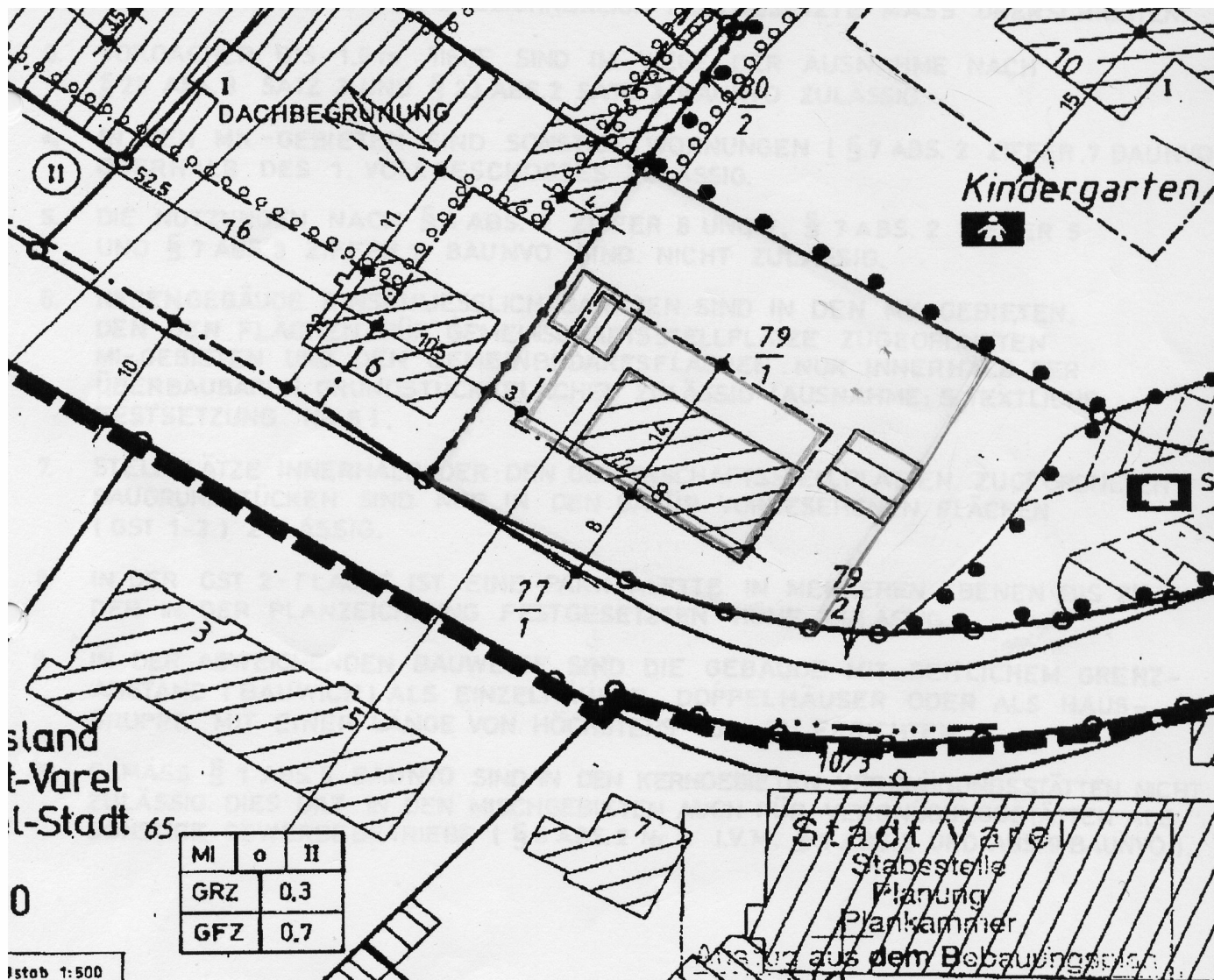


Derzeitige Bebauung



Zukünftige Bebauung





Derzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 109



Für den Standort sieht der Bebauungsplan Nr. 109 ein Mischgebiet (MI) vor. Somit ist die Errichtung des Dienstleistungszentrums dort grundsätzlich zulässig.

Allerdings reichen die im B-Plan festgesetzten Ausnutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung und zur Zahl der Vollgeschosse nicht aus, um das vorgesehene Nutzungsprogramm umsetzen zu können. Auch der überbaubare Bereich ist für das Vorhaben nicht ausreichend dimensioniert.

Sollte die Stadt Varel die Realisierung des Projektes unterstützen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 erforderlich.



Inhalt der Bebauungsplanänderung:

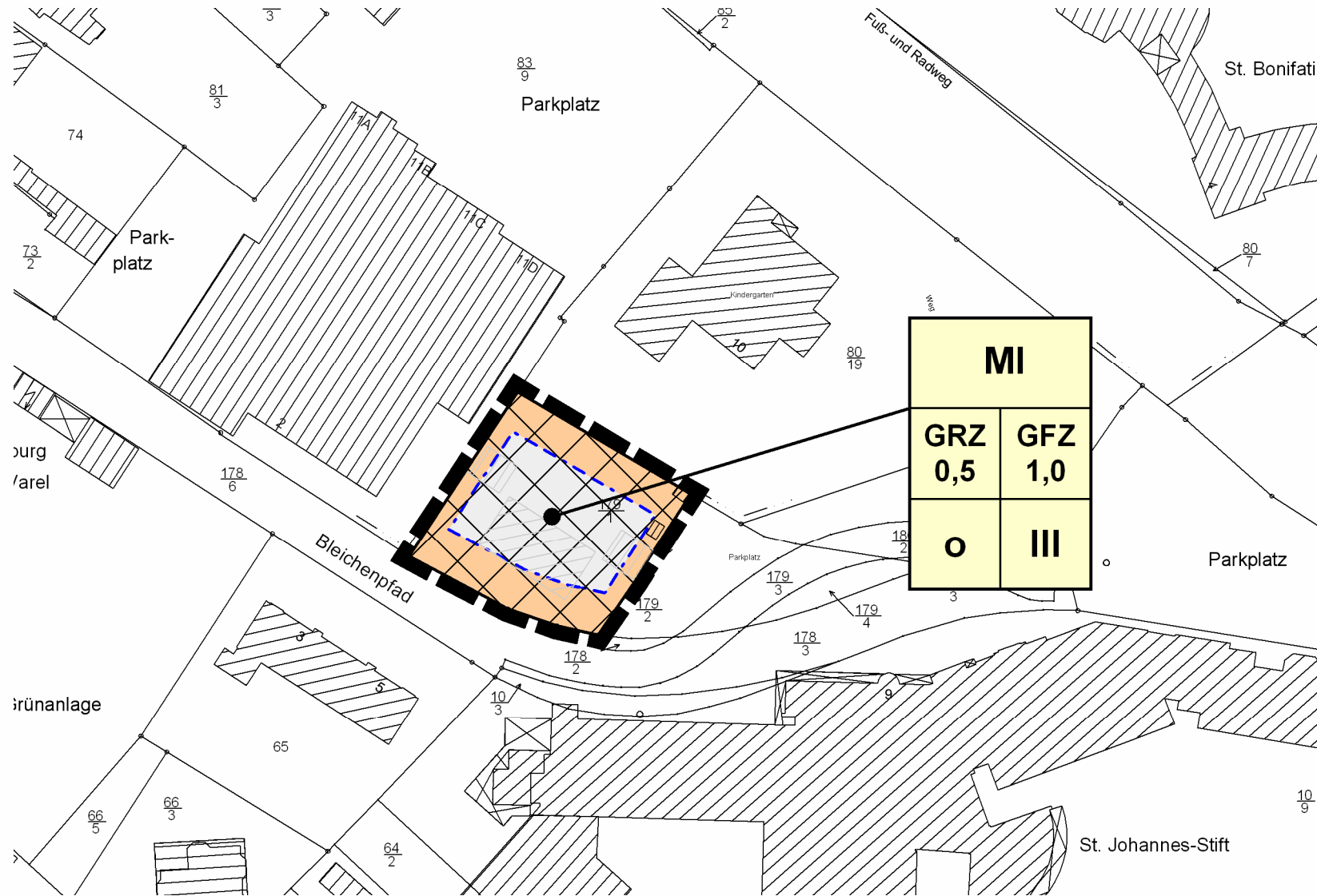
- Neufestsetzung des überbaubaren Bereiches,
- Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,5,
- Änderung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 1,0 und
- Änderung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III.

Wahl des Verfahrens

Es ist zu entscheiden, ob bei der Aufstellung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung kommen soll.

Die Voraussetzungen dafür wären gegeben.





Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109

