

# Stadt Varel

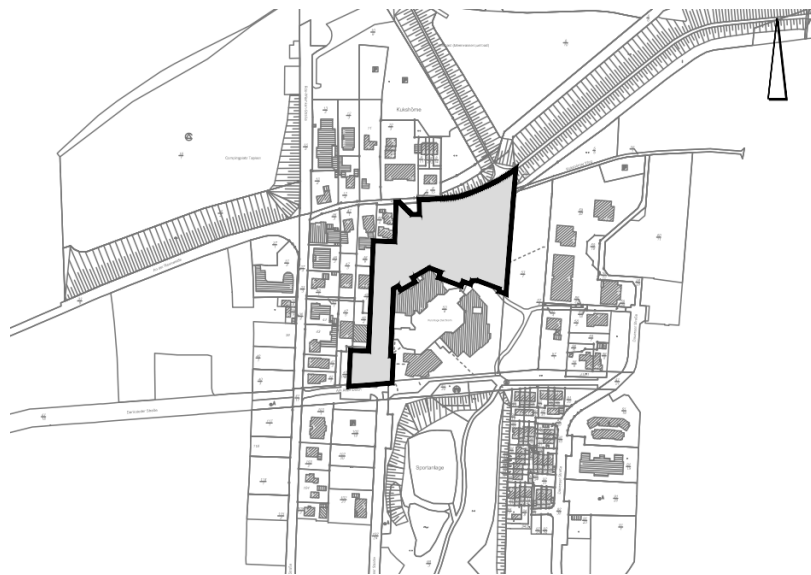
## Landkreis Friesland



### Neuaufstellung des

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A

### „Deichhörn-Nord“



**Vorhabenträger: Peters-Wohnbau GmbH Co.KG**

### Vorhabenbeschreibung/ Vorhaben- und Erschließungsplan

Endfassung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft  
für räumliche Planung und  
Forschung



---

<b>1</b>	<b>Beschreibung des Projektes nach Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie der Erschließung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Allgemeine Beschreibung Planungsziele .....	1
1.2	Städtebauliche Integration .....	3
1.3	Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung.....	4
1.3.1	Architektonisches Gesamtkonzept.....	4
1.3.2	Städtebauliche Daten/ Gesamtkonzept.....	5
1.3.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ .....	6
<b>2</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland (2004).....	8
2.2	Flächennutzungsplan (2006).....	8
2.3	Bestehende Bauleitplanung .....	9
<b>3</b>	<b>Anhang Vorhabenpläne</b> .....	<b>10</b>
-	Städtebauliches Konzept für die Teilflächen Deichhörn und Sandkuhle, Stand Juni 2015,	
-	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“, Juni 2015	
-	Grundrisse, EG, 1. OG und 2. OG, Juni 2015	
-	Ansichten, März 2015	
-	Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Januar 2015	

## **1 Beschreibung des Projektes nach Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie der Erschließung**

---

### **1.1 Allgemeine Beschreibung Planungsziele**

Das Nordseebad Dangast in der Stadt Varel ist einer der Schwerpunkte für den Fremdenverkehr an der ostfriesisch-friesischen Küste. Die aktuell ca. 550.000 Übernachtungen (Stand 2013) unterstreichen diese Bedeutung. Neben den beiden großen Campingplätzen werden die Übernachtungsangebote durch Privatvermieter sichergestellt, die in überwiegend kleinen Einheiten Quartiere anbieten. Defizite ergeben sich teilweise in der Modernität und in der Breite des Angebotes.

Zur Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung an veränderte Nachfragesituationen sowie aufbauend darauf zur Wahrung der Funktionalität des Nordseebades hat die Stadt Varel eine ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert. Im Vorfeld des Verkaufs war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde.

Das Konzept für die Gesamtfläche sieht zum einen eine deutliche Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebs Kurverwaltung Dangast vor. Bislang musste die Stadt Varel jährlich ein erhebliches Defizit des Eigenbetriebes aus dem laufenden Haushalt abdecken. Dies ist angesichts der extrem angespannten Haushaltslage der Stadt auf Dauer nicht mehr möglich. Zum anderen soll mit der Umsetzung des Konzeptes ein Entwicklungsimpuls gesetzt werden, der die Zukunftsfähigkeit des Ortes sichern soll.

Das Konzept besteht aus den wesentlichen Elementen:

- Konzentration der touristischen Infrastruktur und der Kurverwaltung durch den Neubau des Weltnaturerbeportals unmittelbar am Strand,
- Erhöhung des städtischen Deichs am Meerwasserquellbad,
- Veräußerung des von der Kurverwaltung nicht mehr benötigten Geländes der Kuranlage Deichhörn sowie der angrenzenden Sandkuhle,
- Verbesserung der Angebotssituation für Feriengäste in quantitativer aber auch v.a. qualitativer Sicht durch Schaffung einer attraktiven Ferienwohnanlage.

Das erforderliche Bieterverfahren für die Veräußerung der Flächen wurde durchgeführt, die nachfolgende Bauleitplanung ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Absicherung der gewünschten Entwicklungsabsichten zu ermöglichen.

Eine Aufteilung in bauliche Realisierungsabschnitte und planungsrechtliche Absicherung in mehreren Vorhabenbezogenen Bebauungspläne ist vorgesehen, immer unter Berücksichtigung des dargestellten Gesamtkonzeptes für das Gebiet.

Per Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die folgenden Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung dieser Flächen formuliert. Hierzu gehören:

- Der Charakter/ die Gestaltung des Ortes muss erhalten bleiben mit einer freien Zugänglichkeit für die Allgemeinheit.
- Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen.
- Die Baudichte/ Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen.
- Die verkehrliche Erschließung ist in die Planung einzubeziehen.
- Eine ökologische Bauweise ist als Standard festzuschreiben.
- Öffentliche Verweilflächen (Wasserinstallationen, Kunsträume) sind vorzuhalten.
- Die Ausprägung Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentlichen Nutzungsqualität ist vorzusehen.

Gleichzeitig wurden seitens der Verkaufsbedingungen zwingende Vorgaben zur Grundflächenzahl, den Gebäudehöhen und den maximal zulässigen Vollgeschossen gegeben.

Das vorliegende Gesamtkonzept zum Planvorhaben entspricht im Wesentlichen den geforderten städtebaulichen Vorgaben. Im weiteren Planverfahren werden sich auf Ebene der einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungspläne auf einzelnen Teilflächen noch Unterschiede hinsichtlich der Grundflächenzahlen ergeben, die jedoch in Summe auf das Gesamtprojekt bezogen wieder ausgewogen und ausschreibungskonform sind.

Das Ausschreibungskonzept des Eigenbetriebs der Kurverwaltung hat im Wesentlichen eine touristische Prägung und Entwicklung des Gebietes gesetzt. Das vorliegende Planvorhaben wurde hinsichtlich eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnen erweitert. Die Entwicklung in überwiegend touristisch geprägten Gebieten führt dazu, dass der zur Erhaltung des prägenden Gebietscharakters vorwiegende Anteil an Dauerwohnen nur noch in sehr geringen Anteilen vorhanden ist. Als mögliche negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude und eine insgesamt nicht einladende Situation für das Ortsbild und die örtliche Infrastruktur zu nennen.

Diese Faktoren werden insbesondere in den touristischen Nebensaisonzeiten deutlich und führen oftmals zu städtebaulich unerwünschten Situationen.

Dieser möglichen Entwicklung möchte der Investor durch die Bereitstellung eines untergeordneten Anteils an Dauerwohnungen entgegenwirken. Die Stadt Varel begrüßt diese städtebauliche Ergänzung gegenüber dem Ausschreibungstext, weil die schwerpunktmäßige Entwicklung nach wie vor in der Stärkung des Tourismusstandortes Varel-Dangast gesehen wird. Der vorliegende erste vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Teils der verkauften Fläche schaffen.

## 1.2 Städtebauliche Integration des Gesamtvorhabens

Das Areal erstreckt sich im Norden vom Hauptdeich über die Kuranlage selbst, den im Osten und Westen verlaufenden Rad-/ Fußweg und die sich hieran südlich anschließenden Bereiche der ehemaligen Sandkuhle mit den bestehenden Freizeitflächen und Grünanlagen bis zur Straße „Auf der Gast“ im Süden.

Es handelt sich überwiegend um eine zentrale, mittig im Ort gelegene Freifläche mit wichtigen Wegeverbindungen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung. Die unbebauten Bereiche bieten eine Naherholungsfunktion.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel (2006) stellt im Bereich der heutigen Kuranlage Deichhörn bzw. der Sandkuhle größtenteils eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kuranlage sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park/Kurpark dar. In die Grünanlage integriert sind Flächendarstellungen für Sportanlagen und eine Regenrückhaltung. Die bestehende Stellplatzanlage südlich des alten Deichs im Westen der Grünfläche ist gemäß ihrer heutigen Nutzung als Parkplatzfläche dargestellt.

Die vorgesehene intensivere bauliche Nutzung sowie die gewünschten städtebaulichen Entwicklungsabsichten sind mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht realisierbar. Das Änderungsverfahren zur 23. Änderung wurde eingeleitet. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,95 ha.

In einem weiteren, ergänzenden Schritt und parallelem Verfahren wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der für einen ersten vorgesehenen Realisierungsabschnitt die gewünschten Entwicklungsabsichten hinsichtlich einer touristischen Aufwertung detailliert beschreibt und festsetzt.

Das bisherige Planrecht für die Flächen wird über den Bebauungsplan 61 B und in Teilbereichen durch den Bebauungsplan 61 A gebildet, die Festsetzungen für ein Sondergebiet Nordseekuranlage Deichhörn, auf Teilbereichen westlich hiervon ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Die südlichen Bereiche des Vorhabens befinden sich planungsrechtlich innerhalb einer großflächigen Grünfläche. Die bestehende Grundflächenzahl ist mit 0,3, die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Zur Realisierung einer dichteren Bebauung dieses Geländes ist die Anpassung des Planrechts (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) erforderlich, da die beabsichtigte Art und das Maß der baulichen Nutzung weder mit dem Flächennutzungsplan noch mit den Bebauungsplänen vereinbar sind. Zur Absicherung einer auf das geplante und abgestimmte Vorhaben angepassten planungsrechtlichen Absicherung wird neben der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes auch das Verfahren der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne gewählt. In einem ersten Schritt wird der nördlichste Flächenbereich des Gesamtkonzeptes an die Planungsabsichten angepasst. Die attraktive Lage entlang der Deichlinie bedingt eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Thema Wasser, Küste und Landschaft.

Die geplante Neuaufstellung des ersten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ umfasst neben den textlichen Festsetzungen zum geänderten Nutzungskatalog in einem Sondergebiet (Ferienwohnen, Wohnen) auch die Festlegung der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für die Grüngestaltung des Plangebietes. Eine Betrachtung der möglichen Umweltfolgen dieses Vorhabens wird innerhalb des Umwelt-

berichtes erfasst, der u.a. die Prüfung des Artenschutzes sowie die Aussagen zur Eingriffsregelung und möglichen Kompensationserfordernissen benennt.

### **1.3 Beschreibung des Gesamtvorhabens und der Erschließung**

#### **1.3.1 Architektonisches Gesamtkonzept<sup>1</sup>**

Dangast ist das südlichste Nordseebad und bietet durch seinen "deichlosen Meerblick" ein einmaliges Freiheitsgefühl. Der Ort entwickelt hierdurch eine besondere Atmosphäre sowohl in Richtung Jadebusen als auch zur Landschaft, die geprägt ist durch weitläufige Felder und Weiden. Die dörfliche Struktur im Wechselspiel mit dem großflächigen Jadebusen stellt einen spürbaren Gegensatz dar und unterstreicht die Besonderheit des Ortes. Künstler, wie Erich Heckel, Karl Schmidt-Ruttluff oder Max Pechstein haben diese Besonderheit erkannt und in ihren expressionistischen Gemälden zu Beginn des vorherigen Jahrhunderts festgehalten. In dieser ausdrucksstarken Umgebung befindet sich das künftige Ferienquartier. Es ist eingebettet zwischen der Kuranlage "Deichhörn" mit Bezug zum Wasser und der Sandgrube, die von einer üppigen Vegetation in den Randbereichen gerahmt wird. Das Grundstück wird von der Saphuser Straße im Westen, am Kukshörner Weg im Norden und "Auf der Gast" im Süden begrenzt.

Eine Gliederung des Geländes in zwei Teile erfährt es durch den Weg „Am alten Deich“. Es schließt im Osten unmittelbar an die nördlich der Straße „Am alten Deich“ gelegene Kuranlage Deichhörn an. Hier werden weiterhin das beliebte Dangasthaus und das Mehrzweckgebäude mit einem Veranstaltungssaal und Gastronomie Gästen und Bewohnern zur Verfügung stehen.

Grenzen und Übergänge werden thematisiert und in der Planung miteinander verwoben. Verbindungen werden geschaffen. Besondere Merkmale wie der Skulpturenpfad, das Ensemble aus Kurhaus, Pegelhaus und Sielbauwerk werden aufgegriffen und durch die Freiraumplanung in das Ferienquartier einbezogen. Neue reizvolle Raumfolgen zwischen der künftigen Bebauung und dem Außenraum leiten den Besucher und stärken die vorgefundenen Qualitäten. Hierbei wird großer Wert auf eine öffentliche Zugänglichkeit des Quartiers gelegt. Wasserflächen, die in der Wegeführung in nord-südlicher Richtung erreichbar gemacht werden, erweitern das Erlebnis. Aufweitungen in der Wegeführung laden zum Verweilen ein und/oder können durch Skulpturen oder temporäre Ausstellungen den Skulpturenpfad ergänzen. Die bestehenden attraktiven Orte in Dangast werden mit den neuen Themen verknüpft und ergeben neue Wegebeziehungen in Form von Rundgängen.

Expressionismus bedeutet Ausdruckssteigerung mit allen Mitteln. Die expressionistischen Maler überspitzten, dehnten, splitterten, zerlegten und deformierten die Formen und setzten sie zu einer neuen Ordnung zusammen. Neben den Strömungen in der Malerei zeichnete sich eine vergleichbare Entwicklung in der Architektur ab. Das Chilehaus in Hamburg oder

---

<sup>1</sup> Lageplan im Anhang

das Anzeiger Hochhaus in Hannover von Fritz Höger sind Bauwerke, die bis zur Materialwahl das Bestreben nach ausdrückstarker Architektur widerspiegeln. Der progressive Klinkerbau mit dem differenzierten Spiel einer reliefartigen Fassade ist das Repertoire für die neue Bebauung der Kuranlage und die Sandgrube. Transformiert wird lediglich der Ziegelstein in seine Farbgebung, um den spezifischen Anforderungen eines Ferienquartiers mit einer hellen und freundlichen Umgebung nachzukommen.

Insgesamt formulieren fünf neue Gebäude die Silhouette entlang der Deichkante. Der Villentyp präsentiert sich giebelständig zum Jadebusen und wird auf der Westseite mit einem modernen Annex ergänzt. Das Hauptgebäude gliedert sich vertikal in drei Geschosse und wird im Osten mittig erschlossen. Jedes Geschoss verfügt über drei Wohnungen, indem der dazugehörige Anbau den Außenbereich der jeweiligen Wohnungen formuliert.

Die Gebäudegruppe zur Kuranlage Deichhörn proportioniert die Platzsituation neu. Eine Gebäudeabfolge aus vier Bausteinen fügen sich zwischen dem Dangasthaus und dem Mehrzweckgebäude ein. Die Haustypen richten sich giebelständig zur Platzsituation aus.

Städtebauliches Leitbild ist ein historisches Raumgefüge, indem gegeneinander versetzte Häuser und das Spiel mit dem Bauwuch besondere Räume generieren.

Die Topographie in der Sandgrube steigt in Form von Böschungen um mehrere Meter an. Das daraus resultierende Passepartout wird in den Randbereichen durch Bäume und Sträucher zusätzlich gerahmt. Ein bestehendes Biotop wird um weitere Wasserflächen ergänzt. Das Wechselspiel aus der Topographie, der Wasserflächen, der mäandrierenden Wegeführung und der Bebauung erzeugt eine Vielfalt von räumlichen Situationen.

Gruppierungen von modularen ein – bis zweigeschossigen Ferienhäusern mit großzügigen Terrassen orientieren sich zu den Wasserflächen oder werden zu Hausgruppen zusammengeschlossen. Ein Turmhaus in Anlehnung an das Sielbauwerk in Dangast ist ein besonderer Akzent in der Sandgrube. Die Wohnungen werden sowohl von der Saphuser Straße sowie von der Sandgrube erschlossen. Die obere Wohnung kann direkt über eine Brücke erreicht werden. Einzelne Ferienhäuser werden zu Doppelhäusern zusammengefasst. Der Haustyp spielt mit der Analogie von Bootshäusern, die sich in der Regel mit großen Öffnungen zum Wasser ausrichten. Das Prinzip führt in der Transformation zu lichtdurchfluteten Innenräumen und stärkt das Wechselspiel zwischen innen und außen.

### 1.3.2 Städtebauliche Daten/ Gesamtkonzept

Nach den aktuellen Planungen des Gesamtkonzeptes sind 172 Wohnungen (davon mindestens 80 % Ferienwohnungen) vorgesehen, die nach folgendem Schlüssel den einzelnen Abschnitten zugeordnet werden können:

Deichkante	= 46 Wohnungen (B-Plan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“)
Deichhörn	= 38 Wohnungen
Am alten Deich	
im Übergang zur Sandgrube	= 25 Wohnungen,
Sandgrube	= 63 Wohnungen

Für das gesamte Areal müssen 189 Stellplätze vorgesehen werden. Gemäß dem einzuhaltenden Stellplatzschlüssel sind die folgenden Anzahlen von Stellplätzen im Minimum nachzuweisen:

34 Dauerwohnungen x 1,5 (= 20 % x 1,5) = 51 Stellplätze

138 Ferienwohnungen x 1,0 (= 80 % x 1,0) = 138 Stellplätze

Gemäß der vorliegenden Entwurfsfassung können 216 Stellplätze im gesamten Plangebiet realisiert werden. Somit verbleiben 27 Stellplätze, die dem Mehrzweckgebäude zugeordnet werden können.

Diese Anzahl wird in Summe für den dauerhaften und konfliktfreien Betrieb der öffentlich zugänglichen Einrichtungen bei Veranstaltungen, die über den Regelbetrieb hinausgehen, nicht ausreichend sein, so dass ergänzend Stellplätze in fußläufiger Entfernung auf öffentlichen Flächen bereitgestellt werden müssen.

Gemäß den Ausschreibungsunterlagen ist für den nördlichen Bereich bis zur Wegeverbindung „Am Alten Deich“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im südlichen Bereich eine GRZ von 0,3 einzuhalten. Die maximalen Gebäudehöhen werden im Plangebiet mit maximal 11,0 m bei einer 3 Geschossigkeit im Norden und im geplanten Süden des Gebietes mit 2-3 Geschossen begrenzt.

Bei der Ermittlung der GRZ werden keine weiteren Einschränkungen vorgegeben, so dass eine maximale Überschreitung um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO möglich sind.

### **1.3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“**

In einem ersten Realisierungsabschnitt soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“ die planungsrechtliche Absicherung für die vorgenannten 5 Gebäude entlang der Deichkante ermöglichen, vgl. Anlage Abgrenzung Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A. Die Größe dieses Plangebietes beträgt ca. 12.500 m<sup>2</sup>.

Insgesamt werden im ersten Entwicklungsschritt 46 Wohnungen für das Ferienwohnen und für das Dauerwohnen mit bis zu 138 Betten umgesetzt. Im ersten Entwicklungsabschnitt sind 87 Stellplätze vorhanden. Für die künftigen Wohnungen werden insgesamt 51 Stellplätze benötigt. Alle Ferienwohnungen sind maximal mit 4 Betten ausgestattet. 20% von 46 Wohnungen werden dauerhaft bewohnt und sind somit mit einem Stellplatzschlüssel von 1,5 zu berechnen. Die verbleibenden 33 Stellplätze stehen den verbleibenden Ferienwohnungen zu Verfügung. In dieser Bilanz sind weitere 36 Stellplätze vorhanden, die somit für weitere Entwicklungsschritte zu Verfügung stehen. Ergänzend werden je Wohneinheit 2 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Gebäude an der Deichkante (Haus 2 -5) haben bei einer III-Geschossigkeit eine Firsthöhe von 11,10 m wobei Schornsteine, Ziergiebel etc. auf die Gesamthöhe nicht angerechnet werden. Das II-geschossige Gebäude im Westen (Haus 1) hat eine Firsthöhe von 8,30 m.

Die Erschließung des 1. Bauabschnittes erfolgt über die Straße „Am Alten Deich“<sup>2</sup>. Die Straße mündet an einer Kreuzung, welche sich gestalterisch von den Straßen abhebt. Die weiterführende Straße dient zum einen der Erschließung der neuen Wohneinheiten westlich und östlich der Straße und zum anderen als Fuß- und Radwegeverbindung zur Dauenser Straße. Mittels einer Absperrung aus Pollern am Ende des Erschließungsgebietes wird der Durchgangsverkehr verhindert, eine Nutzung für Rettungsfahrzeuge ist gegeben.

Die Straßen sind als Mischverkehrsfläche mit einer anfänglichen Breite von 4,50 m vorgesehen, im weiteren Verlauf erfolgt eine Reduzierung auf 3,40 m Straßenbreite. Die Erschließung der fünf neuen Wohneinheiten erfolgt über eine neue Planstraße, welche an den vorhandenen Parkplatz anbindet. Zur Abgrenzung an den öffentlichen Parkplatz erfolgt hier ebenfalls eine gestalterische Aufwertung des Überganges, welche auch gleichzeitig als Eingang zum Platz der ehemaligen Kuranlage dient.

Die Straße ist im Bereich der Parkplätze 6,0 m breit (Straßenareal), ansonsten reduziert sich die Straßenbreite auf 4,50 m. Die Parkplätze sind inkl. Überhang 5,0 m tief und 2,50 m breit. In westlicher Richtung wird zur vorhandenen Bebauung ein Pflanzstreifen von rund 2,0 m freigehalten. Dieser kann z. B. mit einer ganzjährig dichten Hecke bepflanzt werden.

Folgende Materialien für die Straßenraumgestaltung sind vorgesehen:

Die Straßen sollen mit farbigem Betonsteinpflaster, fußläufige Wege mit wassergebundener Decke und die Parkplätze mit Rasengittersteinen befestigt werden.

Die Oberflächenentwässerung soll möglichst mit einer Versickerung auf dem Gelände erfolgen. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben; die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt. Aufgrund der geologischen Eigenschaften und der Geländehöhe sind die Voraussetzungen für eine Versickerung jedoch als grundsätzlich positiv einzustufen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal am Alten Deich. Eine erste Einschätzung ergibt für rund 138 Betten eine zusätzliche Abwassermenge von rund 25 m<sup>3</sup>/d bzw. 1,8 m<sup>3</sup>/h. Diese Menge kann problemlos über den vorhandenen Schmutzwasserkanal und das Pumpwerk abgeführt werden.

---

<sup>2</sup> vgl. Erschließungskonzept im Anhang

---

## 2 Planungsrahmenbedingungen

---

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland (2004)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland übernimmt die Stadt Varel als Hauptort Funktionen und Aufgaben eines Grundzentrums, der Ortschaft Dangast wird die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr zugeordnet.

Das zu betrachtende Plangebiet befindet sich direkt an der Küste am Jadebusen und somit in einem touristischen Standort mit einem Sportboothafen sowie ausgedehnten Natur- und Landschaftsschutzdarstellungen. So ist der gesamte Landschaftsbereich südlich der Küstenlinie als Vorsorgegebiet oder auch Vorranggebiet für Natur und Landschaft als auch in Überlagerung mit einem Vorranggebiet für die ruhige Erholung dargestellt.

Der Landkreis Friesland bereitet derzeit die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms vor. Ein Vorentwurf existiert bislang noch nicht.

Das eigentliche Plangebiet befindet sich innerhalb des besiedelten Bereiches der Ortschaft Dangast. Die Haupterschließungsstraße erreicht Dangast von Süden aus und wird als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung eingestuft.

Die Planaufstellung entspricht in den Planaussagen vollständig den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich einer touristischen Ausprägung.

### 2.2 Flächennutzungsplan (2006)

Die Flächen der Neuaufstellung des gesamten Planbereiches des Projektes „Nordsee Kuranlage Deichhörn“ werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel größtenteils als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kuranlage sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park/Kurpark dargestellt. In die Grünanlage integriert sind Flächendarstellungen für Sportanlagen und eine Regenrückhaltung. Die bestehende Stellplatzanlage südlich des alten Deichs im Westen der Grünfläche ist gemäß ihrer heutigen Nutzung als Parkplatzfläche dargestellt.

Im Westen grenzen Wohnbauflächen an, im Osten des Plangebietes befinden sich weitere Sonderbauflächen und Wohnbauflächen.

Den formulierten städtebaulichen Zielen zufolge muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den geänderten Nutzungskatalog angepasst werden.

Als ersten Entwurf ist eine großzügige Darstellung einer Sonderbaufläche vorgesehen, die entsprechend des detailliert formulierten Nutzungskataloges der Vorhabenbeschreibung bereits vorgegliedert werden kann, so dass die geplanten Nutzungen Ferienwohnen und Dauerwohnen mit den begleitenden Nutzungen verträglich realisiert werden können.

### **2.3 Bestehende Bauleitplanung**

Das derzeitige Baurecht für die in Rede stehenden Flächen wird durch den Bebauungsplan 61 B (1981) gebildet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 61 B umfassen im Wesentlichen innerhalb eines Sondergebietes ein größeres Baufeld, welches mit der Zweckbestimmung Nordseekuranlage Deichhörn die baulichen Möglichkeiten regelt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3; die Geschossflächenzahl ist mit 0,6 angegeben sowie eine Sonderbauweise mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m.

Die nördlich, südlich und östlich an dieses Baufenster angrenzenden Bereiche werden als Grünflächen festgesetzt. Der westliche Randbereich der Kuranlage ist durch den Bebauungsplan Nr. 61 A als Allgemeines Wohngebiet mit nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Stellplatzflächen sind im Wesentlichen auch als solche planerisch gesichert.

Zur Realisierung einer andersartigen und dichteren Bebauung dieses Geländes ist die Anpassung des Planrechts (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) erforderlich, um die beabsichtigte Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht mit dem bestehenden Planrecht in Konflikt zu bringen.

---

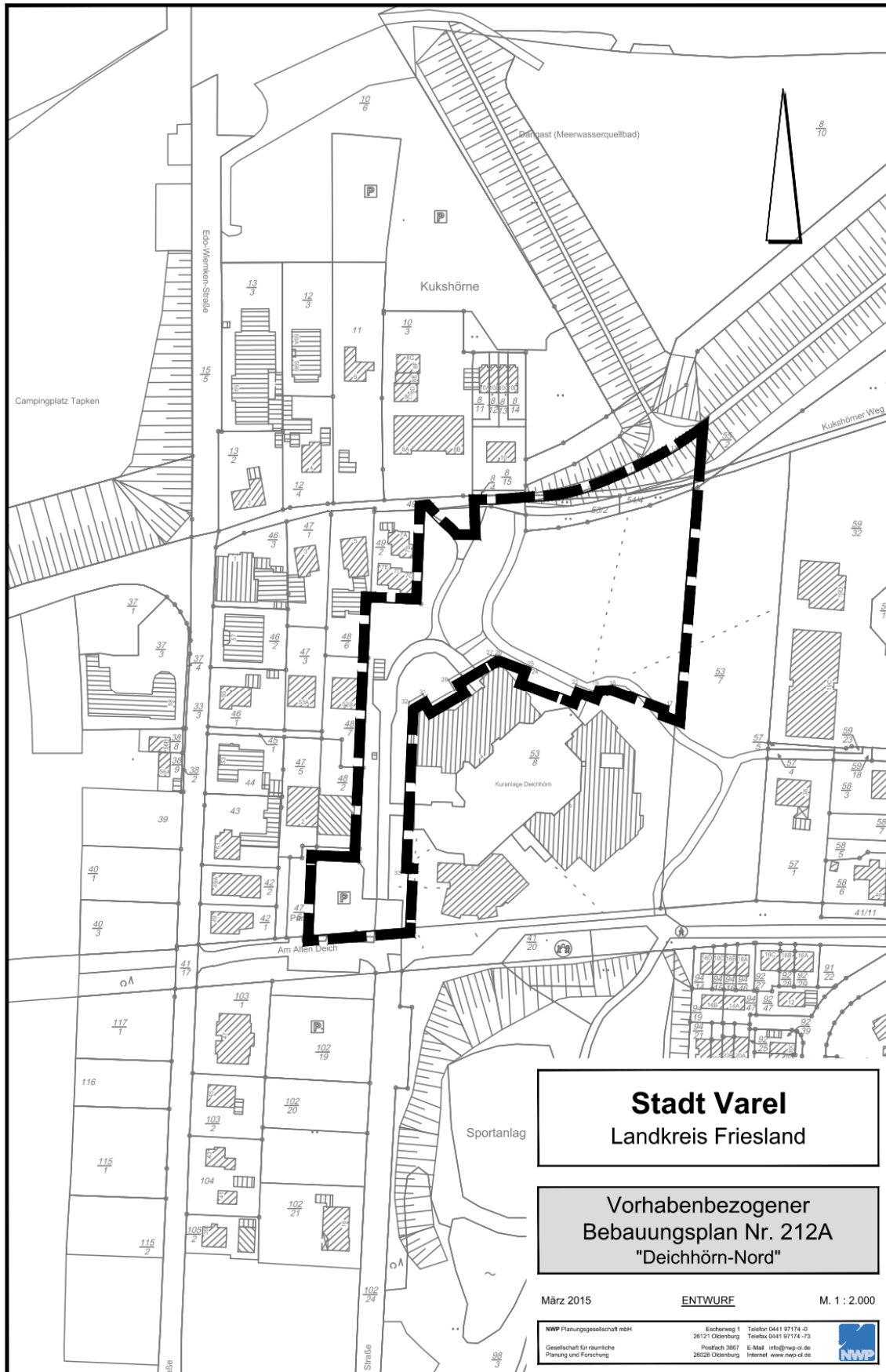
### **3 Anhang Vorhabenpläne**

---

- Städtebauliches Konzept für Teilflächen Deichhörn und Sandkuhle, Stand Juni 2015,
- Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 A „Deichhörn-Nord“, März 2015
- Grundrisse, EG, 1. OG und DG, Juni 2015
- Ansicht Deich, März 2015
- Ansicht Westen, März 2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Pläne wurden alle auf DIN-A 4 verkleinert und sind unmaßstäblich.





**Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212A „Deichhorn-Nord“**



Grundriss Vorhaben, Erdgeschoss

1. OBERGESCHOSS M 1 500

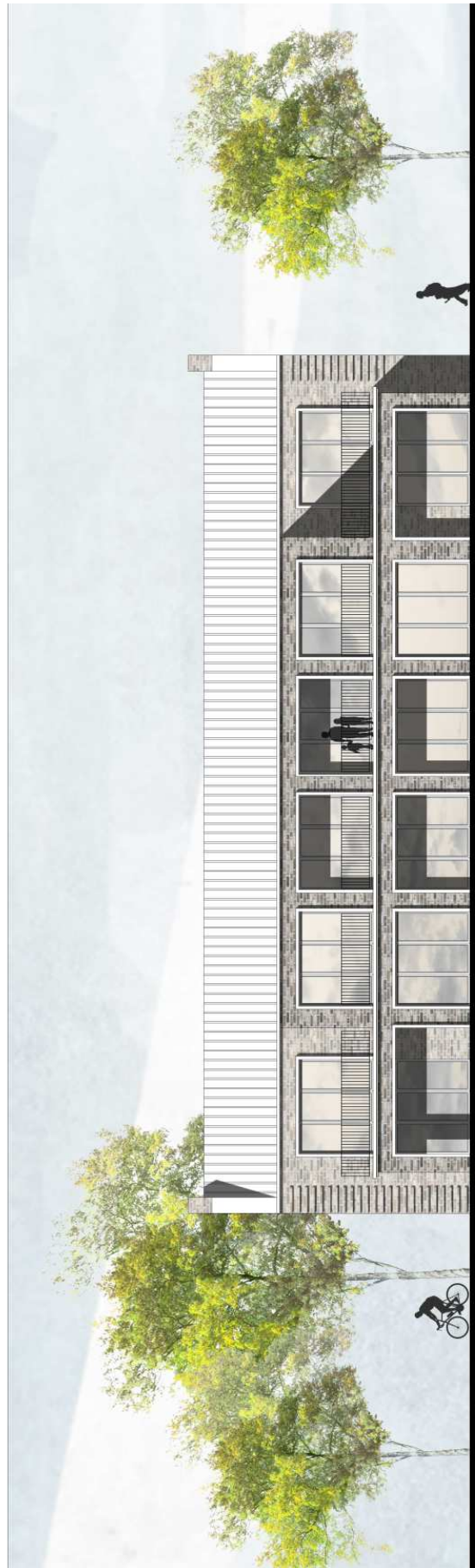


Grundriss Vorhaben, 1. Obergeschoss



Grundriss Vorhaben, 2. Obergeschoss





**Ansicht Westen**



Vorhaben- und Erschließungsplan für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 212A