

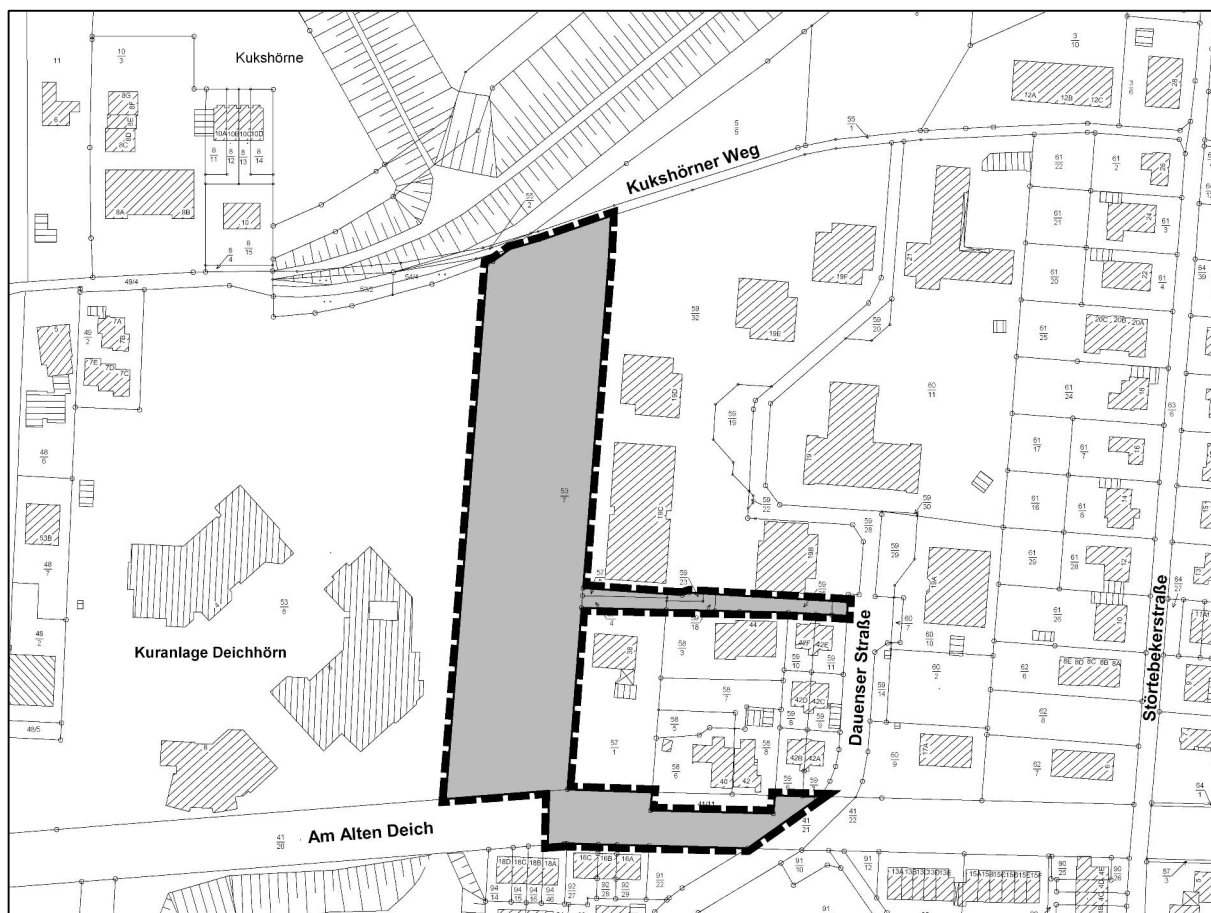
Stadt Varel

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Abwägung der im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen

Stand: 06.10.2015

<p>Entwässerungsverband Varel Stellungnahme vom 07.08.15</p> <p>1. Da durch das Vorhaben die Anlagen des Entwässerungsverbandes Varel unmittelbar nicht berührt werden, erhalten Sie die uns überreichten Unterlagen hiermit zurück.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>TenneT TSO GmbH Stellungnahme vom 10.08.15</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>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Stellungnahme vom 10.08.15</p> <p>1. Nach Rücksprache mit dem hier zuständigen Sachbearbeiter Herrn Kulisch teile ich Ihnen Folgendes mit: Auf die Abgabe einer Stellungnahme wird verzichtet.</p> <p>2. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform.</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>Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland Sachgebiet Verkehr Stellungnahme vom 14.08.15</p> <p>1. Nach Auswertung und Prüfung der übersandten Unterlagen werden aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan Nr. 214 - Nordsee-Klinik - Dangast erhoben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stellungnahme vom 17.08.15</p> <p>1. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.06.2015, die nach wie vor gültig ist. Die Stellungnahme liegt als Kopie bei.</p> <p><i>Stellungnahme vom 15.06.2015</i></p> <p>FB 1. <i>Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbe- reich einer Tiefbohrung (Solebohrung) der Kurverwaltung Dangast, Am Alten Deich 4 -10, 26316 Varel-Dangast.</i></p> <p><i>Bitte beteiligen Sie daher o. g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderlich Ab- stimmungsmaßnahmen eingeleitet werden kön- nen.</i></p> <p>FB 2. <i>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men.</p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 15.06.2015 wurden bereits in das Kapitel 5.5 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Kurverwaltung Dangast ist über die aktuelle Planung informiert.</p>
<p>Avacon AG Stellungnahme vom 18.08.15</p> <p>1. Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. 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 genom- men.</p>
<p>II. Oldenburgischer Deichband Stellungnahme vom 20.08.15</p> <p>Der II. Oldenburgische Deichband hat die o. g. Planunterlagen erhalten und nimmt dazu wie folgt Stellung:</p> <p>1. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der 50-m-Deichschutzzone und unterliegt somit den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt nicht die notwendigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigungen, die vor Durchführung von Maßnahmen eingeholt werden müssen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen zur rechtlichen Situation hinsichtlich von Maßnahmen in der 50 m - Deichschutzzone werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>noch II. Oldenburgischer Deichband</p> <p>2. Für den Planbereich innerhalb der Deichschutzzone ist daher eine deichrechtliche Ausnahme-genehmigung beim Landkreis Friesland - untere Deichbehörde - zu beantragen. Der II. Oldenburgische Deichband wird dann durch die Deichbehörde an dem Verfahren beteiligt und eine Stellungnahme zum Plan abgeben. Grundsätzlich darf durch Maßnahmen die Deichsicherheit nicht gefährdet und die Deichunterhaltung nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>3. In den Anlagen VEP 05 + 06 zum vorhabenbezogenen BPlan 214 ist der Bau von Zuwegungen in der 50-m-Deichschutzzone ausgewiesen. Das ist nach § 16 NDG nicht zulässig.</p> <p>4. Bäume stellen im Küstenschutz regelmäßig ein Hindernis in der Deichverteidigung dar. Neuanpflanzungen innerhalb der 50-m-Deichschutzzone sind deshalb kritisch zu sehen. Die Ausweisung von Flächen mit einem Anpflanzungsgebot soll aufgegeben werden, die vorgesehenen Neuanpflanzungen sind deshalb abzulehnen.</p> <p>5. Erfordert der Küstenschutz Deichbaumaßnahmen, so sind dem II. Oldenburgischen Deichband alle Kosten zu ersetzen, die durch eventuelle Anlagen Dritter zusätzlich entstehen. Genehmigte Maßnahmen stehen unter dem gesetzlichen Widerrufsvorbehalt. Deichrechtliche Genehmigungen ersetzen keine privatrechtlichen Gestattungen und Nutzungsverträge. Eine Nutzung des Deiches ist nur dann möglich, wenn die Voraussetzungen der § 14, 15 und 16 NDG erfüllt werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2. Aufgrund der Ergebnisse der Abwägung zu den Stellungnahmen der Unteren Deichbehörde und des II. Oldenburgischen Deichbandes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der Vorhabenträger auf die Durchführung von Maßnahmen in der 50 m - Deichschutzzone verzichtet. Die dort ehemals vorgesehenen Mitarbeiterparkplätze und Verkehrsanlagen wurden aufgegeben.</p> <p>zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf den Bau von Zuwegungen in der 50 m - Deichschutzzone, auch wenn sie nur einen sehr kleinen Randbereich betreffen, wird nunmehr verzichtet. Der VEP wird entsprechend geändert.</p> <p>zu 4. Der Bebauungsplan Nr. 214 sieht in der 50 m - Deichschutzzone kein Anpflanzungsgebot vor. Vielmehr wird der dort vorhandene Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird allerdings ergänzend geregelt, dass solche Gehölzfällungen zulässig sind, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich werden. Damit bleiben die Belange des Deichschutzes gewahrt.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen zur rechtlichen Situation hinsichtlich von Maßnahmen in der 50 m - Deichschutzzone werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>OOWV Brake Stellungnahme vom 21.08.15</p> <p>1. In unserem Schreiben vom 01.07.2015 - T Ib - 201/15/Hö/Ex - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die in der Stellungnahme vom 01.07.2015 aufgeführten Anregungen und Hinweise wurden bereits in die Fassung zur öffentlichen Auslegung eingestellt bzw. werden bei der Planrealisierung entsprechend beachtet.</p>

<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Stellungnahme vom 24.08.15</p> <p>1. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 31.08.15</p> <p>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>1. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit dem Schreiben vom 21.06.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><i>Stellungnahme vom 21.06.2015:</i></p> <p>FB 1. <i>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die in der Stellungnahme vom 21.06.2015 enthaltenen Hinweise zur telekommunikationsgebundenen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren und bei der Planrealisierung entsprechend berücksichtigt.</p>

<p>noch Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>noch FB 1. <i>Das neue Sondergebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebiets bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6550, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i></p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p>
<p>Landkreis Friesland Stellungnahme vom 03.09.15</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Umwelt:</p> <p><u>Untere Deichbehörde:</u></p> <p>1. In den Zeichnungen VEP 05 und 06 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 ist der Bau von Zuwegungen in der 50-m-Deichschutzzone ausgewiesen. Dies ist nach § 16 NDG nicht zulässig.</p> <p>2. Bäume stellen im Küstenschutz regelmäßig ein Hemmnis in der Deichverteidigung dar. Neuanpflanzungen innerhalb der Deichschutzzone sind daher kritisch zu sehen. Seitens des Landkreises Friesland als untere Deichbehörde ist die vorgesehene Neuanpflanzung deshalb abzulehnen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Der Hinweis wird berücksichtigt. Auf den Bau von Zuwegungen in der 50 m - Deichschutzzone, auch wenn sie nur einen sehr kleinen Randbereich betreffen, wird nunmehr verzichtet. Der VEP wird entsprechend geändert.</p> <p>zu 2. Der Bebauungsplan Nr. 214 sieht in der 50 m - Deichschutzzone kein Anpflanzungsgebot vor. Vielmehr wird der dort vorhandene Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird allerdings ergänzend geregelt, dass solche Gehölzfällungen zulässig sind, die gemäß Einstufung der Unteren Deichbehörde zur Wahrung der Belange des Deichschutzes erforderlich werden. Damit bleiben die Belange des Deichschutzes gewahrt.</p>

<p>noch Landkreis Friesland</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p>3. Auf die Beseitigung des Oberflächenwassers ist ein besonderes Augenmerk zu richten. Es ist der Nachweis zu führen, dass ein Versickern ganzjährig sicher möglich ist.</p> <p>4. Aus der Sicht der <u>unteren Abfallbehörde</u>, der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und <u>unteren Naturschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemangement - Regionalplanung:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemangement - Brand- und Denkmalschutz:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung, Gebäudemangement - Städtebaurecht:</u></p> <p>5. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Rechtzeitig vor Baubeginn wird der Nachweis geführt, dass ein Versickern ganzjährig sicher möglich ist.</p> <p>Eine im Vorfeld durchgeführte Bohrkernuntersuchung hat ergeben, dass überwiegend Fein- und Mittelsande anstehen, in die teilweise relativ schmale Schlufflagen eingelagert sind. Grundwasser wurde rund 3,20 m bis 4.00 m unter Gelände angetroffen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die über dem Grundwasserspiegel anstehenden Sande für die Aufnahme des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet sind.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

**Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer
Stellungnahme vom 04.09.15**

1.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214 möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik sowie den Bau von Ferienwohnungen im Nordseebad Dangast schaffen.

Neben der Erweiterung des Klinikangebotes ist das Ziel die Verbesserung der Angebotssituation und Anpassung der veränderten Nachfragesituation sowie aufbauend darauf die Wahrung der Funktionalität des Nordseebades Dangast. In der Vorbereitung war dazu von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde

Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

2.

Wir begrüßen nach wie vor die Bestrebungen der Stadt Varel, die Angebotssituation im Bereich des Beherbergungsgewerbes in Dangast zu verbessern und an die veränderte Nachfragesituation anzupassen.

3.

Gleichwohl weisen wir erneut darauf hin, dass das Nordseebad Dangast unseren Informationen zufolge über kein touristisches Leitbild verfügt. Aus unserer Sicht wäre es für Dangast grundlegend wichtig, ein touristisches Leitbild aufzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der o. g. Planungen empfehlen wir ein entsprechendes Leitbild für Dangast gemeinsam mit den örtlichen touristischen Leistungsträgern zu erarbeiten. Das Leitbild sollte die Ziele und Visionen der zukünftigen touristischen Entwicklung aufzeigen und als Orientierungsrahmen für die örtlichen Unternehmen im Beherbergungsgewerbe dienen. In diesem Zusammenhang könnte zudem ein Maßnahmenkatalog erstellt werden, der Grundlage und Planungshilfe für künftige tourismuspolitische Entscheidungen in Dangast und darüber hinaus sein könnte.

Abwägung der Stadt Varel

zu 1.

Die nebenstehenden Aussagen beschreiben die Planungsziele für das Vorhaben korrekt.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Varel hat in Zusammenarbeit mit dem touristischen Eigenbetrieb der Kurverwaltung ein tragfähiges Entwicklungskonzept für den Kurpark und andere Bereiche in Dangast erarbeitet. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 214 und Nr. 212 A werden nunmehr wichtige Bestandteile des Konzeptes umgesetzt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Qualifizierung des örtlichen Angebotes von Ferienwohnungen. Als Leitschnur für die Entwicklung des Nordseebades dient dabei der Masterplan Nordsee, der im Jahr 2008 durch den Tourismusverband Nordsee erstellt wurde. Das Konzept zur Entwicklung des Geländes Deichhörn (Ferienwohnen und Klinikenerweiterung) fügt sich in den Masterplan ein.

**noch Oldenburgische
Industrie- und Handelskammer**

4.

Ein besonderes Augenmerk sollte bei der touristischen Entwicklung Dangasts auf die Steigerung des Anteils an Qualitätsunterkünften mit Eigenattraktivität gelegt werden. Dies wird auch als Ziel für die Nordseeküstenorte im „Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015“ des Tourismus Verbandes Nordsee e.V. genannt und sollte bei den Planungen der neuen Ferienwohnungen berücksichtigt werden. Hier böte sich zum Beispiel an, die neuen Ferienwohnungen - bspw. durch den Deutschen Tourismusverband (DTV) - qualifizieren zu lassen. Zudem kann die touristische Qualifizierung der neuen Wohneinheiten einen Impuls auf die Betreiber von bereits heute in Dangast vorhandenen Ferienwohnungen geben, ihre Ferienwohnungen ebenfalls qualifizieren zu lassen oder in die Qualitätsverbesserung der Unterkünfte zu investieren

5.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte haben wir gegen das Planvorhaben keine Bedenken.

Abwägung der Stadt Varel

zu 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Realisierung von Ferienwohnungen berücksichtigt.

Der touristische Eigenbetrieb der Stadt Varel hat es sich bereits zur Aufgabe gemacht, die Qualität der touristischen Angebote zu überwachen und weiter zu entwickeln. Für den Bereich des Vermietungssektors hat der Eigenbetrieb dazu nur wenige direkte Instrumente, wie z. B. die freiwillige Klassifizierung der privaten Unterkünfte und das permanente Angebot einer Beratungsleistung.

Die Schaffung neuer Ferienwohnungen mit hohen Qualitätsstandards wird sicherlich den einen oder anderen Ferienhausbetreiber dazu ermuntern, selbst in die Qualitätsverbesserung der Unterkünfte zu investieren. Grundsätzlich bedarf es für den Tourismus in Dangast jedoch einer Mischung aus verschiedenen preisleistungsge rechten Angeboten.

Im Bereich des hier anstehenden Bebauungsplanes Nr. 214 sollen ebenfalls Gästewohnungen und -appartements entstehen. Diese sollen vorzugsweise von den Klinikpatienten (Mütter mit ihren Kindern) bewohnt werden. Die Neubauten sollen zur Qualitätsverbesserung des Klinikangebotes beitragen und müssen bereits aus diesem Grund einen hohen qualitativen Standard aufweisen.

zu 5.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Niedersächsischer Heimatbund
Stellungnahme vom 08.09.15**

Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern, nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o g Vorhaben wie folgt Stellung.

1.

Zu der seinerzeit beabsichtigten externen Kompensationsfläche im Flächenpool „östlich Dangast“ hatten wir bereits in unserem Schreiben vom 25.06.2015 Stellung genommen. Bezüglich der Verlegung der Kompensation in den Flächenpool Alte Sielweide/Rabenteich haben wir keine Bedenken, zumal diese Fläche bereits vor längerer Zeit von der ehemaligen Fachbehörde für Naturschutz beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt als „für den Naturschutz wertvoller Bereich“ ausgewiesen wurde.

2.

Zum Rabenteich hin gibt es im Frühjahr regelmäßig eine starke Amphibienwanderung. Es wäre wünschenswert, dass an der Hafestraße wieder entsprechende Hinweisschilder aufgestellt würden - wie das vor Jahren der Fall war. Die Schilder müssten noch im Bauhof lagern.

Abwägung der Stadt Varel**zu 1.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass für die Aufstellung der Hinweisschilder der Landkreis Friesland zuständig ist. Die Stadt Varel hat die untere Naturschutzbehörde über das Schreiben des Niedersächsischen Heimatbundes informiert.

<p>EWE NETZ GmbH Stellungnahme vom 09.09.15</p> <p>1. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor.</p> <p>2. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>3. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine evtl. Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>4. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der Anregung der EWE NETZ GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits in der Auslegungsfassung des Bebauungsplanes im Bereich der privaten Erschließungsstraße eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.</p> <p>zu 3. Die Hinweise werden bei der Erschließung des Baugebietes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie Stellungnahme vom 11.09.15</p> <p>1. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Name	Stellungnahme vom	Seite
1	Albert Schmoll, Marga Schmoll	15.08.2015	13
2	Georg Wilhelm und Verena Schröder	16.08.2015	24
3	Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis	22.08.2015	28
4	M. Westmeier	24.08.2015	40
5	Günter Drux	25.08.2015	41
6	Reinhard Brüninghaus	27.08.2015	46
7	Brigitte und Uwe Weinhold	30.08.2015	54
8	Ina - Maria Abken-Ziegler	01.09.2015	61
9	Horst und Elke Sommer	02.09.2015	75
10	Peter Larsen	03.09.2015	81
11	Helmut Ziegler	03.09.2015	86
12	Familie Schrön	04.09.2015	89
13	Dipl.-Ing. Klaus Dierenga	04.09.2015	93
14	Björn-Michael Abken	04.09.2015	99
15	Karin und Gunter Zimmer	04.09.2015	106
16	Dr. Peter Beyersdorff	04.09.2015	112
17	Gabi Beyersdorff	04.09.2015	117
18	Elsbeth und Werner Lange	05.09.2015	121
19	Johannes Detlef Lübben	07.09.2015	126
20	Urana Frauke Lübben	07.09.2015	135
21	Hella Lübben	07.09.2015	138
22	Anika Lübben	07.09.2015	147
23	Finja Lübben	07.09.2015	150
24	Alf Pille	07.09.2015	153
25	Christoph Marquardt	08.09.2015	163
26	Eheleute Marlene und Wilhelm Benninghoff	08.09.2015	167
27	Karla Wyneken	08.09.2015	169
28	Manfred Hoffmann	09.09.2015	179
29	Waltraud Itzen und Adolf Itzen	09.09.2015	186
30	Konstanze Radziwill	09.09.2015	190
31	Dr. Sigrid Bergenthal	ohne Datum	194

1 Stellungnahme vom 15.08.2015	
<p>Albert Schmoll, Marga Schmoll Dauenser Straße 42 26316 Varel-Nordseebad Dangast</p> <p>Stellungnahme gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 - Bebauung des von der Stadt Varel erworbenen Grundstücks zur Größe von ca. 7300 qm mit Apartmenthäusern.</p> <p>1. Tatbestand</p> <p>1) Die Firma AMJ -Friesenhörn-Klinik- hat von der Stadt Varel ein Grundstück zur Größe von ca. 7300 qm für die Erweiterung der Klinik in Dangast erworben</p> <p>2) Das Architekturbüro Boner und Partner, Dangast, hat nun bei der Stadt Varel für die Mutter-Kind-Klinik die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Auslegung des Bebauungsplanes 214 wurde von der Stadt Varel am 3. 8. 2015 bekannt gemacht. Danach sollen drei Gebäude auf dem Grundstück in dreigeschossiger Bauweise mit 24 Wohneinheiten gebaut werden.</p> <p>3) Bei dem Vorhaben handelt es sich nach Angaben des Architekten und den ausgelegten Unterlagen um die Erweiterung und Modernisierung des Klinikbetriebes. Zusätzlich sollen Möglichkeiten einer eventuell beabsichtigten späteren Nutzung als Ferienwohnung/Wohnen planungsrechtlich vorbereitet werden. Ferienwohnen muss möglich sein, um langfristig planen zu können, so Boner. Die Ferienwohnungen sollen zum Teil auch verkauft werden.</p> <p>4) Die Erschließung des Bauvorhabens soll über zwei Stellen an den öffentlichen Verkehr angeschlossen werden, und zwar a) Im Süden von der Dauenser Straße über den Fußweg „Am alten Deich“ bisher durch Poller abgesperrt, b) Im Osten über den Stichweg vom Wendeplatz Dauenser Straße zum Gelände Deichhörn.</p> <p>5) Es wird behauptet, dass die zwei Wegetrasse in Teilbereichen als Zu- und Abfahrtswege von den Anliegern benutzt werden.</p> <p>6) Herr Boner schreibt im Auftrage der Mutter-Kind-Klinik, dass die Grundstücksanbindung gewährleistet, dass die Dauenser Straße zum einen verkehrlich nicht zusätzlich belastet wird und zum anderen eine Entlastung des Innenverkehrs im bestehenden Klinikbereich bewirkt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

noch Albert Schmoll, Marga Schmoll

Begründung unserer ablehnenden Stellungnahme zu den einzelnen Tatbeständen:

2a.

Zu 1)

Es ist Fakt, dass die Mutter-Kind-Klinik-Firma AMJ das Grundstück für die Erweiterung und Modernisierung der Klinik erworben hat. Die Klinik sollte die Notwendigkeit der Erweiterung durch Belegungsstatistiken nachweisen. Wir vermuten, dass die Erweiterung des Klinikbetriebes nur vorgeschoben wird, um später einmal die auf dem Gelände errichteten Ferienwohnungen zu verkaufen.

2b.

Der Rat der Stadt Varel hat am 19.6.2013 die Veräußerung des gesamten Grundstücks von 6,5 ha beschlossen. Am Ende des Beschlusses heißt es: "Diese von der Stadt formulierten Rahmenbedingungen und entwickelten Eckdaten stellen den Entwicklungsspielraum für das zu erstellende Nutzungskonzept dar. Auf dieser Grundlage und unter Einbeziehung des eingereichten Konzeptes wird die Stadt Varel einen Bebauungsplan aufstellen und ggfs. den FNP entsprechend ändern". Auch der Landkreis Friesland geht in seinem Abschlussbericht vom 8.11.2013 von der Erstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gebiet aus. Es heißt dort auf Seite 2: ... "ebenso wird in einem geordneten und den Regelungen des niedersächsischen Baurechts entsprechenden Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt".

Die Aufteilung in mehrere Bebauungspläne in kleinere Einheiten stellt einen Umgehungstatbestand dar. Dieses scheinbarweise Vorgehen geht planungsrechtlich nicht. Sie sollten sich diesbezüglich die Rechtsprechung ansehen.

Abwägung der Stadt Varel**zu 2a.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die neu geschaffenen Gebäude in die Betriebsabläufe der Friesenhörn-Nordsee-Klinik integriert werden sollen. Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte jedoch der Fall eintreten, dass temporär oder auf Dauer nicht alle neuen Räumlichkeiten für die Kliniknutzung benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.

zu 2b.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert. Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.

noch Albert Schmoll, Marga Schmoll**noch 2b.**

Die Stadt Varel hat die Planungshoheit und hat es nach unserer Meinung versäumt für das gesamte Areal von 6,5 ha einen Bebauungsplan aufzustellen. Dann hätte auch für das gesamte Gebiet die verkehrliche Erschließung mit geregelt werden können. Für das Versäumnis der Stadt können nun nicht die Bürger (Anlieger) leiden! Wo bleibt der vom Rat festgelegte Grundsatz, dass der Charakter des Dorfes Dangast erhalten bleiben muss? Hat der Ratsbeschluss überhaupt keine Gültigkeit mehr?

2c.

Wenn die Stadt einen Generalverkehrsplan aufgestellt hätte, müssten heute nicht die Anlieger den zusätzlichen Verkehr durch die Ferienhäuser auf dem Gelände der Klinik hinnehmen.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 2b.**

Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.

zu 2c.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.

Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.

<p>noch Albert Schmoll, Marga Schmoll</p> <p>3a. Zu 2) und 3) Das Architekturbüro Boner hat im Auftrage der Firma AMJ für die Planung eine dreigeschossige Bebauung (Ferienwohnungen) vorgesehen. Das steht im krassen Widerspruch zu den vom Rat beschlossenen Rahmenbedingungen (Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen).</p> <p>3b. Außerdem soll die Möglichkeit bestehen, einzelne Ferienwohnungen später zu verkaufen! Wie so muss der Bebauungsplan schon heute Angaben enthalten, was später - der Zeitraum steht noch nicht fest (oder doch?) - einmal mit den für eine Erweiterung gebauten Häuser wird? War nicht die Rede von einer Erweiterung der Klinik? Dass bedarf schon einer eingehenden Begründung. Der Grundstückspreis steht in keinem Verhältnis zum Bauvorhaben und Verkauf von Ferienwohnungen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.</p> <p>Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p> <p>zu 3b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Vorbereitung der vorgesehenen Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik aufgestellt wird. Seitens des Klinikbetreibers besteht Bedarf an weiteren Therapieräumen und Wohnungen für Klinikgäste.</p> <p>Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte jedoch der Fall eintreten, dass temporär oder auf Dauer nicht alle neuen Räumlichkeiten für die Kliniknutzung benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.</p> <p>Diese Alternative hinsichtlich einer möglichen Nutzung der neuen Gebäude sieht die Stadt Varel als geboten an, damit im Falle der Nichtnutzung durch die Klinik keine Leerstände mit negativen Einflüssen auf das Umfeld entstehen. Die vorgesehene Alternative (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) würde sich in die bestehenden und zukünftigen (B-Plan 212 A) Nachbarschaften einfügen.</p>
--	--

<p>noch Albert Schmoll, Marga Schmoll</p> <p>3c. Übrigens soll Dauerwohnen von maximal 20 % möglich sein. Das sehen wir als eine baugewerblichbezogene Kontingentierung die aber unzulässig ist.</p> <p>4. Zu 4) In Wirklichkeit dürfte zu einer solch bürgerfeindlichen Planung überhaupt kein Wort verloren werden. Insofern muss die gesamte Erschließung des Grundstücks als verfehlt angesehen werden. Die Klinik möchte den durch den Bau der drei neuen Häuser entstehenden Verkehr nicht über das alte Klinikgelände abwickeln, und sieht dafür zwei andere Lösungen vor. Einmal über den Fußweg Am alten Deich, dann über die Anliegerstraße zu den Häusern Dauenser Straße 44.</p> <p>Das ist gelinde gesagt eine Unverschämtheit, denn auf dem eigenen Gelände möchte man keinen zusätzlichen Verkehr haben, aber den Anliegern der Wanderwege und der Stichstraße Dauenser Straße mutet man den Verkehr und den damit verbundenen Lärm zu. Von den Abgasen ganz zu schweigen! Es heißt nicht umsonst, wer die Musik bestellt, muss sie auch bezahlen! Das bedeutet, dass die Mutter-Kind-Klinik die verkehrliche Anbindung auf ihrem Grundstück regeln muss.</p> <p>Bei dem Fußweg am Alten Deich handelt es sich um einen 1977 angelegten Wanderweg für den Tourismus. Der Weg ist auch als Wanderweg ausgelegt und nicht für eine Erschließungsstraße gebaut. Der Wanderweg ist auf der alten Deichtrasse angelegt und erschließt Dangast vom Osten bis zum Hafen im Westen. Er wird von Touristen sehr stark frequentiert.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3c. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass es sich bei der anstehenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Demnach ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag über das konkret durchzuführende Vorhaben abzuschließen.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Variante A Kukshörner Weg, Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D, Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, Variante D Wegetrasse Am Alten Deich, Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.
--	--

noch Albert Schmoll, Marga Schmoll**noch 4.**

Eine teilweise Nutzung als Erschließungsstraße dürfte den Radfahr- und Fußgängerverkehr sehr stark behindern! Besonders Familien mit Kindern (Bollerwagen, Kinderwagen, Kinderfahrräder) und Behinderte (Rollstuhlfahrer, Rollatorbenutzer) benutzen den Wanderweg in hohem Maße.

Übrigens ist auch der zu erwartende Straßenlärm und die damit verbundene Abgasvermehrung von den Anliegern nicht hinzunehmen. Außerdem ist die Umfunktionierung als Erschließungsstraße auch für die Grundstückseigentümer mit einer erheblichen Wertminderung des Grundstücks verbunden.

Wir sind der Meinung, dass die Entscheidung über den Wanderweg nur zugunsten der Anlieger getroffen werden kann, somit zum Wohle der Bürger, die die Ratsfrauen und Ratsherren gewählt haben. Wir können es uns nicht vorstellen, dass die Klinik mit dem Verkauf der Häuser Millionen Euro macht und die Bürger (Anlieger) mit einer erheblichen Wertminderung ihrer Grundstücke und Häuser rechnen müssen. Es ist für die Klinik einfach, die unangenehmen Seiten den Anliegern aufzubürden, und die angenehmen Seiten für sich in Anspruch zu nehmen!

Wir sind mit dieser einseitigen Regelung nicht einverstanden. Der Wanderweg ist ausschließlich für den Tourismus zu erhalten! Für die Stichstraße Dauenser Straße gilt gleiches.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 4.**

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist.

<p>noch Albert Schmoll, Marga Schmoll</p> <p>noch 4.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 4.</p> <p>Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen.</p>
--	---

noch Albert Schmoll, Marga Schmoll

noch 4.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 4.

Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupterschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeraufkommen (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.

Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.

<p>noch Albert Schmoll, Marga Schmoll</p> <p>noch 4.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 4.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p> <p>Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.</p>
--	---

noch Albert Schmoll, Marga Schmoll

noch 4.

5.

Zu 5)

Es ist einfach falsch, dass der Fußweg Am alten Deich von den Anwohnern als Zu- und Abfahrtsweg genutzt wird. Lediglich das Grundstück Pille hat von der Stadt Varel eine Ausnahmegenehmigung zum Befahren des Weges Am alten Deich erhalten. Diese Ausnahmegenehmigung verdeutlicht, dass es sich gerade nicht um eine Straße handelt.

Zur Anliegerstraße Stichstraße Dauenser Straße ist anzumerken, dass es sich um eine Anliegerstraße für die 6 Ferienwohnungen handelt (3 m breit).

6a.

Zu 6)

Hier behauptet die Planung dass die Grundstücksanbindung wie vorgesehen gewährleistet, dass die Dauenser Straße entlastet wird. Es darf die Frage gestellt werden, wieso? Der Verkehr über die Stichstraße Dauenser Straße führt auf die Dauenser Straße, ebenfalls der Verkehr über den Fußweg Am alten Deich. Also keine wesentliche Entlastung der Dauenser Straße. Was aber von der Mutter-Kind-Klinik gewollt ist sieht man aus der Aussage: „... und bewirkt zum anderen eine Entlastung des Innenverkehrs im bestehenden Klinikgelände“ (Erläuterung Boner).

6b.

Wenn man sich den Plan über das Gelände der Mutter-Kind-Klinik genau ansieht, dann fällt auf, dass die Anbindung des neuen Geländes über das bisherige Gelände durchaus möglich ist, denn das Klinikgelände zusammen mit dem dazu erworbenen Grundstück bildet doch eine Einheit (Erweiterung des Klinikgeländes). Diese Planung erklärt sich nur aus eigennützigen Motiven. Die Anbindung zwischen den beiden Gebäuden (10 m zwischen den Häusern) und im Norden am Spielplatz ist eine gute Lösung. Der Wille dazu muss von den Verantwortlichen der Klinik nur vorhanden sein!

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 4.

Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.

zu 5.

Die Ausführungen zur gegenwärtigen verkehrlichen Situation der beiden Wegetrassen sind inhaltlich korrekt und werden zur Kenntnis genommen.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass in den Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 214 an keiner Stelle ausgeführt wird, dass durch die gewählte Grundstücksanbindung die Dauenser Straße entlastet wird. Vielmehr wird in der Begründung zum Bebauungsplan folgendes dargelegt: „Im Ergebnis wird prognostiziert, dass sich durch den Ausbau der Klinik das Verkehrsaufkommen um 20 Kfz/Stunde im Querschnitt erhöhen wird. Diese zusätzliche Verkehrsmenge kann von der Dauenser Straße problemlos aufgenommen werden.“

zu 6b.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Vorschlages, die Vorhabenfläche über das bestehende Klinikgelände an die Dauenser Straße anzubinden, wird auf die Abwägung zu Punkt 4 verwiesen.

noch Albert Schmoll, Marga Schmoll

7.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass wir dargelegt haben, dass eine Inanspruchnahme der Fuß- und Wanderwege und der Stichstraße für die Erschließung des neuen Klinikgeländes (Erweiterung) - neuerdings auch der Bau von Ferienwohnungen/Dauerwohnen und Verkauf - in keiner Weise gerechtfertigt ist. Ebenfalls ist eine dreigeschossige Bauweise nicht hinzunehmen. Es sind auch keine Friesenhäuser, wie von den Architekten vorgetragen.

Dangast ist mit dem Tourismus seit mehr als 200 Jahren verbunden, unser Dorf wurde immer kontinuierlich weiterentwickelt, aber heute zerstört man den Charakter von Dangast und gleichermaßen die Natur. Wer will das verantworten? Sie sollten sich bei den Gästen einmal erkundigen, warum sie gerade Dangast als Feriendomizil wählen. Weil Dangast immer das etwas andere Nordseebad war!

8.
Ein Plan über eine Erschließung über das bisherige Klinikgelände ist beigefügt.

Abwägung der Stadt Varel

zu 7.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen unter Verweis auf die Abwägung zu den vorgenannten Punkten nicht gefolgt.

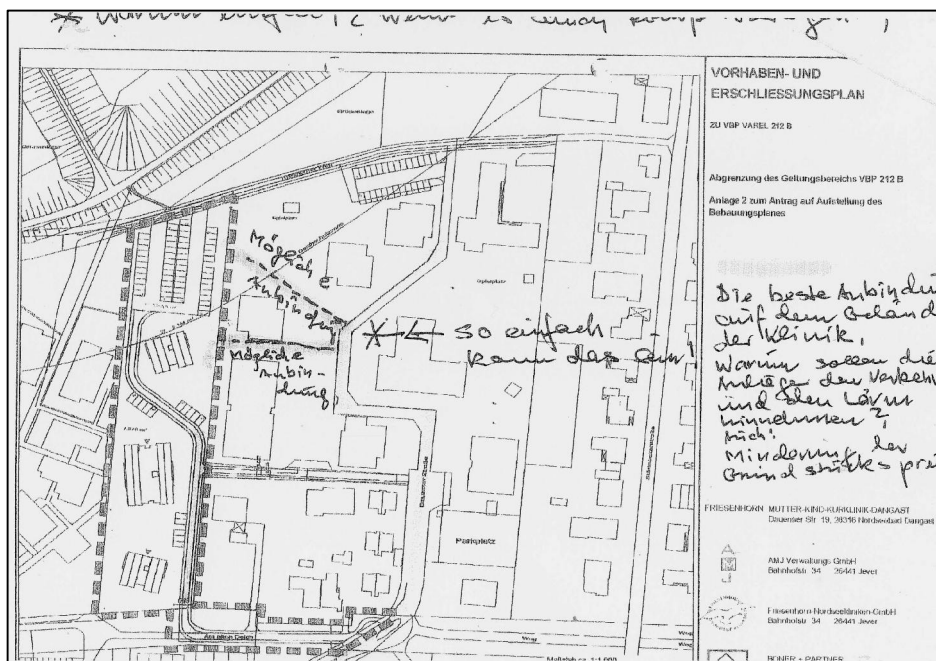
Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.

Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.

Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.

zu 8.
Der Plan mit dem Erschließungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird auf die Abwägung zu Punkt 4 verwiesen.

Plan aus der Anlage zur Stellungnahme von Albert Schmoll und Marga Schmoll



2 Stellungnahme vom 16.08.2015	
<p>Georg Wilhelm Verena Schröder Kohlhöfen 51 49356 Diepholz</p> <p>Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 214</p> <p>Im Hinblick auf die Planung halten wir unsere Einwände, die wir mit Schreiben vom 30. Mai 2015 erhoben haben, in vollem Umfang aufrecht.</p> <p><u>Wiedergabe der Stellungnahme vom 30.05.15</u></p> <p>Ich bin Eigentümer des Wohngebäudes „Kukshörner Weg 7b“ und bin betroffen von der obigen Aufstellung der Bauleitplanung, daher bitte ich folgende Einwände zu berücksichtigen.</p> <p>1a. Beim Kauf meines Hauses wurde mir vom Verkäufer (OLB) gesagt: „Nie wird das parkähnliche Grundstück, zwischen unserer Wohnanlage und dem Mutter-Kind-Heim, bebaut. Es muss und wird der Zugang für den Deich bleiben!“</p> <p>1b. Dreigeschossige Bauweise ist in Dangast nicht üblich und passt meines Erachtens auch nicht in die eher dörfliche Bebauung.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass gemäß § 1 (3) BauGB die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe hat Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung aus- gelöst.</p> <p>Die allgemeine Zugänglichkeit zum Deich wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A aufrecht gehalten und ist aus Gründen der Deichver- teidigung ein wesentliches Ziel der Erschlie- ßungsplanung.</p> <p>zu 1b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.</p> <p>Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städ- tebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinik- gelände liegt, hat er kaum Bezug zu den histori- schen Dorfstrukturen.</p>

<p>noch Georg Wilhelm und Verena Schröder</p> <p>noch 1b.</p> <p>2. Das Verkehrsaufkommen wird logischerweise bei der Neubauplanung erheblich steigen! Wo bleiben die vielen Fahrzeuge dann? Es ist jetzt schon sehr schwierig, zu bestimmten Zeiten, zum eigenen Haus zu gelangen, bzw. von dort weg zu fahren.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1b. Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.</p> <p>Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.</p> <p>Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.</p>
---	--

<p>noch Georg Wilhelm und Verena Schröder</p> <p>3. Wenn Rettung sein muss (Krankenwagen, Feuerwehr oder Polizei) werden diese Fahrzeuge mit Flügel ausgestattet? Ist dieses alles mit bedacht?! Ich glaube nicht!</p> <p>4. Vor Jahren waren es unsere eigenen Kinder, jetzt sind es unsere Enkelkinder, die im „Kurpark“ spielen. Fußball, Tischtennis, Drachen steigen lassen, den Spielplatz benutzen, etc., wo sollen sie dann zum Spielen gehen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in Dangast Deichhörn in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad) befindet. Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z.B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße/ Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen.</p> <p>Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d.h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch passierbar.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der Erholungswert der Grünanlage gegeben ist; der Verlust aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden kann. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich.</p>
---	---

noch Georg Wilhelm und Verena Schröder**noch 4.**

Wir fahren nach Dangast um uns vom Alltag zu erholen und um Urlaub zu machen mit viel Ruhe und Gemütlichkeit. Alles das wird durch diese große Bauplanung zu Nichte gemacht! Zu unserer Wohnanlage gehören noch die Häuser 7a, 7c, d und e. Die 3 Häuser c, d u. e sind noch viel mehr von der Neubauplanung betroffen. Auch ich stehe hinter den Einwänden der jeweiligen Besitzer. Wir sind eine Gemeinschaftswohnanlage und somit alle zusammen sehr stark betroffen.

5.

Wo bleibt unsere Wohnqualität?! Vom Wasser aus gesehen in der 2. Reihe ein Haus zu besitzen ist in jedem Urlaubsort eine „Top-Lage“, und dieses will ich auch in Dangast behalten. Meine Frau hat einen Aufkleber im Auto auf den sie eigentlich sehr stolz ist „Nix Sylt... Dangast!“ Machen Sie unser schönes zu Hause nicht kaputt!!!

6.

Ich möchte Sie bitten, die anliegenden 6 Kopien an die im Rat der Stadt Varel vertretenen Fraktionen 2x1 verteilen.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 4.**

Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.

Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen bzw. der Bestandssituation gibt es nicht.

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass an der Lagegunst des Hauses Kukshörner Weg durch die Bauleitplanung nichts verändert wird, es ändern sich die nachbarschaftlichen Verhältnisse. Unter Berücksichtigung des natürlichen Potentials wurde eine Bebauung der Kuranlage entwickelt zum Zwecke der Stärkung der touristischen Ausstattung von Dangast mit qualitativ hochwertigen Wohneinheiten

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>3 Stellungnahme vom 22.08.2015</p>	
<p>Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis Rathausstraße 8 55234 Framersheim Stellungnahme vom 22.08.2015</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nummer 214- sowie zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans Einwände gegen die oben genannten Bauleitpläne (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan)</p> <p>Wir sind Eigentümer des Ferienhauses in Dangast, Auf der Gast 30 B.</p> <p>0. Die Aufstellung der oben genannten Bauleitplanung beeinträchtigt unsere schutzwürdigen Interessen, weil der Wert unseres Eigentums direkt und indirekt durch geringere Erträge aus der Vermietung deutlich geschmälert wird. Im Einzelnen machen wir gegen den Bebauungsplan 214 - sowie die Änderungen des Flächennutzungsplans folgende Einwände geltend:</p> <p>1. Durch die Bebauung wird der Charakter des Ortes grundlegend verändert. Wir, wie wohl die meisten sonstigen Eigentümer, haben unsere Immobilie gerade im Hinblick auf das Flair von Dangast erworben. Im Vordergrund standen dabei der dörfliche Charakter, die ruhige Lage am Ende einer Straße, die zahlreichen begrünten Flächen, das umfangreiche Angebot insbesondere für Familien, der Status als Kurort.</p> <p>Der überwiegende Teil der Eigenschaften, die den Ort liebenswert machen, wird durch die geplanten Maßnahmen unwiederbringlich verloren gehen.</p> <p>Der Kundenstamm, den wir, wie viele andere Vermieter von Ferienwohnungen und -häusern, aufgebaut haben, wird entwertet, da diese Kurgäste bewusst wegen des "alten Dangasts" in den Ort gekommen sind. Eine neue Stammklientel zu gewinnen wird schon deshalb schwierig werden, weil wir die Investitionen in unser Ferienhaus zielgerichtet im Hinblick auf diese Gäste getätigt haben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 0. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durchführt. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen bzw. der Bestandssituation gibt es nicht. Ein Anspruch auf Ausgleich eines möglichen Wertverlustes von Immobilien ist nicht gegeben.</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.</p> <p>Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.</p> <p>Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p>

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>noch 1.</p> <p>2. Die in der Bauleitplanung ermöglichten Maßnahmen stellen keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnen vielmehr die Tür dazu, den bebauten Ortsbereich deutlich auszuweiten. Insbesondere der jetzt hierzu ausgewiesene Grünstreifen vom Deich bis zum Tennisplatz lud bisher dazu ein, zu verweilen, spazieren zu gehen und sich zu erholen oder auch Sport zu treiben. Diese Möglichkeiten werden ein- für allemal verloren gehen.</p> <p>Gerade wir und unsere Nachbarn Auf der Gast haben bisher hauptsächlich Gäste beherbergt, die genau dies gesucht haben. Sie benutzen die genannten Grünflächen insbesondere in den stark frequentierten Monaten, in denen alle übrigen Teile von Dangast total überlaufen sind. Dies haben sie uns immer wieder bestätigt. Das bisherige Plus unseres Hauses, die Randlage in einem ruhigen Kurort verkehrt sich in das Gegenteil. Aufgrund der Lage und der Bauart unserer Immobilie werden wir nur schwer in der Lage sein, dies zu kompensieren.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.</p> <p>Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass es sich bei den Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 214 um städtebaulich hochwertige Lagen handelt, die zum heutigen Zeitpunkt als Kuranlage / Grünfläche baulich weitgehend ungenutzt sind. Die Stadt Varel möchte im Rahmen der zuvor formulierten städtebaulichen Ziele eine bauliche Nachnutzung dieser Freifläche mit touristischer Ausrichtung erreichen. Grundlage dabei sind die Vorgaben des bestehenden Eckwertepapiers.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust wird aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden.</p>
--	---

noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis**3.**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist deutlich zu groß. Der Bedarf, das Bauland in einem solchen Maß auszuweiten, ist offensichtlich nicht untersucht worden. Bereits jetzt gelingt es uns und unseren Nachbarn nur durch Pflege der Stammkunden und eine Niedrigpreis-Politik, mehr 150 Tage im Jahr zu vermieten. 700 zusätzliche Betten können nur ausgelastet werden, wenn das Konzept auf Massentourismus umgestellt wird. Die kolportierten 200 Vermietungstage bei Preisen von 100 € pro Übernachtung in den neu geschaffenen Eigentumswohnungen sind aus unserer langjährigen Erfahrung völlige Illusion. Es besteht die Gefahr, dass künftig unsere Stammkunden ausbleiben werden, ohne dass auch nur annähernd so viele neue Touristen gewonnen werden können.

Hat man hierzu ein Tourismusgutachten eingeholt, das die Machbarkeit eines solchen radikalen Imagewandels untersucht hat? Hat man dabei auch Strategien beschrieben, wie es Dangast gelingen soll, im Wettbewerb um solche Gäste gegenüber Strandbädern zu bestehen, die sich schon seit Jahrzehnten auf diesem Markt etabliert haben?

4a.

Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu viel. Sie passt so nicht in den Ort. Sie ist schon deshalb fragwürdig, weil innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben nur dann zulässig sein sollte, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4b.

Die Genehmigung einer dreigeschossigen Bebauung stellt den bisherigen Charakter Dangasts infrage. Sie ist so im gesamten Ort bisher nur an einer einzigen Stelle vorhanden. Insofern dürfen Gebäudehöhen nur gemäß den vorhandenen Gegebenheiten genehmigt werden. Auch die Dichte der Bebauung und die Auslastung der Grundstücke sind wie derzeit vorgelegt nicht als ortstypisch anzusehen. Auch in diesem Punkt sind der Bauungs- und der Flächennutzungsplan anzupassen.

Abwägung der Stadt Varel**zu 3.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel die ca. 6,5 ha große, innerörtliche Freifläche veräußert, um die Angebotssituation zu verbessern, sich an veränderte Nachfragesituationen anzupassen und die Funktionalität des Nordseebades zu wahren. Das Konzept sieht zum einen eine deutliche Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Grundlagen des Eigenbetriebs Kurverwaltung Dangast vor. Zum anderen soll mit der Umsetzung des Konzeptes ein Entwicklungsimpuls gesetzt werden, der die Zukunftsfähigkeit des Ortes sichern soll.

Insofern soll die Planung Potenziale für neue und zusätzliche Gästetypen schaffen. Die Größenordnung ist in den vorbereitenden Konzepten intensiv diskutiert worden. Hierzu ist u. a. auch auf den Masterplan Nordsee von 2008 zu verweisen.

Im Vorfeld des Verkaufs war von der Kurverwaltung Dangast ein Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das vom Rat der Stadt verabschiedet wurde.

zu 4a.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die nebenstehenden Aussagen sich auf eine Genehmigungslage gemäß § 34 BauGB beziehen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht angewandt wird. Sofern ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt wird, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist. Die in der Planung zu beachtenden Grundzüge und Belange gemäß § 1 (6) BauGB sind zu beachten.

zu 4b.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>noch 4.</p> <p>5a. Eine in dieser Dimension geplante massive Bebauung muss damit einhergehen, dass die Infrastruktur entsprechend angepasst wird. Dem stehen die Gegebenheiten in der Zuwegung eindeutig entgegen. Die Lage am Ende einer Straße bringt es mit sich, dass sich bereits heute an vielen Tagen zu bestimmten Zeiten der Verkehr von und nach Dangast weit zurück staut. Insbesondere bei größeren Ereignissen (z.B. Flugtag) stehen die Schlangen bis nach Dangastermoor und weiter. Dies beeinträchtigt uns dabei, Gäste als Stammkunden zu gewinnen, wenn diese regelmäßig Schwierigkeiten haben, den Ort in vertretbarer Zeit zu erreichen oder zu verlassen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 4b. Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p> <p>zu 5a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßennetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.</p> <p>Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.</p>
--	--

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>noch 5a.</p> <p>5b. Gleiches gilt für die Parkplatzsituation. Den Bedarf für weitere 700 Gäste zu decken, wenn gleichzeitig bisher öffentlicher Parkraum entfällt, muss ohne Ersatz zwangsläufig dazu führen, dass umso mehr in den Straßen geparkt wird. Bereits heute ist an Tagen mit hoher Frequenz die Straße Auf der Gast fast vollständig mit Fahrzeugen von Tagestouristen zugeparkt. Oft werden die Stellplätze von uns und unseren Nachbarn von Fremden benutzt, so dass unsere eigenen Gäste keine Möglichkeit haben, ihren Wagen abzustellen. Da wir das Haus mit Parkplatz vermieten, schlägt dies unmittelbar auf uns und unsere Vermietungsaussichten zurück. Die geplante massive Bebauung würde die Lage weiter verschärfen und den Notstand zur Regel machen. Augenscheinlich wurde kein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben bevor die neue Bauleitplanung aufgestellt wurde.</p> <p>5c. Wir weisen darauf hin, dass bereits jetzt die Gefahr besteht, dass an Tagen mit hoher Gästefrequenz Feuerwehr und Rettungsdienst nicht ungehindert und unverzüglich an- und abfahren können. Dies beeinträchtigt bereits heute die Sicherheit unseres Ferienhauses und würde sich drastisch verschärfen, wenn die vorgelegte Bauleitplanung realisiert würde.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 5a. Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.</p> <p>zu 5b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden.</p> <p>Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass der Stellplatznachweis für die allgemeinen touristischen Besucher von Dangast insbesondere an den Wochenenden und den Ferienzeiten nicht über den Stellplatzschlüssel des Vorhabens nachzuweisen ist. Die Stadt Varel stellt große Parkplatzbereiche in Strandnähe zur Verfügung, die zudem in fußläufiger Entfernung zum Zentrum liegen. Zudem muss jeder Vermieter gemäß der Genehmigungslage seinen Stellplatznachweis auf eigenem Grund und Boden führen; eine Verlagerung auf die öffentlichen Flächen ist nicht zulässig.</p> <p>zu 5c. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in Dangast Deichhörn in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel befindet, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z. B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen.</p>
--	---

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>noch 5c.</p> <p>5d. Bitte teilen Sie mir mit, inwieweit ein Verkehrsgutachten erstellt wurde und wie die Stadt Varel plant, die Verkehrsinfrastruktur der neuen Bauleitplanung anzupassen, sowie welche einmaligen und laufenden Kosten dies verursacht.</p> <p>6. Das Erfordernis mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist in der Planung nicht beachtet worden. Hierzu verweisen wir auf unsere bisherigen Ausführungen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 5c. Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d. h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch passierbar.</p> <p>zu 5d. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung der verkehrlichen Infrastruktur zu beiden Bauleitplanungen (B-Plan 212A und Nr. 214) vorliegt. Das generelle verkehrliche Problem am Knotenpunkt Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast wurde bereits gutachterlich beschrieben, erkannt; an Lösungsvorschlägen, die insbesondere die Linksabbiegesituation verbessern und somit die Rückstau-problematik entschärft, wird derzeit gearbeitet.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden in einer innerörtlichen Lage steht grundsätzlich im Konflikt mit dem Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Außenbereich und dem Verlust von innerörtlichen Freiräumen. Diesen Konflikt hat die Stadt Varel im Zuge der Abwägung zugunsten der Schonung der freien Landschaft entschieden, vgl. § 1 (5) S. 3 BauGB.</p>
---	---

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>7. Die Nachfolgelasten sind wohl nicht ermittelt worden. Die Übernahme dieser Kosten durch den Investor ist unseres Wissens nicht vertraglich abgesichert. Hierzu bitten wir um entsprechende Auskünfte und Unterlagen, ebenso ob die Gemeinde beabsichtigt, diese Aufwendungen auf die Einwohner und Vermieter umzulegen.</p> <p>8. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors. Für uns als Vermieter birgt sie nur Risiken und keine erkennbaren Vorteile.</p> <p>8a. - Die Gemeinde Dangast wirbt derzeit auf ihrer Internetseite dezidiert für Seniorenurlaub und Familienurlaub. Illustriert wird dies mit einem Dangast Film. Würden die Pläne realisiert, wäre ein Großteil der dort dargestellten Highlights nicht mehr vorhanden oder weit an den Rand gedrängt.</p> <p>8b. - Der Anspruch, das älteste Nordseebad zu sein, wird nach unseren Recherchen nicht mehr öffentlich vermarktet. Dadurch, dass das Kurzentrums Deichhörn aufgegeben wurde, ist wohl auch das Recht, sich Kurort zu nennen, bereits erloschen.</p> <p>8c. - Untermuert wird dies durch die Tatsache, dass auch kein Badearzt mehr vor Ort domiziliert und keine ambulanten Badekuren mehr möglich sind. Der eingeschränkte Wellness-Bereich im Weltnaturerbeportal kann dies bei weitem nicht aufwiegen. Der Verlust des Kursaals rundet die Summe der Negativa ab. Können Sie uns bitte Auskunft darüber geben, wo in Zukunft Veranstaltungen stattfinden sollen, wie z. B. das Volkstheater Varel u. a.?</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 214 um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der eng mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan verknüpft und durch einen Durchführungsvertrag in seiner Umsetzung gegenüber der Stadt abgesichert ist. Alle vorhabenbedingten Kosten werden auf den Vorhabenträger übertragen.</p> <p>zu 8. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass eine städtebauliche Neuplanung immer im Wettbewerb und Konkurrenz zu bestehenden Situationen steht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 erfolgt eine Abwägung aller relevanten öffentlichen und privaten Belange.</p> <p>zu 8a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 8b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der Status eines Nordseebades für Dangast weiterhin besteht.</p> <p>zu 8c. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass das alte Kurhaus in Dangast sowie weitere Räumlichkeiten in Varel Platz für Veranstaltungen bieten.</p>
---	--

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>8d.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der Attraktivität für den Senioren- und Familienurlaub, von dem wir besonders abhängig sind, verweisen wir auf unsere Ausführungen in Punkt 2. <p>8e.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach den uns vorliegenden Plänen soll in Zukunft nicht nur das Kinderspielhaus entfallen, sondern auch Piratenschiff, Bolzplätze, Sport, Tennis, Minigolf et cetera. Wie soll Dangast unter diesen Umständen sein Image als kinderfreundlicher Kurort aufrechterhalten? In den vorgelegten Bebauungsleitplänen finden sich dafür keinerlei Ausgleichsflächen. Zu Ihren Überlegungen, wie Sie dieses Manko ausgleichen wollen, bitten wir um Auskunft und entsprechende Beschlüsse/Unterlagen. <p>8f.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In einem Fremdenverkehrsort sind öffentliche Verweilflächen vorzuhalten, die es ermöglichen, dass Kunst und Kultur zur Geltung kommen und die öffentliche Nutzungsqualität gesteigert wird. Dies ist aus dem ausgelegten Bebauungsplan nicht ersichtlich, er bewirkt eher das Gegenteil. Insofern ist er entsprechend zu überarbeiten. <p>9.</p> <p>Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors. Der Gemeinde bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile. Die Tendenz im Fremdenverkehr geht inzwischen immer mehr in Richtung "Sanfter Tourismus". Die vorgelegte Bauleitplanung beschreitet den umgekehrten Weg.</p> <p>9a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die einzige durchgehende Grünzone wird zu Gunsten einer massiven Bebauung aufgegeben. Dies verschärft die bereits jetzt dadurch entstandene Lage, dass vorher begrünte Grundstücke (Edo-Wiemken-Straße, Störtebekerstraße/ Kreuzung Fußweg zur Kuranlage) der Verdichtung zum Opfer gefallen sind, teilweise durch nicht dem Ortsbild angepasste kühle Zweckbauten (Edo-Wiemken-Straße). 	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 8d.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 8e.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen vorgesehen ist, im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitzustellen. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p> <p>zu 8f.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 im Wesentlichen eine private Vorhabenfläche umfasst. Somit sind dort keine öffentlichen Verweilflächen möglich. In den mit einbezogenen öffentlichen Flächen, insbesondere in der Parkanlage im Bereich des Alten Deiches könnten Verweilbereiche angelegt werden.</p> <p>zu 9.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>zu 9a.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.</p>
---	--

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>9b. - Zur Senioren- und Familienfreundlichkeit verweisen wir auf unsere Ausführungen in Punkt 8.</p> <p>9c. - Das uns bekannt gewordene Konzept des Investors sieht vor, Wohnungen zu Preisen von über 3.000 € pro qm zu verkaufen. Versprochen werden den Investoren 200 Vermietungstage zu 100 € pro Übernachtung.</p> <p>9d. - Der einzige Profiteur wird in der Tat der Bauträger sein, da sich wahrscheinlich ausreichend Anleger finden lassen, die angesichts der niedrigen Zinsen und der Möglichkeit, Steuern zu sparen, dieses Angebot als attraktiv einschätzen und annehmen werden - mangels eigener Praxis als Vermieter von Ferienimmobilien und der Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten.</p> <p>9e. - Nach meiner langjährigen beruflichen Erfahrung im Immobiliengeschäft kann das Konzept nicht aufgehen:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 9a. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.</p> <p>Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>zu 9b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 9c. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 9d. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 9e. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>9f. Teure Luxuswohnungen rentieren sich auf Dauer nur (alle steuerlichen Aspekten einbezogen), wenn entsprechend hohe Mieten und Verweildauern von 200 Tage erreicht werden können. Dafür sind aber auch hohe Ansprüche zu befriedigen. Gäste, die bereit sind, solche Beträge aufzubringen, verlangen ein hochwertiges Angebot vor Ort bezüglich der gesamten öffentlichen Infrastruktur (Grünanlagen, Ruhezonen, Wege, Bänke, Beleuchtung, Parkplätze) und des Angebots an Freizeitaktivitäten - quantitativ und qualitativ.</p> <p>9g. Zu letzterem zählen z.B. Veranstaltungen vor Ort. Hier standen bisher vor allem solche für Familien (z. B. das Vareler Volkstheater, Clowns et cetera) oder für alternative Touristen am Alten Kurhaus im Vordergrund. Die erforderlichen „Events“ für anspruchsvolle Touristen fehlen bisher vollständig. Bitte erläutern Sie uns, welche Pläne die Gemeinde bezüglich solcher Angebote hat, wann diese umgesetzt und wie sie finanziert werden sollen.</p> <p>9h. Das Angebot für Familien und Senioren wird gegenüber dem Status quo nach Verwirklichung der Planung deutlich schlechter ausfallen. Gelegenheiten für Freizeitaktivitäten über das öffentliche und damit in der Hauptsaison wahrscheinlich überlaufene Strandbad hinaus sind spätestens mit der Beseitigung der Kuranlage und der Kuhle kaum noch vorhanden.</p> <p>9i. Auch die private Infrastruktur ist nicht auf diese Art von Tourismus eingerichtet, ebenfalls sowohl qualitativ als auch quantitativ. Bereits heute sind die Gaststätten weitgehend ausgelastet. Die Speisekarten sind (Gott sei Dank) sehr gut bürgerlich. Handelsangebote über den Edeka-Markt Pieper hinaus fehlen weitgehend. Einkaufserlebnisse kann man in Dangast und Varel derzeit nicht genießen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 9f. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass in Dangast auch nach der geplanten Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Gebietes ein breites Angebot an öffentlicher touristischer Infrastruktur gegeben sein wird. Hingewiesen wird an dieser Stelle auf den geplanten Seekurpark.</p> <p>zu 9g. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass es auch zukünftig kulturelle Veranstaltungen in Dangast geben wird. An welchen Veranstaltungsorten diese stattfinden, ist von der jeweiligen Veranstaltungsart abhängig.</p> <p>zu 9h. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen beziehen sich auf eine Fläche, die nur in geringem Maße vom hier anstehenden Bebauungsplan Nr. 214 berührt wird (40 m - Streifen am Ostrand der bisherigen Kuranlage Deichhörn). Dort sind außer der reinen Parkanlage derzeit keine Einrichtungen für Freizeitaktivitäten vorhanden. Der weite Landschaftsraum sowie der Strandbereich in Varel-Dangast bieten weiterhin umfangreiche Erholungsräume.</p> <p>zu 9i. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass sich die privaten Anbieter touristischer Leistungen auf die heutige Nachfragesituation eingestellt haben. Durch die Gewinnung neuer Gäste für Dangast besteht gerade für private Anbieter die Möglichkeit, neue Angebote in den Bereichen Gastronomie und Einzelhandel am Markt zu positionieren.</p>
--	---

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>9j. Zu erwähnen ist noch, dass es bei weitem nicht reicht, dieses Angebot zur Verfügung stellen, sondern es muss die schon bestehenden Bäder (z. B. an der Küste) deutlich übertreffen, um Kunden von dort abzuwerben. Gibt es hierzu ein Gutachten, das die dazu erforderlichen Investitionen und laufenden Kosten ermittelt hat? Wenn ja, wie ist geplant, die erforderlichen Mittel aufzubringen?</p> <p>9k. Eine alte Erfahrung der Marketinglehre besagt, dass es viel erfolgreicher ist, Stärken und Differenzierungsmerkmale weiterzuentwickeln, über die man bereits verfügt, als zu versuchen, andere zu kopieren. Dieses ist auf jeden Fall mit hohen Kosten verbunden, aber selten erfolgreich.</p> <p>9l. - Schon jetzt ist abzusehen, dass das Konzept scheitern wird, das der neuen Bauleitplanung zugrunde liegt. Darauf, dass die Tourismusintensität in Dangast längst ihre Grenze erreicht hat, weisen bereits der Flächennutzungsplan von 2006 in seinen entsprechenden Ausführungen zum damaligen Status quo und das Gutachten von Professor Enno Schmoll vom 2. Juni 2013 hin. Der Versuch diese noch zu steigern, muss deshalb zwangsläufig zum Infarkt führen. Dies gilt umso mehr bei 700 zusätzlichen Betten (+ 30 %).</p> <p>9m. - Erfahrungen in den südeuropäischen Ländern zeigen, dass der einzige Weg, ein solches Konzept überhaupt zu verwirklichen, derjenige über Massentourismus und Großvermarkter ist. Konsequenz würde die "Verballerlmanung" von Dangast sein. Die direkten und indirekten Kosten blieben bei der Gemeinde, die Gewerbesteuer würde weitgehend am Firmensitz der Tourismus-Unternehmen anfallen. Von den Vermietern wird mangels ausreichender Erträge nicht mehr viel zu holen sein.</p> <p>9n. - Die mit dem Massentourismus einhergehenden negativen Begleiterscheinungen würden dem guten Ruf Dangast endgültig den Garaus machen und uns als alteingesessenen Vermietern jegliche Möglichkeit nehmen, seriöse Kunden als Gäste zu gewinnen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 9j. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass die Kurverwaltung und die Stadt Varel stetig bemüht sind, dass touristische Angebot in Dangast zu verbessern. Die geplante Umstrukturierung „Deichhörn und Sandkuhle“ bildet einen bedeutenden Beitrag zur qualitativen und quantitativen Verbesserung des Angebotes im Nordseeheilbad Dangast.</p> <p>zu 9k. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 9l. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu die Abwägung zu Punkt 9a.</p> <p>zu 9m. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt. Das beschriebene Szenario trifft auf die geplante Umstrukturierung von Deichhörn und Sandkuhle und insbesondere auf die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht zu.</p> <p>zu 9n. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt. Hierzu ist festzustellen, dass das Konzept zur Weiterentwicklung des Nordseebades Dangast nicht auf Massentourismus ausgelegt ist.</p>
---	---

<p>noch Dr. Karl Eugen und Hannelore Reis</p> <p>9o. Es droht die Gefahr, dass Dangast anschließend weniger Gäste in wesentlich mehr, aber oft leer stehenden Unterkünften beherbergen, wird. Die Fehler der spanischen und italienischen Feriengebiete in den siebziger und achtziger Jahren würden hier wiederholt, während die genannten Länder längst erkannt haben, dass sie einen Irrweg eingeschlagen haben und mittlerweile dabei sind, die angerichteten Schäden wieder teuer zu beseitigen.</p> <p>10. Soziale Aspekte werden nicht berücksichtigt. Das gilt sowohl für die älter werdenden ortsansässigen Bürger als auch für hier wohnende Familien. Diese werden ebenso wie Urlauber mit Kindern unter dem jetzt drohenden Verlust des Angebots und der Lebensqualität zu leiden haben.</p> <p>11. Fazit: Offensichtlich gibt es kein Gutachten für die gesamte Überplanung im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf das Dorf, auf die Lärmbelastung für die Anwohner und Gäste sowie die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur. Dangast kann diesen zusätzlichen Touristenstrom nicht aufnehmen. Wir verlangen eine Gesamtkonzeption unter Mitwirkung aller Betroffenen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 9o. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Tourismuspolitik der spanischen und italienischen Feriengebiete in den siebziger und achtziger Jahren nicht mit dem Konzept zur Weiterentwicklung des Nordseebades Dangast vergleichbar ist.</p> <p>zu 10. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast dieses Gesamtvorhaben entwickelt wurde. Es berücksichtigt insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste.</p> <p>Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 214 vorbereitete Umnutzung einer rund 0,73 ha großen Teilfläche der bisherigen Kuranlage Deichhorn wird die Lebensqualität im Ort nicht wesentlich eingeschränkt.</p> <p>Für den Verlust der Freizeitangebote auf den benachbarten Freiflächen sind an verschiedenen Orten in Dangast Ersatzmaßnahmen vorgesehen bzw. bereits realisiert.</p> <p>zu 11. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inhaltlich wird ihnen unter Verweis auf die Abwägungen zu den vorgenannten Punkten nicht gefolgt.</p>
--	--

<p>4 Stellungnahme vom 24.08.2015</p>	
<p>M. Westmeier Osttor 9 48324 Sendenhorst</p> <p>Entwurf des Bebauungsplans Nr. 214 „Mutter-Kind-Klinik“ in Verbindung mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel</p> <p>Ich bin Eigentümerin der Wohnung Am Alten Deich 2, Wohnung Nr. 16, in Varel- Dangast und erhebe gegen die o. g. Planungen Einwendungen.</p> <p>1. In meinem Schreiben vom 04.05.2014, das sich gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 212 A richtet, hatte ich angeregt, die Erschließung des Plangebietes Nr. 212 A durch einen östlich der vorhandenen Kurgebäude verlaufenden Erschließungsweg sicherzustellen. Mit den nun vorgelegten Planungen für den Bebauungsplan Nr. 214 würde diese sinnvolle Erschließungsvariante verbaut.</p> <p>Wie ich bereits ausgeführt hatte, missachtet die gegenwärtige Erschließungsplanung für das Plangebiet Nr. 212 A meine schutzwürdigen Interessen als Anlieger vollständig. Die beiden von der Stadt Varel parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren sind somit im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes in engem Zusammenhang zu sehen.</p> <p>2. Ich betone nochmals, dass die Einleitung rechtlicher Schritte gegen die vorgesehene Planung ausdrücklich vorbehalten wird.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Erschließungsplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A nicht Gegenstand der hier anstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 ist.</p> <p>Die beiden angeführten Bebauungspläne schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei verschiedenen Vorhaben mit unterschiedlichen Vorhabenträgern. Für beide Projekte wurde eine Lösung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung gefunden, die nicht auf eine zentrale Erschließung setzt, sondern auf eine Verteilung der Verkehre auf mehrere Zuwegungen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

5 Stellungnahme vom 25.08.2015	
<p>Günter Drux Dauenser Str. 16 b 26316 Varel-Dangast</p> <p>Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 214</p> <p>1. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 214 lege ich Widerspruch ein.</p> <p>2. Wir haben unser Ferienhaus 1989 erworben nicht zuletzt wegen der ruhigen Lage; vor dem Haus führt lediglich ein Fußweg und keine Lärm verursachende Straße vorbei. Ich sehe es nicht ein, warum die Klinik Mutter- und Kind die verkehrstechnische Anbindung nicht auf Ihrem eigenen Grundstück bewerkstelligen kann und stattdessen in Fußwege Strassen und Zufahrten einbauen will, die für viele Besucher, die nach Dangast kommen, um sich zu erholen ein starker Einschnitt sein würde.</p> <p>Bei dem Fußweg am Alten Deich handelt sich um einen Wanderweg für Fußgänger, gleiches gilt auch für den Fußweg vor den Häusern Dauenser Straße 16a-b und 18 a-d.</p> <p>Die morgendliche Anfahrt des Personal der Klinik, die zwischen 7 und 8 Uhr liegt, ist schon laut genug, so dass diese von der Dauenser Straße ab Hotel Graf Bentinck schon als störend zu hören und zu bezeichnen ist; und dieser Autolärm sollte sich dann vor unseren Ferienhäusern fortsetzen? Außer dem Straßenlärm käme ja dann noch eine Abgasvermehrung hinzu?!?</p> <p>Durch die Umfunktionierung der Gehwege in Zufahrtsstraßen müssten wir noch wegen der dann schlechteren Lage eine Wertminderung unserer Immobilie schlucken?!?</p> <p>Es kann doch nicht angehen, dass das Wohl und die Vorteile der Klinik über den aller anderen Bürger und Anlieger und Besucher gestellt wird!</p> <p>Sie sollten doch mal in die Zukunft von Dangast als Ferienort blicken, der viele Gäste anziehen sollte und nicht die Interessen eines einzelnen Unternehmens über alle anderen Belange stellen!</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GbR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:</p> <p>Variante A Kukshörner Weg, Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D, Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, Variante D Wegetrasse Am Alten Deich, Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.</p> <p>Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.</p> <p>Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar.</p>

noch Günter Drux

noch 2.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 2.

Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

<p>noch Günter Drux</p> <p>noch 2.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen.</p> <p>Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.</p>
--	---

noch Günter Drux

noch 2.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 2.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als HAUPTERSCHLIEßUNG für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zugewegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.

Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.

Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll.

<p>noch Günter Drux</p> <p>noch 2.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2.</p> <p>Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p> <p>Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.</p> <p>Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.</p>
--	---

6 Stellungnahme vom 27.08.2015	
<p>Reinhard Brünninghaus 1. Wohnsitz: Kolpingstr. 56, 57072 Siegen 2. Wohnsitz: Dauenser Str. 20 B, 26316 Dangast,</p> <p>Stellungnahme/Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 (Mutter-Kind-Klinik)</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Der mir zur Kenntnis gegebene Bebauungsplanentwurf beinhaltet nur einen Teilbereich der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche! Es fehlen die Angaben zum Gesamtkonzept. Im Hinblick auf die massiven Änderungen / Bebauung ist es nach meiner Kenntnis rechtlich nicht zu lässig Teilbebauungspläne zur Beschlussfassung aufzustellen. Die geplanten Abschnittsbildungen (nach den Wünschen eines Investors und je nach Nachfrage von Wohnungen) ist rechtlich zu beanstanden. Es gibt eine Vielzahl von Urteilen, die das ausdrücklich untersagen!</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.</p> <p>Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert. Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.</p> <p>Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.</p>

<p>noch Reinhard Brüninghaus</p> <p>2. Eine 3-geschossige Wohnbebauung und Dachgeschoß ist bisher in Dangast nicht möglich. Sie steht im Widerspruch zur Aussage im B-Plan (Erläuterung), dass die Gebäudehöhe an die vorh. Strukturen in Dangast anzupassen sind. Der Charakter des Dorfes wird durch die geplante Bebauung völlig verändert bzw. negativ beeinträchtigt.</p> <p>3. Durch die gepl. Gesamtbebauung fällt die vorh. Grünfläche (Kurpark mit seinen Einrichtungen) völlig weg. In den vorgelegten Entwürfen wird kein Nachweis über Ersatzflächen geführt. Dieses ist unabdingbar notwendig. (gem. vorh. Rechtssprechungen)</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.</p> <p>Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich.</p> <p>Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p>
---	---

<p>noch Reinhard Brüninghaus</p> <p>noch 3.</p> <p>4. Durch die gepl. Bebauung besteht ein erhöhter Bedarf an PKW-Stellplätzen. Es wird in den Unterlagen nicht nachgewiesen der ges. Stellplatzbedarf für Dangast - Mitte zumal durch die Bebauung vorh. Parkplätze in erhöhter Anzahl entfallen.</p> <p>5. Die im Gesamtkonzept ausgewiesene Anzahl von Wohneinheiten erfordert ein insgesamt schlüssiges Verkehrskonzept für den ges. Ortsteil Dangast. Es liegt nicht vor!</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 3. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Stadtrates beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden. Eine Stellplatzbilanz für Dangast-Mitte ist nicht Gegenstand der anstehenden Planung.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird.</p> <p>Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.</p>
--	--

noch Reinhard Brüninghaus**6.**

Die Erschließung des beplanten Grundstückes soll u. a. über den vorh. Fußweg "Am alten Deich" erfolgen, obwohl eine ausreichende Erschließung über das vorh. Klinikgelände möglich ist! Der Fußweg "Am alten Deich" muss in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.

Abwägung der Stadt Varel**zu 6.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

- Variante A Kukshörner Weg,
- Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,
- Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,
- Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,
- Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m.

<p>noch Reinhard Brüninghaus</p> <p>noch 6.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 6.</p> <p>Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.</p> <p>Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird.</p>
---	---

noch Reinhard Brüninghaus

noch 6.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 6.

Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

<p>noch Reinhard Brüninghaus</p> <p>noch 6.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 6.</p> <p>Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupterschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeraufkommen (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.</p> <p>Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p>
---	---

<p>noch Reinhard Brüninghaus</p> <p>noch 6.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 6.</p> <p>Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.</p> <p>Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.</p>
---	--

7 Stellungnahme vom 30.08.2015	
<p>Brigitte und Uwe Weinhold Am Grün 2 26316 Varel</p> <p>Aufstellung des B-Planes Nr. 214 und 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel hier: Stellungnahme zu vorstehend genanntem Bebauungsplan</p> <p>Wir sind seit 26 Jahren Eigentümer einer Ferienwohnung in Dangast, Dauenser Straße 44, die wir an Feriengäste vermieten. Wir und unsere Feriengäste sind von dem geplanten B-Plan Nr. 214 - wie wir nachstehend erläutern - massiv beeinträchtigt.</p> <p>1. Grundsatz Wir erheben wiederum Einspruch gegen den Verkauf und die Bebauung der Grünflächen in den zwei B-Plänen - 212A und 214 -. Mit dem Verkauf und der Bebauung wird die grüne Achse Strand und Nationalparkhaus in Nord/Süd- und Wohnbebauung/Dorfmitte in Ost/West- Ausrichtung unwiederbringlich aufgegeben. Zu einem Erholungsort, wie das familienfreundliche! Nordseebad Dangast, gehören Ruhezeiten, Grünanlagen, Fußwege, Bänke, ein Platz für Spiel und Sport, für Veranstaltungen in ausreichendem Maße, die für alle Besucher bequem erreichbar sind. Die vorhandene Grünfläche wurde diesen Ansprüchen gerecht, und die Gäste haben sich immer wieder positiv dazu geäußert und die Fläche angenommen.</p> <p>Ein weiterer negativer Aspekt ist die damit verbundene Aufhebung der medizinisch empfohlenen Terrain-Kurwege, da sie nicht mehr durchgehend begehbar sind.</p> <p>2. Entwicklung B-Plan 214 In der Amtlichen Bekanntmachung - NWZ 17. Juni 2015 - beabsichtigt die Stadt Varel, die Öffentlichkeit am 29.06.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung - Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik - zu unterrichten. Unter Amtliche Bekanntmachungen am 03.08.2015 mit dem Titel „Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen der Stadt Varel" ist von einer - Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik- im B-Plan 214 nicht mehr die Rede.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass sich an der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 214 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Erweiterung der Friesenhörn-Nordsee-Klinik in Varel - Dangast“ nichts geändert hat. Von einer mutwilligen Täuschung der Öffentlichkeit kann somit keine Rede sein.</p>

noch Brigitte und Uwe Weinhold**noch 2.**

Wie schon bei der Vorstellung am 29.06.2015 vermutet, als der Vortragende noch von wenigstens einem geplanten Gebäude für die Klinik sprach, ist davon nun keine Rede mehr. Die Planung sieht, wie beim B-Plan 212A, nur Ferien- und Dauerwohnungen in drei unterschiedlich großen Gebäuden vor. Wir sehen darin eine mutwillige Täuschung der Öffentlichkeit.

3.**Erschließung des B-Planes 214**

Vorweg muss festgestellt werden, dass die Stadt Varel ein Grundstück zur Bebauung veräußert hat, das für den motorisierten Verkehr im jetzigen Zustand nicht erreichbar ist. Es wird dem Erwerber überlassen, Wege zu finden, die er nun in die Planung eingebracht hat.

Die Stadt hat jegliche planerische Verantwortung der verkehrlichen Erschließung abgegeben, ein Unding!

Aus den veröffentlichten Lageplänen ist nun ersichtlich, dass die Erschließung über den „Stichweg Dauenser Straße“ und den „Wanderweg Am alten Deich“ erfolgen soll. Vollkommen übergangen wird die Möglichkeit, die verkehrliche Erschließung über die Dauenser Straße im Bereich der Friesenhörn-Nordsee-Klinik zu führen, da diese nach wie vor im Besitz der Stadt Varel ist und die in den Kukshörner Weg mündet. Denn u. E. ist der Erwerber des besagten Grundstücks - die Fa. AMJ - eng mit der vorgehen. Klinik verbunden, zumal auch Kauf und Veräußerung des Grundstücks durch die Stadt mit der Begründung erfolgte, dass es sich um die Erweiterung der Klinik handele.

Da wir Anlieger des Stichweges Dauenser Straße sind, verwehren wir uns gegen die Erschließung des Grundstücks über diesen und können nicht hinnehmen, dass vor unserer Wohnung sich ein erhebliches Verkehrsaufkommen entwickelt. Der Weg in der derzeitigen Form kann keinen Durchgangsverkehr aufnehmen. Der jetzige Ausbau und Zustand erfolgte im Jahr 1996/97 einvernehmlich mit der Stadt, und wir haben dementsprechend Erschließungskosten gezahlt.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 2.**

Grundsätzlich sollen die neu geschaffenen Gebäude in die Betriebsabläufe der Friesenhörn-Nordsee-Klinik integriert werden. Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte jedoch der Fall eintreten, dass temporär oder auf Dauer nicht alle neuen Räumlichkeiten für die Kliniknutzung benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

- Variante A Kukshörner Weg,
- Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,
- Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,
- Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,
- Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen.

noch Brigitte und Uwe Weinhold**noch 3.**

Schwerwiegend ist die Tatsache, dass durch den Durchgangsstraßenverkehr unsere Wohnung erheblich an Wert verliert, was wir ebenso nicht hinnehmen werden und was sich u. a. auch auf die Anwerbung von Feriengästen auswirkt. Konnten wir bisher den Gästen „eine ruhig gelegene Wohnung ohne Straßenverkehr und absolute Sicherheit für Kinder“, die den Weg zum Strand oder Quellbad allein gehen konnten, anbieten, ist dieser Aspekt unwiederbringlich verloren.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 3.**

Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

<p>noch Brigitte und Uwe Weinhold</p> <p>noch 3.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 3.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.</p>
--	--

<p>noch Brigitte und Uwe Weinhold</p> <p>noch 3.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 3.</p> <p>Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.</p> <p>Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als HAUPTERSCHLIEßUNG für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zugewegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.</p> <p>Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll.</p>
--	---

<p>noch Brigitte und Uwe Weinhold</p> <p>noch 3.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 3.</p> <p>Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p> <p>Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.</p> <p>Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.</p>
--	---

<p>noch Brigitte und Uwe Weinhold</p> <p>4. Hinzu kommt, dass die fußläufige Verbindung in Ost/West und Nord/Süd-Richtung gekappt wird, da für dieses Grundstück anscheinend die Vorgabe nicht gilt, dass es für die Öffentlichkeit durchlässig sein muss. Auf Anfrage nämlich erwähnte der stellvertretende Bauamtsleiter, dass auch eine Einzäunung des Grundstücks zulässig wäre.</p> <p>5. Sollte durch Mehrheitsbeschluss des Rates der Straßenausbaues des Stichweges erfolgen, was wir in keinster Weise akzeptieren, muss vorher der bauliche Zustand des Gebäudes Dauenser Straße 44 auf Kosten des Bauherrn gutachterlich untersucht und bewertet werden.</p> <p>6. Bauliche Gestaltung Mit der Bebauung auf dem Grundstück westlich der Friesenhörn-Nordsee-Klinik und der bisherigen Kuranlage - B-plan 214 - mit 3 Gebäuden als Ferienwohnungen und für Dauerwohnen in dreigeschossiger Bauweise sind wir in keinster Weise einverstanden. Sie entsprechen weder dem dörflichen Charakter Dangasts noch sind sie ortstypisch. Wir bestehen hier auf Einhaltung der Grundsätze, wie sie vor 20 Jahren beim Bau der Friesenhörn-Nordsee-Klinik berücksichtigt wurden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es trifft zu, dass auf der rund 40 m breiten Vorhabenfläche keine öffentliche fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen ist. Allerdings ist geplant, dass die benachbarte Vorhabenfläche für Fußgänger durchlässig bleibt.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass nach Ansicht der Stadt Varel und des Vorhabenträgers auf die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens beim Ausbau des Stichweges verzichtet werden kann. Im Rahmen der Baumaßnahme ist lediglich eine Verbreiterung der Oberflächenbefestigung (Neupflasterung) vorgesehen. Da diese Arbeiten oberflächennah durchgeführt werden, sind Bauschäden an den anliegenden Gebäuden nicht zu erwarten.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt. Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten. Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen. Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p>
---	---

<p>8 Stellungnahme vom 01.09.2015</p>	
<p>Ina - Maria Abken-Ziegler An der Rennweide 8 26316 Varel - Dangast</p> <p>Betr.: Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen der Stadt Varel hier: Bebauungsplan Nr. 214 „Mutter-Kind-Klinik“</p> <p>Ich bin gebürtige Dangasterin und fühle mich - bei der derzeitig schon sehr hohen touristischen Auslastung unseres Dorfes - durch die geplante massive Bebauung und deren gesamte Auswirkung auf mein Leben extrem negativ beeinflusst. Gegen den o. g. B-Plan möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. folgende gravierende Einwände erheben:</p> <p>1a. Fußläufige Erschließung Durch die geplante Bebauung an der „Mutter-Kind-Klinik“ und durch die Erschließung über den Weg „Am Alten Deich“ wird die reine fußläufige Querung von Dangast in Ost-West-Richtung unwiederbringlich zerstört. Zur Zeit sind lediglich LEIDER zwei Teilstücke mit dem KFZ befahrbar, wobei das eine nur von 9 Anliegern genutzt wird und das zweite spürbaren „Mehrverkehr“ durch den B-Plan 212 erhalten wird. Diese Ost-West-Querung von Dangast bedeutet für uns und unsere Gäste eine einmalige fußläufige Erschließung, die den autofreien „Inselcharakter“ hat. Dies wird von Einheimischen und Urlaubern sehr geschätzt. Inwiefern sichert der B-Plan das vorhandene Wegenetz?</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auch bei der Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich für die Erschließung der Vorhabenfläche die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger erhalten bleibt.</p> <p>Die Heranziehung der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt, zumal das zusätzliche Kfz-Aufkommen lediglich bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. In diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt. Auch im Teilabschnitt der Trasse Am Alten Deich, der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 214 liegt, muss heute schon mit Kfz-Verkehr gerechnet werden, da die verkehrliche Erschließung für das Gebäude Dauenser Straße 38 über diesen Teilabschnitt erfolgt.</p>

noch Ina - Maria Abken-Ziegler**1b.**

Ich verweise hier auf den Bau der Mutter-und-Kind-Kurklinik, bei der der Öffentlichkeit die Querung des Geländes über die „Dauenser Straße“ ebenfalls zugesichert worden war. Fakt ist heute: Lediglich das Straßenschild deutet auf eine öffentliche Straße hin - das Tor wird um 22 Uhr geschlossen und ein Hinweisschild fordert die „Besucher“ auf, sich an der Rezeption zu melden. Die zugesicherte fußläufige Begehung dieses Abschnitts der „Dauenser Straße“ ist mir heute mit meinem angeleiteten Hund nicht möglich. Wie wird ein angemessenes fußläufiges „Erschließungsrecht“ für die Öffentlichkeit sichergestellt und wird die o. g. Straße wieder für die Öffentlichkeit geöffnet? Das wäre bezüglich der Nord-Süd-Querung ein Gewinn!

1c.

In diesem Zusammenhang möchte ich daran erinnern, dass sich der Kur- und Fremdenverkehrsverein Dangast unter der Leitung von Frau Blanke viele Jahre darum bemüht hat, einen durchgängigen Wanderweg in Ost-West-Richtung überhaupt zu ermöglichen. Erst durch die Einsicht der Anlieger Hinck und Boomgaarden ist dies in den 90er Jahren möglich geworden. Dieser Wanderweg darf nicht verloren gehen oder auf der östlichen Seite durch die neue Bebauung von „Friesenhörn“ mit dem PKW befahren werden. Warum wird das Baugebiet „Handtuch“ nicht über das Gelände der Mu-Ki-Klinik selbst erschlossen? Hierfür gibt es doch verschiedene Möglichkeiten!

Abwägung der Stadt Varel**zu 1b.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Erschließungssituation der bestehenden Mutter-Kind-Kurklinik nicht im Rahmen der hier anstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 geregelt werden kann.

zu 1c.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

- Variante A Kukshörner Weg,
- Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,
- Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,
- Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,
- Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

noch Ina - Maria Abken-Ziegler

noch 1c.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 1c.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Trasse zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

<p>noch Ina - Maria Abken-Ziegler</p> <p>noch 1c.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1c.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig.</p> <p>Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.</p>
---	--

<p>noch Ina - Maria Abken-Ziegler</p> <p>noch 1c.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1c.</p> <p>Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.</p> <p>Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als HAUPTERSCHLIEßUNG für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zugewegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.</p> <p>Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll.</p>
---	--

<p>noch Ina - Maria Abken-Ziegler</p> <p>noch 1c.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1c.</p> <p>Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p> <p>Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.</p> <p>Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.</p>
---	--

noch Ina - Maria Abken-Ziegler**2.
Verkehrskonzept**

Seit Jahren wird über ein Verkehrskonzept für Dangast erfolglos diskutiert. Verkehrszählungen wurden durchgeführt. An der bestehenden Situation wurde nichts Wesentliches verändert. Im Zuge des Verkaufs der Kuranlage „Deichhörn“ an Herrn Peters wurden auch die an der Kuranlage befindlichen 250 Parkplätze mitverkauft. Warum hat die Stadt Varel diese nicht behalten, um die Parksituation in Dangast zu entschärfen. Bei 6,5 ha hätte der Investor doch Raum genug um neue Parkmöglichkeiten zu schaffen. Wie kurzfristig sind unsere Ratsherren denn da bei dem Verkauf gewesen? Wie kann man sich in Anbetracht der katastrophalen Parksituation eine solche Chance entgehen lassen? Wo werden die Gäste der neuen Wohnungen parken?

Der Ortsteil Dangast weist einen Halbinselcharakter auf und ist nur durch eine einzige Straße erreichbar, die den ein- und ausfahrenden Verkehr bewältigen muss. Hier kommt es in Stoßzeiten gerade an Wochenenden und in der Hauptsaison zu chaotischen Zuständen. Eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist dann unmöglich. Wie will man diese Probleme lösen, wenn der Verkehr noch weiter zunimmt? Es fehlt ein Verkehrskonzept!

Abwägung der Stadt Varel**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.

Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.

Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden.

Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden.

noch Ina - Maria Abken-Ziegler**noch 3c.**

Dies würde für alle genannten Straßen zu einer zusätzlichen Belastung der dort ansässigen Wohnbevölkerung insbesondere durch Lärm führen. Wenn die „Mutter-Kind-Klinik“ bauen will, warum wird dann nicht der Verkehr über das eigene Grundstück geführt, sondern andere dadurch belastigt?

3d.

Die Aufstellung der „Teil“ - Bebauungspläne Nr. 214 und 212A bestätigt, dass die Stadt Varel nicht einen B-Plan für das ganze 6,5 ha umfassende Gebiet aufstellt, sondern dass mehrere vorhabenbezogene B-Pläne nach den Wünschen der Investoren aufgestellt werden. Bei einem derartig großen, den Ort prägenden Gebiet ist es unabdingbar, dass die Kommune den Rahmen für die gesamte Bauleitplanung vorgibt.

Es gibt keine Gutachten für die gesamte Überplanung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkung auf das Dorf, hinsichtlich der Lärmbelastungen für die Anlieger und die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur. Unser kleines Dorf kann diesen zusätzlichen Touristenstrom nicht aufnehmen. Ich verlange eine Gesamtkonzeption - am besten unter Mitwirkung der Planer der Dorferneuerung sowie des Kur- und Fremdenverkehrsvereins.

4.

Der Ratsbeschluss vom 19.06.2013 zur Veräußerung der 6,5 ha großen Fläche enthält Grundsätze und Rahmenbedingungen. Meine Stellungnahme zur künftigen baulichen Entwicklung dieses Bereiches:

4a.

- Der Charakter des Ortes muss erhalten bleiben - dies stelle ich durch die Genehmigung einer dreigeschossigen Bebauung in Frage, die es bisher in Dangast nur an einer einzigen Stelle gibt.

4b.

- Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen anzupassen - es darf nur eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zugelassen werden (Mu-Ki-Klinik und vorhandene Bebauung „Deichhörn“).

Abwägung der Stadt Varel**zu 3d.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. Das betrifft insbesondere die Belange Verkehr, Lärmimmissionen sowie Natur und Landschaft. So sind grundsätzlich auch die zukünftig mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen in diesen Themenbereichen berücksichtigt worden.

zu 4a. und 4b.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.

Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerverweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.

<p>noch Ina - Maria Abken-Ziegler</p> <p>noch 4a. und 4b.</p> <p>4c.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baudichte und / Grundstücksauslastung ist ortsbildtypisch zu berücksichtigen - eine Dichte / Gebäudehöhe, wie in der vorhandenen Planung von Peters Wohnbau ist im gesamten Ort nicht vorhanden. <p>4d.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Verweilflächen sind vorzuhalten, die Ausprägung von Kunst- und Kultur sowie die Steigerung der öffentl. Nutzungsqualität sind einzuplanen - aus dem B-Plan nicht ersichtlich. Im bisherigen FNP ist der gesamte Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Es gibt keine Ausgleichsflächen für den Bolzplatz, Tischtennisplatten, Spielschiff und die Mini-golfanlage (Piktogramme im derzeitigen FNP: Sport, Freizeit, Grünflächen). <p>4e.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt hat die Zusage gemacht, dass parallel zur Entwicklung des Bauleitverfahrens, ein Leitbild für Dangast durch Studenten der FH unter Leitung von Prof. Schmoll erarbeitet wird. Ist dies bereits angeschoben? 	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 4a. und 4b.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p> <p>zu 4c.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch nicht relevant.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A.</p> <p>zu 4d.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 im Wesentlichen eine private Vorhabenfläche umfasst. Somit sind dort keine öffentlichen Verweilflächen möglich. In den mit einbezogenen öffentlichen Flächen, insbesondere in der Parkanlage im Bereich des Alten Deiches könnten Verweilbereiche angelegt werden.</p> <p>Die genannten Spiel- und Sporteinrichtungen beziehen sich auf eine Fläche, die nicht vom hier anstehenden Bebauungsplan Nr. 214 berührt wird.</p> <p>zu 4e.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel es zum aktuellen Zeitpunkt nicht für gegeben ansieht, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast abgelehnt.</p>
---	---

noch Ina - Maria Abken-Ziegler

5. Flächennutzungsplan

Der FNP von 2006 führt bezüglich der Tourismusintensität - dies ist das Verhältnis der Gästeübernachtungen zur Einwohnerzahl - aus: „Die Zahlen belegen, dass die Besucherquoten bereits jetzt ihre Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt sowohl hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Probleme ... Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollte eher eine qualitative Erneuerung und Modernisierung sowie eine Ergänzung bestehender Anlagen erfolgen.“ Die Zahl der Betten soll um 700 erhöht werden. Dies ist bei 2.400 Betten, die z. Zt. zur Verfügung gestellt werden eine Steigerung um ca. 30 %. Diese kann Dangast nicht mehr aufnehmen!

Der Tourismusexperte Professor Enno Schmolz stellt in seinem Gutachten vom 02.06.2013 fest, dass die Tourismusintensität bereits jetzt sehr hoch ist und Dangast zu den Orten an der niedersächsischen Nordseeküste zählt, der einer der höchsten Quoten an Gästeübernachtungen je Einwohner aufweist.

Dies wird nur übertroffen durch die Inseln, die dem Gast unendlich lange Strände bieten - Dangast kann nur einen 1,8 km langen Strandabschnitt aufweisen, der nun durch die Einzäunung des Campingplatzes auf ca. die Hälfte begrenzt wird. Der Zuwachs von ca. 700 Gästebetten ist für das Dorf Dangast mit den natürlichen Begrenzungen der Halbinsellage sowie mit der vorhandenen touristischen und verkehrlichen Infrastruktur nicht vereinbar.

Abwägung der Stadt Varel

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde.

Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.

Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.

Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.

noch Ina - Maria Abken-Ziegler**6. Dorferneuerung / Grünanlage**

Die gesamte Änderung des FNP (6,4 ha) widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung, deren Kernaussage hier eine Potentialfläche von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes im Sinne eines Ausbaus zu einem Kurpark - eine grüne Achse vom Nationalpark-Haus bis zum Weltnaturerbe (jetzt „Sonnendeck“) sieht. Diese letzte öffentliche von Nord nach Süd reichende Grünfläche wird unwiederbringlich zerstört und keine Alternative aufgezeigt.

Die Begründung des B-Planes erweckt den Eindruck, dass der Verlust des ortsbildprägenden Grünzugs sowie der mit dem Kurpark verbundenen Erholungsmöglichkeiten sehr gering geachtet werden und zudem die seewärts gerichtete Frischluftschneide (Kurterrainweg) rücksichtslos zugebaut werden wird. Ich benutze diese Flächen als Ruhe- und Rückzugsraum - insbesondere in den stark frequentierten Monaten in denen alle übrigen Bereiche von Dangast total überlaufen sind.

Abwägung der Stadt Varel**zu 6.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn eine informelle Planung der Stadt Varel darstellt, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.

Die Bauleitplanung basiert also auf der Grundlage eines politischen Beschlusses, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.

Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.

<p>noch Ina - Maria Abken-Ziegler</p> <p>noch 6.</p> <p>7. Dieser B-Plan und seine Nachfolger sind ausschließlich für Profit und Geldgier der Investoren ausgelegt und die Interessen vorhandener Anlieger finden nicht die geringste Berücksichtigung!</p> <p>Ich bitte um eine detaillierte Stellungnahme und möchte Sie aus vorgenannten Gründen eindringlich bitten, diesen B-Plan bzw. FNP nicht zu beschließen, um unser Dorf als einzigartigen Künstlerort am Meer zu erhalten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 6. Die Stadt Varel hat sich im Rahmen der Umweltprüfung mit den Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf das Schutzgut Klima und Luft auseinandergesetzt. In der Tat werden allerdings infolge der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich zwar kleinräumig Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten, jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert.</p> <p>Weiterhin hat sich die Stadt Varel im Rahmen der Umweltprüfung zur 23. FNP-Änderung und zum hier anstehenden B-Plan 214 mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Bebauung des Kurparks und der damit einhergehende weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche, eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung darstellt.</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen unter Verweis auf die Abwägung zu den vorgenannten Punkten nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.</p> <p>Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.</p> <p>Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p>
---	--

9 Stellungnahme vom 02.09.2015	
<p>Horst und Elke Sommer Störtebekerstr. 22 26316 Varel</p> <p>Stellungnahme gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 214</p> <p>1a. Die Friesenhörnklinik hat von der Stadt Varel ein Grundstück von 7300 qm Größe zur Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Mutter-Kind Kurklinik erworben. Dort sollen 3 Gebäude in dreigeschossiger Bauweise mit 24 Wohneinheiten gebaut werden, die später auch als Ferienwohnungen genutzt werden sollen oder auch verkauft werden könnten!!!</p> <p>Da nicht mit einer Zunahme der Mutter-Kind Kuren zu rechnen ist, kann man sich ja vorstellen, dass die Gebäude gleich nach der Fertigstellung vermietet oder verkauft werden. Das ist nicht in Ordnung, da eine dreigeschossige Bauweise viel zu hoch ist!!!!</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.</p> <p>Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p> <p>Weiterhin ist festzustellen, dass die neu geschaffenen Gebäude in die Betriebsabläufe der Friesenhörn-Nordsee-Klinik integriert werden sollen. Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte jedoch der Fall eintreten, dass temporär oder auf Dauer nicht alle neuen Räumlichkeiten für die Kliniknutzung benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.</p>

noch Horst und Elke Sommer**2.**

Außerdem soll die Erschließung des Bauvorhabens an den öffentlichen Verkehr über den Fußweg "Am alten Deich" erschlossen werden. Der Fußweg ist als Wanderweg angelegt und erschließt Dangast vom Osten bis zum Hafen im Westen. Er wird besonders von Familien mit Kindern, Kinderfahrrädern und Bollerwagen u. dergl. benutzt. So ein Wanderweg kann nicht als Strasse umgewidmet werden!!! Die Mutterkind Klinik hat Platz genug, den Verkehr über das Klinikgelände abzuwickeln.

Abwägung der Stadt Varel**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bauplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

- Variante A Kukshörner Weg,
- Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,
- Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,
- Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,
- Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m.

<p>noch Horst und Elke Sommer</p> <p>noch 2.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2.</p> <p>Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbe- reich höchst bedenklich.</p> <p>Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig.</p>
--	---

noch Horst und Elke Sommer

noch 2.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 2.

Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

<p>noch Horst und Elke Sommer</p> <p>noch 2.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2.</p> <p>Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupterschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.</p> <p>Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p>
--	---

10 Stellungnahme vom 03.09.2015	
<p>Peter Larsen Dauenser Str. 42 f 26316 Varel</p> <p>Betr.: Stellungnahme gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214</p> <p>Wir sind Eigentümer eines Reihenhauses Dauenser Str. Nr.42 f.</p> <p>1. Die Stichstraße zu unserem Haus soll verbreitert werden, eine beidseitige Heckenbepflanzung muss entfernt werden, damit der Investor AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH Bahnstraße 34, 26441 Jever, sein Projekt, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 214, etwa 48 Eigentumswohnungen verwirklichen kann.</p> <p>Die Häuser der Fa. AMJ sollen vermietet oder verkauft werden, es handelt sich um ein rein spekulatives gewerbliches Investment der Fa. AMJ, es ist keine gemeinnützige Einrichtung, sondern ein Dienstleistungsbetrieb.</p> <p>Der Autoverkehr wird nach Berechnung auf etwa 20 Fahrzeuge pro Stunde anfallen. Es kommt zu einer Verkehrs- bzw. Abgas- u. Lärmbelästigung für unsere Wohnung. Der Hauseingang hat einen 3 Meter Abstand zur Stichstraße, es besteht eine Gefährdung beim Verlassen der Wohnung.</p> <p>Die Erschließung der 48 Eigentumswohnungen kann ohne Schwierigkeiten oder besondere Kosten über das Gelände der Fa. AMJ oder im Zusammenhang mit dem VHB 212 A erfolgen. Die Gefährdung durch den Autoverkehr über die Stichstraße ist größer bzw. ebenso groß wie bei der Zufahrt über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden 19C u. 19D.</p> <p>Den Vorschlag vom Gutachter den Zu- u. Abfahrverkehr über den 3 Meter breiten Stichweg Dauenser Str. 42 f, statt über das eigene Gelände Fa. AMJ abzuwickeln, darf nicht erfolgen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Zunächst ist hierzu anzumerken, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 maximal 31 Wohneinheiten zulässig sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:</p> <p>Variante A Kukshörner Weg, Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D, Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, Variante D Wegetrasse Am Alten Deich, Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.</p> <p>Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.</p>

<p>noch Peter Larsen</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.</p> <p>Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.</p>
---	---

<p>noch Peter Larsen</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.</p>
---	--

<p>noch Peter Larsen</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.</p> <p>Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als HAUPTERSCHLIEßUNG für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zugewegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.</p> <p>Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll.</p>
---	---

11 Stellungnahme vom 03.09.2015	
<p>Helmut Ziegler An der Rennweide 8 26316 Varel - Dangast</p> <p>Betr.: Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen der Stadt Varel hier: Bebauungsplan Nr. 214 „Mutter-Kind-Klinik“ sowie 23. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Ich bin Bürger der Stadt Varel, wohne im OT Dangast und bin durch das derzeitige Verkehrsaufkommen in unserem kleinen Dorf sehr stark belastet. Ich besitze eine Wohnung in der Straße Kukshörner Weg 8 und bin somit von der Planung direkt betroffener Anlieger. Gegen den o. g. B-Plan bzw. FNP möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. folgende gravierende Einwände erheben:</p> <p>1. Seit Jahren ist die Verkehrssituation an „Gut-Wetter-Wochenenden“ nur noch mit katastrophal zu bezeichnen. Ein normales Nebeneinander zwischen Fußgängern und dem PKW-Verkehr ist nicht mehr möglich und Konflikte sind vorprogrammiert. Im Monat April gab es in diesem Jahr schon die ersten Wochenenden mit wildem Parken auf Weiden und Grünflächen. Eine Erweiterung um die 3 Gebäude, die von der Kurklinik geplant werden bringt neue Probleme und setzt eine Überarbeitung der bestehenden Infrastruktur (Straßen, Wege, Fahrradwege) voraus. Das Gegenteil erfolgt mit der Veräußerung des Geländes und endgültig mit der Aufstellung des B-Plans.</p> <p>Nach § 1 BauGB „Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung“ sind bei der Aufstellung der B-Pläne insbesondere Absatz 6.9. „die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“ zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird ein FNP im Parallelverfahren für ein sehr großes Gebiet (6 ha) aufgestellt. Die vorhabenbezogenen B-Pläne 214 und 212 A beziehen sich nur auf einen kleinen Teil (12.500 qm) dieser überplanten Fläche. Es liegt eine Verkehrsuntersuchung für diesen B-Plan sowie eine Abwägung bisheriger Einsprüche vor.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.</p> <p>Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.</p> <p>Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.</p>

noch Helmut Ziegler**noch 1.**

In dieser Untersuchung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit der Möglichkeit von Rückstaus in der Fortführung der K 110 erwähnt. Das Gutachten führt hierzu aus, dass sich die bestehende Situation nicht wesentlich durch den neuen Verkehr verschlechtert und die neuen Verkehre in den bestehenden Verkehrsraum zu integrieren sind.

Auf Grund der derzeitig schon sehr angespannten Situation kann jede weitere - wenn auch wie Sie es bezeichnen „nicht wesentliche“ - Verschlechterung der Situation nicht hingenommen werden und ist mit dem bestehenden Baurecht (s. o.) in keiner Weise zu vereinbaren.

2.

Die Teilung der Gesamtfläche des FNP in einzelne Abschnitte zur Erstellung von 5 - 6 Vorhabenbezogenen B-Plänen erscheint fragwürdig, da sich nach bestehendem Baurecht ein vorhabenbezogener B-Plan nicht nur auf einen Teil der zu überplanenden Fläche beschränken darf. Diese Vorgehensweise kann möglicherweise den Wünschen der Investoren entsprechen, jedoch nicht den Ansprüchen der Bewohner und Vermieter. Der einzelne Bürger kann den Gesamtzusammenhang der Planung - wenn es den überhaupt gibt - erst nach der Veröffentlichung des 5. oder 6. B-Plans erahnen. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Stadtverwaltung bei einem derartig großen, den Ort prägenden Gebiet, nicht selbst „federführend“ ein Gesamtkonzept aufstellt.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 1.****zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhorn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert. Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.

Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt.

noch Helmut Ziegler

noch 2.

3.

Ich bitte um eine detaillierte Stellungnahme und möchte Sie aus vorgenannten Gründen eindringlich bitten, diesen B-Plan bzw. FNP nicht zu beschließen, um unser Dorf als einzigartigen Künstlerort am Meer zu erhalten.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 2.

In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen unter Verweis auf die Abwägung zu den Punkten 1 und 2 nicht gefolgt.

12 Stellungnahme vom 04.09.2015	
<p>Familie Schrön Anna-Stiegler-Str. 7 28277 Bremen</p> <p>Betr.: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 hier: Einwände gegen den o. g. Bauleitplan</p> <p>Wir sind Eigentümer der Eigentumswohnung in Dangast, Am Alten Deich 2.</p> <p>1. Wir sind unmittelbar persönlich betroffen von der o. g. Aufstellung der Bauleitplanung. Der Autoverkehr wird direkt unterhalb unseres Balkons, Am Alten Deich 2, vorbeigeleitet. Eine Zufahrt über die bestehende Straße der Mutter-Kind-Klinik ist genauso möglich und zudem sinnvoller. Die Nutzungsqualität unserer Wohnung wird sich erheblich verringern.</p> <p>2. Außerdem wird für das Künstlerdorf Dangast der so wichtige Charakter zerstört, der bislang Grünflächen und Rückzugsräume bereitgehalten und uns damit Erholung geboten hat. Wir sehen insgesamt unsere Interessen nach einer qualitativen Entwicklung immens missachtet. Aus diesen Gründen machen wir gegen den B-Plan 214 folgende Einwände geltend:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass das Grundstück Am Alten Deich 2 nicht von der geplanten verkehrlichen Erschließung der Vorhabenfläche des Bebauungsplanes Nr. 214 tangiert wird, sondern von den Erschließungsanlagen, die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A festgesetzt wurden.</p> <p>Die beiden angeführten Bebauungspläne schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei verschiedenen Vorhaben mit unterschiedlichen Vorhabenträgern. Für beide Projekte wurde eine Lösung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung gefunden, die nicht auf eine zentrale Erschließung setzt, sondern auf eine Verteilung der Verkehre auf mehrere Zuwegungen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich.</p>

<p>noch Familie Schrön</p> <p>noch 3.</p> <p>4. Die durch den B-Plan bedingte Verkehrsbelastung führt Am Alten Deich zu einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen und damit zu einer erheblichen Lärmbelästigung für uns als Bewohner. Die Zufahrt zur Mutter-Kind-Klinik müsste über die schon bestehende Straße erfolgen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 3. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.</p> <p>Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Varel hat sich ausführlich mit der verkehrlichen Erschließung der Klinikerverweiterungsfläche auseinandergesetzt. Im Ergebnis der Abwägung hat sie ein Erschließungskonzept gewählt, das unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt.</p> <p>Danach soll der Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupteerschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung gestellt werden. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden.</p>
---	---

<p>noch Familie Schrön</p> <p>noch 4.</p> <p>5. Die Tourismusintensität ist in Dangast bereits jetzt sehr hoch. Hinsichtlich verkehrstechnischer Probleme haben die Besucherzahlen ihre Grenzen erreicht. Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollten eher eine qualitative Erneuerung und Modernisierung erfolgen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 4. Für die Anlieger bringt die Umstrukturierung des vom Bebauungsplan Nr. 214 erfassten Teilabschnitts des Alten Deiches Veränderungen mit sich, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde. Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.</p> <p>Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.</p>
---	---

13 Stellungnahme vom 04.09.2015	
<p>Dipl.-Ing. Klaus Dierenga Dauenser Str. 44 26316 Dangast</p> <p>Betr. Aufstellung des B-Planes Nr. 214 und 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel</p> <p>Ich schreibe abermals / auch im Namen der Wohnungseigentümer Dauenser Straße 44, Wohnung 1-6 sowie der Familie P. Larsen, Dauenser Str. 42 in Dangast und beziehe mich auf unser Widerspruchsschreiben vom 26.5.2015. (Als Kopie hier beigelegt.)</p> <p>1. Wir legen nach wie vor Widerspruch gegen den geplanten B-Plan Nr. 214 ein, da wir und unsere Feriengäste nach dieser Plan-Auslegung stark negativ beeinträchtigt werden. Bei der geplanten Maßnahme soll die Zuwegung der Neubauten über den Stichweg Dauenser Straße, also direkt vor unserer Wohnanlage verlaufen. Durch den entstehenden Durchgangsverkehr verlieren unsere Wohnungen erheblich an Wert und vor allem ist die absolute Sicherheit für die Kinder nicht mehr gegeben, Kinder die sich auf der Zuwegung vor unseren Wohnungen bewegen und laufen, die heute gefahrlos auf unserem Stichweg Dauenser Straße zum Strand oder Quellbad gehen können.</p> <p>Eine Planungsänderung mit einer Ausweichlösung wäre hier problemlos möglich.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:</p> <p>Variante A Kukshörner Weg, Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D, Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, Variante D Wegetrasse Am Alten Deich, Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.</p> <p>Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.</p>

noch Dipl.-Ing. Klaus Dierenga

noch 1.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 1.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

<p>noch Dipl.-Ing. Klaus Dierenga</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.</p>
--	--

<p>noch Dipl.-Ing. Klaus Dierenga</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.</p> <p>Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als HAUPTERSCHLIEßUNG für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zugewegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.</p> <p>Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll.</p>
--	---

<p>noch Dipl.-Ing. Klaus Dierenga</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p> <p>Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.</p> <p>Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.</p>
--	---

<p>noch Dipl.-Ing. Klaus Dierenga</p> <p>2. Völlig unverständlich für uns ist der Eingriff in die Deichschutzzone, um eine erweiterte Bebauung möglich zu machen. Diese Ausnahmegenehmigung stellt einen Riesen-Eingriff in das Allgemeinwohl Küstenschutz dar.</p> <p>3. Leider geht durch die Planung der dörfliche Charakter Dangasts verloren. Hier fehlt auch jegliches wissenschaftliches Begleitbild.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 keine Bebauung innerhalb der Deichschutzzone vorbereitet wird. Auch die ursprünglich einmal vorgesehene Errichtung eines Sammelparkplatzes wurde aufgrund der Abwägungsergebnisse zu den frühzeitigen Beteiligungen nicht weiter verfolgt.</p> <p>Zwar werden auch die Deichrandflächen als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, doch ist im Bebauungsplan eine Nachrichtliche Übernahme enthalten, die auf die Lage innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG hinweist. Es wird auch erläutert, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.</p> <p>Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.</p> <p>Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p>
---	---

14 Stellungnahme vom 04.09.2015	
<p>Björn-Michael Abken An der Rennweide 4 26316 Varel-Dangast</p> <p>Betr.: Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen der Stadt Varel hier: Bebauungsplan Nr. 214 A „Mutter-Kind-Kurklinik“, 23. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Ich bin gebürtiger Dangaster, wohne mit meiner Frau Karen und meinen beiden Kindern Lykke und Thorge in Dangast und die Aufstellung o. g. Bauleitplanung macht mich sehr betroffen. Wir sind in Dangast geblieben, damit unsere Kinder und wir in einer dörflichen und von der Umwelt wenig belasteten Umgebung leben können, was bei der derzeitig schon sehr hohen touristischen Auslastung unseres Dorfes schon schwer möglich ist und nun durch die geplante massive Bebauung und deren gesamte Auswirkung auf Dangast noch gesteigert wird. Gegen den o. g. B-Plan bzw. FNP möchte ich folgende Stellungnahme abgeben bzw. folgende gravierende Einwände erheben:</p> <p>1. Ich konnte meine Kinder bisher immer bedenkenlos „laufen lassen“, da sie durch die fußläufige Erschließung in Nord-Süd-Richtung an der Kuranlage „Deichhörn“ und der angrenzenden „Kuhle“ daran anschließend durch den Grönings- und Renkenweg sowie durch den Alten Deich in Ost-West-Richtung ihre Freunde gefahrlos erreichen konnten. Nun soll im Zuge der geplanten Bebauung der „Alte Deich“ - zusätzlich zu den 2 Teilstücken auf denen heute schon Kfz-Verkehr zugelassen ist und hiervon der Bereich an der alten Kuranlage nun schon mit allem Verkehr belastet werden soll, den die Änderung des B-Planes 212 A mit sich bringt - auf einem weiteren Teilstück mit PKW befahren werden. Es ist nicht erkennbar, ob nicht in weiteren Bauabschnitten der Alte Deich ganz befahren werden muss, um die Gebäude zu erschließen. Das muss doch nicht sein.</p> <p>Diese Ost-West-Querung von Dangast bedeutet für uns und unsere Gäste eine einmalige fußläufige Erschließung, die den autofreien „Inselcharakter“ hat. Dies wird von Einheimischen und Urlaubern sehr geschätzt. Inwiefern sichert der B-Plan das vorhandene Wegenetz?</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:</p> <p>Variante A Kukshörner Weg, Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D, Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, Variante D Wegetrasse Am Alten Deich, Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.</p>

noch Björn-Michael Abken**noch 1.**

Dieser Wanderweg darf nicht verloren gehen oder auf der östlichen Seite durch die neue Bebauung von „Friesenhörn“ mit dem PKW befahren werden. Warum wird dieses Baugebiet nicht über das Gelände der Mu-Ki-Klinik selbst erschlossen? Hierfür gibt es doch verschiedene Möglichkeiten!

Ich bitte darum, hier die Interessen der Dangaster Bürger mit denen der Investoren abzuwägen und die PKW-Erschließung auf den vorhandenen Straßen zu belassen.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 1.**

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist.

<p>noch Björn-Michael Abken</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen.</p>
--	---

noch Björn-Michael Abken

noch 1.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 1.

Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupterschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeraufkommen (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.

Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.

<p>noch Björn-Michael Abken</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p> <p>Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.</p>
--	---

noch Björn-Michael Abken**noch 1.****2.**

Da meine Schwester Frau Abken-Ziegler zusammen mit Ihrem Mann und dem Planungsbüro NWP mit der Planung der Dorferneuerung beauftragt war, bin ich über das gesamte Ergebnis sehr gut informiert.

Die nun von Ihnen geplante Änderung des FNP (6,4 ha) widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung, deren Kernaussage hier eine Potentialfläche von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes im Sinne eines Ausbaus zu einem Kurpark - eine grüne Achse vom Nationalpark-Haus bis zum Weltnaturerbe sieht. Diese letzte öffentliche von Nord nach Süd reichende Grünfläche wird unwiederbringlich zerstört.

Meine Familie und ich nutzen diese Grünfläche häufig, zum Bolzen oder Minigolf spielen, um Federball oder Frisbee zu spielen oder mit unserem Hund herumzutollen etc. Es ist im Sommer, wenn die Touristenströme in Dangast „einfallen“ ein ruhiger Rückzugsort für meine Familie und mich.

Da wir begeisterte Teilnehmer an mittelalterlichen Märkten sind, haben wir uns in den letzten Jahren sehr gefreut, dass auch in Dangast ein solches „Heerlager“ auf öffentlichem Grün möglich gewesen ist. Durch den neuen B-Plan und FNP wird der Verlust des ortsbildprägenden Grünzugs sowie der mit dem Kurpark verbundenen Erholungsmöglichkeiten sehr gering geachtet und rücksichtslos zugebaut werden.

Ich kann nicht erkennen, dass für die Einwohner und Gäste adäquate Ersatzflächen geschaffen werden. Wenn wie von der Stadt behauptet wird, Dinge in Dangast verbessert werden sollen, kann das doch nicht sein!

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 1.**

Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn eine informelle Planung der Stadt Varel darstellt, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.

Die Bauleitplanung basiert also auf der Grundlage eines politischen Beschlusses, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.

Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden.

noch Björn-Michael Abken

noch 2.

3.

Bezüglich einer Verbesserung möchte ich dann noch auf den Verkehr kommen. Seit Jahren wird über ein Verkehrskonzept für Dangast erfolglos diskutiert, aber an der bestehenden Situation nichts Wesentliches verändert. Durch den Verkauf der an der Kuranlage „Deichhörn“ befindlichen 250 Parkplätze wird sich der Suchverkehr nun noch weiter verstärken.

Aus dem B-Plan / FNP kann ich nicht erkennen, wo neuer zusätzlicher Parkraum geschaffen wird. Hinzu kommt, dass der Ortsteil Dangast einen Halbinselcharakter aufweist und nur durch eine einzige Straße erreichbar ist. Als zwei berufstätige Erwachsene mit zwei „aktiven“ Kindern, die gefahren werden müssen, leiden wir schon heute sehr zu Stoßzeiten gerade an Wochenenden und in der Hauptsaison an den chaotischen Zuständen mit sehr langen Wartezeiten auf unseren Arbeitswegen. Wie wollen Sie diese Probleme lösen, wenn der Verkehr noch weiter zunimmt? Es fehlt ein Verkehrskonzept!

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 2.

Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.

Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt.

Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.

Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden.

noch Björn-Michael Abken**4.**

Die Aufstellung des „Teil“ - Bebauungsplanes Nr. 214 bestätigt, dass die Stadt Varel nicht einen B-Plan für das ganze 6,5 ha umfassende Gebiet aufstellt, sondern dass mehrere einzelne B-Pläne nach den Wünschen der Investoren aufgestellt werden. Bei einem derartig großen, den Ort prägenden Gebiet muss doch die Kommune den Rahmen für die gesamte Bauleitplanung vorgeben.

Ich finde in den ins Netz gestellten Unterlagen keine Gutachten für die gesamte Überplanung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkung auf das Dorf, hinsichtlich der Lärmbelastungen für die Anlieger und die Auswirkungen auf die gesamte Infrastruktur. Unser kleines Dorf kann diesen zusätzlichen Touristenstrom nicht aufnehmen. Ich verlange von den von mir gewählten Politikern eine Abwägung meiner Interessen / der Interessen der vorhandenen Wohnbevölkerung mit denen der Investoren.

5.

Um noch einmal auf den Anfang meines Schreibens bezüglich der hohen touristischen Auslastung zurück zu kommen, möchte ich zu Bedenken geben, dass die Besucherquoten bereits jetzt ihre Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt sowohl hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Probleme. Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollte eher eine qualitative Weiterentwicklung sowie eine Erneuerung, Modernisierung bzw. Ergänzung bestehender Anlagen erfolgen.

Abwägung der Stadt Varel**zu 4.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. Das betrifft insbesondere die Belange Verkehr, Lärmimmissionen sowie Natur und Landschaft. So sind grundsätzlich auch die zukünftig mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen in diesen Themenbereichen berücksichtigt worden.

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhorn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Stadtrates beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsöglichkeiten.

noch Björn-Michael Abken

noch 5.

6.

Ich habe den Eindruck, dass die Stadt Varel es zulässt, dass dieser B-Plan und eventuelle weitere durch die Investoren nur für deren Profit und Geldgier ausgelegt werden und die Interessen vorhandener Anlieger nicht die geringste Berücksichtigung finden!

Ich möchte Sie aus vorgenannten Gründen eindringlich bitten, diesen B-Plan bzw. FNP in der vorgelegten Form nicht zu beschließen, die Interessen der Dangaster und Vareler Bürger, die Dangast ja auch als Naherholungsgebiet nutzen, stärker zu berücksichtigen, um uns unser einzigartiges Dorf mit ländlichem Flair zu erhalten.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 5.

Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen unter Verweis auf die Abwägung zu den vorgenannten Punkten nicht gefolgt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.

Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.

Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.

15 Stellungnahme vom 04.09.2015	
<p>Karin u. Gunter Zimmer Störtebekerstr.16 u.18 26316 Varel</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes 214</p> <p>Als Eigentümer der o. g. Grundstücke fühlen wir uns durch die beabsichtigten Maßnahmen in folgenden Punkten direkt und mittelbar betroffen:</p> <p>1. Zur baurechtlichen Vorgehensweise</p> <p>Die Aufgliederung der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes in 4 separat zu behandelnde Bebauungspläne (obwohl städteplanerisch ein Gesamtvorhaben) halten wir - wegen der dann nicht im Gesamtzusammenhang betrachteten Auswirkungen - für unsachgemäß und rechtlich fragwürdig. U. E. muss hier eine gesamtheitliche Betrachtung zu den Auswirkungen aller beabsichtigten Baumaßnahmen erfolgen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.</p> <p>Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert. Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.</p> <p>Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.</p>

noch Karin u. Gunter Zimmer

**2.
Verkehrssituation**

Die durch die vorgesehene Bebauung erhöhte Betten- und Besucherkapazität führt logischerweise auch zu zunehmendem Verkehrsaufkommen und somit zur Verschärfung der ohnehin kritischen Verkehrsproblematik. Im Ernstfall ist u. E. der rechtzeitige Einsatz von Not- und Rettungsdiensten nicht sichergestellt. Dieses Problem beschäftigt Einwohner und Besucher! Sind Notarzt, Feuerwehr, THW etc. bei der Verkehrsplanung beteiligt worden? Wie sind deren Bewertungen und welcher besondere Rettungsplan ist für den Fall eines verkehrlichen Kollaps vorgesehen?

Die mit den Baumaßnahmen einhergehende Verkehrszunahme erfordert auch Parkzonen und Zuwegungen, was zu weiteren Einschränkungen von Grünflächen und Wegen führen wird. Wie ist die Verkehrsplanung konkret?

Wo sind noch Grün-, Spiel-, Erholungszonen und Wanderwege ausgewiesen (wie in früheren Planungen der Stadt üblich)?

Welche Umwidmungen von Wegen zu Straßen sind vorgesehen?

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.

Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.

Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden.

Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z. B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahn-schranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann.

<p>noch Karin u. Gunter Zimmer</p> <p>noch 2.</p> <p>3. Wert als Erholungsort</p> <p>Der Wert als Erholungsort wird durch den Verlust an zentralen Grünflächen und freien Wanderwegen, Sport- und Spielflächen, sowie die stark reduzierten Kuranwendungsmöglichkeiten und den fehlenden Badearzt erheblich beeinträchtigt. Der für einen Erholungsort zukünftig fehlende Kurpark kann nicht durch bebaute Straßen- und Wegzonen kompensiert werden. So führt der bisher propagierte Terrainkurweg „Grüne Mitte“ zukünftig nicht mehr durch Grün, sondern nur noch durch bebautes Gebiet. Besonders für junge und ältere Gäste verliert der Ort somit an Attraktivität. Wir sehen das auch selbst als erheblichen Nachteil an.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2.</p> <p>Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen.</p> <p>Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d. h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch passierbar.</p> <p>zu 3.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p>
--	---

<p>16 Stellungnahme vom 04.09.2015</p>	
<p>Dr. Peter Beyersdorff Humenser Str. 3 26316 Varel - Dangast</p> <p>Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 214</p> <p>Ich bin Eigentümer einer Wohnung in der Humenser Str. 3 mit Erstwohnsitz. Gegen den B-Plan 212 A und die Änderungen des FNP mache ich folgende Einwände geltend:</p> <p>1a. Der Bebauungsplan und die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes verstoßen gegen das Konzept des AK Dorferneuerung, deren aktives Mitglied ich, zusammen mit über 30 Dangaster Mitbürgern, drei Jahre war.</p> <p>Der Rat hat dem Konzept des AK Dorferneuerung zugestimmt, dessen städteplanerisches Herzstück in einer fußläufigen, grünen Achse vom Nationalparkhaus bis zu einer begehbaren Bühne im Weltnaturerbe am Teehaus (jetzt Beach-Club) besteht. Für Kurpark und Kuhle wurden mehrere Gestaltungsvarianten erarbeitet. Eine Bebauung mit der damit verbundenen Versiegelung der Böden zerstört dieses Konzept grundlegend.</p> <p>Kurpark und Kuhle haben eine wichtige Funktion als Ruhe- und Rückzugsraum für Gäste und Bewohner. Der Mini-Golf-Platz, Spielplatz (Piraten-schiff), überdachte Tischtennisplatten und die Kuhle als Bolz- und Tobepplatz gehen verloren. Bis heute spiele ich dort gerne Mini-Golf, Federball und mit meiner Frau und Freunden Fußball. Ein gleichwertiger Ersatz ist schon allein aus Platzgründen nicht möglich. Ich befürchte, dass sich sportlichen Aktivitäten jetzt in noch größerem Maße auf die Wendehammer sowie auf den dafür eigentlich nicht gedachten Spielplatz auf der Humenser Straße vor meiner Haustür verlagert.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass Herr Beyersdorff den Bebauungsplan Nr. 214 meint.</p> <p>zu 1a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn eine informelle Planung der Stadt Varel darstellt, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.</p> <p>Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.</p> <p>Die Bauleitplanung basiert also auf der Grundlage eines politischen Beschlusses, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.</p>

noch Dr. Peter Beyersdorff**2.**

Der Bebauungsplan und die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes führen zu einer unverantwortlich hohen Tourismusintensität. Im Kommentar zum Flächennutzungsplan 2006 steht bezüglich der Tourismusintensität (Verhältnis Gästeübernachtungen zu Einwohnerzahl): „Die Zahlen belegen, dass die Besucherquoten bereits jetzt die Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Problemlagen..... . Anstelle einer quantitativen Ausrichtung sollte eher eine qualitative Erneuerung und Modernisierung sowie eine Ergänzung bestehender Anlagen erfolgen" (S. 111). Dem ist nichts hinzuzufügen.

Prof. Enno Schmolz stellt in seinem Gutachten vom 2.6.2013 fest, dass die Tourismusintensität bereits jetzt sehr hoch ist und Dangast zu den tourismusintensivsten Orten an der niedersächsischen Küste zählt (S. 5). Dangast wird diesbezüglich nur übertroffen von den Inseln, welche allerdings dem Gast unendlich lange Strände bieten - im Gegensatz dazu hat Dangast nur einen 1.8 km langen Strandabschnitt. Der Zuwachs von 600 Gästebetten ist weder mit den durch die Halbinsellage bedingten natürlichen Begrenzungen noch mit der vorhandenen touristischen und verkehrlichen Infrastruktur vereinbar.

Abwägung der Stadt Varel**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde.

Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.

Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.

Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.

noch Dr. Peter Beyersdorff**3.**

Der Ratsbeschluss vom 28.11.2013, wie auch das Eckwertepapier sieht städtebauliche Rahmenbedingungen vor.

- a) „Der Charakter und die Gestaltung des Ortes müssen erhalten bleiben.“
- b) „Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen.“

3a.

Zu a): Inwiefern besteht in Dangast ein historischer als auch aktueller Bezug zu schleswig-holsteinischen Kapitänshäusern? Durch die Bebauung von 6,5 ha bisheriger Grünfläche verliert Dangast seinen dörflichen Charakter gänzlich und entwickelt sich städteplanerisch im wahrsten Sinne des Wortes zu einem städtisch geprägten Siedlungsgebiet.

3b.

Zu b): Auch die 3 - Geschossigkeit der geplante Gebäude trägt zur „Verstädterung“ von Dangast bei. Bisher wurden zu 99 % nur maximal 2 Geschosse zugelassen. Ich empfinde die Zugeständnisse an die private Renditeerwartung der Investoren und Immobilienhändler auf Kosten des Dorfbildes, wie auch der Deichsicherheit und somit gegen die Interessen der Allgemeinheit unerträglich, eines demokratischen Selbstverständnisses nicht konform. Was sind eigentlich Ratsbeschlüsse mit Vorgaben für die Gestaltung in Varel wert, wenn sie nicht eingehalten werden?

Abwägung der Stadt Varel**zu 3a.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.

Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.

Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.

Die Anmerkung zu den Kapitänshäusern bezieht sich auf das Vorhaben im benachbarten Bebauungsplangebiet und ist daher für die hier anstehende Bauleitplanung nicht relevant.

zu 3b.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.

noch Dr. Peter Beyersdorff

noch 3b.

4.

Meine persönliche Betroffenheit gegen die Bebauung von Kurpark und Kuhle resultiert daraus, dass ich meinen Wohnort nach Dangast verlegt habe, weil mir sein dörflich-beschaulicher Charakter gefiel. Dafür habe ich mich vielfältig in unserer Dorfgemeinschaft eingebracht, u. a. auch in der kontinuierlichen Mitarbeit in der Dorferneuerung, Übernahme von Patenschaften einer Hecke am Spielplatz Humenser Strasse, regelmäßige Teilnahme am „Dorfputz“, Veranstaltung eines offenen Singkreises am Strand mit Gästen.

Bitte bedenken Sie noch einmal die Argumente und folgen Sie der weisen politischen Maxime, nur das zu beschließen, was im Zweifelsfall wieder rückgängig gemacht werden kann.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 3b.

Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.

Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.

zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

17 Stellungnahme vom 04.09.2015	
<p>Gabi Beyersdorff Humenser Straße 3 26316 Varel-Dangast</p> <p>EINSPRUCH gegen den Bebauungsplan Nr. 214</p> <p>1. Ich, Gabi Beyersdorff, erhebe Einspruch gegen das oben genannte Bauvorhaben mit folgenden Begründungen:</p> <p>2. Aus dem öffentlichen Raum würde ein „Geschlossenes Areal“ für darin akzeptierte Personen geschaffen werden. „Wem gehört die Stadt, wem gehört das Dorf?“, diese Bewegung mit bereits übergrenzender Bedeutung hätte mit der geplanten Bebauung durchaus ein Beispiel für diese fatale, undemokratische Entwicklung.</p> <p>Denn, circa ¼ des Ortes Dangast wird auf dem Reißbrett neu konstruiert und umgestaltet Dies macht das Dorf Dangast unkenntlich. Im Gebaren einer Kleinstadtansiedlung, mit all seinen sozialen und infrastrukturellen Folgen, wird in die Dorfgemeinschaft und somit auch in mein Leben wesentlich eingegriffen.</p> <p>2. Der Flächennutzungsplan weist eine Bebauung von 6,5 Hektar aus. Obgleich die gesamte Bebauung dieser Fläche vorgesehen ist, werden 4 gestückelte Bebauungspläne vorgelegt. Ich fordere deshalb, den Bebauungsplan auf das Gesamtvorhaben auszulegen. Somit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht mehr zu umgehen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.</p> <p>Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.</p> <p>Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.</p> <p>Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen.</p>

noch Gabi Beyersdorff**noch 4a.**

Der Verlust der Kuhle wäre für mich unersetzbar. Dangast braucht dieses Kleinod, diese Begegnungsmöglichkeit und Stätte des freien Tuns und Seins. Sie ist von höchstem Gebrauchswert für uns Dorfbewohner, aber auch für unsere Dorfbesucher und Dorfgäste, u. a. auch für die vielen HundehalterInnen.

4b.

Ein Spaziergang durch den Ort würde nach Verbauung des Kurparks nur noch über begrenzte Wege und Zufahrtswege führen, immer nur durch Ferienwohngebiete (wovon Dangast wahrlich schon ausreichend viele hat). Verbotsschilder kennzeichnen schon jetzt den Ort und werden zur Regelung neuen Eigentums zunehmen. Weitere „Ordnungshüter“ zur Einhaltung dieser Satzungen sind zu befürchten (mit Schauern denke ich an die Atmosphäre in Bengersiel). Ob für Hunde, Fahrradfahrer, für Alle und Jeden der Durchgang und freie Aufenthalt überhaupt erlaubt sein wird, ist nach den jüngsten Ereignissen (ein Investor verbietet der BI - Dangast Aufenthaltsrecht in seiner Lokalität) nicht mehr als selbstverständlich anzunehmen. Auch hier sind Verbote und Einschränkungen, Ausgrenzungen von unerwünschten Personen und die dazugehörenden Kontrollen zu befürchten. Immer aber wird es für mich und viele, welche ich gesprochen habe, nur das Erleben eines gerade mal erlaubten, uninteressanten Durchganges vorbei an Gebäuden sein. Das Gefühl eines Spazierganges in Unbeschwertheit, Kontemplation und Ruhe kann sich dann nicht mehr einstellen. Dies empfinde ich als einen unermesslichen und unersetzbaren Verlust für mich und meine Lebensbedürfnisse.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 4a.**

Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.

Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen bzw. der Bestandssituation gibt es nicht.

zu 4b.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.

Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.

Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.

noch Gabi Beyersdorff**5.**

Durch den Bau von neuen Häusern mit 600 Betten wird die Ruhe des ehemals KURORT zu nennenden Dangasts durch An- und Abfahrten weiter angegriffen. Die Suche nach freien Parkplätzen in allen Teilen des Dorfes, erinnert schon heute an kleinstädtische Hektik und Umtriebigkeit.

Nachtrag

6a.

Dangast, mit seiner künstlerischen Ausrichtung und seinem besonderen Flair würde wissentlich und planmäßig zerstört und dem üblichen Tourismusbetrieb preisgegeben. Dafür trügen die Entscheidungsträger des Rates von Varel die Verantwortung. Diese hätten sie auch lange über ihre Amtszeit hinaus. Die Neu-Bebauung im großen Maßstab würde Dangast und damit das Zusammenleben in unserem Dorf für immer beschädigen. Dangast wird dann uninteressant und gesichtslos, es gerät dann aus den Fugen, es kommt dann aus der Balance. Ein Dorf und seine Bewohner ist ein lebendiger, gewachsener Organismus, der, gemäß der Systemtheorie, in all seinen Teilen einen Zusammenhang mit seinem Ganzen gebildet hat. Ändert sich ein großer Teil des Ganzen unorganisch, führt dies zur Zerstörung des Ganzen.

Damit dies verhindert wird, bitte ich die Ratsmitglieder auch dem Bebauungsplan 214 nicht zuzustimmen.

Abwägung der Stadt Varel**zu 5.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 Fachgutachten zum Thema Verkehr und Lärmschutz eingeholt wurden. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass sich keine unzumutbaren Mehrbelastungen durch die Erhöhung des Gästeaufkommens ergeben.

Die bereits vorhandenen Belastungen ergeben sich zum überwiegenden Anteil in der kurzen zeitlichen Spanne der Hauptferien in Niedersachsen und NRW sowie an den Wochenenden an schönen Sommertagen durch die Tagesgäste.

Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden.

zu 6a.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen unter Verweis auf die Abwägung zu den vorgenannten Punkten nicht gefolgt.

<p>18 Stellungnahme vom 05.09.2015</p>	
<p>Elsbeth u. Werner Lange Störtebekerstr. 3 26316 Varel</p> <p>Betr.: Stellungnahme gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214</p> <p>Wir sind Eigentümer einer Ferienwohnung in der Dauenser Str. Nr. 44.</p> <p>1. Die jetzige Stichstraße (Anliegerüberwegung) zum Ferienhaus Nr. 44 mit einer beidseitigen, vierzigjährigen Heckenbepflanzung, hat eine Breite von 3 Meter und keinen Autoverkehr. Diese Zuwegung soll zu einer Durchgangsstraße ausgebaut werden, damit der Investor Fa. AMJ sein Projekt - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 214, etwa 48 Eigentumswohnungen verwirklichen kann.</p> <p>Dieses Bauvorhaben dient nicht der Erweiterung des Klinikbetriebes. Die Häuser der Fa. AMJ sollen vermietet oder verkauft werden, es handelt sich um ein rein spekulatives gewerbliches Investment der Fa. AMJ, es ist keine gemeinnützige Einrichtung, sondern ein Dienstleistungsbetrieb.</p> <p>Der Autoverkehr wird nach Berechnung auf etwa 20 Fahrzeugen pro Stunde anfallen. Es kommt zu einer enormen Abgas- bzw. Lärmbelästigung für unsere Wohnung. Unsere Interessen der Abgas und Lärmvermeidung sind gleichwertig zu denen der Fa. AMJ bzw. Friesenhörn Nordseekliniken GmbH.</p> <p>Es ist für uns Anlieger u. Eigentümer unzumutbar diesen Autoverkehr hinzunehmen, die Schlafzimmer der Wohnungen liegen in einem 3 Meter Abstand zur Straße, unter diesen Umständen ist ein Öffnen der Fenster nicht mehr möglich.</p> <p>Die Hauszugänge zu den Wohnungen sind zur Straße ausgerichtet, es besteht eine Gefahr für die Bewohner beim verlassen der Wohnung, insbesondere für Kinder. Die Gefährdung durch den Autoverkehr ist ebenso groß, wie bei der Zufahrt über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden 19 C u. 19 D.</p> <p>Durch eine Durchgangsstraße mit Autoverkehr verliert unsere Wohnung an Wert, wir können unseren Gästen keine ruhig gelegene Wohnung mehr anbieten.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Zunächst ist hierzu anzumerken, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 maximal 31 Wohneinheiten zulässig sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:</p> <p>Variante A Kukshörner Weg, Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D, Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, Variante D Wegetrasse Am Alten Deich, Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.</p> <p>Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.</p>

noch Elsbeth u. Werner Lange**noch 1.**

Die Erschließung der 48 Eigentumswohnungen der Fa. AMJ kann ohne Schwierigkeiten oder besondere Kosten über das eigene Gelände im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 212 A erfolgen.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 1.**

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

<p>noch Elsbeth u. Werner Lange</p> <p>noch 1.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1.</p> <p>Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.</p>
--	--

noch Elsbeth u. Werner Lange

noch 1.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 1.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als HAUPTERSCHLIEßUNG für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zugewegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.

Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.

Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll.

<p>19 Stellungnahme vom 07.09.2015</p>	
<p>Johannes Detlef Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Dangast</p> <p>Stellungnahme / Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214</p> <p>Ich bin Bewohner des Hauses Kukshörner Weg 5. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben aufgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen:</p> <p>1. Der Ortsteil Dangast weist einen Halbinselcharakter auf und ist nur durch eine einzige Straße erreichbar, die den einfahrenden und ausfahrenden Verkehr bewältigen muss. Hier kommt es zu Stoßzeiten gerade an Wochenenden zu chaotischen Zuständen. Eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist dann unmöglich. Wie will man diese Probleme lösen, wenn der Verkehr sich noch weiter verdichtet? Dem Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit der Dangaster Bürger und Gäste wird im Rahmen der Planung nicht der gebührende Respekt entgegengebracht.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.</p> <p>Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.</p> <p>Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.</p> <p>Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden.</p>

<p>noch Johannes Detlef Lübben</p> <p>noch 1.</p> <p>2. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist bereits daraufhin, dass Dangast von der Entwicklung her an seine Grenzen gestoßen ist. <i>„Der kleine Küstenkurort hat durch seine besondere Lage und lange Tradition eine hohe Präferenz für die touristische Erschließung. Die Zahlen belegen, dass die Besucherquoten bereits jetzt die Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Problemlagen...“</i> (FNP 2006 Erläuterungsbericht, S. 111).</p> <p>3. Mittlerweile ist Dangast, was die Bettenkapazitäten angeht, völlig ausgereizt. Dangast verzeichnete im Jahr 2011 bei 545 Einwohnern 412.076 Übernachtungen, was einer Tourismusintensität von 756,1 Übernachtungen pro Einwohner entspricht.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1. Bei Störungen im Verkehrsablauf ist dahingegen mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen, da es aufgrund äußerer Umstände (z. B. Behinderungen/Parken im Straßenseitenraum, Verkehrsbehinderungen durch Unfälle, geschlossene Bahnschranke) ein zeitlich erhöhter Wert zum Unfallort ergeben kann. Das gilt für alle Fahrten im Stadtgebiet. Einige Störungen sind als zufälliger Art („höhere Gewalt“) zu bewerten, andere auf das Fehlverhalten anderer Verkehrsteilnehmer zurückzuführen. Die bereits heute hohe Belastung des Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast zu bestimmten Zeiten kann diese Störfälle auslösen.</p> <p>Hinsichtlich der Erreichbarkeit des Plangebietes sowie der umgebenden Siedlungsbereiche in Dangast bei möglichen Störfällen wurden die zuständigen Rettungsdienste im Zuge der Erarbeitung dieser Bauleitplanung zu einer gemeinsamen Besprechung eingeladen mit dem Ergebnis, dass aktuell keine Probleme bei möglichen Einsatzfahrten gesehen werden. Ergänzend hat die Stadt Varel die zuständigen Rettungsdienste mit Schlüsseln ausgestattet, um im Falle von kritischen Verkehrssituationen eine Erreichbarkeit in Dangast über alternative Wege, d. h. über die Deichverteidigungswege zu ermöglichen. Diese Wege sind generell für den motorisierten Verkehr über Tore abgesperrt, für Fuß- und Radfahrer jedoch passierbar.</p> <p>zu 2 und 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde.</p> <p>Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.</p> <p>Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.</p>
--	--

noch Johannes Detlef Lübben**noch 3.**

Damit liegt Dangast im Vergleich noch über den Werten der Festlandsorte der Ostfriesischen Küste, ja sogar über denen einiger Inseln (s. Prof. Dr. Enno Schmoll: „Gutachterliche Bewertung und Stellungnahme zum touristischen Status Quo sowie zum Entwicklungspotenzial des Nordseebades Dangast“ vom 02. Juni 2013). Eine weitere Anzahl von 700 Betten würde die Situation für die Dangaster Bewohner unerträglich machen. Eine Berücksichtigung unserer Interessen findet nicht statt.

4.

Der fußläufige Verkehr über den Kukshörner Weg wird weiter zunehmen, was mit einer vermehrten Lärmbelastung der Anwohner einhergeht.

5.

In der Öffentlichen Ausschreibung bzw. Verkaufsangebot der Stadt Varel von bebauten und unbebauten Grundstücken im Nordseebad Dangast vom 7. September 2013 ist ausdrücklich vermerkt, dass die gesamte Fläche nur an einen Investor veräußert wird. Unter Punkt 2. Ist zu lesen: „... Die aufgeführten Grundstücke werden ... nur insgesamt zum Verkauf angeboten. Der Erwerb einzelner Flurstücke ist ausgeschlossen...“ Dennoch wurden die Grundstücke an zwei Investoren verkauft.

6.

Das für Dangast erstellte Verkehrsgutachten ist nicht wirklichkeitsgetreu, da es nicht alle relevanten Bereiche und die damit verbundenen Verkehrsströme berücksichtigt.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 2. und 3.**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.

Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.

zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Erhöhung des fußläufigen Verkehrs auf einer öffentlichen Straße bzw. Weg zulässig, allgemein hinnehmbar und nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Lärms verbunden ist.

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Verkauf der Fläche durch Ratsbeschluss erfolgte und nicht mehr Gegenstand der anstehenden Bauleitplanung ist.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 214 alle potenziellen Verkehrswege, die vom Planvorhaben tangiert werden könnten, berücksichtigt hat.

noch Johannes Detlef Lübben**7.**

Die durch den B-Plan bedingte Verkehrsbelastung führt Am Alten Deich/Edo-Wiemken-Straße zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. 116 zusätzliche Fahrzeugbewegungen (Verkehrsgutachten in den Planungsunterlagen Anlage 4.1). Diese durch den B-Plan hervorgerufenen Verkehre bewirken eine zusätzliche Belastung der Wohnbevölkerung, insbesondere durch Lärm. Eine Abwägung dieser Interessen der Bewohner erfolgt nicht.

8.

Der B-Plan zeigt Belastungen bzw. planerische Handlungsanforderungen bzgl. des Verkehrsaufkommens, der Lärmbelästigung, der Abfallentsorgung und Schallschutzmaßnahmen sowie eine verkehrliche Nutzung der Saphuser Straße auf. Die Lösung dieser Probleme wird in dem B-Plan auf nachgelagerte Teilschritte verschoben. Diese Vorgehensweise ist nicht zulässig und planungsrechtlich massiv zu beanstanden.

9.

Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast“. Der Bebauungsplan Nr. 212 A (B-Plan) ist schon deswegen unzulässig, weil er für die gewählte Planungsart (Vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich der Gesamtfläche erfasst. Die Aufteilung in Teilflächen bei dem aus dem FNP und den Planungsvorstellungen der Investoren dargestellten Gesamtplan ist zu beanstanden. Dieses „scheibchenweise“ Vorgehen geht planungsrechtlich nicht (VGH Mannheim, Urteil vom 26.10.2011 Az. 5 S 920/10, BeckRS 2011, 56682 RN. 108; Kukk, in: Schröder, BauGB. 8. Auflage 2015 § 12 Rdnr. 57).

Abwägung der Stadt Varel**zu 7.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht über den Knotenpunkt Am Alten Deich/Edo-Wiemken-Straße erschlossen wird.

zu 8.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan Nr. 214 werden sämtliche öffentlichen und privaten Belange betrachtet und sachgerecht in die Planung eingestellt. Zu den Belangen Verkehr, Lärmschutz und Natur und Landschaft wurden Fachgutachten eingeholt, die sowohl den gesamten Entwicklungsraum als auch die Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne im Speziellen betrachten.

Im Zuge des Abwägungsprozesses hat die Stadt Varel mit dem Bebauungsplan Nr. 214 eine abgestimmte Planung vorgelegt. Eine Verschiebung auf andere Planungsabschnitte wurde nicht vorgenommen.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Saphuser Straße nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 tangiert wird.

zu 9.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich allerdings gemäß Stellungnahme auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.

noch Johannes Detlef Lübben

noch 9.

10.

Die ortsbildprägende Grünfläche zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast“ ist die einzige noch unbebaute Fläche und ein Erholungs- und Rückzugsgebiet für Einheimische und Feriengäste. Außerdem handelt es sich hierbei um eine seewärts ausgerichtete Frischluft-Schneise (Kurterrainweg), die jetzt kurzerhand zugebaut werden soll. Durch die geplante Bebauung wird dieses Areal unwiederbringlich zerstört und damit das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die gegenteilige Aussage des entsprechenden Gutachtens ist nicht nachvollziehbar. Zudem erweckt die Begründung des B-Plans den Eindruck, dass der darüber hinaus noch in einem krassen Gegensatz zu den Ergebnissen der Dorferneuerung stehende Verlust dieses Areals keine Beachtung findet.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 9.

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert. Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.

Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.

zu 10.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn eine informelle Planung der Stadt Varel darstellt, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.

noch Johannes Detlef Lübben

noch 10.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 10.

Die Bauleitplanung basiert also auf der Grundlage eines politischen Beschlusses, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.

Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.

Die Stadt Varel hat sich im Rahmen der Umweltprüfung mit den Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf das Schutzgut Klima und Luft auseinandergesetzt. In der Tat werden allerdings infolge der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich zwar kleinräumig Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten, jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert. Weiterhin hat sich die Stadt Varel im Rahmen der Umweltprüfung zur 23. FNP-Änderung und zum hier anstehenden B-Plan 214 mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Bebauung des Kurparks und der damit einhergehende weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche, eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung darstellt.

<p>noch Johannes Detlef Lübben</p> <p>11. Durch den Ratsbeschluss vom 28.11.2013 und dem Eckwertepapier wurden städtebauliche Rahmenbedingungen vorgegeben: a) „Der Charakter und die Gestaltung des Ortes müssen erhalten bleiben.“ b) „Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen.“</p> <p>11a. Zu a): Mit der geplanten Bebauung von 6,5 ha bisheriger Grünfläche würde Dangast seinen dörflichen Charakter komplett verlieren. Mein Heimatdorf wäre unwiederbringlich zerstört.</p> <p>11b. Zu b): Die dem Investor laut B-Plan ermöglichte 3 1/2-geschossige Bebauung führt zu einer „Verstädterung“ von Dangast. Bisher wurden in Dangast zu 99 % nur maximal 2 Geschosse zugelassen. Hier wird dem Gewinnstreben eines Investors wesentlich mehr Beachtung geschenkt als dem Ort Dangast und den Interessen der Bewohner. Diese Vorgehensweise sagt viel über das Demokratieverständnis von Bürgermeister und Ratsmehrheit aus.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 11a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben. Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet. Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p> <p>zu 11b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt. Die maximale Dreigeschossigkeit sowie die Festlegung einer Gebäudehöhe von 11 m sind im Eckwertepapier als Grenze für das nördliche Areal und somit auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vermerkt. Hierdurch soll eine Optimierung bei der Entwicklung dieser zentralen Fläche ermöglicht werden. Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.</p>
---	---

<p>noch Johannes Detlef Lübben</p> <p>noch 11.</p> <p>12. Der Bodenrichtwert für Dangast liegt bei 210,- € pro qm. Das Grundstück Deichhörn und Sandkuhle von insgesamt 6,5 ha wurde für 80,- € pro qm verkauft. Somit sind gerade die hochwertigen Grundstücke mit Meerblick verramscht worden. Das Wertgutachten stützt sich bei der Ermittlung auf eine eingeschossige Bebauung. Der Käufer darf aber dreigeschossig bauen. Warum wurde hier kein höherer Grundstückspreis angesetzt? Hier wurden offensichtlich in erster Linie die Interessen der Investoren berücksichtigt.</p> <p>13. Der Rat der Stadt Varel hat vor einiger Zeit die Ergebnisse der Dorferneuerung per Ratsbeschluss angenommen. Die jetzige Planung widerspricht diesem Beschluss in elementaren Bereich wie z.B. der Sandkuhle.</p> <p>14. Die Stadt Varel hat mit dem Beschluss über den Verkauf des Grundstücks von 6,5 ha zugesichert, dass parallel zur Bauleitplanung ein Leitbild für das Nordseebad Dangast entwickelt wird. Ist damit mittlerweile begonnen worden?</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 11. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p> <p>zu 12. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Das Wertgutachten ist auf der Grundlage der Vorgaben des Eckwertepapiers erstellt worden. Das Gutachten wurde aus Sicht der Stadt Varel korrekt erstellt.</p> <p>zu 13. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert wurden. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.</p> <p>zu 14. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel es zum aktuellen Zeitpunkt nicht für gegeben ansieht, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast abgelehnt.</p>
---	---

noch Johannes Detlef Lübben**15.**

Die geplanten externen Ausgleichsflächen am Tangermoorweg sind als solche nicht geeignet. Hinzu kommt noch, dass die Flächen zuvor einem Ratsmitglied gehörten, welches diese an die Stadt verkaufen konnte.

16.

Die erfolgte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einer Bebauung bis 20 m an die Deichlinie ist rechtlich nicht vertretbar. Seit wann muss der Deichschutz dem Gewinnstreben eines privaten Investors weichen?

17.

Wie wirken sich die nachgewiesenen Altlasten in der Sandkuhle auf die Bebauungsplanung aus? Müssen diese entsorgt werden? Wenn ja, wer trägt die Kosten?

18.

Wie soll die fußläufige Durchlässigkeit des überplanten Gebietes in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung gewährleistet bleiben? Ich erinnere in diesem Zusammenhang an die gegebene Zusage der Durchlässigkeit des Areals der heutigen Mutter-Kind-Kurklinik. Stand heute ist der Bereich durch Schranken versperrt und für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich!

19.

Der B-Plan sieht im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung eine touristische Vermietung von mindestens 80 % und Dauerwohnen bis zu maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten vor. Diese Vorgehensweise stellt keine vorhabenbezogene, sondern eine baugebietsbezogene Kontingentierung dar, die unzulässig ist.

Abwägung der Stadt Varel**zu 15.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch nicht relevant.

Die Ausführungen beziehen sich auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A.

zu 16.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch nicht relevant.

Die Ausführungen beziehen sich auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A.

zu 17.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch nicht relevant.

Die Ausführungen beziehen sich auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A.

zu 18.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es trifft zu, dass auf der rund 40 m breiten Vorhabenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 keine öffentliche fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen ist. Allerdings ist geplant, dass die benachbarte Vorhabenfläche für Fußgänger durchlässig bleibt.

zu 19.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass es sich bei der anstehenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Demnach ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag über das konkret durchzuführende Vorhaben abzuschließen.

20 Stellungnahme vom 07.09.2015	
<p>Urana Frauke Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Dangast</p> <p>Stellungnahme / Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214</p> <p>Ich bin gebürtige Dangasterin und wohne im Kukshörner Weg 5. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben aufgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen.</p> <p>1. Ich fühle mich mit dem Ort sehr verbunden. Dangast besitzt eine hohe Heilenergie. Deshalb kommen so viele Urlauber nach Dangast, um Ruhe zu finden und sich zu regenerieren. Die Menschen möchten im Urlaub vor der Hektik der Stadt fliehen und sich aufladen. Wenn Dangast nun zugebaut würde, ginge genau dieser Erholungswert verloren. Versiegelte Flächen und große Häuserblocks bieten kaum Energie zum Aufladen und zum Erholen. Genau dafür brauchen wir die grünen Wiesen im Zentrum von Dangast.</p> <p>Mittlerweile ist Dangast, was die Bettenkapazitäten angeht, völlig ausgereizt. Dangast verzeichnete im Jahr 2011 bei 545 Einwohnern 412.076 Übernachtungen, was einer Tourismusintensität von 756,1 Übernachtungen pro Einwohner entspricht. Damit liegt Dangast im Vergleich noch über den Werten der Festlandsorte der Ostfriesischen Küste, ja sogar über denen einiger Inseln (s. Prof. Dr. Enno Schmoll: „Gutachterliche Bewertung und Stellungnahme zum touristischen Status Quo sowie zum Entwicklungspotenzial des Nordseebades Dangast“ vom 02. Juni 2013). Eine weitere Anzahl von 700 Betten würde die Situation für die Dangaster Bewohner unerträglich machen. Eine Berücksichtigung unserer Interessen findet nicht statt.</p> <p>Des Weiteren bietet der kleine Strand nicht die Kapazität um noch mehr Menschen aufzunehmen. An schönen Sommertagen wird es jetzt schon sehr eng, mit noch mehr Übernachtungsgästen gibt es nur noch „Stehplätze“.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde.</p> <p>Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.</p> <p>Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.</p> <p>Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.</p>

noch Urana Frauke Lübben**2.**

Auch der Verkehr, der jetzt schon oft kollabiert, wird dann ganz zum Erliegen kommen. An schönen Wochenendtagen kommen wir mit dem Auto nicht mehr vom Hof, alles ist zugeparkt. Außerdem ist es dann fast unmöglich, nach Dangast reinzufahren, da die Schlange oft bis hinter Dangastermoor reicht.

3.

Der fußläufige Verkehr über den Kukshörner Weg wird weiter zunehmen, was mit einer vermehrten Lärmbelastung der Anwohner einhergeht.

4.

Der Bodenrichtwert für Dangast liegt bei 210,- € pro qm. Das Grundstück Deichhorn und Sandkuhle von insgesamt 6,5 ha wurde für 80,- € pro qm verkauft. Somit sind gerade die hochwertigen Grundstücke mit Meerblick verramscht worden. Das Wertgutachten stützt sich bei der Ermittlung auf eine eingeschossige Bebauung. Der Käufer darf aber dreigeschossig bauen. Warum wurde hier kein höherer Grundstückspreis angesetzt? Hier wurden offensichtlich in erster Linie die Interessen der Investoren berücksichtigt.

Abwägung der Stadt Varel**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.

Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.

Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Erhöhung des fußläufigen Verkehrs auf einer öffentlichen Straße bzw. Weg zulässig, allgemein hinnehmbar und nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Lärms verbunden ist.

zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Das Wertgutachten ist auf der Grundlage der Vorgaben des Eckwertepapiers erstellt worden. Das Gutachten wurde aus Sicht der Stadt Varel korrekt erstellt.

<p>noch Urana Frauke Lübben</p> <p>5. Das Ortsbild und der ursprüngliche Fischerort-Charakter gingen durch die zu großen und vor allem zu hohen Häuserblocks verloren.</p> <p>6. Die Stadt Varel hat mit dem Beschluss über den Verkauf des Grundstücks von 6,5 ha zugesichert, dass parallel zur Bauleitplanung ein Leitbild für das Nordseebad Dangast entwickelt wird. Ist damit mittlerweile begonnen worden?</p> <p>7. Die erfolgte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einer Bebauung bis 20 m an die Deichlinie ist rechtlich nicht vertretbar. Seit wann muss der Deichschutz dem Gewinnstreben eines privaten Investors weichen?</p> <p>8. Durch die geplante überdimensionierte Bebauung wäre meine Lebensqualität massiv beeinträchtigt. Der Charakter des Dorfes Dangast würde unwiederbringlich zerstört werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.</p> <p>Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.</p> <p>Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel es zum aktuellen Zeitpunkt nicht für gegeben ansieht, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast abgelehnt.</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch nicht relevant.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A.</p> <p>zu 8. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu wird auf die Abwägung zu Punkt 5 verwiesen.</p>
--	--

<p>21 Stellungnahme vom 07.09.2015</p>	
<p>Hella Lübben Kukshörner Weg 2 26316 Dangast</p> <p>Stellungnahme / Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214</p> <p>Ich bin Eigentümerin der Häuser Kukshörner Weg 2 und Kukshörner Weg 5. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben aufgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen:</p> <p>1. Der Flächennutzungsplan (FNP) umfasst das gesamte Planungsgebiet zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast“. Der Bebauungsplan Nr. 212 A (B-Plan) ist schon deswegen unzulässig, weil er für die gewählte Planungsart (Vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB) nur einen Teilbereich der Gesamtfläche erfasst. Die Aufteilung in Teilflächen bei dem aus dem FNP und den Planungsvorstellungen der Investoren dargestellten Gesamtplan ist zu beanstanden. Dieses „scheibchenweise“ Vorgehen geht planungsrechtlich nicht (VGH Mannheim, Urteil vom 26.10.2011 Az. 5 S 920/10 BeckRS 2011, 56682 RN. 108; Kukk, in: Schröder, BauGB, 8. Auflage 2015 § 12 Rdnr. 57).</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich allerdings gemäß Stellungnahme auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A.</p> <p>Unabhängig davon ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.</p> <p>Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert. Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.</p>

<p>noch Hella Lübben</p> <p>2. Der Ortsteil Dangast weist einen Halbinselcharakter auf und ist nur durch eine einzige Straße erreichbar, die den einfahrenden und ausfahrenden Verkehr bewältigen muss. Hier kommt es zu Stoßzeiten gerade an Wochenenden zu chaotischen Zuständen. Eine ungehinderte Zu- und Abfahrt von Feuerwehr und Rettungsdiensten ist dann unmöglich. Wie will man diese Probleme lösen, wenn der Verkehr sich noch weiter verdichtet? Dem Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit der Dangaster Bürger und Gäste wird im Rahmen der Planung nicht der gebührende Respekt entgegengebracht.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1. Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.</p> <p>Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.</p> <p>Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.</p> <p>Das Plangebiet in Dangast Deichhörn befindet sich in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad). Die Rettungsfahrten können unter Berücksichtigung der Entfernung in relativ schneller Zeit zurückgelegt werden.</p>
--	---

<p>noch Hella Lübben</p> <p>5. Der B-Plan zeigt Belastungen bzw. planerische Handlungsanforderungen bzgl. des Verkehrsaufkommens, der Lärmbelästigung, der Abfallentsorgung und Schallschutzmaßnahmen sowie eine verkehrliche Nutzung der Saphuser Straße auf. Die Lösung dieser Probleme wird in dem B-Plan auf nachgelagerte Teilschritte verschoben. Diese Vorgehensweise ist nicht zulässig und planungsrechtlich massiv zu beanstanden.</p> <p>6. Mittlerweile ist Dangast, was die Bettenkapazitäten angeht, völlig ausgereizt. Dangast verzeichnete im Jahr 2011 bei 545 Einwohnern 412.076 Übernachtungen, was einer Tourismusintensität von 756,1 Übernachtungen pro Einwohner entspricht. Damit liegt Dangast im Vergleich noch über den Werten der Festlandsorte der Ostfriesischen Küste, ja sogar über denen einiger Inseln (s. Prof. Dr. Enno Schmoll: „Gutachterliche Bewertung und Stellungnahme zum touristischen Status Quo sowie zum Entwicklungspotenzial des Nordseebades Dangast“ vom 02. Juni 2013). Eine weitere Anzahl von 700 Betten würde die Situation für die Dangaster Bewohner unerträglich machen. Eine Berücksichtigung unserer Interessen findet nicht statt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 214 werden sämtliche öffentlichen und privaten Belange betrachtet und sachgerecht in die Planung eingestellt. Zu den Belangen Verkehr, Lärmschutz und Natur und Landschaft wurden Fachgutachten eingeholt, die sowohl den gesamten Entwicklungsraum als auch die Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne im Speziellen betrachten.</p> <p>Im Zuge des Abwägungsprozesses hat die Stadt Varel mit dem Bebauungsplan Nr. 214 eine abgestimmte Planung vorgelegt. Eine Verschiebung auf andere Planungsabschnitte wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Saphuser Straße nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 tangiert wird.</p> <p>zu 6. und 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die hier anstehende Bauleitplanung auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt wurde.</p> <p>Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.</p> <p>Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.</p>
--	---

noch Hella Lübben**7.**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist bereits daraufhin, dass Dangast von der Entwicklung her an seine Grenzen gestoßen ist. „Der kleine Küstenkurort hat durch seine besondere Lage und lange Tradition eine hohe Präferenz für die touristische Erschließung. Die Zahlen belegen, dass die Besucherquoten bereits jetzt die Grenzen erreicht haben, die der Ort aufzunehmen vermag. Dies gilt hinsichtlich einer weiteren Überfremdung als auch in Bezug auf die verkehrlichen Problemlagen....“ (FNP 2006, Erläuterungsbericht. S. 111).

8.

Der fußläufige Verkehr über den Kukshörner Weg wird weiter zunehmen, was mit einer vermehrten Lärmbelastung der Anwohner einhergeht.

9.

Die ortsbildprägende Grünfläche zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast“ ist die einzige noch unbebaute Fläche und ein Erholungs- und Rückzugsgebiet für Einheimische und Feriengäste. Außerdem handelt es sich hierbei um eine seewärts ausgerichtete Frischluft-Schneise (Kurterrainweg), die jetzt kurzerhand zugebaut werden soll. Durch die geplante Bebauung wird dieses Areal unwiederbringlich zerstört und damit das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die gegenteilige Aussage des entsprechenden Gutachtens ist nicht nachvollziehbar. Zudem erweckt die Begründung des B-Plans den Eindruck, dass der darüber hinaus noch in einem krassen Gegensatz zu den Ergebnissen der Dorferneuerung stehende Verlust dieses Areals keine Beachtung findet.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 6. und 7.**

Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.

zu 8.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Erhöhung des fußläufigen Verkehrs auf einer öffentlichen Straße bzw. Weg zulässig, allgemein hinnehmbar und nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Lärms verbunden ist.

zu 9.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn eine informelle Planung der Stadt Varel darstellt, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.

Die Bauleitplanung basiert also auf der Grundlage eines politischen Beschlusses, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

<p>noch Hella Lübben</p> <p>noch 9.</p> <p>10. In der Öffentlichen Ausschreibung bzw. Verkaufsangebot der Stadt Varel von bebauten und unbebauten Grundstücken im Nordseebad Dangast vom 7. September 2013 ist ausdrücklich vermerkt, dass die gesamte Fläche nur an einen Investor veräußert wird. Unter Punkt 2. Ist zu lesen: „... Die aufgeführten Grundstücke werden ... nur insgesamt zum Verkauf angeboten. Der Erwerb einzelner Flurstücke ist ausgeschlossen. ...“ Dennoch wurden die Grundstücke an zwei Investoren verkauft.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 9. Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p> <p>Die Stadt Varel hat sich im Rahmen der Umweltprüfung mit den Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf das Schutzgut Klima und Luft auseinandergesetzt. In der Tat werden allerdings infolge der günstigen Durchmischungssituation im küstennahen Bereich zwar kleinräumig Veränderungen der klimatischen Gegebenheiten, jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert. Weiterhin hat sich die Stadt Varel im Rahmen der Umweltprüfung zur 23. FNP-Änderung und zum hier anstehenden B-Plan 214 mit den Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auseinandergesetzt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Bebauung des Kurparks und der damit einhergehende weitgehende Verlust der das Ortsbild gliedernden Freifläche, eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung darstellt.</p> <p>zu 10. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der Verkauf der Fläche durch Ratsbeschluss erfolgte und nicht mehr Gegenstand der anstehenden Bauleitplanung ist.</p>
--	---

<p>noch Hella Lübben</p> <p>11. Durch den Ratsbeschluss vom 28.11.2013 und dem Eckwertepapier wurden städtebauliche Rahmenbedingungen vorgegeben: a) „Der Charakter und die Gestaltung des Ortes müssen erhalten bleiben.“ b) „Die Gebäudehöhen sind an die vorhandenen Strukturen in Dangast anzupassen.“</p> <p>11a. Zu a): Mit der geplanten Bebauung von 6.5 ha bisheriger Grünfläche würde Dangast seinen dörflichen Charakter komplett verlieren. Mein Heimatdorf wäre unwiederbringlich zerstört.</p> <p>11b. Zu b): Die dem Investor laut B-Plan ermöglichte 3 1/2-geschossige Bebauung führt zu einer „Verstädterung“ von Dangast. Bisher wurden in Dangast zu 99 % nur maximal 2 Geschosse zugelassen. Hier wird dem Gewinnstreben eines Investors wesentlich mehr Beachtung geschenkt als dem Ort Dangast und den Interessen der Bewohner. Diese Vorgehensweise sagt viel über das Demokratieverständnis von Bürgermeister und Ratsmehrheit aus.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 11a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben. Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet. Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p> <p>zu 11b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt. Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten. Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.</p>
---	--

<p>noch Hella Lübben</p> <p>noch 11b.</p> <p>12. Der Bodenrichtwert für Dangast liegt bei 210,- € pro qm. Das Grundstück Deichhörn und Sandkuhle von insgesamt 6,5 ha wurde für 80,- € pro qm verkauft. Somit sind gerade die hochwertigen Grundstücke mit Meerblick verramscht worden. Das Wertgutachten stützt sich bei der Ermittlung auf eine eingeschossige Bebauung. Der Käufer darf aber dreigeschossig bauen. Warum wurde hier kein höherer Grundstückspreis angesetzt? Hier wurden offensichtlich in erster Linie die Interessen der Investoren berücksichtigt</p> <p>13. Der Rat der Stadt Varel hat vor einiger Zeit die Ergebnisse der Dorferneuerung per Ratsbeschluss angenommen. Die jetzige Planung widerspricht diesem Beschluss in elementaren Bereich wie z. B. der Sandkuhle.</p> <p>14. Die Stadt Varel hat mit dem Beschluss über den Verkauf des Grundstücks von 6,5 ha zugesichert, dass parallel zur Bauleitplanung ein Leitbild für das Nordseebad Dangast entwickelt wird. Ist damit mittlerweile begonnen worden?</p> <p>15. Die geplanten externen Ausgleichsflächen am Tangermoorweg sind als solche nicht geeignet. Hinzu kommt noch, dass die Flächen zuvor einem Ratsmitglied gehörten, welches diese an die Stadt verkaufen konnte.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 11b. Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p> <p>zu 12. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt. Das Wertgutachten ist auf der Grundlage der Vorgaben des Eckwertepapiers erstellt worden. Das Gutachten wurde aus Sicht der Stadt Varel korrekt erstellt.</p> <p>zu 13. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert wurden. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.</p> <p>zu 14. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel es zum aktuellen Zeitpunkt nicht für gegeben ansieht, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast abgelehnt.</p> <p>zu 15. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass für den hier anstehenden Bebauungsplan Nr. 214 keine externen Kompensationsmaßnahmen am Tangermoorweg vorgesehen sind. Die dortigen Ausgleichsflächen werden dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A zugeordnet.</p>
---	--

noch Hella Lübben**16.**

Wie wirken sich die nachgewiesenen Altlasten in der Sandkuhle auf die Bebauungsplanung aus? Müssen diese entsorgt werden? Wenn ja, wer trägt die Kosten?

17.

Wie soll die fußläufige Durchlässigkeit des überplanten Gebietes in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung gewährleistet bleiben? Ich erinnere in diesem Zusammenhang an die gegebene Zusage der Durchlässigkeit des Areals der heutigen Mutter-Kind-Kurklinik. Stand heute ist der Bereich durch Schranken versperrt und für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich!

18.

Der B-Plan sieht im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung eine touristische Vermietung von mindestens 80 % und Dauerwohnen bis zu maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten vor. Diese Vorgehensweise stellt keine vorhabenbezogene, sondern eine baugebietsbezogene Kontingentierung dar, die unzulässig ist.

Abwägung der Stadt Varel**zu 16.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch nicht relevant.

Die Ausführungen beziehen sich auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 212 A.

zu 17.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es trifft zu, dass auf der rund 40 m breiten Vorhabenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 keine öffentliche fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen ist. Allerdings ist geplant, dass die benachbarte Vorhabenfläche für Fußgänger durchlässig bleibt.

zu 18.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die Festsetzungsmöglichkeiten über ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauGB ermöglichen es der Stadt Varel als Positivregelung eben genau diese Inhalte zu formulieren, die sie gemäß dem Vorhaben realisiert haben möchte. Die beschriebene Kontingentierung dient als zulässiges städtebauliches Instrument der Steuerung von Nutzungen, die ihren Anspruch an städtischen Raum haben. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass es sich bei der anstehenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Demnach ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag über das konkret durchzuführende Vorhaben abzuschließen.

22 Stellungnahme vom 07.09.2015	
<p>Anika Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Dangast</p> <p>Stellungnahme / Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214</p> <p>Ich bin Bewohnerin des Hauses Kukshörner Weg 5. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben aufgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen:</p> <p>1. Das Grünflächen-Areal, welches sich zwischen dem Deich und der Straße „Auf der Gast“ befindet, diente mir in meinen Kindheitszeiten als Entfaltungsraum. Kinder brauchen die Natur um zu spielen und sich zu entwickeln. Diese Möglichkeit würde den Kindern durch die Bebauung genommen werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die anstehende Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Stadtrates beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p>

<p>noch Anika Lübben</p> <p>2. Dangast hätte für so eine große Zahl von Feriengästen nur einen kleinen Strand zu bieten. Dieser Strand ist dann auch noch mit Strandkörben so zugestellt, dass die Strandnutzungsfläche sich auf ein Minimum reduzierte.</p> <p>3. Dangast ist nur durch eine Straße erreichbar. Diese ist an sonnigen Wochenenden schon jetzt völlig überfüllt und es bildet sich ein mehrere Kilometer langer Rückstau. Einem so großen Zuwachs an Feriengästen wäre die Infrastruktur in Dangast nicht gewachsen.</p> <p>4. Hinzu kommt noch, dass der fußläufige Verkehr am Kukshörner Weg sehr zunehmen würde. Dadurch würde nicht nur der Lärmpegel erhöht werden, sondern auch die Verschmutzung durch Staub.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 keine relevanten Auswirkungen auf die Nutzung des Dangaster Strandes hat.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.</p> <p>Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.</p> <p>Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Erhöhung des fußläufigen Verkehrs auf einer öffentlichen Straße bzw. Weg zulässig, allgemein hinnehmbar und nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Lärms verbunden ist.</p>
--	--

noch Anika Lübben**5.**

Mit der geplanten Bebauung von 6,5 ha bisheriger Grünfläche würde Dangast seinen dörflichen Charakter komplett verlieren. Mein Heimatdorf wäre unwiederbringlich zerstört.

Abwägung der Stadt Varel**zu 5.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.

Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.

Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.

23 Stellungnahme vom 07.09.2015	
<p>Finja Lübben Kukshörner Weg 5 26316 Dangast</p> <p>Stellungnahme / Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214</p> <p>Ich bin Bewohner des Hauses Kukshörner Weg 5 und bin in Dangast aufgewachsen, wodurch ich mich mit dem Ort sehr verbunden fühle. Durch die geplante Bebauung fühle ich mich persönlich stark beeinträchtigt und ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben ausgeführten Maßnahmen mit folgenden Begründungen:</p> <p>1. Dangast ist nur durch eine einzige Straße zu erreichen, dadurch kommt es gerade am Wochenende zu Kilometer langen Staus. Welche Lösungsansätze verfolgen Sie, wenn sich der Verkehr durch die Bebauung noch verdichtet? Hinzu kommt, dass die Parkmöglichkeiten in Dangast begrenzt sind, gerade am Wochenende herrscht ein heillooses Durcheinander, da nicht genügend Parkplätze vorhanden sind. Wie wollen Sie dieses Problem lösen?</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.</p> <p>Im Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass bereits heute die Leistungsfähigkeit des zentralen Knotenpunktes Edo-Wiemken-Straße / Auf der Gast nicht mehr gegeben ist und es an verkehrsreichen Tagen zu langen Rückstausituationen kommt. Dabei handelt es sich allerdings um die Ausnahmesituation der Verkehrsbelastung, die in Ferienzeiten und bei einer besonderen Frequentierung durch Tagesgäste auftritt. In den weitaus überwiegenden Tagen im Jahr funktioniert dieser Knotenpunkt störungsfrei.</p> <p>Trotzdem prüft die Stadt Varel derzeit verschiedene Varianten bezüglich der verkehrlichen Optimierung dieses Knotenpunktes.</p> <p>Hinsichtlich der angesprochenen Parkplatzproblematik ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 ausreichend Stellplätze für die im Zusammenhang mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden zu erwartenden Anzahl an Kraftfahrzeugen bereitgestellt werden.</p>

noch Finja Lübben

2.

Ich habe vor einigen Monaten Neuseeland besucht und dort sanften Tourismus erlebt. Die Bebauungen passten zum Dorfcharakter und die Natur stand immer im Mittelpunkt. Nirgendwo konnte man Bettenburgen oder ähnliches finden. Ich will nicht sagen, dass man Neuseeland mit Dangast vergleichen kann, aber hier befindet sich das Wattenmeer und dieses zieht jährlich Familien aus ganz Deutschland nach Dangast. Damit man das Wattenmeer erleben kann, muss man an den Strand gehen. Der Dangaster Strand ist bereits jetzt an Sommertagen überfüllt, sodass man sich höchstens noch einen „Stehplatz“ sichern kann.

3.

Der fußläufige Verkehr über den Kukshörner Weg wird zunehmen, was mit einer erhöhten Lärmbelastung für die Anwohner einhergeht.

4.

In meiner Kindheit haben wir oft in der Sandkuhle Fußball gespielt oder sind im Winter den „Hang“ mit dem Schlitten runtergefahren. Welche Grünflächen bleiben Dangast dann noch?

Abwägung der Stadt Varel

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 keine relevanten Auswirkungen auf die Nutzung des Dangaster Strandes hat.

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Erhöhung des fußläufigen Verkehrs auf einer öffentlichen Straße bzw. Weg zulässig, allgemein hinnehmbar und nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Lärms verbunden ist.

zu 4.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die anstehende Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.

Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Stadtrates beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt.

<p>noch Finja Lübben</p> <p>noch 4.</p> <p>5. Der Kursaal in der Kuranlage bietet Platz für Veranstaltungen mit über hundert Leuten. Gerade die Auftritte des Shanty Chors Varel füllen den Kursaal und ziehen gerade ältere Besucher an. Wo sollen solche Auftritte in Zukunft stattfinden? Außerdem ist die Existenz eines Kursaals für das Prädikat „Nordseebad“ von Bedeutung.</p> <p>6. Durch die Bebauung der Grünflächen würde der dörfliche Charakter Dangast zerstört werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 4. Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die anstehende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch nicht relevant. Der Kursaal liegt nicht innerhalb dessen Geltungsbereiches.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben. Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet. Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p>
--	---

24 Stellungnahme vom 07.09.2015	
<p>Alf Pille Kerstin Kromer Siegertstr. 14 91161 Hilpoltstein</p> <p>Einwendungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 214</p> <p>Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 214 nehmen wir als Eigentümer des Grundstückes Dauenser Str. 38 wie folgt Stellung:</p> <p>1. Unserer Ansicht nach sind die Planungen der Mutter-Kind-Klinik auf ihre Zielrichtung hin zu hinterfragen. Aufgrund der niedrigen Belegungszahlen der Klinik können wir nicht nachvollziehen, warum weitere Gebäude als Ausweichraum für eine Renovierung notwendig sein sollen. Es gibt hinreichend Beispiele von deutlich größeren und komplexeren Renovierungsvorhaben von Klinikbetrieben in Innenstädten, bspw. in Oldenburg, die solche Vorhaben ohne zusätzlichen Raum umgesetzt haben. Demzufolge sehen wir die bereits geplante und im Plan zugesicherte Nutzung als Ferien- und Dauerwohnungen als eigentliches Ziel des Betreiberunternehmens der Mutter-Kind-Klinik. Das bedeutet jedoch, dass die Immissions-, Lärm- und weiteren Gutachten zusammen mit den Plänen 212 a und 212 b hätten erfolgen müssen, um ihre Summationswirkung abschätzen zu können. Insbesondere zu Zeiten hoher Verkehrsaufkommen, bspw. am Wochenende, gehen wir davon aus, dass hier planungsrelevante Ergebnisse zustande kommen würden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die neu geschaffenen Gebäude in die Betriebsabläufe der Friesenhörn-Nordsee-Klinik integriert werden sollen. Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte jedoch der Fall eintreten, dass temporär oder auf Dauer nicht alle neuen Räumlichkeiten für die Kliniknutzung benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.</p> <p>Ergänzend dazu ist anzumerken, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Diese wurde durch die Stadt Varel und die Vorhabenträger in mehreren Veranstaltungen der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch klargestellt, dass die Gesamtmaßnahme abschnittsweise realisiert werden soll.</p> <p>Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das städtebauliche Gesamtkonzept auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurde bzw. wird die bauliche Entwicklung in den einzelnen Teilzonen durch die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weiter konkretisiert. Da die Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Vorhabenträger erfolgt, ist schon deshalb eine Unterteilung in mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne erforderlich. § 12 Abs. 1 BauGB schließt diese Vorgehensweise nicht aus; es entspricht allgemeiner anerkannter planerischer Praxis, nach Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Gesamtkonzeptes, einzelne Realisierungsabschnitte zu bilden.</p>

<p>noch Alf Pille</p> <p>noch 1.</p> <p>2. Entgegen den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens erwarten wir nicht nur zu den Hauptverkehrszeiten und den An- und Abreisen, sondern auch außerhalb dieser Zeiten eine große Lärmbelastung auf unserem Grundstück (Immissionspunkt 4). Die im schalltechnischen Gutachten angenommenen Verkehrsaufkommen halten wir für deutlich zu gering. Darüber hinaus ist der dort angenommene Zeitraum, auf den sich der Verkehr verteilt, unseres Erachtens mindestens um den Faktor 3 zu hoch. Da wir hochwertige Ferienwohnungen bzw. ein hochwertiges Ferienhaus vermieten, erwarten wir eine deutlich geringere Auslastung und damit einen Wertverlust des Grundstücks.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 1. Die für die Bauleitplanung erforderlichen Fachgutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen. Alle Unterlagen wurden den Bürgern auch über das Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass das schalltechnische Gutachten von einem anerkannten Sachverständigenbüro erstellt wurde und die Stadt Varel keinen Anlass sieht, an den Berechnungsverfahren zu zweifeln. Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage von konservativen Annahmen, es wird also jeweils der ungünstigste Fall angenommen.</p> <p>Grundsätzlich wird sich der Verkehrslärm im Bereich des Grundstücks Dauenser Straße 38 erhöhen. Den Grad der Mehrbelastung sieht die Stadt Varel jedoch als zumutbar an, da auch zukünftig an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Richt-, Orientierungs- bzw. Grenzwerte der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen durch die ermittelten Beurteilungspegel hinreichend unterschritten werden.</p>
--	--

noch Alf Pille**3.**

Die Erschließung über den Fußweg "Am Alten Deich" lehnen wir ab. Der Weg wird intensiv von Fußgängern, z. T. mit Bewegungseinschränkungen, (z. T. unbegleiteten) Kindern, Radfahrern und Einheimischen genutzt. Er stellt eine hoch frequentierte Ost-West-Verbindung dar. In den Verkehrsgutachten wurde dies nicht entsprechend gewürdigt, da die Erhebungen zu u. E. irrelevanten Stichtagen durchgeführt wurden.

Insbesondere für Familien und/oder Kinder ist es ein großer Mehrwert, sich in Dangast frei bewegen zu können, ohne Rücksicht auf Autoverkehr nehmen zu müssen. Wie wir aus den Aussagen unserer Gäste wissen, stellt dies einen großen Erholungseffekt insbesondere für Eltern kleiner Kinder dar. Ein "autoverkehrsfreier" Zugang zu Dangasts wesentlichen Besuchermagneten Weltnaturerbeportal und Strand wären mit der geplanten Erschließung aus dieser Richtung nicht mehr möglich.

Darüber hinaus ist aus den Planungen nicht ersichtlich, wie sich die eingangs benannten Personengruppen auf einem ebenfalls für den Autoverkehr genutzten Weg "Am Alten Deich" weiterhin sicher und unbeschwert bewegen sollten. Wir plädieren daher für eine Erschließung von Westen her über das Gelände des Bebauungsplanes 212 a oder von Norden über den Kukshörner Weg. Das erscheint auch wegen der höchstwahrscheinlich gleichen Zielsetzungen der beiden Bebauungspläne sinnvoll.

Selbstverständlich ist auch eine Erschließung über das Klinikgelände selbst möglich. Hier würde das Verursacherprinzip angewandt, da die Betreiber der Klinik bei Umsetzung die einzigen Nutznießer der Planungen wären.

Abwägung der Stadt Varel**zu 3.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

- Variante A Kukshörner Weg,
- Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,
- Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,
- Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,
- Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m.

noch Alf Pille

noch 3.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 3.

Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbe- reich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig.

noch Alf Pille

noch 3.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 3.

Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

<p>noch Alf Pille</p> <p>noch 3.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 3.</p> <p>Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupterschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeranstrom (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.</p> <p>Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p>
--	---

<p>noch Alf Pille</p> <p>5. Die Bebauung der Fläche nimmt Dangast einen großzügigen freien Raum, der während der gesamten Saison intensiv von Spaziergängern und spielenden Kindern genutzt wird. Nachdem ein Seekurpark als Alternative nicht absehbar ist, würde dieser Raum ersatzlos entfallen.</p> <p>6a. Weder die Art der geplanten Gebäude noch deren Höhe lassen sich mit dem jetzigen Ortsbild in Dangast vereinbaren.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der Erholungswert der Grünanlage gegeben ist. Der Verlust wird aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des zu erwartenden Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p> <p>zu 6a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.</p> <p>Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.</p>
---	--

noch Alf Pille**6b.**

Durch die Höhe befürchten wir einen Schattenwurf auf unser Grundstück, so dass uns keine Abendsonne mehr erreichen wird. Die Attraktivität unseres Grundstückes wird dadurch zusätzlich verringert.

Abwägung der Stadt Varel**zu 6b.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass der neue Baukörper im Baufeld Mitte einen Mindestabstand von 14 m zum Gebäude Dauenser Straße 38 einhält. Das Gebäude im Baufeld Süd liegt 25 m entfernt. Zwischen diesen beiden Gebäuden beträgt der Abstand mindestens 17,50 m. Diese Lücke liegt genau westlich der Freiflächen auf dem Grundstück Dauenser Straße 38. Aufgrund dieser Konstellation wird das Grundstück zu Zeiten der Abendsonne nicht verschattet. Der Baukörper im Baufeld Mitte liegt nordwestlich des Gebäudes der Einwender. Somit ist allenfalls im Frühjahr und Herbst zu später Abendstunde mit einem Schattenwurf auf das Gebäude Dauenser Straße 38 zu rechnen. Der Baukörper im Baufeld Süd liegt südwestlich des Gebäudes der Einwender, hält jedoch einen deutlich größeren Abstand. Somit werden zwar Teilbereiche der Gartenflächen zu bestimmten Zeiten verschattet, jedoch nicht das Gebäude der Einwender.

Aufgrund der baulichen Konstellation des Bestandsgebäudes und der beiden neuen Baukörper auf der Vorhabenfläche ist davon auszugehen, dass es zwar zu Schattenbildungen auf dem Grundstück Dauenser Straße 38 durch die Neubebauung kommen wird, der Grad der Beeinträchtigung jedoch eine verträgliche Größenordnung einnimmt. Die Empfehlungen der DIN 5034, nach der als Voraussetzung für „Gesundheit und Wohlbefinden“ Mindestzeiten der Besonnung von Aufenthaltsräumen an bestimmten Stichtagen einzuhalten sind, können auch zukünftig eingehalten werden. Gemäß DIN 5034 sollen am 17. Januar mindestens eine Stunde und zur Tag- und Nachtgleiche (21.3. und 23.9.) mindestens vier Stunden direkte Sonneneinstrahlung eingehalten werden.

Somit sieht die Stadt Varel eine unzuträgliche Verschattung am Gebäude Dauenser Straße 38 als nicht gegeben an.

<p>noch Alf Pille</p> <p>7. Die Standorte der Gebäude verstellen den letzten Meerblick, der von unserem Anwesen aus genossen werden kann. Das wird Vermietbarkeit unseres Objektes verringern und den erwarteten Wertverlust steigern.</p> <p>8. Die Wegführung auf dem Gebiet des Bebauungsplanes führt im südlichen Bereich direkt an die Grundstücksgrenze zu unserem Grundstück heran. Das bedeutet, dass die Jahrzehnte alte Hecke gerodet werden muss. Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum die Wegführung so verlaufen soll, wenn im Westen des Grundstücks der gleiche Erschließungseffekt erzielt werden kann, ohne die Hecke zu zerstören.</p> <p>9. Wir gehen davon aus, dass unsere Einwände vorbehaltlos abgewogen werden.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 7. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durchführt. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen bzw. der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>zu 8. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die innere Erschließung der Vorhabenfläche so gewählt wurde, dass ein Anschluss des Grundstücks an die Wegtrasse Am Alten Deich im südöstlichen Bereich erfolgen kann. Dies geschieht, um die Strecke, auf der ggf. Kfz-Verkehr zugelassen wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 7), möglichst kurz zu halten. Für die Rodung des Gehölzbestandes im südöstlichen Bereich der Vorhabenfläche erfolgt eine adäquate Kompensation.</p> <p>zu 9. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inhaltlich wird auf die Abwägung zu den vorgenannten Punkten verwiesen.</p>
---	--

<p>25 Stellungnahme vom 08.09.2015</p>	
<p>Christoph Marquardt Auf der Gast 14 26316 Varel</p> <p>Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 214</p> <p>Als betroffener Anlieger in Dangast erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 214.</p> <p>1a. Auf der im November 2014 stattgefundenen Informationsveranstaltung zur Bebauung des Kurparks in Dangast wurden die Planungen des Investors vorgestellt. Diese Vortragsveranstaltung diente nahezu ausschließlich der Präsentation der Bauungsvorhaben. Eine Beteiligung der zahlreich erschienen Bürger beschränkte sich auf die Möglichkeit, ein paar Fragen zu stellen. Weitere Informationen wurden angekündigt.</p> <p>Bis heute sind die Bürger und insbesondere die Dangaster nicht in den Planungsprozess eingebunden worden. Eine Bürgerbeteiligung, wie sie bei Bauvorhaben dieser Größenordnung notwendig und eigentlich auch selbstverständlich sein sollte, hat nicht bzw. in einem nur unzureichendem Maße stattgefunden. Die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz am 3.9.2015 angebotene und auf 30 Minuten beschränkte Einwohnerfragestunde (Bebauungsplan Nr. 212a) diente eher dem Alibi als einem gewünschten Bürgerdialog.</p> <p>1b. Im Rahmen von einzelnen Bebauungsplänen und einer Änderung des Flächennutzungsplans sollen die massiven baulichen Maßnahmen im Nordseebad Dangast durchgeführt werden. Die damit verbundenen Veränderungen haben deutliche Auswirkungen auf die Ortsgestaltung, die Dorfentwicklung sowie den Verkehr.</p> <p>Die Gefahr, dass vorhandene und über Jahrzehnte gewachsene Strukturen zerstört werden können, besteht ganz offensichtlich. Die Sensibilität dieses Themas und die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen sollten Anlass für die Stadt Varel sein, eine ausgewogene und abgestimmte Planung anzustreben und auch zu realisieren. Die einzelnen Maßnahmen müssen als Voraussetzung für das weitere Vorgehen in eine Gesamtplanung integriert sein. Dieses Gesamtkonzept ist bislang nicht erkennbar.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel der Ansicht ist, die Öffentlichkeit ausreichend über die geplante Umstrukturierung des von der Stadt veräußerten Geländes informiert zu haben. Sowohl zum Gesamtvorhaben als auch zu den beiden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 212 A und Nr. 214 wurden Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Hierbei wurden die Vorhaben der Öffentlichkeit vorgestellt und es bestand ausreichend Zeit für die Fragen der Bürgerinnen und Bürger. Weiterhin gab es die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen zu den Vorhaben und den zugeordneten Bebauungsplänen abzugeben. Diese Stellungnahmen unterliegen der Abwägung der politischen Gremien der Stadt Varel.</p> <p>zu 1b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die geplante Umstrukturierung des von der Stadt Varel veräußerten Geländes auf der Grundlage einer städtebaulichen Gesamtplanung „Deichhörn und Sandkuhle“ erfolgt. Es trifft zu, dass die geplante Umstrukturierung Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, die Lärmsituation im Bereich der bestehenden Bebauung, auf die Belange von Natur und Landschaft, den Tourismus, die Ortsgestaltung und die Dorfentwicklung insgesamt hat.</p> <p>Die Stadt Varel ist der Ansicht, dass sie all diese Belange sach- und fachgerecht bei der Aufstellung der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 212 A und Nr. 214 berücksichtigt hat.</p>

noch Christoph Marquardt**noch 1b.**

Sowohl in den Bereichen des Städtebaus, als auch in den Bereichen der Touristischen Entwicklung und des Verkehrs fehlen solche übergeordneten Grundlagenplanungen. Viele Fakten, die den Planungen als Grundlage dienen, sind unvollständig und beruhen auf bloßen Annahmen. Das ist eine Qualität der Planung, die ich als Bürger Dangasts nicht akzeptieren kann. Aus der dargestellten Problemsituation ergeben sich für mich die folgenden Fragen:

2.

Ein Gesamtkonzept für Dangast muss die Grundlage für die aktuellen und zukünftigen Planungen sein.

Frage:

Wann erfolgt die Einbindung der Einzelmaßnahmen und der einzelnen Bebauungspläne in ein Gesamtkonzept? Beabsichtigt die Stadt Varel, ein touristisches Leitbild für Dangast zu entwickeln und das Thema einer umfassenden Dorfentwicklungsplanung wieder aufzugreifen?

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 1b.**

Hierzu wurden auch entsprechende Fachgutachten (Verkehr, Lärmschutz, Naturschutz) erstellt. Die Gutachten wurden jeweils im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen des Gesamtkonzeptes vollständig erstellt und anschließend für die einzelnen Realisierungsabschnitte hinsichtlich der betroffenen Belange ergänzend beurteilt. In den einzelnen Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird dem Gebot der Konfliktbewältigung jeweils Rechnung getragen.

Durch die bauliche Erweiterung wird das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört. Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden.

Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.

Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.

zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel es zum aktuellen Zeitpunkt nicht für gegeben ansieht, ein touristisches Leitbild für Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten. Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt Varel einen entsprechenden Antrag des Kurvereins Dangast abgelehnt.

Bezogen auf die anstehende Bauleitplanung hält die Stadt Varel die Entwicklung eines touristischen Leitbildes für Dangast nicht für erforderlich. Sie wurde auf Grundlage eines politischen Beschlusses des Rates der Stadt Varel erstellt.

Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.

<p>noch Christoph Marquardt</p> <p>noch 2.</p> <p>3. In der „Verkehrsuntersuchung zum vBP Nr. 214“ heißt es: „Das Erschließungssystem der Erweiterung der Mutter Kind Klinik sollte noch einmal überprüft werden.“</p> <p>Frage: Wird die Stadt Varel dem Rat des Gutachters folgen und eine weitere Überprüfung anstellen? Wird diese Überprüfung noch vor dem Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 214 erfolgen?</p> <p>4. Die Verkehrsuntersuchungen wurden im Auftrag des Investors erarbeitet. Ein unabhängiges Gutachten der Stadt Varel ist mir nicht bekannt. Die vorhandenen Verkehrsgutachten der Investoren befassen sich ausschließlich mit dem ruhenden und fließenden Individualverkehr. Der ÖPNV sowie der Fuß- und Radverkehr finden keinerlei Berücksichtigung.</p> <p>Frage: Kann die Stadt Varel sicherstellen, dass die im Investoren(verkehrs)gutachten getätigten Aussagen und Annahmen einer unabhängigen Prüfung standhalten? Beabsichtigt die Stadt Varel, ein eigenes unabhängiges, umfassendes und alle Verkehrsträger umfassendes Gutachten in Auftrag zu geben?</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt.</p> <p>Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Dorferneuerungsprozess zusammen mit dem Arbeitskreis Dorferneuerung weitergeführt wird.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Empfehlung des Verkehrsgutachters sich auf die in Kapitel 2 beschriebene Ausgangslage hinsichtlich der geplanten Erschließung der Vorhabenfläche bezieht. Aufgrund der in Kapitel 5 genannten Empfehlungen hat die Stadt Varel das Erschließungssystem überprüft und hat die Empfehlungen weitgehend in der Bauleitplanung berücksichtigt. Zu nennen ist hier insbesondere die empfohlene Hauptschließung über den Stichweg westlich der Dauenser Straße und die unter Vorbehalt stehende Anbindung über die Wegetrasse Am Alten Deich.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 214 zwar vom Vorhabenträger beauftragt und honoriert wurde, die Erarbeitung jedoch in enger Abstimmung mit der Stadt Varel erfolgte. Die Stadt sieht daher keine Veranlassung ein eigenes Gutachten in Auftrag zu geben.</p> <p>Ein Gutachter hat grundsätzlich die korrekte Ermittlung seiner Ergebnisse und Aussagen auf der Grundlage einer sachgerechten und anerkannten Vorgehensweise zu gewährleisten.</p>
---	--

noch Christoph Marquardt**5.**

In der Verkehrsuntersuchung wird der Ausbau des Kreuzungsbereiches Edo-Wiemken-Straße/Sielstraße/Auf der Gast vorgeschlagen. Bei der Überplanung des verkehrlichen Knotenpunktes unter Berücksichtigung von Abbiegespuren ist ein nicht unerheblicher Flächenbedarf erforderlich. Bei der Fahrbahnverbreiterung auf 7m müssen zahlreiche Bäume der Allee geopfert werden. Damit würde die ortstypische und historische Dorfzufahrt zerstört.

Frage:

Ist es seitens der Stadt Varel gewünscht, dass die neue Verkehrsführung auf Kosten der bestehenden Ortseingangssituation verändert und die Allee im Ortseingangsbereich der Edo-Wiemken-Straße zugunsten erweiterter Verkehrsflächen zerstört werden soll?

6.

Eine Verkehrsreduzierung sollte das Ziel der zukünftigen Dorfentwicklung sein und nicht ein weiteres unkontrolliertes Verkehrswachstum. Bereits heute beeinträchtigt die Verkehrsbelastung die Wohn- und Aufenthaltsqualität in Dangast erheblich.

Frage:

Welche verkehrsentlastenden Maßnahmen sind seitens der Stadt Varel vorgesehen, um die Belastung Dangasts durch den motorisierten Individualverkehr nicht noch größer werden zu lassen bzw. zu reduzieren?

7.

Ich hoffe, den Entscheidungsprozess mit meinen Anmerkungen und Fragen bereichern zu können. Für die Beantwortung meiner Fragen wäre ich Ihnen dankbar.

Abwägung der Stadt Varel**zu 5.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass es sich bei der in der Verkehrsuntersuchung dargestellten Überplanung des angesprochenen Knotenpunktes um einen Vorschlag zur Verbesserung der Verkehrssituation auf der Edo-Wiemken-Straße handelt.

Das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße ist schon heute zu Stoßzeiten so hoch, dass ein entsprechender Handlungsbedarf besteht, und zwar unabhängig von dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen, das durch das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 generiert wird.

Eine mögliche Umgestaltung des Knotenpunktes wird in einem gesonderten Verfahren diskutiert und ggf. von der Stadt Varel beschlossen. Die Thematik ist jedoch nicht Gegenstand der hier anstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes eine verkehrliche Untersuchung des Gesamtvorhabens durchgeführt wurde. Es wurde insbesondere untersucht, inwieweit die Erweiterung der Bettenzahl mit den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehren eine mögliche Beeinträchtigung auf das bestehende Straßenverkehrsnetz in der Ortschaft Dangast haben wird. Auch im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 214 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Dangaster Straßennetz die zu erwartende Verkehrserhöhung verkraften kann.

zu 7.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>26 Stellungnahme vom 08.09.2015</p>	
<p>Eheleute Marlene und Wilhelm Benninghoff Zum Alten Pastorat 16 46569 Hünxe</p> <p>Stellungnahme gegen den Bebauungsplan Nr. 214</p> <p>1. Wir sind gegen jegliche Bebauung der Sandkuhle und des Kurparks durch die Mutter-Kind-Klinik oder Peter/Onnen. Durch die Bebauung dieser Grünflächen sinkt der Erholungswert und die Gästezahlen werden weiter zurückgehen. Der Rückgang der Gästezahlen ist bereits in diesem Sommer in unserem Haus Dauenser Straße bereits eingetreten.</p> <p>2. Um die Übernachtungszahlen in Dangast zu steigern, müsste Dangast für die Gäste attraktiver gestaltet werden. Der leider viel zu früh verstorbene Herr Hartmut Wichmann hatte die Vorstellungen, vom Edeka-Markt bis zum Deichhörn, - in diese kleine Gasse - eine Shopping-Meile zu errichten. In vielen Badeorten an der Küste sind kleine Shopping-Meilen. Dies wird von den Gästen gewünscht.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des zu erwartenden Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.</p>

<p>noch Marlene und Wilhelm Benninghoff</p> <p>3. Wir, die Eheleute Benninghoff, können nicht verstehen, dass man einen schönen Kurpark für ein Weltnaturerbeportal opfert und ein Kurdirektor keine Einwände erhebt.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde das Gesamtvorhaben Deichhörn / Kuhle entwickelt. Dabei fanden insbesondere die geänderten Bedürfnisse der Feriengäste Berücksichtigung.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Rates der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Dessen Zielsetzung ist eine bessere Auslastung der vorhandenen touristischen Infrastruktur mit dem Ziel einer verbesserten Betriebswirtschaftlichkeit durch neue Formen der Unterkunftsmöglichkeiten.</p> <p>Im Zuge des hier anstehenden Vorhabens sollen neue Räumlichkeiten für Therapieeinrichtungen der Mutter-Kind-Kurklinik errichtet werden sowie maximal 31 Wohneinheiten entstehen, die vorzugsweise für die Unterbringung von Klinikgästen vorgesehen sind. Sollten die Wohnungen in den drei zu errichtenden Gebäuden ausschließlich dem Ferien- oder Dauerwohnen dienen, sind dort insgesamt nur 24 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>zu 3. Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.</p> <p>Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.</p> <p>Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p>
---	--

<p>27 Stellungnahme vom 08.09.2015</p>																			
<p>Karla Wyneken Wittsfeld 61 26127 Oldenburg</p> <p>Einwände und Stellungnahme zum VHB214</p> <p>Ich bin seit 2008 Eigentümerin des Objektes Dauenser Straße 16a / Am alten Deich (Eckgrundstück) und damit als Anlieger des Weges „Am alten Deich“ direkt von der Planung zu VHB 214 betroffen. Meine Häuser vermiete ich gewerblich als hochwertige Ferienhäuser, so auch das o. a. Objekt.</p> <p>1. VHB 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“</p> <p>Schon die Bezeichnung des Vorhabens ist irreführend. Verkauft wurde das Gelände an die Fa. AMJ und eben nicht an die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH. Ob die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH jemals die geplanten Objekte für eigene Zwecke von der AMJ anmieten wird, ist nicht bekannt. Nicht einmal entsprechende Absichtserklärungen liegen vor. Es ist weiter nicht bekannt, ob diese angeblich künftige Nutzung Bestandteil der Verträge zwischen der Stadt Varel und der AMJ ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist sehr beachtlich, dass die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH möglicherweise gar nicht mehr von der AMJ kontrolliert wird, denn im Jahre 2009 gehörte die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH schon zu 44 % zur Fresenius Gruppe.</p> <p>In der Aufstellung des Anteilsbesitzes der Fresenius SE vom 31.12.2009 wird unter Position 1146 wie folgt ausgewiesen:</p> <div data-bbox="209 1559 783 1805" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Assoziierte Unternehmen des Unternehmensbereiches Fresenius HELIOS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Gesellschaft</th> <th>Abkürzung</th> <th>direkter und indirekter Anteil am Kapital %</th> <th>Eigenkapital 31.12.2009 umgerechnet zum Mittelkurs am Bilanzstichtag TEUR</th> <th>Ergebnis 2009 umgerechnet zum Mittelkurs am Bilanzstichtag TEUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1145</td> <td>Berlin-Buch Management GmbH LL Berlin Deutschland Nicht in den Konzernabschluss einbezogen nach § 311 (2) HGB (mittelbare Beteiligung über Nr. 6)</td> <td>BBM</td> <td>20</td> <td>25 (j)</td> <td>0 (j)</td> </tr> <tr> <td>1146</td> <td>Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH Jever Deutschland in den Konzernabschluss einbezogen nach der Equity-Methode (mittelbare Beteiligung über Nr. 142)</td> <td>Friesenhörn GmbH</td> <td>44</td> <td>5298 (j)</td> <td>1454 (j)</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Nr.	Gesellschaft	Abkürzung	direkter und indirekter Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2009 umgerechnet zum Mittelkurs am Bilanzstichtag TEUR	Ergebnis 2009 umgerechnet zum Mittelkurs am Bilanzstichtag TEUR	1145	Berlin-Buch Management GmbH LL Berlin Deutschland Nicht in den Konzernabschluss einbezogen nach § 311 (2) HGB (mittelbare Beteiligung über Nr. 6)	BBM	20	25 (j)	0 (j)	1146	Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH Jever Deutschland in den Konzernabschluss einbezogen nach der Equity-Methode (mittelbare Beteiligung über Nr. 142)	Friesenhörn GmbH	44	5298 (j)	1454 (j)	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die neu geschaffenen Gebäude in die Betriebsabläufe der Friesenhörn-Nordsee-Klinik integriert werden sollen. Da ein Klinikbetrieb stark von den Entwicklungen auf dem Gesundheitsmarkt abhängig ist, könnte jedoch der Fall eintreten, dass temporär oder auf Dauer nicht alle neuen Räumlichkeiten für die Kliniknutzung benötigt werden. Für diesen Fall lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Ferienwohnungen und in untergeordnetem Maße auch von Wohnungen für den Daueraufenthalt zu.</p> <p>Die bestehenden rechtlichen bzw. wirtschaftlichen Verbindungen zwischen der Firma AMJ und der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht relevant.</p>
Nr.	Gesellschaft	Abkürzung	direkter und indirekter Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2009 umgerechnet zum Mittelkurs am Bilanzstichtag TEUR	Ergebnis 2009 umgerechnet zum Mittelkurs am Bilanzstichtag TEUR														
1145	Berlin-Buch Management GmbH LL Berlin Deutschland Nicht in den Konzernabschluss einbezogen nach § 311 (2) HGB (mittelbare Beteiligung über Nr. 6)	BBM	20	25 (j)	0 (j)														
1146	Friesenhörn-Nordsee-Kliniken GmbH Jever Deutschland in den Konzernabschluss einbezogen nach der Equity-Methode (mittelbare Beteiligung über Nr. 142)	Friesenhörn GmbH	44	5298 (j)	1454 (j)														

noch Karla Wyneken**noch 1.**

Daher ist nicht bekannt, ob und welchem Umfang die AMJ aktuell überhaupt noch den Geschäftsbetrieb der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH beeinflussen kann - wie beispielsweise die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH zur Anmietung und langfristigen Nutzung der geplanten Gebäude zu verpflichten.

Wahrscheinlich hat selbst der Rat der Stadt Varel bei seinen Beschlüssen gar nicht mit der erforderlichen Klarheit erkannt, das Käufer AMJ und die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH nicht mehr als Einheit betrachtet werden dürfen.

2.

Somit sind zwei Szenarien zu betrachten:

A.) Es kommt tatsächlich zu einer Nutzung durch die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH und dieses ist vertraglich zwischen AMJ und Stadt Varel geregelt (was mit Nichtwissen bestritten wird, die ausgelegten Unterlagen lassen nichts dergleichen erkennen).

B.) Es handelt sich um ein reines Immobilien-Entwicklungsprojekt Ferienwohnen / Dauerwohnen der AMJ. Dafür spricht derzeit sehr viel.

Szenario A) Geplante Zuwegung über den derzeitigen Fußweg „Am Alten Deich“

Die Friesenhörn Nordseekliniken GmbH ist keine gemeinnützige Einrichtung sondern ein gewöhnlicher Gewerbe/Dienstleistungsbetrieb im Privatbesitz.

Meine Interessen bezüglich Lärmvermeidung sind mindestens gleichwertig zu denen der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH. Die Interessen meiner Erholung suchenden Gäste hinsichtlich Ruhe stehen den Interessen der Gäste der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH völlig gleich.

Eine Zufahrt über die neu zu widmende Straße „Am Alten Deich“ zu den von der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH ebenfalls zu Vermietungszwecken geplanten Wohneinheiten würde zu einer nicht unerheblichen Lärmerhöhung führen.

Es würden weiter umfangreiche notwendige Baumfällungen zu einer Minderung des Ökologischen Umfeldes meines Ferienhauses führen.

Abwägung der Stadt Varel**zu 2.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Vorweg wird darauf hingewiesen, dass eine Zuwegung über den Alten Deich nicht zulässig ist, solange die drei neu gebauten Häuser Teil des Klinikbetriebes sind. Erst wenn die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden, soll ein Teilstück des Alten Deiches für die verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche herangezogen werden.

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDEHELM & TJARDES GbR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

- Variante A Kukshörner Weg,
- Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,
- Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,
- Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,
- Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.

noch Karla Wyneken

noch 2.

Dieser Eingriff wie auch die verkehrstechnische Erschließung über den alten Deich ist völlig unnötig, willkürlich und damit auch unbillig.

Die neu zu bebauende Fläche kann ohne weiteres über die im Eigentum der Stadt Varel stehende und das Gelände der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH querende „Dauenser Strasse“ (Strasse Nr. 297 im Bestandsverzeichnis der Stadt Varel) erschlossen werden. Dieser 545 Meter lange Teil der vom Steuerzahler bezahlten Dauenser Straße wurde der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH von der Stadt Varel quasi geschenkt (ohne jede Gegenleistung zur Nutzung überlassen), siehe hier:

1	Bestandsverzeichnis	Flächen- oder Vermögensart	Vesper-Eas	297	Grundstück
2	Gehörs- Objekt	Stadt Varel, Dagebat	Landsitz		Bau (Vesper-Eas)
3	Bestandort oder Name des Objekts	Dauenser Straße			
4	Zweckbestimmung	Schnittpunkt: Gemeindestraße Auf der Galt			
5	Zweckbestimmung nach dem landesrechtlichen Standard für Flurstückskennzeichnung	Varel-Land, Flur 1, zwischen den Flurstücken 92/14 und 91/3			
6	Entwurf	Vendepassage vor der Friesenhörn-Klinik			
7	Entwurf nach dem landesrechtlichen Standard für Flurstückskennzeichnung	Varel-Land, Flur 1, zwischen den Flurstücken 39/12 und 39/11 (westlich) und dem Flurstück 60/6 (östlich)			
8	Länge in der Situation des Grundstücks in Metern				
9					
10	Benennungen u.ä. Teil der Wohn- und Wohnungsbauverordnung				
11	Widmung durch Ratsbeschluss vom 27.10.1983, veröffentlicht in der MOZ am 02.11.1983				
12	Teilweisewidmung durch Ratsbeschluss vom 12.09.1996, veröffentlicht in der MOZ am 11.01.1997				
13	Sonstige Angaben				
14					
15					

Der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH wäre aufzugeben, eine Erschließung durch eigenes Gelände über die dort schon jetzt vorhandene, ohne jede Gegenleistung zur privaten Nutzung überlassene Gemeindestraße „Dauenser Straße“ vorzunehmen und nicht unnötiger Weise Nachbarn zu belasten und ökologische Eingriffe, wie Baumfällungen, vorzunehmen.

Szenario B) Geplante Zuwegung über den derzeitigen Fußweg „Am Alten Deich“

Die geplanten Gebäude werden im Szenario B) ganz genauso genutzt, wie die im VHB 212 geplanten angrenzenden Gebäude, nämlich zu (Ferien-) Wohnzwecken. Damit ist es unschwer erkennbar, dass die verkehrliche Anbindung zusammen mit der Anbindung des VHB 212 zu planen und zu realisieren ist. Alles andere ist nun wirklich für jeden denkenden Menschen grober Unfug.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 2.

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

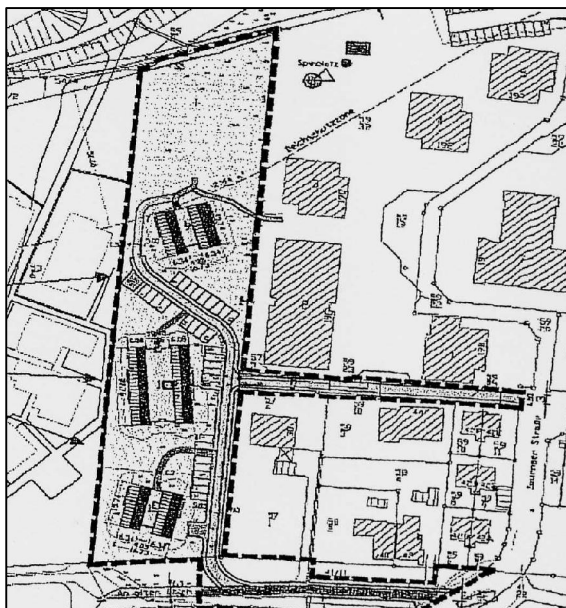
Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsbereich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist.

noch Karla Wyneken

noch 2.

Diese Möglichkeit ist auch sehr einfach, unproblematisch und kostengünstig in die Praxis umsetzbar, wie man hier leicht erkennen kann. Die im VHB 212 geplanten Zuwegungen führen schon jetzt bis auf wenige Meter an die im VHB 214 geplanten Gebäude heran



Abwägung der Stadt Varel

noch zu 2.

Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig. Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen.

noch Karla Wyneken

noch 2.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 2.

Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupterschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeraufkommen (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.

Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.

<p>noch Karla Wyneken</p> <p>noch 2.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p> <p>Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.</p>
--	---

<p>noch Karla Wyneken</p> <p>3a. Szenario A) und B), Verkehrs und Schallgutachten</p> <p>Schon jetzt entsteht beim Schichtwechsel der Friesenhörn Nordseekliniken GmbH ein erheblicher Verkehrslärm in der Dauenser Straße - Ecke Am alten Deich.</p> <p>Das ausgelegte Schallgutachten der ITAP ist erkennbar völlig falsch, da es noch davon ausgeht, dass ein MA Parkplatz im nördlichen Bereich geschaffen wird und der Verkehr über den Kukshörner Weg geführt wird. Zitat:</p> <p><i>Plangebiet</i> <i>Auf dem Plangebiet sind 43 Stellplätze im nördlichen Bereich für Mitarbeiter vorgesehen (siehe Abb. 1).</i></p> <p>Da für den Bereich des Parkplatzes eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung versagt wurde, entfällt dieser Parkplatz bekanntlich, so auch letzte Änderung des FNP. Die Grundannahmen des Lärmgutachtens sind also falsch, weil der Verkehr der Mitarbeiter beim Schichtwechsel nunmehr anders geführt werden muss. Damit sind auch die Ergebnisse des Gutachtens komplett fehlerhaft.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 2. Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.</p> <p>zu 3a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist grundsätzlich festzustellen, dass das schalltechnische Gutachten von einem anerkannten Sachverständigenbüro erstellt wurde und die Stadt Varel keinen Anlass sieht, an den Berechnungsverfahren zu zweifeln. Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage von konservativen Annahmen, es wird also jeweils der ungünstigste Fall angenommen.</p> <p>Es ist richtig, dass der Bebauungsplan nach der Vorentwurfsfassung dahingehend geändert wurde, dass nunmehr auf die planungsrechtliche Vorbereitung des Mitarbeiterparkplatzes verzichtet wird. Es war geplant, den Verkehr zum neuen Parkplatz über das bestehende Klinikgelände und über den Kukshörner Weg zu leiten. Da der neue Parkplatz aus Gründen des Deichschutzes nunmehr nicht realisiert werden kann, verbleiben die Kfz der Mitarbeiter weiterhin auf dem bestehenden Klinikgelände. Somit erfolgt keine neue Führung des Mitarbeiterverkehrs.</p> <p>Eine Veränderung der Lärmsituation auf der Dauenser Straße bezüglich des Mitarbeiterverkehrs wird sich lediglich durch die Erhöhung der Mitarbeiterzahl einstellen. Da diese Erhöhung mit rund 10 % relativ gering ausfällt, ergibt sich hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmentwicklung keine wesentliche Änderung zum Status Quo.</p> <p>Nach Ansicht der Stadt Varel werden die Lärmschutzbelange auch bei dem gegenüber der Vorentwurfsfassung veränderten Planinhalt angemessen berücksichtigt. Grundsätzlich wird sich der Verkehrslärm im Bereich Dauenser Straße 16a erhöhen. Den Grad der Mehrbelastung sieht die Stadt Varel jedoch als zumutbar an, da auch zukünftig an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Richt-, Orientierungs- bzw. Grenzwerte der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen durch die ermittelten Beurteilungspegel hinreichend unterschritten werden.</p>
---	---

noch Karla Wyneken**3b.**

Weiter wird im Gutachten ein Schichtbetrieb negiert:

TA Lärm

Bezüglich der Mitarbeiterstellplätze sind die Immissionsrichtwerte sowohl durch die Beurteilungs- als auch durch Spitzenpegel an zukünftiger Wohnnutzung auf dem Plangebiet und auf dem Ferienwohngebiet Deichhörn einzuhalten. Es finden nach Aussage des Auftraggebers zukünftig lediglich Parkbewegungen im Tagzeitraum statt (6:00 bis 22:00 Uhr), da kein Schichtbetrieb vorgesehen ist und somit die Mitarbeiter lediglich tagsüber ihre Pkw bewegen.

Dies ist falsch. Schon jetzt gibt es in der Klinik zwei Schichten. Auch darf kein Mitarbeiter wie im Gutachten unterstellt von 6 bis 22 Uhr arbeiten (16h). Damit ballen sich die Anfahrten der Mitarbeiter zu drei Zeitpunkten: Beginn Frühschicht (25 %), Schichtwechsel (50 %), Ende Spätschicht (25 %). Dies wurde nicht berücksichtigt.

Angenommen wird:

Pro Mitarbeiter ist am Tag mit zwei bis vier Pkw-Bewegungen zu rechnen. Daher ist der Ansatz von 12,5 Pkw pro Stunde auf dem Zufahrtsweg als konservativ anzusehen.

Dies ist völliger Unsinn, weil die MA der Klinik nicht gleichmäßig über 16 Stunden verteilt in der Klinik auftauchen und dieselbe wieder verlassen. Vielmehr sind die 12,5 Fahrten je Stunde mit 16h zu multiplizieren: Ergibt insgesamt 192 Bewegungen. Diese Bewegungen treten logischerweise wie folgt auf:

Schichtbeginn 6h:	48 Bewegungen innerhalb maximal 30 Minuten
Schichtwechsel 14h	96 (!) Bewegungen innerhalb maximal 30 Minuten
Schichtende 22h:	48 Bewegungen innerhalb maximal 30 Minuten

Diese Spitzen dürften meiner Meinung nach nicht ausgemittelt werden, da sie nicht zufällig sind, sondern das tatsächlich erforderliche und vorhandene Verkehrsgeschehen abbilden.

Hinzu zu rechnen wären auch die Fahrten der Klinik-Nutzer. Zu ähnlichen Zahlen kommt auch die Verkehrsuntersuchung (Mittel 40, Spitze 140 Kfz/Stunde bei der Zählung lediglich des IST - Zustandes).

Abwägung der Stadt Varel**zu 3b.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Lärmschutzgutachterin zu diesem Punkt ergänzend Stellung genommen hat. Danach werden nach den geltenden Normen (z. B. 16. BImSchV) zur Beurteilung der Geräuschbelastung in den Beurteilungszeiträumen nicht Spitzenzeiten betrachtet, sondern es werden mittlere Beurteilungspegel über 16 Stunden am Tag und 8 Stunden in der Nacht errechnet und den definierten Richtwerten entsprechend der Gebietseinstufung gegenübergestellt. So werden auch die Zeiträume einbezogen, in denen kein Verkehr stattfindet und damit nur sehr geringe Geräuscheinwirkungen vorherrschen.

Zudem ist bei dem Klinikbetrieb nicht mit einem typischen Schichtwechsel zu rechnen, welcher Ballungszeiträume zur Folge hätte, da die Mitarbeiter aufgrund verschiedener Beschäftigungsverhältnisse (Vollzeit, Teilzeit, Minijob) und Aufgabengebiete zu unterschiedlichen Zeiten ihre Arbeit beginnen und beenden und kein Wechsel von Mitarbeitergruppen stattfindet.

Da sich Klinikbewohner vorwiegend auf dem Gelände aufhalten, sind gelegentliche Pkw-Bewegungen der Klinikgäste in dem konservativen Ansatz von 200 Bewegungen pro Tag enthalten.

noch Karla Wyneken**noch 3.**

In jedem Falle finden sich diese Zahlen nicht im Lärmgutachten wieder. Der Lärm wird also erheblich höher sein, als im Gutachten prognostiziert.

4.

Der Fußweg „Am alten Deich“ ist fraglos die wichtigste und meistfrequentierte Ost-West Querung Dangasts- von der Schmidt-Rottluff Straße bis zum alten Kurhaus. Dieser Fußweg wird von den meisten Gästen benutzt. Im Einzugsbereich des Weges von +/- 100m nördlich/südlich liegen mehr als 50 % aller Ferienwohnungen Dangasts. Es ist daher absolut nicht hinnehmbar, dass dieser Fußweg auch nur in Teilen für die Nutzung durch KFZ freigegeben wird.

Die im Verkehrsgutachten mokierte „formal regelwidrige Nutzung“ durch Grundstücksanlieger ist keine - es handelt sich hierbei um eine Notzuwegung und es existieren (restriktiv erteilte) Ausnahmegenehmigungen. Dabei muss es bleiben!

5a.

Erscheinungsbild Häuser und Höhe

Weder das äußere Erscheinungsbild noch die farbliche Ausführung der drei geplanten Objekte sind auch nur ansatzweise „ortstypisch“. Sie sind noch nicht einmal typisch für Nordwestdeutschland oder die Küste. Dies ist auch nicht eine reine „Geschmacksfrage“. Viele Gäste kommen u. a. wegen der typischen und sich vom sonstigen Bundesgebiet deutlich unterscheidenden Bebauung mit friesischen Klinkerhäusern nach Dangast.

Abwägung der Stadt Varel**noch zu 3.****zu 4.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass auch bei der Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich für die Erschließung der Vorhabenfläche die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger erhalten bleibt.

Die Heranziehung der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt, zumal das zusätzliche Kfz-Aufkommen lediglich bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen wird. Denkbar ist hier eine separate Führung des Rad- und Fußweges.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. In diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt. Auch im Teilabschnitt der Trasse Am Alten Deich, der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 214 liegt, muss heute schon mit Kfz-Verkehr gerechnet werden, da die verkehrliche Erschließung für das Gebäude Dauenser Straße 38 über diesen Teilabschnitt erfolgt.

zu 5a.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass es schwer fallen dürfte, einen für Dangast allgemein typischen Baustil zu identifizieren. Der persönliche Geschmack des Betrachters spielt bei der Beurteilung der Architektur eine wesentliche Rolle. Die Stadt Varel ist der Auffassung, dass sich die geplanten Gebäude durchaus in die Gestaltqualität des überwiegenden Teils der Bebauung in Dangast eingliedern.

noch Karla Wyneken

noch 5a.

Gebäude Typ F sieht nicht nur für mich nicht ortstypisch aus. Das Gebäude ist eine ausgemachte Scheußlichkeit.



So eine Kaserne kann man doch nicht wirklich in prominenter Lage inmitten der kleinteiligen Klinkerbebauung genehmigen!

5b.

Auch sind die geplanten Gebäude zu hoch. Es gab schließlich einmal den Ratsbeschluss, sich auf 2,5 Geschosse zu beschränken. Dies ist die Höhe der umliegenden typischen Bebauung, die aus kleinen maximal 2-geschossigen Klinkerbauten mit Sattel- oder Schleppdächern besteht. Diese Bebauung ist auch gerade das, was unsere Gäste an Dangast schätzen. Dangast muss unterscheidbar bleiben, wenn hochwertiger Fremdenverkehr erfolgreich entwickelt werden soll. Es erscheint aber so, als ob keiner der Entscheidungsträger im (nicht nur geistig) weit entfernten Varel verstanden hat, was Dangast eigentlich ausmacht.

6.

Die Tagesbesucher von Volksbelustigungen und das Klientel der Friesenhörnklinik tragen wegen der sich ändernden Zusammensetzung kaum zu Umsätzen lokaler Betriebe bei. Es bleiben für die Stadt Varel lediglich die Einnahmen aus Kurtaxe und Fremdenverkehrsabgabe und ggf. Zweitwohnungssteuer.

Unsere Gäste kommen nach Dangast, weil es sich eben noch wohltuend vom modernistischen Einheitsbrei-Baustil unterscheidet.

Abwägung der Stadt Varel

zu 5b.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Hierzu ist festzustellen, dass im Eckwertepapier eine maximale Gebäudehöhe von 11 m für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 vorgesehen ist. Diese Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan eingehalten.

Die Stadt Varel sieht eine Dreigeschossigkeit für das hier zur Planung anstehende Areal als städtebaulich sinnvoll an, da damit der benötigte Raumbedarf für die Klinikerweiterung auf einer vergleichsweise kleinen Fläche realisiert werden kann. Da der Standort der neuen Gebäude in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Klinikgelände liegt, hat er kaum Bezug zu den historischen Dorfstrukturen.

Die vorliegende Bauleitplanung wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt, unterliegt so der politischen Willensbildung und der Überprüfung, ob die vorgeschlagene Bebauung der Intention des Grundsatzbeschlusses des Rates entspricht.

zu 6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>28 Stellungnahme vom 09.09.2015</p>	
<p>Manfred Hoffmann An der Rennweide 3 26316 Varel</p> <p>Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 214 der Stadt Varel Hier: Einwände gegen den vorbezeichneten Bauleitplan</p> <p>Ich bin gemeinsam mit meiner Ehefrau Eigentümer des Hauses An der Rennweide 3 in Dangast. Gegen den B-Plan Nr. 214 mache ich folgende Einwände geltend:</p> <p>1. Die gesamte Planung in der Größenordnung von ca. 6,5 Hektar widerspricht der vom Rat beschlossenen Dorferneuerung. Die Kernaussage der Dorferneuerung lautet für diesen Bereich, dass es sich hierbei um eine Potentialfläche von hoher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes i. S. eines Ausbaus zu einer Kuranlage/einem Kurpark handelt. Die letzte im öffentlichen Eigentum stehende von Süd nach Nord reichende große Grünfläche wird durch die Umsetzung der Planung irreparabel zerstört. Ein wesentlicher Bestandteil des medizinisch definierten Kurterrainweges ist weg. Ich bin davon auch persönlich betroffen, weil diese Fläche ein fast täglich genutzter Spazierweg mit meinen Enkeln ist. Im bisher gültigen FNP ist der gesamte Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Ich kann der neuen Planung keinen Aspekt abgewinnen, der eine Abwägung mit den Interessen der Bürger und Gäste Dangasts erkennen lässt. Dieser für die Menschen und den Tourismus als wesentlicher Einkunftsart des Dorfes wichtige Aspekt wird völlig vernachlässigt: Die gesamte Planung wird stattdessen durch die Gewinninteressen der Investoren geprägt. Wo bleiben die Bürger?</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Dorferneuerungsplanung Dangast Deichhörn eine informelle Planung der Stadt Varel darstellt, die neben städtebaulichen Aspekten auch grundlegende Aussagen zur dörflichen Struktur und Verbesserungsvorschläge aufzeigt. Das planerische Konzept unterliegt einer Selbstbindung durch die Kommune und ist für die weitere städtebauliche Planung als informell zu berücksichtigendes Planpapier zu werten.</p> <p>Gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.06.2013 wurden die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung und Nutzung der Kurparkflächen neu formuliert. In Abstimmung mit den politischen Gremien wurden die ursprünglichen Ziele der Dorferneuerung zugunsten einer baulichen Entwicklung der Kuranlage aufgegeben.</p> <p>Die Bauleitplanung basiert also auf der Grundlage eines politischen Beschlusses, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Gemäß § 1 (3) BauGB hat die Stadt Varel gemäß ihrer Planungshoheit die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planerfordernis sieht die Stadt mit Vorlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanung ausgelöst.</p>

noch Manfred Hoffmann**3.**

Die Umwidmung des Fußgängerweges „Am Alten Deich“ in eine Straße, die wesentlich die Erschließung des geplanten Baugebietes leisten soll, erfolgt unter auffälliger Schonung des bereits bebauten Eigentums der Friesenhörnkliniken. Zudem wird damit die letzte fußläufige Ost-West-Verbindung des Dorfes zerstört. Das schadet dem Tourismus in gleicher Weise wie es die Rechte der Anlieger dieses Fußgängerweges verletzt (Lärmschutz, Verkehrsbelastung, Abgasbelastung).

Abwägung der Stadt Varel**zu 3.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.

Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Erschließung der Vorhabenfläche sämtliche Varianten geprüft. Als Beurteilungsgrundlage diente hierbei insbesondere eine Verkehrsuntersuchung, die vom INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GbR, SCHORTENS zum vorhabenbezogenen Bauplan Nr. 214 durchgeführt wurde. Grundsätzlich könnte das neue Sondergebiet über folgende Strecken an das örtliche Straßennetz angebunden werden:

- Variante A Kukshörner Weg,
- Variante B Neue Zuwegung über das Klinikgelände zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D,
- Variante C Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt,
- Variante D Wegetrasse Am Alten Deich,
- Variante E Erschließung von der Westseite über das Gelände des benachbarten Vorhabens.

Der Kukshörner Weg (Variante A) kann für die Erschließung der Vorhabenfläche nicht herangezogen werden, da er in der 50 m - Deichschutzzone liegt. Der Weg müsste für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Hierfür wäre die Erteilung einer deichschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Vorgespräche mit der Unteren Deichbehörde haben allerdings ergeben, dass der Landkreis keine Möglichkeit sieht, so einen Antrag positiv zu entscheiden.

Eine mögliche Anbindung des Sondergebietes über das bestehende Klinikgelände (Variante B) könnte ggf. nur zwischen den Gebäuden Dauenser Straße 19 C und 19 D verlaufen. Eine Trasse nördlich des Gebäudes 19 D läge bereits in der Deichschutzzone und ist daher nicht realisierbar. Der Abstand zwischen den Häusern 19 C und 19 D beträgt lediglich 9,50 m. Hier verläuft gegenwärtig ein 2,50 breiter Gehweg. Der Zwischenraum zum Gebäude 19 D beträgt ca. 2,50 m, der zum Gebäude 19 C beträgt ca. 4,50 m. Da an beiden Gebäuden eine Eingangsüberdachung mit einer Breite von ca. 1,20 m vorhanden ist, verringert sich das zur Verfügung stehende Lichtraumprofil auf ca. 7,00 m.

noch Manfred Hoffmann

noch 3.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 3.

Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg auf ein Mindestmaß von 4,50 m verbreitert werden. Dann betrüge der Abstand zum Gebäude 19 C nur noch 2,50 m. Da an beiden Klinikgebäuden die Eingangstür direkt auf den jetzigen Gehweg ausgerichtet ist, kommt es dort zu einer sehr hohen Frequentierung durch Kinder, die in der Klinik eine Kur absolvieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für diese Kinder wäre die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Erweiterungsreich höchst bedenklich.

Mit dem Stichweg, der von der Dauenser Straße nach Westen abzweigt (Variante C), steht bereits eine öffentliche Straße für die Erschließung der Vorhabenfläche zur Verfügung. Der Weg wird bereits für die Kfz-Erschließung der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 genutzt. Hier ist eine 3,00 m breite Fahrbahn vorhanden, die als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer dient. Beidseitig schließen sich Grünbereiche (Hecken, Pflanzbeete) an. Mit den Flurstücken 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) steht insgesamt eine Fläche zur Verfügung, die an der schmalsten Stelle (Einmündung Dauenser Straße) 4,60 m und an der breitesten Stelle (Einmündung in die Vorhabenfläche) 6,50 m breit ist. Nach Aussage des Verkehrsgutachters wird eine Fahrbahnbreite von mindestens 4,50 m für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und bei Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung benötigt. Deshalb müsste die Wegeverbindung so ausgebaut werden, dass die gesamte zur Verfügung stehende Trasse als Verkehrsfläche genutzt werden kann. Dafür ist ein Großteil der Randbepflanzungen aufzugeben. Der Abstand der Gebäude Dauenser Straße 42 und 44 sowie des Klinikgebäudes 19 C zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 3,00 m. Das Klinikgebäude 19 B liegt nur rund 2,00 m entfernt.

Weiterhin steht mit der Wegetrasse Am Alten Deich (Variante D) eine weitere öffentliche Fläche für die Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung. Die Trasse hat eine Breite von rund 17,50 m, wobei diese in Höhe der Gebäude Dauenser Straße 40 und 42 auf rund 11,50 m verengt ist. Derzeit verläuft dort ein Rad- und Fußweg in einer Breite von 3,00 m, der beidseitig von Gehölzbeständen gesäumt wird. Für das Gebäude Dauenser Straße 38 erfolgt die Kfz-Erschließung bereits über diesen Weg. Ansonsten ist dort derzeit kein Kfz-Verkehr zulässig.

noch Manfred Hoffmann

noch 3.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 3.

Für eine verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche müsste der Gehweg entsprechend verbreitert werden und es hat eine Umwidmung als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Hinsichtlich des Ausbaus zu einer Erschließungsstraße ist zu entscheiden, ob das Prinzip der Verkehrsmischung zum Einsatz kommen soll oder ob die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr vom Rad- und Fußweg getrennt geführt werden soll (Prinzip Verkehrstrennung). Für die Anwendung des Prinzips der Verkehrsmischung spräche zum einen der geringere Flächenbedarf und damit die Schonung der Randbepflanzung. Außerdem wird dieses Prinzip bereits im Querungsbereich des Rad- und Fußweges mit der Dauenser Straße angewandt und funktioniert dort auch. Bei der Anwendung des Prinzips der Verkehrstrennung würden Radfahrer und Fußgänger auf einer eigenen, von der Fahrbahn abgesetzten Trasse geführt, was die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer partiell erhöht. Allerdings müssen diese sich im Bereich der Dauenser Straße sowieso auf motorisierte Verkehrsteilnehmer einstellen. Die Inanspruchnahme der Wegetrasse Am Alten Deich für die Kfz-Erschließung des Sondergebietes wäre im betroffenen Streckenabschnitt mit einer Einschränkung der Aufenthaltsqualität für Einwohner und Gäste verbunden, da es sich um eine beliebte fußläufige Verbindung handelt, die weitgehend frei von Kfz-Verkehr ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger aber erhalten bliebe. Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen hat eine Größenordnung, die eine Verkehrsmischung durchaus erlaubt.

Grundsätzlich käme auch eine Erschließung der Vorhabenfläche von der Westseite aus in Betracht (Variante E). Diese Art der Anbindung lässt sich jedoch nicht verwirklichen, da es sich um zwei verschiedene Vorhaben mit verschiedenen Vorhabenträgern handelt. Das Konzept für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 A sieht eine Erschließung des Erweiterungsgeländes der Klinik nicht vor. Die Erschließung über eine andere Zufahrtsstraße als die Dauenser Straße würde außerdem zu erheblichen Orientierungsproblemen für die Klinikgäste führen.

<p>noch Manfred Hoffmann</p> <p>noch 3.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>noch zu 3.</p> <p>Die Stadt Varel hat die fünf oben genannten Erschließungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägung hat sie sich dafür entschieden, den Stichweg, der vom Wendehammer der Dauenser Straße abzweigt, als Haupterschließung für das neue Sondergebiet zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich bereits um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auf Kosten des Vorhabenträgers für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausgebaut werden kann. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 214 hat ergeben, dass trotz der Erhöhung der Verkehrsmenge keine unzumutbare Lärmbelastung für die Anlieger zu erwartenden ist. Die neue Verkehrsfläche bietet im Vergleich zu der Variante B (Zuwegung über das Klinikgelände) eine deutlich höhere Verkehrssicherheit, da die Abstände zu den anliegenden Gebäuden größer sind und mit einem wesentlich niedrigeren Fußgängeraufkommen (insbesondere Kinder) zu rechnen ist.</p> <p>Zwar wird sich das dortige Umfeld verändern, doch ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel durchaus vertretbar. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen oder der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Das Erschließungskonzept der Stadt Varel sieht weiterhin vor, dass auch ein Teilabschnitt der Wegeverbindung Am Alten Deich (Variante D) für die Anbindung der Vorhabenfläche an das örtliche Verkehrsnetz zur Verfügung gestellt wird, falls die drei neuen Gebäude in Gänze oder teilweise nicht mehr in die Kliniknutzung integriert sind, sondern zu Wohnzwecken (Ferienwohnen bzw. Dauerwohnen) genutzt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Verkehr des Klinikbetriebes nicht mit dem sonstigen Verkehr vermischt werden soll. Da sich bei einer vom Klinikbetrieb abgekoppelten Wohnnutzung das Kfz-Aufkommen auf der Zufahrt erhöhen wird, soll dann der Verkehr auf zwei Erschließungsstränge verteilt werden. Die Inanspruchnahme der Trasse Am Alten Deich hat zwar zur Folge, dass ein Teilabschnitt von rund 70 m Länge dann mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist und dadurch Radfahrer und Fußgänger Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität hinnehmen müssen, doch lässt sich ein verträgliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer nach Ansicht der Stadt Varel dort so regeln, dass es zu keinen Konflikten kommt.</p>
---	---

noch Manfred Hoffmann

noch 3.

Abwägung der Stadt Varel

noch zu 3.

Für die Anlieger des Alten Deiches bringt die Umstrukturierung des Teilabschnitts Veränderungen mit sich, doch auch hier ist der Grad der Beeinträchtigungen nach Ansicht der Stadt Varel vertretbar. Auch heute schon wird der Bereich öffentlich genutzt und stark von Radfahrern und Fußgängern frequentiert. Das zukünftige Kfz-Aufkommen würde bei 6 bis 8 Kfz pro Stunde liegen und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden. Unzumutbare Lärmbelastungen sind damit nicht verbunden. Die seitlichen Gehölzbestände müssen beim Umbau des Verkehrsraums reduziert werden, es verbleibt jedoch beidseitig ein Grünstreifen, der je nach Ausbaustandard (Verkehrsmischung oder Verkehrstrennung) eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m an der Südseite und an der Nordseite eine Breite von 1,50 m (Einengung in Höhe der Gebäude Dauenser Straße Nr. 40 und 42) bis 7,50 m aufweist. Somit bleibt der grüne Charakter in diesem Bereich erhalten. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass die Gesamt-Ost-West-Verbindung Am Alten Deich schon heute nicht komplett autofrei ist, sondern Teilabschnitte mit dem Kfz befahren werden dürfen. Auch in diesen Bereichen hat sich ein konfliktfreies Miteinander der einzelnen Verkehrsteilnehmer eingestellt.

Insgesamt ist die Stadt Varel der Ansicht, ein Erschließungskonzept gewählt zu haben, dass unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrssicherheit, Beeinträchtigung der Anlieger und Einbindung in die Siedlungsstruktur eine tragfähige und verträgliche Variante darstellt. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.

29 Stellungnahme vom 09.09.2015	
<p>Waltraud Itzen Adolf Itzen Humenser Straße 3 26316 Varel - Dangast</p> <p>Einspruch und Stellungnahme gegen den Bebauungsplan 214</p> <p>Als einheimische Bewohnerin von Dangast verahre ich mich gegen die beabsichtigte Bebauung des gesamten Kurparks von Dangast, inklusive der so genannten Sandkuhle, mit folgenden Begründungen.</p> <p>Voraussetzen möchte ich dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch die Friesenhörnklinik investiert aus Renditezwecken. - Auch die Friesenhörnklinik ist ein Wirtschaftsunternehmen. - Auch die Friesenhörnklinik hat die Dangaster und auch die Anwohnerschaft der Klinik weder einbezogen noch berücksichtigt <p>1. Bereits jetzt ist das Dorf Dangast an Wochenenden und in der Hauptsaison derart überfüllt, dass wir dann als Bewohner kaum mehr aus dem Haus können/wollen. Die 600 neu geschaffenen Betten würden zu einer absolut unerträglichen Dichte führen. Das kann ja wohl nicht der Sinn des Lebensrechtes auf Wohnraum und Wohnumfeld sein. Oder steht dies Dangaster Einwohnern nicht zu?</p> <p>2a. Schon heute gibt es Tage, da es kein Raus- und kein Reinkommen in und aus Dangast gibt. Unsere erwarteten Gäste kommen dann manchmal wesentlich zu spät oder aber kehren wieder um.</p> <p>2b. Sollten wir einmal einen Notarzt benötigen, ist zu befürchten, dass dieser uns nur sehr verzögert anfahren kann.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 Fachgutachten zum Thema Verkehr und Lärmschutz eingeholt wurden. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass sich keine unzumutbaren Mehrbelastungen durch die Erhöhung des Gästeaufkommens ergeben.</p> <p>Die bereits vorhandenen Belastungen ergeben sich zum überwiegenden Anteil in der kurzen zeitlichen Spanne der Hauptferien in Niedersachsen und NRW sowie an den Wochenenden an schönen Sommertagen durch die Tagesgäste.</p> <p>zu 2a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in Dangast Deichhörn in ca. 8 km Entfernung zum Standort der Feuerwehr in Varel befindet, zum Krankenhaus geringfügig weiter (gemessen vom Parkplatz Dangast Quellbad).</p>

<p>noch Waltraud Itzen und Adolf Itzen</p> <p>3b. So scheint mir das ganze Konzept zu sein. Für die Belange der Bürger gibt es kein Ohr und es werden erst einmal Fakten gesetzt. Und dann - vielleicht, aber vielleicht auch nicht-, schauen wir einmal ob sich ein Investor findet, schauen wir mal was machbar ist...</p> <p>3c. Zuerst schließen Solebad, Sole-Bewegungsbecken der bisherigen Sauna, Wannenbäder, kassenzulässige Physiotherapie ... Und nichts kommt dafür. Ersatzlos gestrichen - Pech gehabt. Dangast hat nichts mit den Wünschen der dort lebenden Menschen zu tun. Der Frisörin werden die Räume gekündigt. „Dangast braucht keinen Frisör“. Falsch, Dangast braucht einen Frisör! Ich und viele Dangaster vermissen Frau Jansen.</p> <p>4. Besonders trauere ich über die mögliche Verbauung von Kurpark und Kuhle, weil es dann keine Möglichkeit mehr gibt, mit meinem Hund, jenseits von Menschenmassen oder Gebäuden Gassi zu gehen. Oh, der Hund bezahlt ja keine Kurtaxe, ich verstehe!</p> <p>Wie einmalig sind die Begegnungen in der Kuhle! Wenn ich möchte, kann ich mir am Kiosk ein Eis kaufen und den Minigolfern zusehen, an den Teich setzen, Jugendlichen beim Ballspiel zuschauen oder in Ruhe ein Buch lesen.</p> <p>5a. Dangast wird zum Rummelplatz. Mein Mann und ich sind hier in ein Dorf mit touristischer Prägung gezogen, aber dass wir Einheimischen an die Wand gedrückt werden und unsere Belange überhaupt keine Rolle spielen, dass alles hier negativ explodiert, war nicht zu ahnen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 3b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel das Umstrukturierungskonzept sowie die darauf aufbauenden Bauleitplanverfahren in jedem Verfahrensschritt öffentlich mit der Bevölkerung diskutiert hat. Die Unterlagen wurden inklusive aller Gutachten auf die städtische Seite der Stadt Varel im Internet zur Verfügung gestellt.</p> <p>zu 3c. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass der Erholungswert der Grünanlage gegeben ist. Der Verlust wird aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade seitens der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des zu erwartenden Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p> <p>zu 5a. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>noch Waltraud Itzen und Adolf Itzen</p> <p>5b. Der gesamte Charakter des Ortes wird verbaut.</p> <p>5c. Es wird nicht an die künstlerische Tradition angeknüpft und nichts zur Wahrung der Natur und der Einmaligkeit des Wattenmeeres getan. Und dies alles unter Nichteinbeziehung der Bürgerinnen. In unverantwortlicher Weise wird nur auf erhöhte Umsätze, Kurbeitrageinnahmen (was aber, wenn die EG diese aus wettbewerbsverzerrenden Gründen verbietet) und Vermarktungen gesetzt.</p> <p>Es wird weder auf die Bewohner noch auf die bisherigen Gäste, meist Familien, Kunstinteressierte und Naturliebhaber, Rücksicht genommen. Dies ist ein ganz kurzer Blick auf das schnelle Geld. Da liegt kein Segen drauf.</p> <p>6. Ich wünsche mir von den Ratsmitgliedern, sich mit den Entwicklungen und den nachhaltigen Folgen (diese bleiben über Generationen) gründlich auseinander zu setzen und diesem Bauvorhaben nicht zuzustimmen.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 5b. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.</p> <p>Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.</p> <p>Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.</p> <p>zu 5c. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird ihnen nicht gefolgt.</p> <p>Die Stadt Varel sieht die touristische Prägung von Dangast als wertgebendes Element an und entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern.</p> <p>Durch die Umstrukturierungsmaßnahmen werden eine Steigerung der touristischen Attraktivität des gesamten Ortes und die Generierung neuer Gäste erwartet. Im direkten Umfeld sind Angebote für den touristischen Bereich entstanden und werden entstehen (Weltnaturerbeportal, Seekurpark). Die angesprochenen Gästegruppen werden durch das Vorhaben nicht in ihrer Intention beeinflusst, den Ort zu besuchen.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inhaltlich wird ihnen unter Verweis auf die Abwägungen zu den vorgenannten Punkten nicht gefolgt.</p>
--	---

30 Stellungnahme vom 10.09.2015	
<p>Konstanze Radziwill Sielstraße 3 26316 Varel - Dangast</p> <p>1. Ich bin Eigentümerin des Wohnhauses und Künstlerhauses Franz Radziwill in der Sielstraße Nr. 3 in Dangast. Dort bin ich geboren und aufgewachsen, habe aber als Autorin und Filmemacherin seit über dreißig Jahren meinen ersten Wohnsitz in Bremen. Doch behielt ich das Dangaster Haus immer als zweiten Wohnsitz bei. Zudem übe ich in Dangast als Mitbegründerin der Franz Radziwill Gesellschaft und deren zweite Vorsitzende seit dem Tod meines Vaters, des Malers Franz Radziwill (1983), eine umfangreiche ehrenamtliche Tätigkeit aus.</p> <p>Aus diesem Grund war mein Heimatort in den letzten drei Jahren wieder mein Lebensmittelpunkt. Ein weiterer Grund ist die Bürgerinitiative gegen die umfassenden Umgestaltungspläne des Dorfes, gegen die ich mich aus persönlicher Betroffenheit und Sorge um den Künstlerort Dangast wende.</p> <p>Als ältestes Nordseebad an der deutschen Festlandsküste ist Dangast seit über zweihundert Jahren nicht nur ein Fischer- und Bauernort, sondern immer auch ein Kurort gewesen. Seit über hundert Jahren gilt das Dorf darüber hinaus als Künstlerort von inzwischen internationaler Berühmtheit. Meine Einwände gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen sich hauptsächlich auf die Gefährdung dieses Künstlerortes.</p> <p>2. Dabei plädiere ich einmal mehr für die Entwicklungsperspektive eines nachhaltigen „sanften Tourismus“, bei dem Kunst und Natur ein unzertrennliches, höchst attraktives Bündnis eingehen. Im Gegensatz dazu verlöre der Künstlerort Dangast, in dem Weltkunst entstand, durch die Realisierung der überdimensionierten Bauvorhaben und dem daraus resultierenden Zuwachs an Verkehr endgültig seine Beschaulichkeit und sein unverwechselbares Gesicht. Die ausliegenden Pläne sind aus meiner Sicht für den Künstlerort die falsche Weichenstellung, wie ich im Folgenden begründe:</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Stadt Varel nicht die alleinige Ausrichtung als Künstlerdorf, sondern die touristische Prägung des Kurortes von Dangast als wertgebendes Element ansieht. Sie entwickelt in Zusammenarbeit mit der Kurverwaltung aufbauend darauf Konzepte, die diesen Standort für die bestehende Gästekundschaft attraktiv hält und neue offeriert, um langfristig marktfähig zu bleiben und nicht zu überaltern. Gerade unter der Maßgabe der Sicherung der touristischen Qualität von Dangast wurde dieses Gesamtvorhaben entwickelt, welches unter Berücksichtigung der geänderten Bedürfnissen der Feriengäste entsprechend formuliert wurde.</p>

noch Konstanze Radziwill

3.

Auch wenn es derzeit „nur“ um einen ersten Bauabschnitt geht - der allerdings bereits einen irreparablen Eingriff in die Landschaft darstellt - muss die in aufeinander folgende Abschnitte aufgeteilte Planung in ihrer Gesamtheit beurteilt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich bereits auf die gesamte Fläche. Durch die „Verbauung“ letzter zusammenhängender Freiflächen (und Ruhezonens!) des Dorfes, die noch bis ans Wasser reichen, Würde das Orts- und Landschaftsbild unwiederbringlich zerstört.

„Die Gegend ist großartig, man muss das alles unbedingt malen!“ schrieb Karl Schmidt-Rottluff 1907, nachdem er Dangast entdeckt hatte, an Erich Heckel. Für beide Maler (und nicht nur für sie!) wurde der Ort zu einer wichtigen Station auf der Suche nach einer neuen, modernen Kunst, die einem freien Lebensgefühl entsprach: Die erlebte Natur verwandelte sie in ausdrucksstarke Visionen. Dass Schmidt-Rottluff seine malerische Liebeserklärung angesichts der geplanten Neubauten wiederholen würde, ist kaum vorstellbar.

Es war der dörfliche Charakter mit seinen regional typischen Häusern, erweitert um die Bauten der Grafen Bentinck, der Künstler und Künstlerinnen anzog. Die einzigartige Natur der Wattenmeerregion am Jadebusen mit dem für Dangast typischen Geestrücken begeisterte sie. Die Motive, die sie in dieser Verbindung von Natur und Kultur zu ihren Werken inspirierten, würden durch die Flächen deckende dreistöckige Bebauung ihrer natürlichen Umgebung endgültig beraubt. Der freie Blick über Land und Meer wäre noch weiter verstellt.

4.

Zu befürchten ist, dass zahllose Menschen, die bis jetzt der Kunst und Natur wegen nach Dangast kamen, dem nicht mehr wieder zu erkennenden Ort enttäuscht den Rücken kehren. Entsprechende Äußerungen, Unverständnis und Entsetzen über die geplante Entwicklung sind schon jetzt bei kunstinteressierten Besuchern die Regel.

Der Künstlerort lebt nicht allein von Straßennamen, aktuellen Ausstellungen, Kursangeboten oder künstlerischen Aktionen - so sehr solche Initiativen zu begrüßen sind.

Abwägung der Stadt Varel

zu 3.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hierzu ist festzustellen, dass eine Gesamtbeurteilung des Gesamtvorhabens im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Hierbei werden auch die Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild thematisiert.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die bauliche Erweiterung das aktuelle Erscheinungsbild der Ortschaft zwar verändert aber nicht zerstört wird. In Dangast hat es in den letzten Jahrzehnten immer Bautätigkeiten gegeben, die das Ortsbild bereits grundsätzlich verändert haben.

Bauliche Entwicklungen sind stets mit einem Flächenverbrauch und mit Veränderungen des Ortsbildes verbunden. Die Auswirkungen solcher Veränderungen werden immer individuell unterschiedlich wahrgenommen und bewertet.

Deshalb erfolgt die Inanspruchnahme von Bauland im Rahmen eines Abwägungs- und Abstimmungsprozesses, bei dem alle Belange geprüft werden und der in einer Entscheidung für oder gegen das Vorhaben mündet. So kann auch für den Bebauungsplan Nr. 214 von einem abgestimmten und abgewogenen Ergebnis bei Baurealisierung ausgegangen werden.

zu 4.

Die Ausführungen hinsichtlich der Bedeutung Dangasts als Künstlerdorf werden zur Kenntnis genommen.

Die Beschäftigung mit dem Thema Kunst in Dangast obliegt den ortsansässigen Personen und Interessierten, ist aber nicht Gegenstand der hier anstehenden Planung. Gleichwohl wird der Ruf als Künstlerdorf auch zukünftig eine wichtige Rolle bei der touristischen Entwicklung des Dorfes spielen. Die Stadt Varel ist auch nicht der Auffassung, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 die Eigenschaft Dangasts als Künstlerort beeinträchtigt wird.

noch Konstanze Radziwill

noch 4.

Der Künstlerort Dangast lebte bis jetzt vom Welt-
ruhm der Brücke Maler (z.B. Karl Schmidt-
Rottluff, Erich Hecke], Max Pechstein), des Ma-
gischen Realismus (z.B. Franz Radziwill) und
der Künstler der Akademie Oldenburg (z.B. die
Beuys-Schüler Anatol Herzfeld, Blinki Palermo,
Eckard Grenzer und Buthjatha). Ortsansässige
Malerinnen und Maler wie Trude Rosner und
Willy Hinck runden das Bild ab. (Detaillierte In-
formationen zu einzelnen Vertretern sind im
Radziwill Haus erhältlich. Einen ersten Überblick
liefern die Tafeln des Dangaster Kunstpfades.)

Bei aller Unterschiedlichkeit dieser drei aufein-
ander folgenden Strömungen der „Moderne“
waren die Künstler und Künstlerinnen sämtlich
fasziniert von dem Gesamteindruck des auf einer
Halbinsel gelegenen Dorfes. Ein Künstlerort
zeichnet sich dadurch aus, die Atmosphäre zu
vermitteln, in der Kunstwerke entstanden sind
und weiter entstehen sollen.

5.

Dass Dangast in eine linke Hälfte (unverwech-
selbar, traditionsbewusst, künstlerisch wertvoll)
und in eine rechte Hälfte (neu, kommerzorien-
tiert, dem Massentourismus überlassen) aufzu-
teilen wäre, ist abwegig. Verkehr, Lärm und Ge-
stank breiten sich wie eine Lawine über das
ganze Dorf aus. Stattdessen braucht Dangast
ein stimmiges Profil als Leitbild. So bliebe der
Ort für wachsende touristische Zielgruppen at-
traktiv, die Inspiration und Erholung suchen
durch das authentische Erlebnis von Kunst und
Natur. Dieses Erlebnis ist durch die Pläne mehr
als gefährdet, eine entsprechende Werbung droht,
zum „Etikettenschwindel“ zu werden.

6.

Aufgrund der Meisterwerke, die Künstler in Dan-
gast schufen, und die heute in den Museen die-
ser Welt hängen, wurde der Ort in die erste Ka-
tegorie der Künstlerorte bei EuroArt aufgenom-
men. Das Netzwerk EuroArt pflegt das Erbe
historischer Künstlerkolonien, darüber hinaus
befasst sich EuroArt mit der Entwicklung einer
zeitgemäßen Form des Kulturtourismus.

Von unseren holländischen, französischen und
skandinavischen Nachbarn kann man lernen,
wie Künstlerorte in Verbindung mit ihrer jeweils
besonderen Natursicht touristisch behutsam
„vermarkten“ lassen: Barbizon in Frankreich,
Bergen in Holland, Skagen in Dänemark, sind
nur drei herausragende Beispiele.

Abwägung der Stadt Varel

zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-
men, sind für die anstehende Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 214 jedoch nicht relevant.

Eine städtebauliche Teilung des Ortes ist weder
geplant noch vollzogen.

Zum aktuellen Zeitpunkt sieht die Stadt Varel es
nicht für gegeben an, ein touristisches Leitbild für
Dangast bzw. für das Stadtgebiet zu erarbeiten.
Mit Datum vom 19.06.2013 hat der Rat der Stadt
Varel einen entsprechenden Antrag des Kurver-
eins Dangast abgelehnt.

6.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom-
men.

Hierzu ist festzustellen, dass die Entwicklung der
Bereiche Deichhörn und auch der Sandkuhle
keine historischen Künstlerkolonien betreffen
sondern Flächen, die nach dem II. Weltkrieg
entweder als Rohstoffvorkommen ausgebeutet
oder aber einer touristischen modernen Bebau-
ung zugeführt wurden.

Die vorgebrachten Ideen zur Stärkung des
„Künstlerortes“ Dangast werden zur Kenntnis
genommen, lassen sich aber im Rahmen der
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht
umsetzen.

noch Konstanze Radziwill**noch 6.**

Aber auch in der Nähe sind Anregungen zu finden, z.B. in Fischerhude und Worpswede oder in Ahrenshoop an der Ostsee, deren Künstlergenerationen mit den Dangastern gut bekannt waren.

Die Einrichtung des hiesigen Kunstpfades ist ein Schritt in die richtige Richtung. Er zeigt Dangaster Meisterwerke in ihrer natürlichen Umgebung. Die große Publikumsresonanz beweist, welche Anziehungskraft Kunst heute besitzt. (Die Schlangen vor den Museen sprechen ihre eigene Sprache!)

Eine Kunsthalle („KunsTraum“) für Gegenwartskunst und ein Dangaster Kunstpreis sind diesbezüglich weiterführende Ideen.

7.

Demgegenüber würden die geplanten Großbauten alle bisherigen Maßstäbe sprengen und den Charakter des Künstlerortes Dangast bis zur Unkenntlichkeit verändern, ja zerstören. Das Gesicht des Dorfes würde vollends nivelliert. Die phantastische Chance, stattdessen seine natürlichen und künstlerischen Alleinstellungsmerkmale zu nutzen und im Einklang mit der noch unbebauten Natur ein überzeugendes Konzept des Kulturtourismus zu entwickeln, wäre vertan.

8.

Die oben gemachten Ausführungen liefern aus meiner Sicht ausreichend Argumente, die vorliegenden Pläne, die dem einseitigen wirtschaftlichen Interesse von Investoren dienen, zurückzuziehen. Darum lege ich im Interesse der Kunst und Natur gegen die vorliegenden Bauleitpläne Einspruch ein.

Abwägung der Stadt Varel**zu 7.**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Varel verfolgt jedoch ein anderes Entwicklungskonzept für den Ort Dangast, als es die Einwanderin vorschlägt.

zu 8.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Inhaltlich wird ihnen unter Verweis auf die Abwägungen zu den vorgenannten Punkten nicht gefolgt.

31 Stellungnahme ohne Datum	
<p>Dr. Sigrid Bergenthal Dauenser Str. 18d 26316 Varel - Dangast Am Tyrol 10 58636 Iserlohn</p> <p>Ich bin Eigentümer des Ferienhauses Dauenser Str. 18d in Dangast. Wie bereits in meinem vorigen Schreiben vom 25.5.2015 mache ich folgende Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 214 geltend:</p> <p>1. Das Ferienhaus für meine Familie und mich habe ich gezielt in dieser Lage direkt am Kurpark in einem ruhigen und beschaulichen Ferienort - Nordseebad - gekauft. Von einer massiven Bebauung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen war damals nicht die Rede.</p> <p>Ruhe und Erholung werden durch die Lärmbelästigung bedingt durch u. a. das Verkehrsaufkommen und den Baulärm - vor allem auch durch die dichte Bebauung - massiv eingeschränkt; einen Kurpark, der auch von Familien mit Kindern genutzt wird, wird es dann auch nicht mehr geben.</p>	<p>Abwägung der Stadt Varel</p> <p>zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Bauleitplanung auf der Grundlage eines politischen Beschlusses basiert, eine bauliche Nachnutzung für die Kuranlage zu ermöglichen. Die grundsätzliche Standortfrage ist somit entschieden und nicht mehr in der Bauleitplanung zu diskutieren.</p> <p>Die Stadt Varel führt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß einer sach- und fachgerechten Abwägung aller von dieser Planung betroffenen Belange durch. Mit Veränderungen der Nachbarschaften müssen Anwohner immer rechnen, einen Anspruch auf Unveränderbarkeit von Planungen bzw. der Bestandssituation gibt es nicht.</p> <p>Der Erholungswert der Grünanlage ist gegeben; der Verlust kann aufgrund der unmittelbaren Lage am öffentlich zugänglichen Strand von Dangast sowie der Promenade nach Ansicht der politischen Gremien der Stadt Varel als vertretbar angesehen werden. Ein gleichwertiger Ersatz für diese Grünfläche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 nicht möglich. Hinsichtlich des angesprochenen Verlusts der Freiraumfunktionen ist vorgesehen, dass im Zuge der Entwicklung eines Seekurparks alternative Freiraumnutzungsangebote am Strand bereitgestellt werden. Ein Strandspielplatz wurde bereits realisiert.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 wird für eine Teilfläche ein zuvor seitens des Stadtrates beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept umgesetzt. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden u. a. auch die Lärmschutzbelange in die Planung eingestellt.</p>

