

**Stadt Varel**

Landkreis Friesland



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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Bauvorhaben der AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH, Bahnhofstraße 34, 26441 Jever in Varel - Dangast



**Vorhabenbeschreibung**

(Stand: 07.10.2015)



**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg  
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast  
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

## 1. Vorhabenträger

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 „Erweiterung Friesenhörn-Nordsee-Klinik“ fungiert als Vorhabenträger die

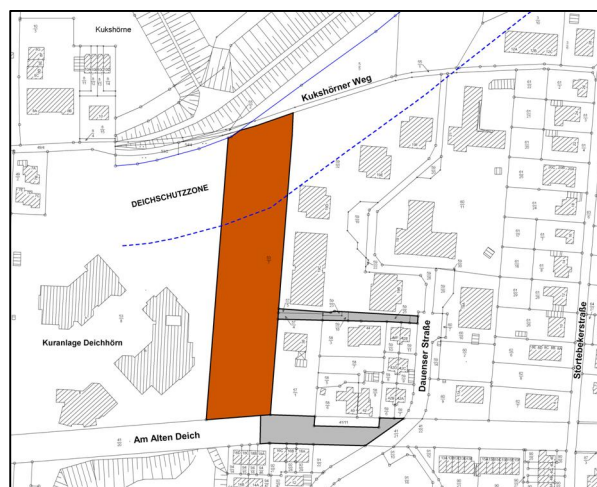
**AMJ Verwaltungsgesellschaft mbH, Bahnhofstraße 34, 26441 Jever.**

Die Gesellschaft realisiert das Projekt und vermietet dann die Objekte an die Klinikbetriebersgesellschaft *Friesenhörn-Nordsee-Klinik GmbH*.

## 2. Räumliche Lage des Vorhabens

Der Vorhabenstandort umfasst das Flurstück 53/7 der Flur 1, Gemarkung Varel - Land und liegt westlich des Geländes der *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* im Ortsteil Varel-Dangast. Der nördliche Teil der Vorhabensfläche liegt innerhalb der 50 m - Deichschutzzone.

Zwecks Regelung der Erschließung werden des Weiteren die Flurstücke 57/5, 57/4, 59/23, 59/18, 59/25, 59/28 (teilweise) und 41/20 (teilweise) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 mit einbezogenen.



## 3. Städtebauliches Konzept

Die *AMJ Verwaltungsgesellschaft* hat von der Stadt Varel ein 7.260 qm großes Grundstück (Flurstück 53/7 der Flur 1) erworben, das direkt an die *Friesenhörn-Nordsee-Klinik* angrenzt. Für den Klinikstandort stehen in den nächsten Jahren Umstrukturierungsmaßnahmen an, für die u. a. weitere Bauflächen benötigt werden. Durch den Grundstückserwerb ergibt sich nun die Möglichkeit der Standorterweiterung.

Auf den Ergänzungsflächen sollen ergänzende Wohnungen und Therapieeinrichtungen entstehen. Diese werden zum einen benötigt, um die derzeitige Raumknappheit zu beheben und zum anderen um Auslagerungen zu ermöglichen, die für die weitere Modernisierung des bestehenden Klinikstandortes erforderlich sind.

Wie aus der **Anlage VEP 01** zu entnehmen ist, ist die Errichtung von drei dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen, die in aufgelockerter Form auf der Vorhabensfläche platziert werden. Diese liegen eingebettet in besonders gestaltete Grün- und Freiflächen. Auch die notwendigen Anlagen für die verkehrliche Erschließung werden hinsichtlich der Versiegelung auf ein Minimum beschränkt.

Die innere Erschließung der drei Baufelder auf der Vorhabensfläche erfolgt über eine 5,00 m breite private Erschließungsstraße, die vom südlichen Rand aus das Plangebiet in Richtung Norden durchquert. Die Straße ist an den vorhandenen Stichweg angebunden, der in östlicher Richtung bis zum Wendehammer der *Dauenser Straße* führt.

Die Kurklinik in Dangast steht permanent vor der Aufgabe, ihr Angebot und ihre Infrastruktur den aktuellen Bedingungen des Gesundheitsmarktes anzupassen. Derzeit bedeutet dies vor allem Expansion und Erneuerung bzw. Modernisierung der Einrichtungen am Standort. Es könnte jedoch auch der Fall eintreten, dass die Klinik ihr Angebot deutlich reduzieren muss. Sollte dieses Szenario zum Tragen kommen, muss für den Vorhabenträger eine wirtschaftlich tragbare Option für die Nutzung der neuen Gebäude bestehen. Deshalb ist vorgesehen, dass die neuen Gebäude auch als Ferienwohnungen und zum Teil auch als Dauerwohnung genutzt werden können.

Aufgrund des geplanten Nutzungskanons soll für die Vorhabensfläche ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung werden die zulässigen Nutzungen abschließend geregelt.

Die Regelung der äußeren Erschließung stützt sich auf die Ergebnisse eines Verkehrsgutachtens, das eigens für das Projekt eingeholt wurde (Verfasser: INGENIEURBÜRO DR. SCHWERDHELM & TJARDES GBR, SCHORTENS). Danach soll die Haupteerschließung über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche erfolgen, die in Höhe des Wendehammers von der *Dauenser Straße* abzweigt. Eine weitere Erschließung von Süden über die Trasse *Am Alten Deich* kommt nur zum Tragen, wenn auf der Vorhabensfläche von der Kliniknutzung abgekoppelte Ferienwohnungen entstehen.

Die Baumaßnahmen zur Klinikerweiterung wurden auch hinsichtlich der damit verbundenen Lärmemissionen untersucht. Im Schalltechnischen Gutachten der Firma ITAP, OLDENBURG wird konstatiert, dass es durch den zusätzlich generierten Verkehrslärm zu keinen Überschreitungen der jeweiligen Richt-, Orientierungs- bzw. Grenzwerte an den relevanten Immissionsorten kommt.

Die zum Projekt durchgeführte Umweltprüfung (Verfasser: NWP GESELLSCHAFT FÜR RÄUMLICHE PLANUNG UND FORSCHUNG, OLDENBURG) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

#### 4. Beschreibung des Vorhabens

Im Zuge des Vorhabens sollen 3 Gebäude errichtet werden, wobei zwei verschiedene Haustypen zum Einsatz kommen. Deren Grundrisse und Ansichten sind den **Anlagen VEP 02 und VEP 03** zu entnehmen. Es ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

- 1 größeres Haus (Typ F) mit 12 Ferienwohnungen, die durch Teilung in bis zu 18 Mutter-Kind- Apartments gewandelt werden können,

- 2 kleinere Häuser (Typ A) mit je 6 Ferienwohnungen, die durch Teilung in insgesamt bis zu 13 Mutter-Kind Apartments gewandelt werden können,
- in den Untergeschossen der 3 Häuser werden Therapieeinrichtungen und sonstige Funktionsräume entstehen, u. a. ein neues Schwimmbad.

Die geplanten Neubauten werden in einer frischen Ferienhausarchitektur gestaltet. Sie soll für die Bewohner, insbesondere für die Patienten das Angebot Dorf - Landschaft - Nordsee ergänzen und so im Kontext der gebauten Umgebung ein dauerhaft förderlicher Teil davon werden. Die Gebäude werden mit geneigten roten Dächern, freundlich hell gehaltenen Mauerwerks- und frisch wirkenden Holzstruktur - Flächen gestaltet. Durch die Gliederung der Fassaden, die Optik der Materialien und die Bewegtheit der Bauteile werden moderne Gebäude entstehen, die gleichzeitig Anklänge an die historische Küstenlandschaftsarchitektur aufweisen. Die nebenstehende Computersimulation zeigt den Gebäudetyp F.



Die Bauhöhe beträgt rund 11,00 m über Grundstück und es sind 3 Vollgeschosse vorgesehen. Das obere Geschoss wird wie ein abgesetztes Dachgeschoss gestaltet und passt somit zur gebauten Umgebung. Die vorgezogenen Loggien an den Giebelseiten sowie die eingezogenen Balkone an den Traufseiten lockern nicht nur die Fassadenflächen auf, sondern gewähren auch einen gewissen Schutz vor Wind und Sonneneinstrahlung. Die Untergeschosse erhalten Lichtschächte für eine multifunktionale Nutzung.

Sowohl das Gebäude Typ F als auch die kleineren Gebäude Typ A werden durch einen mittigen Innenflur mit Treppenhaus erschlossen, der durch eine über 3 Geschosse gehende Fensteranlage belichtet wird und von außen einsehbar ist.

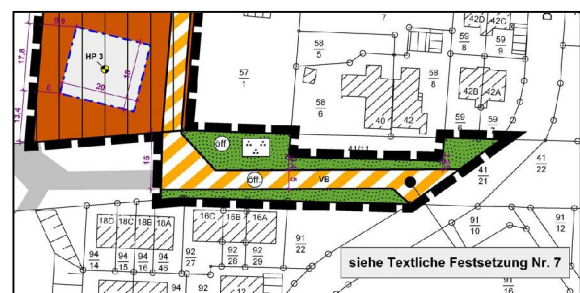
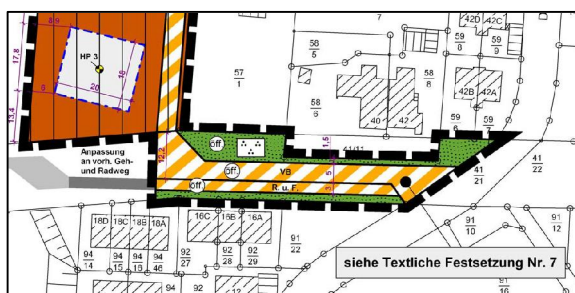
Die Häuser werden auch als visuelles Bindeglied zwischen der neuen Architektur der geplanten Deichhörn-Ferienanlage und der Architektur der bestehenden Mutter-Kind-Kurklinik gesehen; sie werden aber ein gestalterischer Teil der Klinik sein.

Die geplante Gestaltung der Freiflächen zeigt die Karte in der **Anlage VEP 04**. Neben der Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen ist auch eine intensive Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzbeeten in den Bereichen zwischen den Gebäuden vorgesehen.

## 5. Beschreibung der Erschließung

Aus den **Anlagen VEP 05** und **VEP 06** ist die geplante Erschließung des Plangebietes ersichtlich. Die innere Erschließungsstraße wird lediglich einen 2,50 m breiten mit Betonsteinpflaster befestigten Mittelstreifen aufweisen, der beidseitig von je 1,25 m breiten Streifen gesäumt wird, die mit Rasengittersteinen befestigt werden. Auch für die Kfz-Stellplätze, die den einzelnen Gebäuden zugeordnet sind, sollen Rasengittersteine für die Befestigung Verwendung finden. Beim vorhandenen Stichweg, der zukünftig als Haupterschließung dient, wird der gesamte zur Verfügung stehende Straßenraum mit Betonsteinen gepflastert. Sollte die Trasse *Am Alten Deich* für die Erschließung herangezogen werden, ist für den 5 m breiten Fahrweg eine Befestigung mit Rasengittersteinen vorgesehen, der parallel verlaufende Rad- und Fußweg wird in einer Breite von 3 m mit Betonsteinpflaster befestigt.

Hingewiesen wird an dieser Stelle, dass die Stadt Varel sich noch nicht endgültig entschieden hat, ob für die Erschließung über die Trasse *Am Alten Deich* das Prinzip Verkehrstrennung (Rad- und Fußweg von Fahrbahn getrennt; insgesamt 8,00 m breit) oder das Prinzip Verkehrsmischung (Mischfläche in einer Breite von 5,00 m) gewählt wird. Die folgenden Abbildungen zeigen die beiden möglichen Varianten auf.



Hinsichtlich der geplanten Erschließung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen gibt die **Anlage VEP 07** Aufschluss. Danach befinden sich sowohl für das Abwasser, für Gas und Elektrizität als auch für Telekommunikation Anschlussmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes. Für die Versorgungsträger wird ein gemeinsamer Medienkanal zur Verfügung gestellt, der innerhalb der Trasse der gebietsinternen Erschließungsstraße liegt und bis an die Trasse *Am Alten Deich* heranreicht.

Die Oberflächenentwässerung soll durch Versickerung auf der Vorhabensfläche erfolgen. Ein Baugrundgutachten hat die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bestätigt.

## 6. Städtebauliche Kennwerte

Für die Vorhabensfläche ist im Bebauungsplan die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik, Kureinrichtungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnen“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal drei (III) betragen. Ergänzend dazu wird auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe vorgenommen.

Die neuen baulichen Anlagen müssen eine Grundflächenzahl von 0,4 einhalten. Diese darf für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Somit steht eine ausreichende Fläche für die Realisierung der Gebäude und der verkehrlichen Erschließungsanlagen zur Verfügung. Ein Anteil von 40 % der Vorhabensfläche stellt sich auch zukünftig als begrünte Freianlage dar.

### **Flächenbilanz**

Größe des Plangebietes:	ca. 0,884 ha
davon	
Vorhabensfläche (Sonstiges Sondergebiet):	ca. 0,726 ha
Einbezogene Flächen:	ca. 0,158 ha

## **7. Anlagen**

Anlage VEP 01: Lageplan

Anlage VEP 02: Ansichten und Grundrisse Gebäudetyp A

Anlage VEP 03: Ansichten und Grundrisse Gebäudetyp F

Anlage VEP 04: Gestaltungsplan

Anlage VEP 05: Verkehrliche Erschließung Variante 1

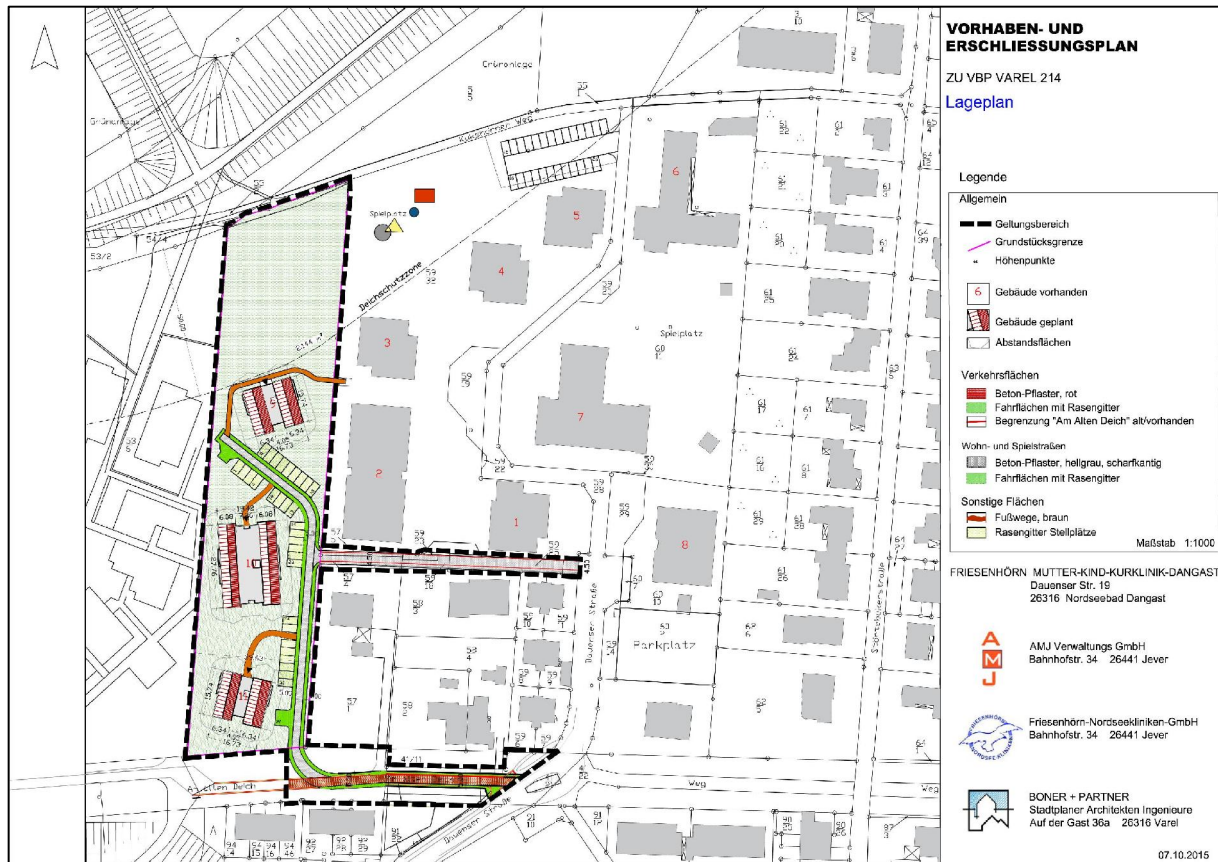
Anlage VEP 06: Verkehrliche Erschließung Variante 2

Anlage VEP 07: Erschließung Medien

### **Anmerkung:**

Die nachfolgenden Pläne wurden auf das Format dieses Berichtes angepasst und sind daher nicht maßstäblich.

**Anlage VEP 01** **Lageplan**



**Anlage VEP 02** **Ansichten und Grundrisse Gebäudetyp A**



**Anlage VEP 03      Ansichten und Grundrisse Gebäudetyp F**

**Gebäude Typ F** 12 WE / 24 Apm

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**  
 ZU VBP VAREL 214  
**Gebäude Typ F**  
 Grundrisse, Ansichten und Schnitt

FRIESENHÖRN MUTTER-KIND-KURKLINIK-DANGAST  
 Dauenser Str. 19  
 26316 Nordseebad Dangast

**AMJ** AMJ Verwaltungs GmbH  
 Bahnhofstr. 34 26441 Jever

**FRIESENHÖRN-NORDSEEKLINIKEN-GMBH**  
 Bahnhofstr. 34 26441 Jever

**BONER + PARTNER**  
 Stadtplaner Architekten Ingenieure  
 Auf der Gast 36a 26316 Varel

17.03.2015

**Anlage VEP 04      Gestaltungsplan**

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**  
 ZU VBP VAREL 214  
**Gestaltungsplan - Luftbild**

**Legende**

Grünflächen und Vegetation  
 Bäume  
 ● Bestandsbäume  
 ● Bäume Neupflanzung  
 ● Hecken, Büsche neu  
 ■ Grünfläche  
 --- Höhenlinien

Verkehrsflächen  
 ■ Beton-Pflaster, rot  
 ■ Wohn- und Spielstraßen  
 ■ Beton-Pflaster, hellgrau, scharfkantig  
 ■ Rasengitter

Sonstige Flächen  
 ■ Rasengitter Stellplätze  
 ■ Fußwege, braun

1:1000

FRIESENHÖRN MUTTER-KIND-KURKLINIK-DANGAST  
 Dauenser Str. 19  
 26316 Nordseebad Dangast

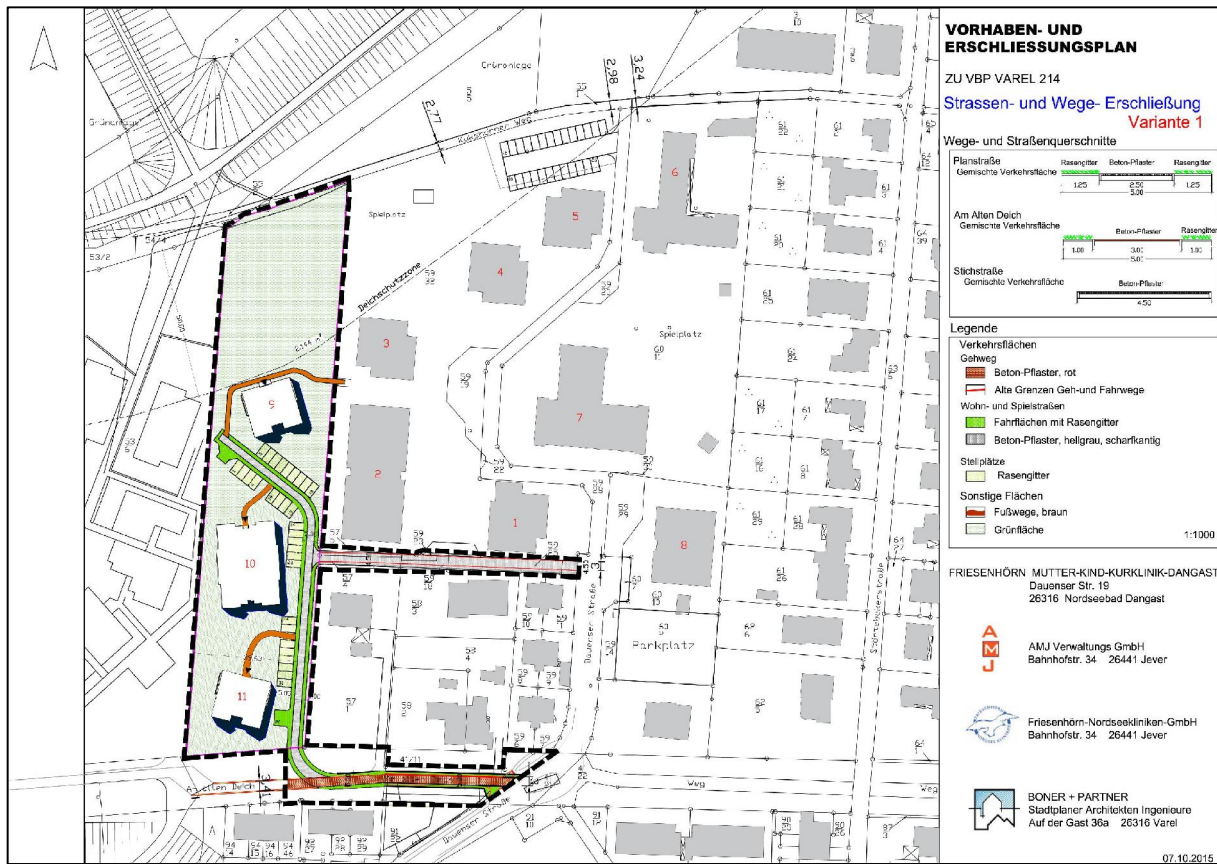
**AMJ** AMJ Verwaltungs GmbH  
 Bahnhofstr. 34 26441 Jever

**FRIESENHÖRN-NORDSEEKLINIKEN-GMBH**  
 Bahnhofstr. 34 26441 Jever

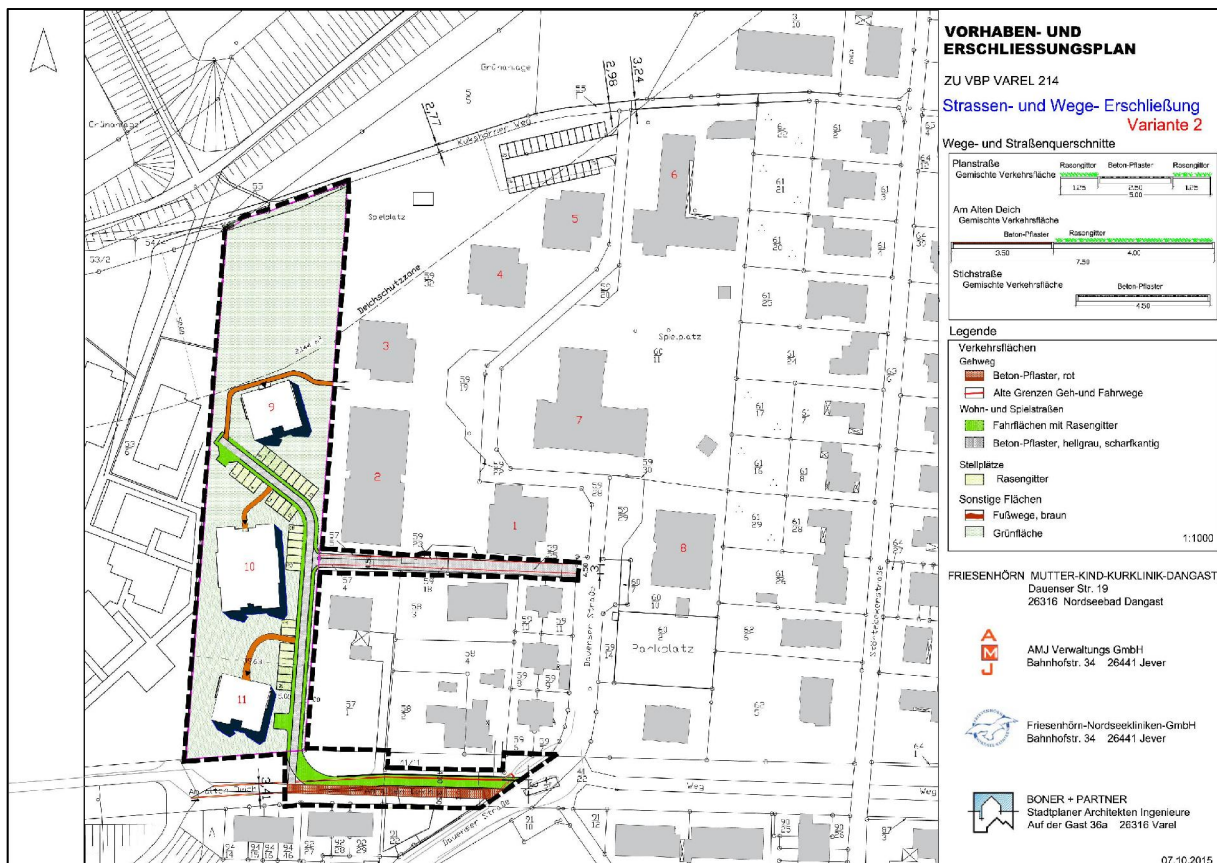
**BONER + PARTNER**  
 Stadtplaner Architekten Ingenieure  
 Auf der Gast 36a 26316 Varel

07.10.2015

**Anlage VEP 05**      **Verkehrliche Erschließung Variante 1**



**Anlage VEP 06**      **Verkehrliche Erschließung Variante 2**



Anlage VEP 07

Erschließung Medien

