

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 111/2011

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	12.04.2011	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich		Vorberatung
Rat	öffentlich		Entscheidung

Sachbearbeiter/in: gez. Olaf Freitag	Fachbereichsleiter/in: gez. Olaf Freitag
---	---

Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Schützenwiese

Sach- und Rechtslage:

Sach- und Rechtslage:

Planungsanlass und Projektbeschreibung:

Die Tatsache, dass sich der in Varel ansässige Familia-Markt vergrößern möchte ist seit mehreren Jahren bekannt. Nachdem durch den Verkaufsbeschluss der Schützenwiese Ende 2010 und durch das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept ein konkreter Rahmen vorgegeben wurde, konnte nunmehr in mehreren Verhandlungsrunden zwischen der Fa. Bünting und der Stadtverwaltung ein Erweiterungsvorschlag erarbeitet werden, der seitens des Gutachterbüros Stadt + Handel als verträglich im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einstuft wird.

Das zur Rede stehende Projekt beinhaltet in den Grundzügen folgende Bestandteile:

- Erweiterung des SB-Warenhauses auf 4.200 - 4.350 m² Gesamtverkaufsfläche,
- Erweiterung des separaten Getränkemarktes auf 450 m² Verkaufsfläche,
- Realisierung einer Vorkassenzone (Konzessionärsfläche) mit einer Gesamtgröße von 700 m² Verkaufsfläche (VKF), wovon maximal 250 m² Verkaufsfläche auf zentrenrelevante Sortimente entfallen dürfen; 450 m² VKF sind im nahversorgungsrelevanten Bereich zulässig,

- Zusätzlich umfasst das Projekt zwei Flächen für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und einer Gesamtgröße von 850 m² VKF. Die Einzelflächen weisen voraussichtlich eine Größe von 450 m² bzw. 400 m² auf.

Das Büro Stadt + Handel hat in den vergangenen Wochen die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen einer Erweiterung des Familia-Marktes untersucht und einen für Varel verträglichen Entwicklungsrahmen aufgezeigt, der aus Sicht der Verwaltung, des Betreibers und des Gutachterbüros eine Ziel führende Lösung zwischen Innenstadt- und Nahversorgungsschutz einerseits und einer adäquaten Entwicklungsmöglichkeit für das SB-Warenhaus andererseits darstellt. Insofern erachtet das Gutachterbüro Stadt + Handel die oben beschriebenen Entwicklungen als verträglich im Kontext des Vareler Einzelhandelsentwicklungskonzeptes:

- Für das SB-Warenhaus wird eine Erweiterung von heute 2.700 m² VKF auf 4.200 bis ggf. 4.350 m² zzgl. eines erweiterten Getränkemarktes von 450 m² VKF (bisher knapp 200 m² VKF) für als angemessene Weiterentwicklung angesehen. Die Auswirkungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich stellen sich unter diesen Voraussetzungen als in der unteren Variante (4.200 m²) verträglich und in der oberen Variante (4.350 m²) noch verträglich dar.
- Ein Teil der Erweiterungsfläche des SB-Warenhauses entfällt auf nicht zentrenrelevante Sortimente und ist damit, da diese Sortimente im SB-Warenhaus bisher fast nicht angeboten werden, als grundsätzlich zentrenunschädlich zu bewerten (rd. 250 m² VKF).
- Das SB-Warenhaus kann durch eine Konzessionärsfläche ergänzt werden, die auf insgesamt 700 m² VKF überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente (z.B. Bäcker, Metzger, ggf. Fischgeschäft etc.) umfassen wird (450 m² VKF). In den 700 m² sind auf in der Summe 250 m² VKF bis zu 4 kleine Konzessionäre mit zentrenrelevanten Sortimenten enthalten. Hierzu werden seitens des Gutachters detaillierte Regelungen empfohlen.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt demnach vor und nach der Erweiterung des SB-Warenhauses inkl. Vorkassenzone bei rd. 24%, wobei dies eine Ausdehnung von heute rd. 670 m² auf rd. 1.350 m² VKF bedeutet. Ein Verkaufsflächenanteil von 24% für zentrenrelevante Randsortimente kann aber als - im Vergleich mit anderen SB-Warenhäusern - üblicher Anteil bewertet werden. Die Verträglichkeit der zentrenrelevanten Randsortimente wurde für die Einzelsortimente geprüft und mündet in sortimentsbezogenen Verkaufsflächenempfehlungen. Die Verkaufsflächen für die Einzelsortimente im SB-Warenhaus und in der Vorkassenzone sollen sortimentsgenau festgesetzt werden.
- Das SB-Warenhaus soll durch 2 Fachmarkteinheiten mit 450 und 400 m² VKF mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Für eine Einheit steht seitens der Fa. Bünting eine Nutzung durch einen Zoofachmarkt in Rede. Dieses Sortiment ist nahversorgungsrelevant und demnach zunächst problematisch. Bei einer partiellen Auslagerung der avisierten Fläche für zoologischen Bedarf im SB-Warenhaus hin zum Zoofachmarkt sowie einer konkreten Sortimentsbetrachtung (große Teile „Tiergeräte, wie Kratzbäume, Käfige etc.“) stellt ein Zoofachmarkt aus fachgutachterlicher Sicht eine grenzwertige, im Kontext der Realisierungsmöglichkeit des Gesamtvorhabens aber denkbare Lösung dar. Allerdings wäre in diesem Fall eine Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bzw. eine entsprechende Abweichung zu beschließen. Der 2. Fachmarkt soll durch einen Betrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

Das Gutachterbüro ist zur Sitzung eingeladen und wird die bisherigen Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse und die Herleitung aus der Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes detailliert präsentieren.

Bestehende baurechtliche Situation:

Die Schützenwiese in Varel liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 (6. Änderung). Dieser weist für den Bereich des heutigen Familia-Marktes ein Sondergebiet und für den Bereich der Schützenwiese eine Festwiese und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Mehrzweckhalle aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt die Schützenwiese zusammen mit dem bestehenden Familia-Markt als Kerngebietsfläche dar.

Bereits Anfang 2001 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr. 171) mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung gefasst. Damalig war jedoch noch keine konkrete Verwertungsabsicht Hintergrund des Aufstellungsbeschlusses, so dass das Verfahren nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt wurde.

Mit der angedachten Erweiterung des Familia-Marktes existiert nun eine konkrete Planungsvorgabe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Inhaltlich wird insbesondere ein Sondergebiet für Einzelhandel festzusetzen sein. Eine solche Festsetzung erfordert jedoch auch die Änderung des Flächennutzungsplans, der zurzeit noch ein Kerngebiet ausweist. Auch auf Flächennutzungsplanebene ist ein entsprechendes Sondergebiet darzustellen. Die Inhalte werden im Verfahren erarbeitet, orientieren sich aber an den Vorschlägen des Gutachters. Sämtliche sortimentspezifischen Verkaufsflächen sollen detailliert im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden.

Eine Teilfläche von ca. 6.500 m² der Schützenwiese kann weiterhin als öffentliche Veranstaltungfläche genutzt werden und soll auch im Bebauungsplan entsprechend gesichert werden.

Geltungsbereich:

Das begonnene Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 171 hatte nur einen allgemeinen Entwicklungshintergrund für die Schützenwiese und dementsprechend einen Geltungsbereichszuschnitt, der für die jetzigen Planungsideen nicht zu verwerten ist. Es wird deshalb für sinnvoll gehalten, einen erneuten Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung zu fassen. Hierbei sollte zur Klarstellung auch der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 171 aufgehoben werden. Eine Aufhebung des damaligen Beschlusses über eine Flächennutzungsplanänderung (bezogen auf den Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1979) erübrigt sich, da mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 2006 dieser Beschluss inhaltlich nicht mehr umsetzbar ist.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 202 weist eine Größe von ca. 5,2 ha auf und umfasst neben dem bereits vom Familia-Markt genutzten Bereich und der Freifläche der eigentlichen Schützenwiese (Flurstücke 104/4 bzw. 118/7, Flur 3, Gemarkung Varel-Stadt) insbesondere auch ausgedehnte Teile der B 437 zwischen Grimms Mühle und dem städtischen Rathaus. Hintergrund dieses Geltungsbereiches ist einerseits die Notwendigkeit, eine neue Verkehrsanbindung von der Schützenwiese auf die B 437 im Bereich der Grimmschen Mühle zu schaffen. Andererseits steht zu erwarten, dass eine zusätzliche Rechtsabbiegespur von der B 437 in die Windallee auf Höhe des Rathauses, die durch das Projekt zusätzlich belastete Verkehrssituation auf der Bundesstraße entspannen kann. Insofern wird vorgeschlagen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202 wie in der Anlage dargestellt ins Verfahren zu schicken.

Beschlussvorschlag:

Gemäß der §§ 2, 5 und 30 Baugesetzbuch wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Schützenwiese unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel beschlossen. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich kann dem anliegenden Lageplan entnommen werden. Der Bebauungsplan erhält die Nummer 202. Bei der Änderung des Flächennut-

zungsplanes handelt es sich um die 16. Änderung. Die Planungen sind dem Antragsteller durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen. Der Beschluss des Rates der Stadt Varel vom 22.03.2001 (Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 171) wird aufgehoben.