Stadt Varel
Der Bürgermeister

Fachbereich 4 - Planung und Bau

Varel, 31. März 2011

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 169/2011

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

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

Stellungnahme der Stadt Varel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 B der Gemeinde Bockhorn

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Bockhorn beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 B „Gewerbegebiet Vareler Straße“. Hier soll auf einer ca. 2,16 ha großen Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Vareler Straße ein Standort der Raiffeisenwarengenossenschaft (RWAG) entwickelt werden. Die Fläche befindet sich nördlich des Einmündungsbereiches der Vareler Straße in die B 437 unmittelbar neben der Grenze zum Stadtgebiet Varel.

Die RWAG plant die Zusammenlegung der Standorte Borgstede und Grabstede zu einem gemeinsamen Standort. Dort sollen ein Tankstellenbetrieb und ein Agrarhandel realisiert werden. Neben einem Markt mit 450 - 500 m² Verkaufsfläche sollen Lagerverkaufsflächen für Dünger und Erden, Holz, Baustoffe und Gartenbedarf realisiert werden. Der Raiffeisenmarkt soll Sortimente des Bau- und Heimwerkerbedarfs sowie Garten- und Baumschulbedarf beinhalten. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll auch ein eingeschränktes Angebot an Lebensmitteln vorgehalten werden.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, ohne weitere präzisierende Regelungen zur Größe von Verkaufsflächen bzw. zu den Sortimenten. Eine Baugrenze umschließt den gesamten Komplex und lässt in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ein großes bauliches Entwicklungspotenzial entstehen.

Die Stadt Varel ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des § 4 (1) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Verwaltung keinen Bedenken gegenüber dem geschilderten Vorhaben. Allerdings wird angeregt, Inhalte wie Größe der Verkaufsfläche und Sortimentszusammensetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzulegen, um auszuschließen, dass künftige bauliche Entwicklungen, die auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs durchgeführt werden könnten, negative städtebauliche Entwicklungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Varel verursachen.

Beschlussvorschlag:

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 B der Gemeinde Bockhorn bestehen keine Bedenken. Es wird angeregt, die Größe der Verkaufsfläche und Sortimentszusammensetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzulegen.