

**Entwicklung
Schützenwiese
Varel**

Worum geht es heute?

Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Die detaillierten Inhalte werden erst im Verlauf des Verfahrens festgelegt.

Wofür gibt es einen Bebauungsplan?

Nach Abschluss des mehrstufigen Verfahrens schafft er das verbindliche Baurecht für die künftige Bebauung und Nutzung.

Ablauf Bebauungsplanverfahren (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes)



	Verfahrensschritt
1.	Verfahrensbeginn: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
2.	Aufstellungsbeschluss: Beratung im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Umweltschutz
3.	Aufstellungsbeschluss: Beratung im Verwaltungsausschuss
4.	Aufstellungsbeschluss: Beratung im Rat
5.	Vorstellung der Pläne zur Bürgerbeteiligung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
6.	frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel dazu: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
7.	Abwägung der Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
8.	Abwägung der Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss im Verwaltungsausschuss
9.	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB parallel dazu: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
10.	Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
11.	Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im Verwaltungsausschuss
12.	Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im Rat
13.	Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Landkreis Friesland
14.	Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung

Heutige Bestandssituation Famila Varel

- Verkaufsfläche des SB-Warenhauses derzeit ca. 2.770 m² Vkf.
- Vorkassenzone 80 m² Vkf.
- Getränkemarkt ca. 180 m² Vkf.
- 150 Stellplätze

Seit 10 - 15 Jahren bestehen Erweiterungswünsche

Zielsetzung im Einzelhandelsentwicklungskonzept u.a.

Schutz und Stabilisierung der Innenstadt und ihrer Funktion als Haupteinkaufsbereich

aber dynamische Bestandssicherung des Familienmarktes wird empfohlen



Vortrag

Herr Föhrer

Stadt + Handel

Einzelhandelsentwicklungskonzept
für die Stadt Varel



- Entwurf im Entwurf -

Abbildung 47: Empfehlungen Familia

<p>Ergänzende Fachmärkte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nicht empfehlenswert → Schutz des Innenstadtzentrums und seiner Entwicklungsmöglichkeiten ▪ Ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich denkbar → Verträglichkeit der Ansiedlung mit der Entwicklung des Standortbereichs Panzerstraße abzustimmen (besonders vor dem Hintergrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale) ▪ Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen als denkbare Option
<p><u>Nahversorgungsrelevante Sortimente (vornehmlich NuG)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsrahmen für das SB-Warenhaus vorhanden ▪ Je nach Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Nachweis der standortspezifischen Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p><u>Zentrenrelevante Randsortimente</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Sortiment und Standort deutlich unterschiedliche Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (sortimentspezifischer Nachweis der Verträglichkeit empfehlenswert/ erforderlich)
<p>Weitere Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorsicht bei kleinteiligen Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ▪ Beachten: Vorkassenzone = VKF (u. a. BVerwG 24.1.2005, 4 C 10.04)
<p>Bauplanungsrechtliche Empfehlungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtliche Absicherung ▪ Ausweisung Sondergebiet ▪ Sortimentsgenaue Festsetzung maximal zulässiger zentrenrelevanter Randsortimente

Quelle: eigene Darstellung



Der Projektvorschlag Familia-Erweiterung Varel

- 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 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.
- ca. 400 Stellplätze

Hinweis: Der Bebauungsplan soll weitere detaillierte Regelungen zu Teilsortimenten und deren maximale Verkaufsflächenobergrenze sowohl im SB-Warenhaus als auch in der Vorkassenzone beinhalten.

Vergleich: Heutige Bestandssituation Famila Varel - Planungssituation

- Verkaufsfläche des SB-Warenhauses derzeit ca. 2.770 m² Vkf.
- Erweiterung SB Warenhaus um 1.880 - 2.030 m²

Sparte	qm Bestand	qm Planung	qm Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	1.720	2.350	630
Getränkemarkt	180	450	270
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	250	400	150
Zoologischer Bedarf, Lebewtiere	30	150	120
PBS, Zeitungen/Zeitschriften	30	100	70
Bekleidung	140	320	180
GPK	60	230	170
Hausrat	100	100	-
Spielwaren	130	150	20
Elektro	100	300	200
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	30	250	220
Summe VKF Famila:	2.770	4.800	2.030
Backshop	30		
Fotopoint	50		
Summe inkl. Shops:	2.850		
Mall	125		
Windfang	64		
Summe inkl. Mall/Windfang:	3.039		

Vergleich: Heutige Bestandssituation Famila Varel - Planungssituation

- Verkaufsfläche des Getränkemarktes derzeit ca. 180 m² Vkf.
- Erweiterung des Getränkemarktes im SB Warenhaus um 270 m² VKf.
- Vorkassenzone heute 80 m² künftig 700 m², davon 250 m² zentrenrelevantes Sortiment d.h. Vergrößerung der Vorkassenzone insgesamt um 620 m² Verkaufsfläche
- Zusätzlich 850 m² Verkaufsfläche auf zwei Fachmarktflächen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich



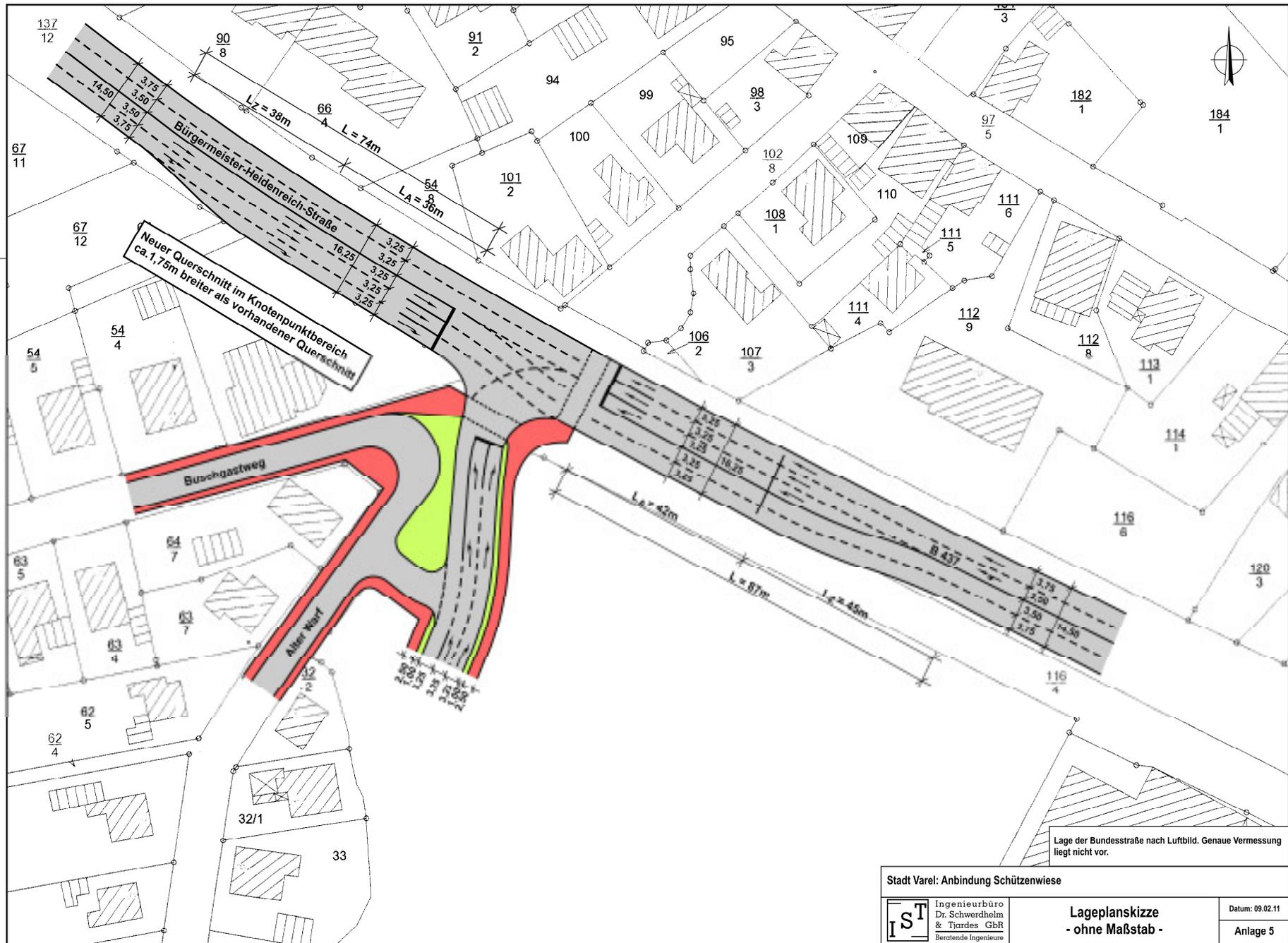


ÄNDERUNGEN

NR.	DATUM	BLATT	ÄNDERUNGEN	GEA	VERTEILER
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

E-01.23B	ENTWURF
	familia VAREL
beyer + Freitag & zoh	
Planung:  bauliche Ausführung:  Baueingabe: 	
planung:  bauliche Ausführung:  Baueingabe:  25221 Varel 101 Tel. 04452 311-1100 Fax 04452 311-1100 info@beyer-freitag-zoh.de	
BAUHERR: J. BOHNING BETEILIGUNGS-AG BRUNNENSTRASSE 37 26789 LEEZE	
OBJEKT: UMBAU UND ERWEITERUNG FAMILIA VAREL	
BEZEICHN.: LAGEPLAN -VARIANTE B-	
DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT JEDE VERWERTUNG OHNE UNSERE GENEHMIGUNG IST UNTERSAGT!	
ZULETZT GEA: 04.03.2011	BLATT: E-01.23B
DATUM: 10.01.2011	MASSTAB: 1:500
PROJEKT: E-033502-F-VAREL	GEZ.: PK
DATEI: E-01.23B_LAG-500	BEARB.: M. KNOPF
ARCHTEKT	BAUHERR





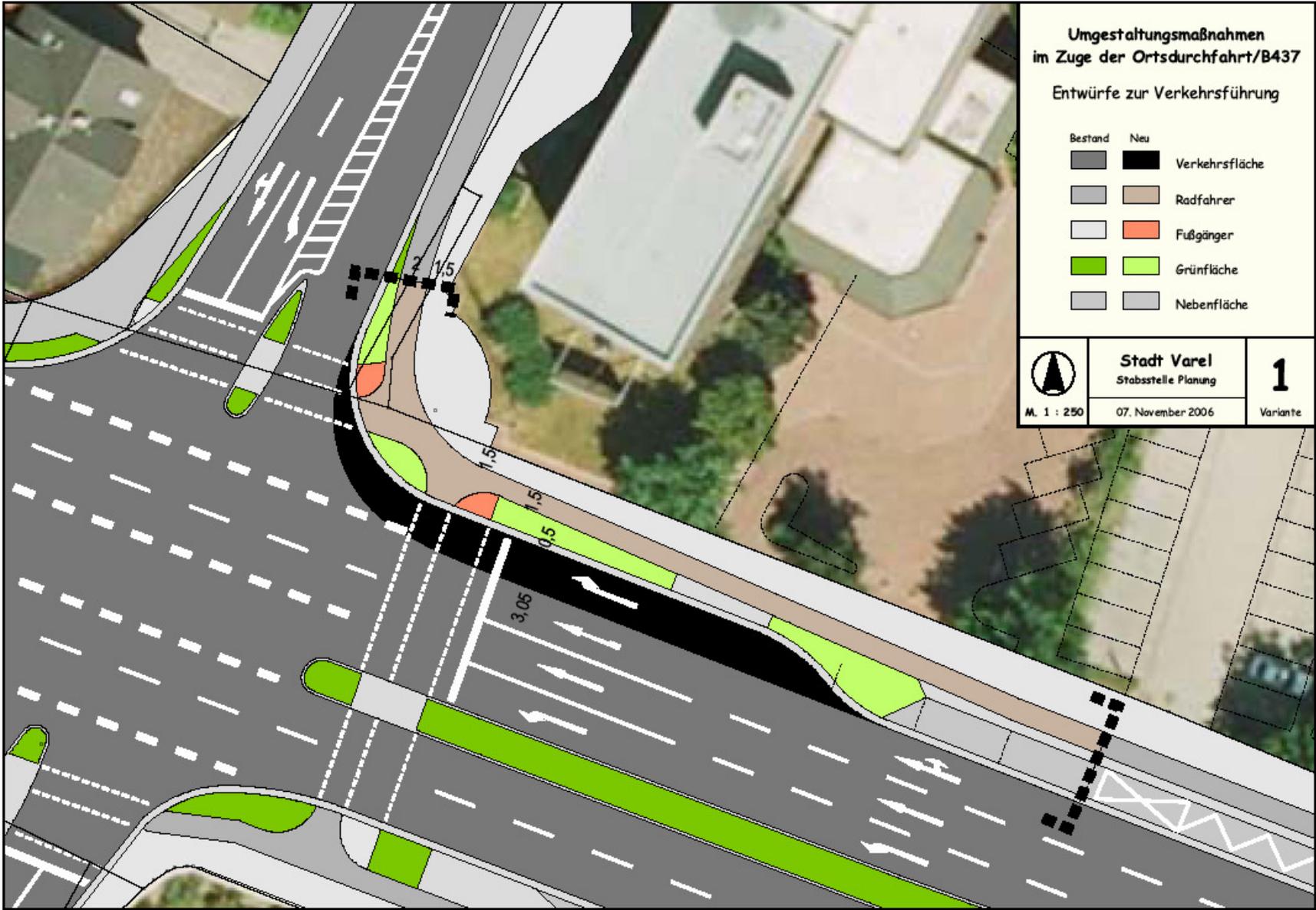
Lage der Bundesstraße nach Luftbild. Genaue Vermessung liegt nicht vor.

Stadt Varel: Anbindung Schützenwiese

IST
 Ingenieurbüro
 Dr. Schwerdhelm
 & Tjardes GbR
 Beratende Ingenieure

**Lageplanskizze
 - ohne Maßstab -**

Datum: 09.02.11
 Anlage 5





STADT VAREL

Bebauungsplan Nr. 53

M. 1.:1000

Für das Gelände zwischen dem Steinbrückenweg der Waldwiese, dem Kokerningelände, dem Buschgastweg, dem Alter Wall und der Lange Straße.

3. ÄNDERUNG GEMASS § 13 BBAUG.
RATSBESCHLUSS VOM 12.06.80

ALL. SATZUNG BESCHLOSSEN AUF GRUND DER
§ 13 BBAUG. DER 1960 IN VERBINDUNG MIT DEN
§ 2, 10 & 15 DES BBAUG. IN DEN 2. ZF. SEL-
BSTEN FASSUNGEN

VAREL DEN 11.02.80

STADT VAREL

DR. HENRI
BÜRGERMEISTER

DR. OTTILIE
STADTVERWALTUNG

FÜR DEN PLANENTWURF

VAREL DEN 13.03.80

DR. BÄRNER
BAUVERWALTUNG

DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 53 MIT BEZUGNAHMEN LICHT GEMASS
§ 13 BBAUG. IN DEN 2. ZF. 1960. DIESE PLAN-
GEBUNG BEZUGNAHMEN AUF DEN 1. ZF. DER
ÄNDERUNG IST IM ANSCHLUSS AN DEN
BEBAUUNGSBEZIRK WESER-ENG AM 13.03.81 BE-
KANNTGEMACHT WORDEN. MIT DIESEM TA-
GELT DIE 3. ÄNDERUNG RECHTSVERBÄNDLICH.

VAREL DEN 28.03.81

DR. BÄRNER
BAUVERWALTUNG

KREIS FRIEDLAND
BEWAUNUNG VAREL STADT
FÜR 2, 3, 4

Stadt Nr. 1016

DIE PLANENTWURF ENTSPICHT DEM INHALT DES
LIEGENDSCHAFTSKATASTERS UND WISST DIE BEZÜGLICHEN
ANLAGEN, STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE
VOLLSTÄNDIG NACH
STAND VOM 28.1.71. DIE PLANZEICHENANORDNUNG
VOM 18.1.1965
DIE IST HINSEHLICH DER DARSTELLUNG DER GRUNDEN
UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEMEINDELICH ZUVERLÄSSIG.

VAREL DEN 28.1.71

KATASTERAMT

DR. OTTILIE
VERKEHRSDIREKTOR

FÜR DEN PLANENTWURF

VAREL DEN 11.02.80

DR. HENRI
BÜRGERMEISTER

ANSTELLUNG UND SPÄTERE AUSWEISUNG
BESCHLOSSEN

VOM RAT DER STADT VAREL GEMASS § 13 BBAUG.
DES BBAUG. VOM 23.9.1960 (BREM. 1. 9. 1961)

AM 27.9.1971

VAREL DEN 19.12.1971

IM ÖFFENTLICH AUSGEWISSEN
GEMASS § 2181 BREM. VOM 13.12.1971 NR. 1.0.1971
BEI DER ANWANDUNG IN DEN
HIESIGEN VERFAHRENEN
AM 13.12.1971. BEKANNTGEMACHT
VAREL DEN 19.12.1971

2. Änderung
siehe Sondernotiz

3. Änderung

ALLE SATZUNGS BESCHLÜSSE
AUFGRUND DER § 6400 DER ANDERS
GEMEINDEORDNUNG IN DER 22. WÄRTEN
FASSUNG IN VERBINDUNG MIT § 2 & 13
BBAUG. VOM 23.9.1960 BREM. TER. 1.1
VAREL DEN 21.9.1971

Verfahren Nr. 4. Änderung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 15 des Baugesetzbuches
BauGB in der Fassung vom 16.07.1960 (BREM. 1. 5. 1965)
ZUSÄTZLICH GEMÄSS § 13 BBAUG. VOM 23.9.1960 (BREM. 1. 5. 1965)
DIE §§ 2 Abs. 3, 10 und 15 des Baugesetzbuches vom 16.07.1960
BREM. 1. 5. 1965 UND § 13 BBAUG. VOM 23.9.1960 (BREM. 1. 5. 1965)
DIE §§ 2 Abs. 3, 10 und 15 des Baugesetzbuches vom 16.07.1960
BREM. 1. 5. 1965 UND § 13 BBAUG. VOM 23.9.1960 (BREM. 1. 5. 1965)
DIE §§ 2 Abs. 3, 10 und 15 des Baugesetzbuches vom 16.07.1960
BREM. 1. 5. 1965 UND § 13 BBAUG. VOM 23.9.1960 (BREM. 1. 5. 1965)

VAREL DEN 12.06.80

DR. HENRI
BÜRGERMEISTER

DR. OTTILIE
STADTVERWALTUNG

FÜR DEN PLANENTWURF

DR. HENRI
BÜRGERMEISTER

DR. OTTILIE
STADTVERWALTUNG

FÜR DEN PLANENTWURF

VAREL DEN 11.02.80

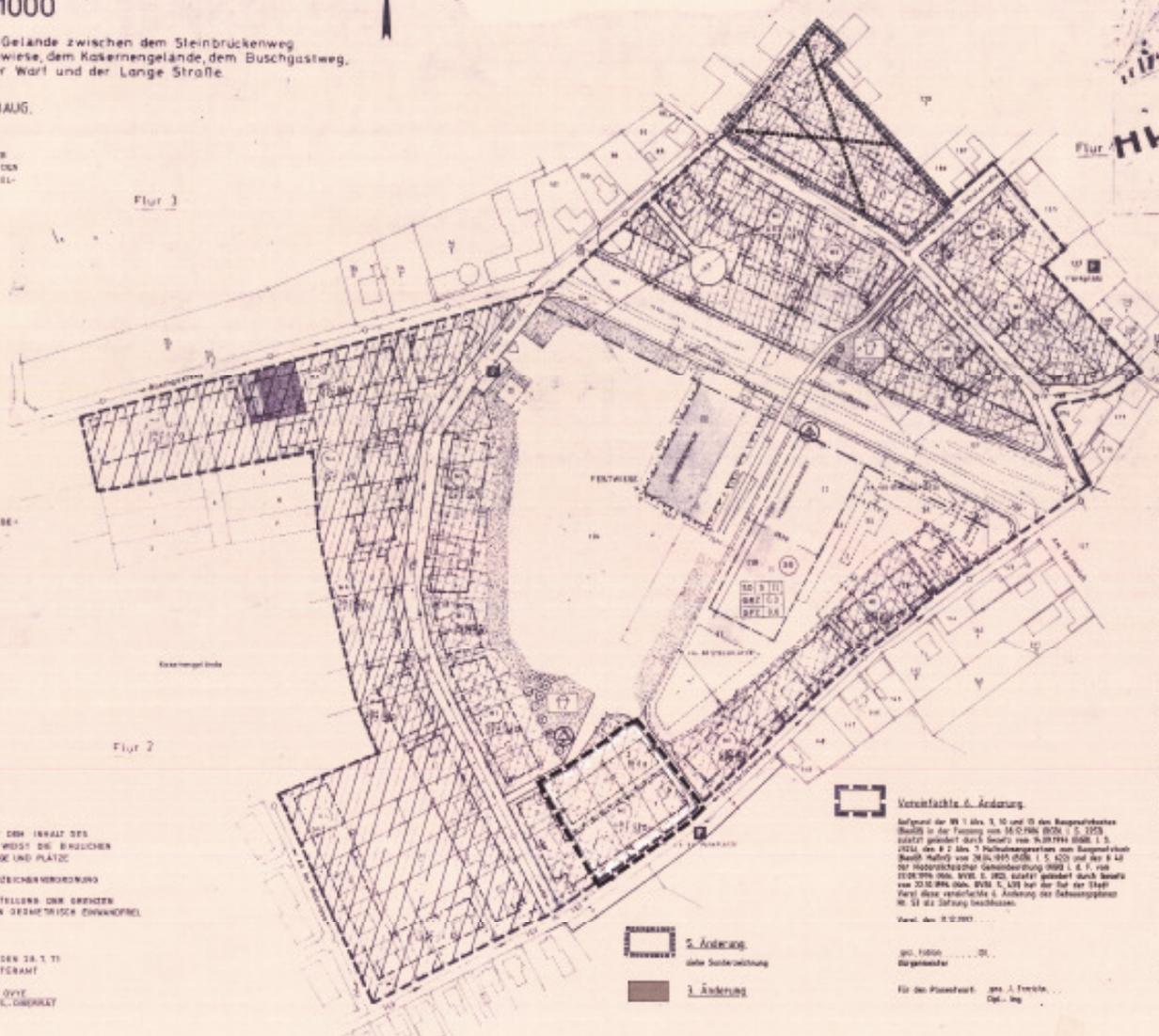
DR. HENRI
BÜRGERMEISTER

DR. OTTILIE
STADTVERWALTUNG

FÜR DEN PLANENTWURF

VAREL DEN 11.02.80

DR. HENRI
BÜRGERMEISTER



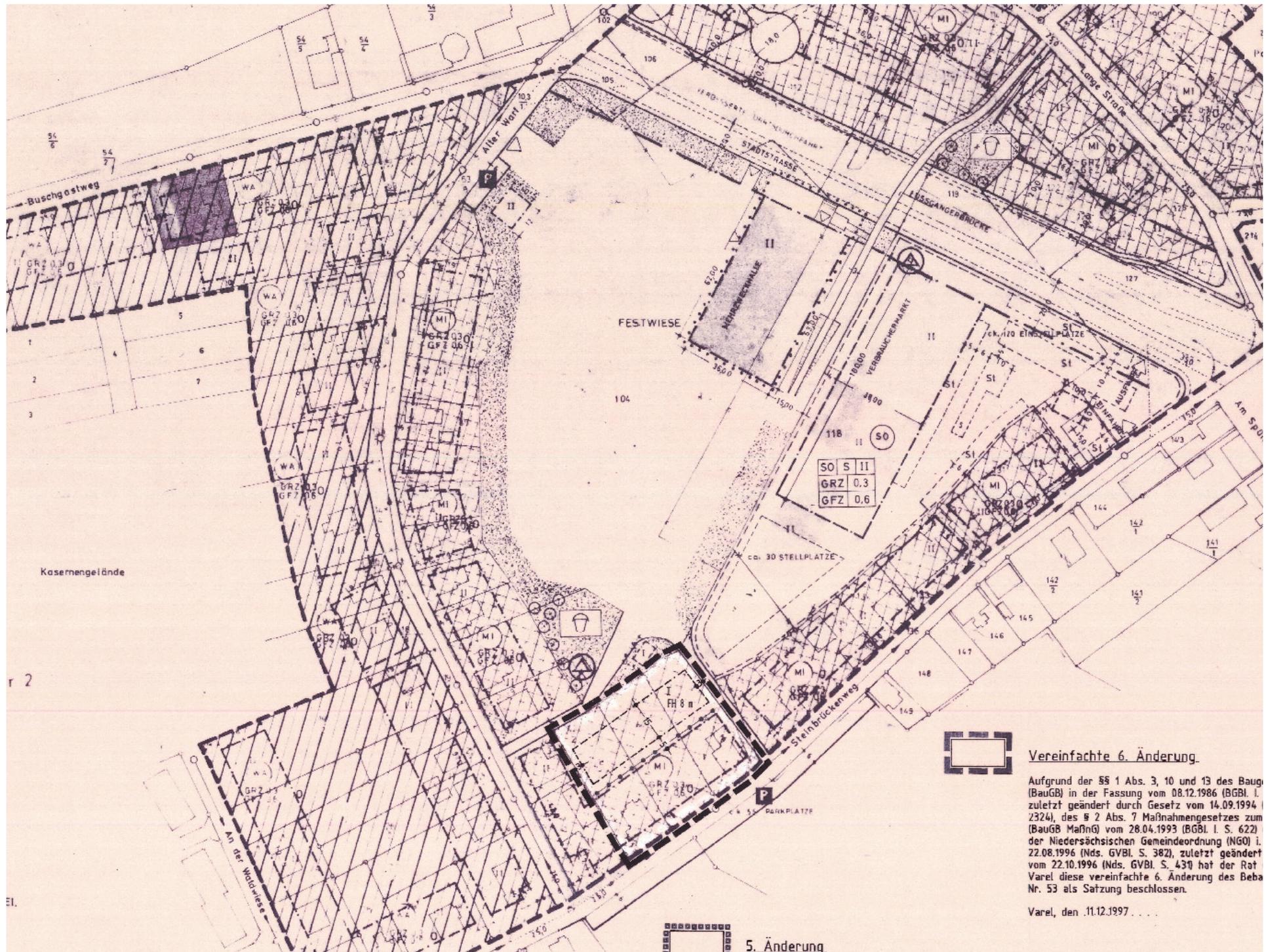
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BELTUNGSBEREICH
- STRASSENSTREIFENANLEGE
- BAUGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORHANDEN)
- MIT DEN BAULICHEN NUTZUNGEN VERBUNDEN
- ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (HÖCHSTWERT)
- GRUNDSTÜCKSNUMMERN (1972)
- GESCHOSSPLANEINTEIL (1972)
- VORHANDENE BEBAUUNG
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- GEBÄUDE WECHSEL (BAUSCHLASS)
- SCHUTZVERKEHRSLINIE (VORHANDEN)
- WECHSELVERKEHRSLINIE
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FESTWIESE
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- WOHNEINHEITEN (KORBHAUSEN)
- KINDERSPIELPLATZ
- GRENZE FÜR ANBAUVERBOTE
- MISCHEBETRIEB
- STRASSENBEDECKUNG (VORHANDEN)
- SICHERHEITSSCHUTZ (ANPFLANZUNGEN & EINRICHTUNGEN MIT EINER HOHE VON ÜBER 80 CM AD FAHRERHÖHENREICHEN UND NICHT ZUSÄTZLICH)
- STÜLLPLATZ
- ÖFFENTLICHE BAUWEISE
- GEMEINDELICHE VERFAHRENEN (VORHANDEN) (BREM. 1. 5. 1965) UND § 13 BBAUG. VOM 23.9.1960 (BREM. 1. 5. 1965)
- ANZUPFLANZUNGEN (BAUWEISE (BREM. 1. 5. 1965) UND § 13 BBAUG. VOM 23.9.1960 (BREM. 1. 5. 1965))
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDELICHEN GELTUNGSBEREICH DER LÄNDERUNG

Ergänzung durch 6. Änderung

- mit Freizeitanlagen über dem Alter Wall
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

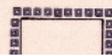
INSAFTIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES
DER BEBAUUNGSPLAN NR. 53 MIT BEZUGNAHMEN LICHT
GEMASS § 13 BBAUG. VOM 23.9.1960 ÖFFENTLICH AUF
DIE SCHWENKUNG SOWIE ÖFFENTLICH DER AUSWEISUNG
IST IM ANSCHLUSS AN DEN BEBAUUNGSBEZIRK
WESER-ENG AM 13.03.81 BE-
KANNTGEMACHT WORDEN MIT DIESEM TAGELT
DIE BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBÄNDLICH
VAREL DEN 19.12.71



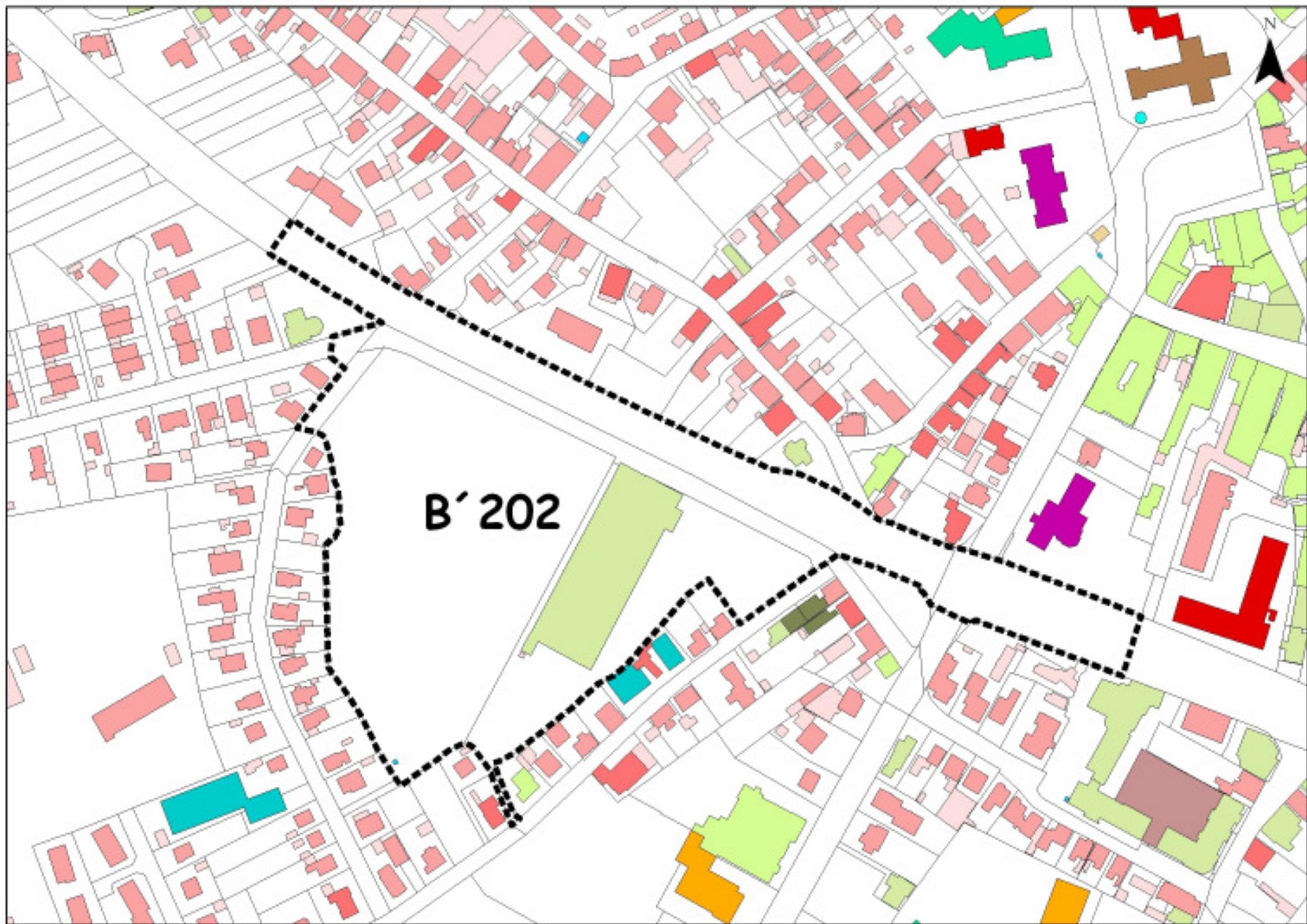
Vereinfachte 6. Änderung

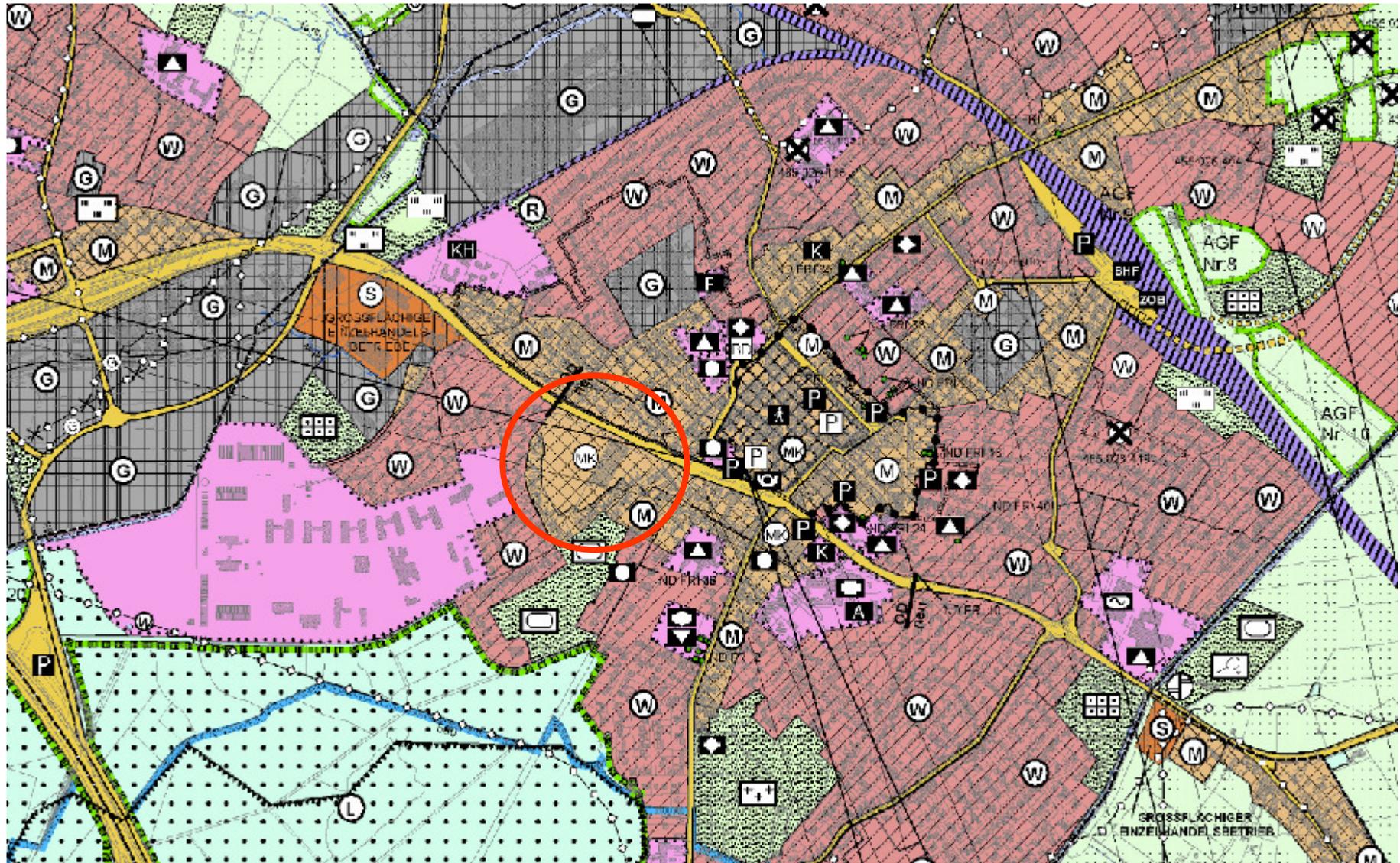
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des BauGB (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 (2324), des § 2 Abs. 7 Maßnahmen-Gesetzes zum BauGB (MaßnG) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622) der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert vom 22.10.1996 (Nds. GVBl. S. 430) hat der Rat Varel diese vereinfachte 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 als Satzung beschlossen.

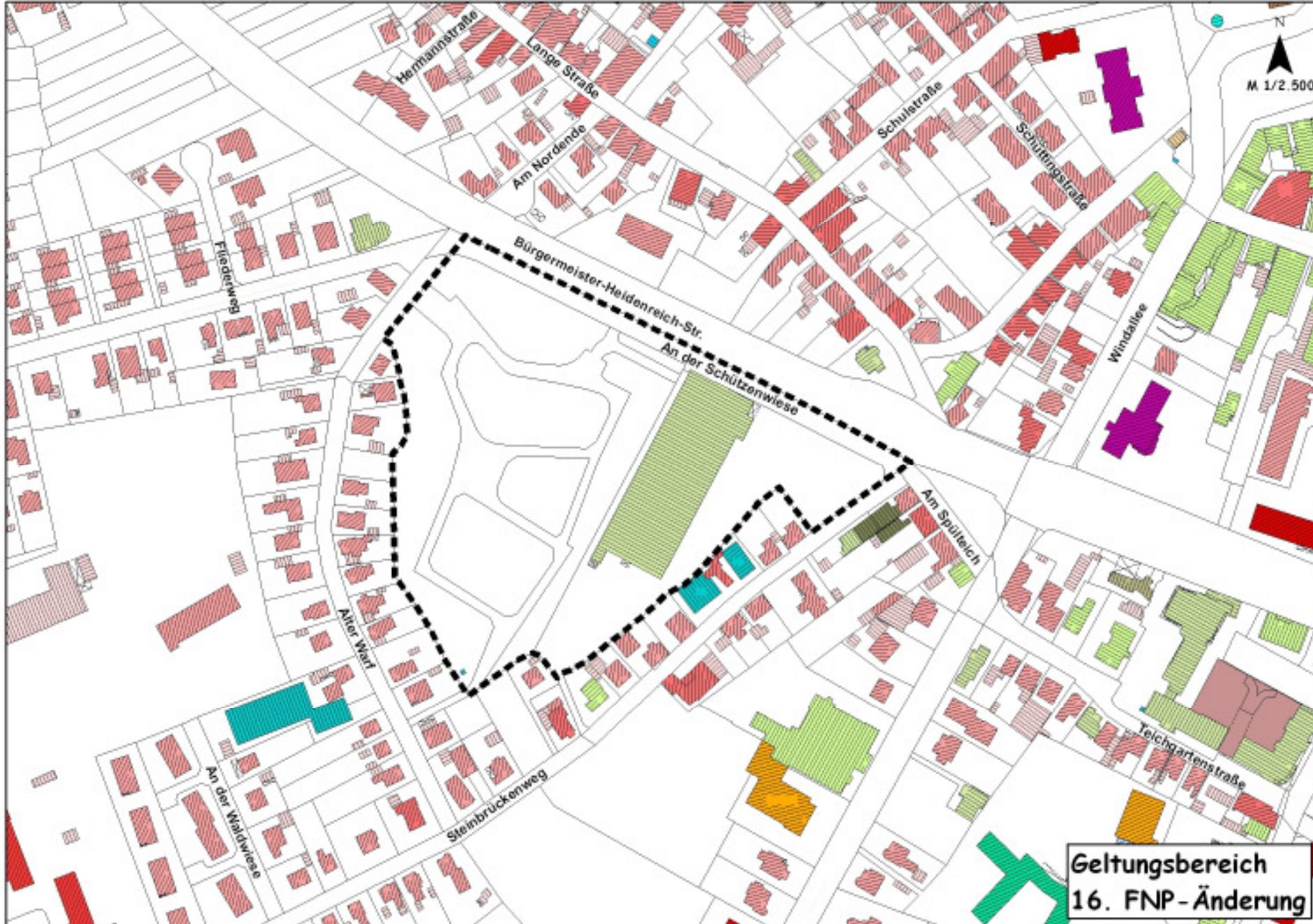
Varel, den 11.12.1997



5. Änderung







**Geltungsbereich
16. FNP-Änderung**

Ablauf Bebauungsplanverfahren (mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes)

	Verfahrensschritt
1.	Verfahrensbeginn: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
2.	Aufstellungsbeschluss: Beratung im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Umweltschutz
3.	Aufstellungsbeschluss: Beratung im Verwaltungsausschuss
4.	Aufstellungsbeschluss: Beratung im Rat
5.	Vorstellung der Pläne zur Bürgerbeteiligung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
6.	frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel dazu: Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
7.	Abwägung der Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
8.	Abwägung der Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss im Verwaltungsausschuss
9.	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB parallel dazu: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
10.	Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
11.	Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im Verwaltungsausschuss
12.	Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss im Rat
13.	Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Landkreis Friesland
14.	Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung



Danke für die Aufmerksamkeit !