



**Stadt Varel**  
**Bebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ sowie**  
**16. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und**  
**sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 09.06.2011	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:</li><li>b) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht:</li><li>c) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:</li><li>d) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz:</li><li>e) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde:</li><li>f) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</li><li>g) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</li><li>h) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:</li><li>i) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:</li></ul> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>j) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:</li></ul> <p>Insgesamt bestehen von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken. Auf die Einleitung eines Moderationsverfahrens wird verzichtet, da entlang der Prüfkriterien keine negativen Auswirkungen im Sinne der Raumordnung auf die benachbarten Zentren zu befürchten sind. Es werden aber folgende Hinweise gegeben:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>Begründung FNP, Kapitel 3.2. und B-Plan, Kapitel 1.5:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Ziels D 2.3 03 des LROP beachtet werden müssen und dies in der Begründung vorzunehmen ist bzw. zumindest der entsprechende Hinweis auf die Abarbeitung und Prüfung im Verträglichkeitsgutachten erfolgen muss. Dies gilt um so mehr, als die Stadt Varel nicht an dem Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland teilnimmt und gegenüber den benachbarten Grundzentren die Auswirkungen des Vorhabens sowohl in raumordnerischer als städtebaulicher Hinsicht transparent darzustellen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird um die wesentlichen Zielaussagen des LROP (Fassung 29. Januar 2008) hin ergänzt. In Teil C - Fachliche Einzelbegründung werden unter Punkt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen unter Punkt 0.3 die folgenden für diese Planung relevanten Zielaussagen getroffen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).</li><li>2 Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.</li><li>3 Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen.</li><li>4 Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.</li><li>5 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).</li><li>6 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).</li><li>7 Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.</li><li>8 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,<ol style="list-style-type: none"><li>a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder</li><li>b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.</li></ol></li></ol>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>Verträglichkeitsgutachten: Unklar ist, ob der Lidl-Standort in Bockhorn nördlich des Zentrums in den Berechnungen zur Umsatzumverteilung berücksichtigt worden ist, der dort eine nicht zu gefährdende Nahversorgungsfunktion übernimmt.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten sowie das zugrunde liegende Einzelhandelskonzept zeigen auf, dass der Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Varel, insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, weitestgehend ausgeschöpft ist. Dem entsprechend wird die untere Landesplanungsbehörde weitere (großflächige) Handelsentwicklungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Varel kritisch prüfen, um die Versorgungsfunktion der Innenstadt Varels und damit auch die mittelzentrale Funktion der Stadt langfristig zu sichern sowie negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion der umgebenden Grundzentren bzw. Nahversorgungszentren zu vermeiden.</p> <p>k) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</p>	<p>17Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot). 18Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. 19Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Lidl-Standort in Bockhorn wurde in den Berechnungen zur Umsatzumverteilungen berücksichtigt. Die ermittelten geringen Umsatzumverteilungen lassen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen erkennen.</p> <p>Auf Seite 14 des Verträglichkeitsgutachtens wird in Abbildung 5 der Lidl-Standort in Bockhorn als wettbewerbsrelevanter Anbieter des Umlandes aufgeführt, ebenso wie die Unternehmen in Zetel, Wiefelstede, Rastede und Jade. Es wird mit Kaufkraftzuflüssen aus den Umlandgemeinden gerechnet, daher werden“...diese Gemeinden bei der folgenden angebots- und nachfrageseitigen Strukturanalyse und im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Modellberechnung berücksichtigt.“ (S+H , S. 15)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung Zentrale Polizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Dem KBD ist indes die Aufgabe, alliierte Kriegsflugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts auszuwerten, weder durch Gesetz noch durch Erlass als öffentliche Aufgabe zur Erledigung im eigenen Namen mit Außenwirkung zugewiesen worden.</p> <p>Soweit die ZPD (KBD) ihre Unterstützung zudem als Vor-Ort-Aufgabe leistet, ist sie insoweit auch keine Behörde der Gefahrenabwehr. Es handelt sich vielmehr um ein Tätigwerden im Rahmen der Amtshilfe (vgl. RdErl. d. MU v. 08.12.1995), so dass weiterhin § 97 Abs. 1 Nds. SOG gilt.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals daran erinnern, dass gem. dem RdErl. d. MU v. 08.12.1995 die Behörden der Gefahrenabwehr originär für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg 18.05.2011	<p>Das GAA Oldenburg ist für den Immissionsschutz bei Anlagen des Einzelhandels nicht zuständig, daher wird keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die Zuständigkeit für den Immissionsschutz liegt hier nach Nr. 8.1a der Verordnung über Zuständigkeiten auf den Gebieten des Arbeitsschutz-, Immissionsschutz-, Sprengstoff-, Gentechnik- und Strahlenschutzrechts sowie in anderen Rechtsgebieten (ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz) vom 27. Oktober 2009 beim Landkreis Friesland.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Landkreis Friesland wurde und wird im Verfahren an dieser Planung als Träger öffentlicher Belange weiter beteiligt und erhält die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.</p>
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich 06.06.2011	<p>Durch die o. a. Bauleitplanung werden die Belange der NLStBV-GB Aurich wegen der verkehrlichen Auswirkungen auf die B 437 und möglicherweise auch auf die L 819 berührt. Da der Verkehrsfluss auf der B 437 und hier insbesondere im Knotenpunktbereich B 437 / Windallee oft kritisiert und der Verkehr durch die Erweiterung des Familia-Marktes zunehmen wird, kann einer weiteren Stadtstraßenanbindung an die B 437 nur zugestimmt werden, wenn die verkehrliche Problematik seitens der Stadt Varel gelöst und auch von ihr getragen wird.</p> <p>Dazu gehört neben der laut Verkehrsuntersuchung möglichen Verbesserung im Knotenpunkt B 437 / Windallee (Anlage Rechtsabbiegespur) auch die Regelung künftiger Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B 437 oder L 819, die sich aus der verkehrlichen Erschließung des familia-Marktes, z. B. durch Nutzung des „Spülteich“, ergeben könnten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Varel wird die erforderlichen Planungen hinsichtlich einer geordneten Verkehrsführung und der Anbindung des Familia-Marktes durchführen bzw. hat diese bereits beauftragt.</p> <p>Die Ergebnisse werden als Vorgabe in der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Der hier angesprochene Regelungsbedarf im Bereich der Kreuzung Windallee/B 437 sowie der Anbindung des Familia-Marktes werden in der begleitenden Straßenplanung mit berücksichtigt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	<p>Die Umbaumaßnahmen an der B 437 bedürfen der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Dieses kann durch einen Bebauungsplan ersetzt werden, wenn die Stadt Varel alle Belange und hier insbesondere auch die Belange der Anlieger (z. B. Lärmschutz) regeln kann.</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen sind dann allerdings für die öffentliche Auslegung zu ergänzen. Den Entwurf, die dazu gehörigen Nachweise und die schalltechnische Berechnung bitte ich vor Durchführung der öffentlichen Auslegung mit mir abzustimmen. Neben den Nachweisen der Leistungsfähigkeit und der Befahrbarkeit ist auch das Sicherheitsaudit für die Planungsphase (Genehmigungs- bzw. Ausführungsentwurf) beizufügen. Den genauen Umfang der Unterlagen bitte ich telefonisch mit mir abzustimmen.</p> <p>Nach Genehmigung des Straßenentwurfes ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Varel und der NLStBV-GB Aurich abzuschließen. In dieser Vereinbarung werden die Fragen, die sich aus der Baumaßnahme ergeben, zwischen den beteiligten Baulastträgern geregelt. Im Vorgriff auf diese Vereinbarung weise ich darauf hin, dass auch die im 1. Absatz dieser Stellungnahme genannten Belange Gegenstand der Vereinbarung werden. Die Stadt Varel trägt alle Umbaukosten im Bereich der B 437 und zahlt dem Bund für die Mehraufwendungen, die im Bereich der vollsignalisierten Anbindung der Schützenwiese entstehen, einen Ablösebetrag.</p> <p>Im Bebauungsplan ist entlang der B 437 und entlang der Neuansbindung ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot gemäß Planzeichenverordnung festzusetzen. Die Baugrenze darf nicht in die Bauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand der B 437) hineinragen. Anpflanzungen dürfen wichtige Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen. Die dargestellte Baumreihe bitte ich im Nahbereich der Neuansbindung zu kürzen, weil das Sichtdreieck und auch die Lichtsignalanlage beeinträchtigt werden könnten.</p> <p>Der Baulastträger der B 437 ist von jeglichen Forderungen, die sich aus der Bauleitplanung ergeben könnten, frei zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden auch die Belange der Anlieger hinsichtlich des Lärmschutzes berücksichtigt. Es wird durch entsprechende Immissionsgutachten der erforderliche Umfang der Lärmschutzmaßnahmen (aktiver bzw. passiver Art) ermittelt und planungsrechtlich festgeschrieben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wird hinsichtlich dieser Änderungen angepasst werden.</p> <p>Der erforderliche Umfang der Nachweisunterlagen wird zuvor mit der Straßenbaubehörde abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die angesprochene Vereinbarung wird vor Beginn der Baumaßnahme mit allen Betroffenen bzw. Beteiligten geschlossen werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden hinsichtlich eines Zu- und Abfahrtsverbotes, des Sichtdreieckes sowie der Bauverbotszone ergänzt.</p> <p>Bei der Darstellung der Baumreihe handelt es sich um Bestandsbäume, die aus städtebaulichen Gründen soweit möglich in ihrem Bestand erhalten werden sollen. Dabei werden die Vorgaben der Straßenplanung berücksichtigt werden und die festgesetzten Bäume auf das erforderliche Maß hin zurückgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg 14.06.2011	<p><b>Zum Flächennutzungsplan: Keine Anregungen oder Bedenken.</b></p> <p><b>Zum Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese</b></p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir folgende Bedenken:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Soweit sie bei der Planung berücksichtigt werden sollen, sind sie aus dem beigefügten Plan ersichtlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und dem Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel.: (0441) 234-6875, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die angesprochene Telekommunikationsleitung befindet sich entlang des südlichen Randes der Straße An der Schützenwiese innerhalb des SO 1 Gebietes.</p> <p>Die erforderlichen Abstimmungsgespräche zwischen dem Leitungsträger sowie dem Verursacher werden rechtzeitig von Baubeginn der Erdbauarbeiten geführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung sowie die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 202 werden redaktionell ergänzt.</p>
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 27.05.2011	<p>Wir haben die o. g. Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der anliegenden Planunterlage sind die vorhandenen Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter der Betriebsstelle Schoost, Herrn Zimmering, Tel.: 04461 9810-211, in der Örtlichkeit angeben lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden hinsichtlich eines Hinweises auf vorhandene Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Lage der dargestellten Versorgungsleitungen befinden sich im wesentlichen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und bedürfen keiner zusätzlichen planungsrechtlichen Absicherung.</p> <p>Im Zuge der weiteren Genehmigungs- und Ausführungsplanung wird die Lage der vorhandenen und zukünftig erforderlichen Leitungen und Anschlüsse mit dem Leitungsträger und dem Bauherren abgestimmt. Eine weitere Beteiligung ist vorgesehen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG Bavinkstraße 23 26789 Leer  07.06.2011	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.05.2011.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden hinsichtlich eines Hinweises auf vorhandene Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt. Vor Beginn der Erdbauarbeiten werden die betroffenen Leitungsträger frühzeitig informiert und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt.</p>
8	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel  07.06.2011	<p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 11. Mai 2011 zu den oben genannten Plänen.</p> <p>In dem betreffenden Bereich betreiben wir verschiedene Anlagen der Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung sowie Telekommunikation.</p> <p>Die vorhandenen Versorgungsleitungen sowie auch unsere Transformatorenstation „An der Schützenwiese“ müssen, soweit sie dem Bauvorhaben hinderlich sind, geschützt oder verlegt werden.</p> <p>Die Einzelheiten sind vor Baubeginn mit uns abzustimmen.</p> <p>Die dadurch entstehenden Kosten ermitteln wir nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden hinsichtlich eines Hinweises auf vorhandene Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt.</p> <p>Vor Beginn der Erdbauarbeiten werden die betroffenen Leitungsträger frühzeitig informiert und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt.</p>





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>2. Das EEK trifft auch Aussagen für die Entwicklung des Plangebietes. Wir teilen die Empfehlungen für den Standortbereich „Familia“. Sie sind eine fachlich fundierte Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Die Empfehlungen im Einzelnen (vgl. S. 104):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für nahversorgungsrelevante Sortimente ist noch ein Entwicklungsrahmen im SB-Warenhaus vorhanden. Je nach Sortiment und Standort ist jedoch die Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deutlich unterschiedlich. Der Nachweis der standortspezifischen Verträglichkeit ist empfehlenswert / erforderlich.</li><li>- Der Verträglichkeitsnachweis ist auch für zentrenrelevante Randsortimente empfehlenswert / erforderlich.</li><li>- Bei kleinteiligen Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte Vorsicht geboten sein.</li><li>- In den geplanten, das SB-Warenhaus ergänzenden Fachmärkten, sind aus Gründen des Schutzes und der Entwicklung des Innenstadtzentrums zentrenrelevante Sortimenten nicht empfehlenswert. Ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind grundsätzlich denkbar.</li></ul> <p>3. Um diesen Empfehlungen Rechnung zu tragen wurde für das Planvorhaben ein „Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten für das Erweiterung- / Umstrukturierungsvorhaben Familia in Varel“ erarbeitet, das sich den genannten Aspekten widmet. Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens nach.</p> <p>Die ursprünglich geplante Projektgröße stellte sich als städtebaulich unverträglich heraus. Die Verkaufsflächengröße wurde auf Basis des Verträglichkeitsgutachtens mit dem Ziel reduziert festgesetzt, dass das Vorhaben die Umsatzumverteilungsquoten unterschreitet, bei denen die Rechtsprechung bereits nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche annimmt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 basieren auf dem angesprochenem Verträglichkeitsgutachten und berücksichtigt die reduzierten Verkaufsflächenzahlen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>Wir begrüßen grundsätzlich, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit analysiert wurde. Dies gilt ebenso für die Beschränkung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente im Bebauungsplanentwurf, um die Entwicklung der Zentren und der Nahversorgung zu schützen.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass die Abgrenzung des Einzugsbereiches nicht hinreichend erkennbar ist. Entspricht der Einzugsbereich dem als „Untersuchungsraum“ abgegrenzten Gebiet (vgl. S. 16), so ist festzuhalten, dass der Einzugsbereich des Vorhabens sehr groß dimensioniert ist. Das Einzugsgebiet umfasst dann unter anderem das Mittelzentrum Rastede. Hierbei ist zu beachten, dass dieser Zentrale Ort selbst für die Versorgung seines Verflechtungsbereiches zuständig ist und die Stadt Varel keine Versorgungsfunktion hierfür zu übernehmen hat.</p> <p>Insofern muss die Abgrenzung des Einzugsgebietes kleiner gewählt werden. Das hat zur Folge, dass bei der gleichen zu erwartenden Umsatzleistung des Planvorhabens die Umsatzumverteilungsquoten auf das dann kleinere Einzugsgebiet - insbesondere die Vareler Innenstadt - entsprechend größer ausfallen werden. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wären alleine aus Rastede rund 0,3 Mio. Euro Umsatz rechnerisch anders zu verteilen (vgl. S. 37). Zum Vergleich:</p> <p>Die Umsatzumverteilung aus der Innenstadt Varels zum geplanten Einkaufszentrum beträgt rund 0,5 Mio. Euro (vgl. S. 36). In der Folge kann davon ausgegangen werden, dass nicht nur unwesentliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Die Verträglichkeit sollte vor diesem Hintergrund neu berechnet werden. Unter Umständen sind die Verkaufsflächengrößen im Bebauungsplanentwurf erneut anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das auf S. 16 des Verträglichkeitsgutachtens dargestellte Gebiet stellt den im Sinne der Analyse relevanten Untersuchungsraum dar. Dieser entspricht nicht dem ermittelten Einzugsbereich des Familia-Marktes, welcher kleiner ausfallen dürfte als der dargestellte Untersuchungsraum. Allerdings ist anzunehmen, dass sich die Einzugsbereiche der Vorhabenplanung sowie weiterer Städte (u.a. Rastede) und dortiger Standorte überschneiden werden. Innerhalb dieser Überschneidungsbereiche ist anzunehmen, dass eine gewisse Anzahl der Einwohner derzeit bspw. in der Stadt Rastede einkaufen, sich zukünftig (nach Erweiterung/Umstrukturierung des Familia-Marktes) jedoch eher auf Varel konzentrieren, so dass Umsatzumverteilung auch in Gebieten außerhalb des Einzugsbereiches zu erwarten sind.</p> <p>Hierbei handelt es sich u.a. um die Einwohner der Bereiche im nördlichen Rastede (u.a. Hahn) und in Jade. Gleichwohl dürfte auch in geringem Umfang Kaufkraft aus dem Kernort Rastede generiert werden, da dort kein vergleichbares Angebot vorhanden ist.</p> <p>Eine entsprechende Kaufkraftstromsimulation hat im Rahmen der Modellberechnungen von Stadt + Handel stattgefunden.</p> <p>Des Weiteren ist angeführt, dass die angesetzten 10 % Streuumsatz als geringe Annahme angesichts des attraktiven Erweiterungs-/Umstrukturierungsvorhaben Familia zu bewerten sind; insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Stellenwertes des Tourismus in Varel.</p> <p>Positive Synergien für das Vareler Innenstadtzentrum wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Eine Erhöhung der Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum von Varel ist somit nicht anzunehmen.</p> <p>Selbst wenn Rastede nicht in die Betrachtung eingehen würde, könnte der Rasteder Umsatz von 0,3 Mio Euro (als Beispiel im Sortiment NuG) nicht ausschließlich dem Innenstadtzentrum von Varel zuzurechnen sein sondern würde sich auf eine Vielzahl weiterer Standorte umverteilt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in das Verträglichkeitsgutachten aufgenommen. Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich durch diese Ergänzung nicht.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
9	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>4. Ungeachtet der Frage nach der Abgrenzung des Einzugsgebiets sehen wir aufgrund der Größe des Vorhabens die mit der Realisierung der derzeitigen Planung einhergehenden Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht auch aus anderen Gründen weiterhin kritisch: Die Erweiterung des SB-Warenhauses ist nicht nur quantitativ zu beurteilen, sondern auch qualitativ. Die Entwicklung des Marktes zu einem Einkaufszentrum entfaltet stärkere Anziehungskräfte auf den Standort. Austauschbeziehungen mit der Innenstadt sind aktuell nur in 21 Prozent der Fälle gegeben. Es ist anzunehmen, dass dieser Anteil weiter zurückgehen und auch die Passantenfrequenz in der Innenstadt weiter rückläufig sein wird. Dies führt zu Umsatzeinbußen für die in der Innenstadt ansässigen Betriebe, die dadurch in ihrer Existenz bedroht werden. Das gilt insbesondere für viele inhabergeführte Fachgeschäfte.</p> <p>Vor diesem Hintergrund empfehlen wir nachdrücklich, die Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente des Vorhabens weiter zu reduzieren.</p> <p>5. Der aktuell in der Innenstadt ansässige Lebensmittel-Markt sorgt für Frequenz, von der weitere Stadthändler mittelbar profitieren. Sollte der Markt nach der Erweiterung des SB-Warenhauses aufgegeben werden, würde sich die Frequenz voraussichtlich erheblich verringern, was einen Trading-down-Prozess nach sich ziehen kann. Das Sortimentsangebot und die -Vielfalt würden sich mit der Folge verschlechtern, dass die Frequenz weiter abnimmt. Wir erinnern daran, dass sich bei der Ansiedlung des Lebensmittel-Marktes die Suche nach einem Betreiber schwierig gestaltet hat. Da sich mit der Realisierung des Planvorhabens die Angebotssituation im Bereich des SB-Warenhauses erheblich verbessern wird, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Neuansiedlung in der Innenstadt erneut gelingt. Wir empfehlen der Stadt Varel zumindest durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass der Lebensmittel-Markt weiter in der Innenstadt erhalten bleibt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erweiterungs-/Umstrukturierungsvorhaben Familia wurde vor allem hinsichtlich seiner Verträglichkeit in bezug auf die Strukturen des Innenstadtzentrums von Varel analysiert. Die empfohlene Reduktion der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ermöglicht eine entsprechende Erweiterung / Umstrukturierung des Familia Marktes ohne negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Varel.</p> <p>Positive Synergieeffekte sind in gewissem Umfang zu erwarten, wurden aber im Sinne eines worst-case-Ansatzes nicht in die Berechnung eingestellt.</p> <p>Die erforderlichen Modifizierungen der Verkaufsflächengrößen einzelner Sortimente wurden ermittelt, dargelegt und als Vorgabe in die Bauleitplanung übernommen.</p> <p>Weiterhin wird durch eine attraktivere Gestaltung des Marktes mit einer breiteren Sortimentsstruktur die Anziehungskraft vergrößert. Dies gilt insbesondere auch für die Anziehung der Kaufkraft aus dem Umland. Diese ist als positiv zu verstehen und nicht als Konkurrenzsituation für die Innenstadt heraus.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Markt als wesentlicher funktionaler Baustein der Innenstadtentwicklung ist in diese Betrachtung eingeflossen. Durch eine Reduzierung der Verkaufsflächengrößen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden die zu erwartenden Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zusätzlich minimiert.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten hat eine grundsätzliche Verträglichkeit im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgestellt, die bei einer Verkaufsflächengröße von 2.800 m<sup>2</sup> liegt. Die Empfehlungen gehen in Richtung 2.250-2.350 m<sup>2</sup> plus 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Konzessionärsflächen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt genau diese gutachterlichen Flächengrößen fest.</p> <p>Die Schließung eines städtebaulichen Vertrages zur Absicherung des Standortes des Lebensmittel-Marktes in der Innenstadt ist nicht erforderlich und vorgesehen.</p> <p>Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>6. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in den geplanten Fachmärkten nach der derzeitigen textlichen Festsetzung 1. (1) c) zentrenrelevante Randsortimente nicht zulässig sind. Wenn zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden sollen, sollten diese in die Festsetzung aufgenommen werden. Die zentrenrelevanten Sortimente sind dann flächenmäßig zu beschränken und bei der erneuten Berechnung der Verträglichkeit des Vorhabens mit einzubeziehen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Planvorhaben in seiner Gesamtheit verträglich ist. D. h., dass voraussichtlich zentrenrelevante Sortimente im SB-Warenhaus und/oder der Vorkassenzone entfallen werden.</p> <p>7. Erlauben Sie uns darüber hinaus einen Hinweis zur Festsetzungssystematik: In der textlichen Festsetzung 1. (1) b) wird der Vorkassenzone/Konzessionärsfläche eine maximale Verkaufsfläche zugewiesen, die in mehrere Sortimente unterteilt ist. Wir weisen darauf hin, dass sich Festsetzungen auf Anlagentypen - das sind zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe oder Läden - beziehen müssen. Die Festsetzung sollte deswegen so ausgestaltet sein, dass sie Einzelhandelsbetriebe/Läden zulässt, deren Verkaufsflächen analog zur jetzigen Festsetzung sortimentsbezogen beschränkt sind.</p> <p>8. Mit der in der Gründung befindlichen Interessengemeinschaft der Vareler Einzelhändler und Innenstadt-Immobilienbesitzer sollte das Gespräch gesucht werden. Sie sollten in den Diskussionsprozess mit einbezogen werden, weil ihre Belange für die Entwicklung der Innenstadt von erheblicher Bedeutung sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens wurden die in Rede stehenden Fachmärkte mit vollständig nicht zentrenrelevantem Sortiment untersucht und bewertet. Die Verträglichkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten für die Erweiterung des SB-Warenhauses sowie die dazugehörige Vorkassenzone wurden untersucht.</p> <p>Sollten innerhalb der Verkaufsflächen der beiden Fachmärkte auch Randsortimente gewünscht sein, die gemäß der Einzelhandelskonzeption zentrenrelevant sind, muss in einer Feinsteuerung im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, ob eine Innenstadtverträglichkeit vorliegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen werden angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bereits im Vorfeld zur Bauleitplanung wurde das Gespräch mit den Vertretern der Interessengemeinschaft gesucht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird allen Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
9	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>Zusammenfassende Bewertung: Da das im Verträglichkeitsgutachten vermutlich zu Grunde gelegte Einzugsgebiet sehr groß angelegt ist, sind aus unserer Sicht nicht nur unwesentliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Die konkreten städtebaulichen Gegebenheiten und die fragile Situation der Innenstadt in Varel lassen davon unbenommen negative Auswirkungen erwarten. Dies gilt insbesondere, wenn der Lebensmittel-Markt aufgegeben werden würde.</p> <p>Vor diesem Hintergrund haben wir gegen die Dimensionierung sowohl der Zentren-, als auch der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens nach wie vor Bedenken. Wir empfehlen der Stadt Varel angesichts der zu Grunde gelegten Größe des Einzugsgebietes des Vorhabens in ihrem eigenen Interesse, die Verträglichkeit entsprechend neu zu berechnen. Die Verkaufsflächen für Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten in jedem Fall im Bebauungsplan weiter reduziert werden. Zudem sollte der Lebensmittel-Markt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger langfristig gesichert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat im begleitenden Arbeitskreis an dem Erstellungsprozess des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel mitgewirkt und befürwortet die darin getroffenen Entwicklungsziele. Diese Entwicklungsziele wurden in dem darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachten konkretisiert und speziell auf die Sortimentsbereiche der Vareler Innenstadt abgestimmt dargelegt, so dass sich eine generelle Verträglichkeit des Erweiterungsstandortes Famila ergibt und nachgewiesen wurde.</p> <p>Weitere marktpolitische Randbedingungen wie Bsp. Attraktivität der bestehenden Geschäfte, Erreichbarkeit und Größe der Bestandsläden sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und können auch hierdurch nichtgesteuert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p> <p>Das durchgeführte Verträglichkeitsgutachten hat die generelle Verträglichkeit der Familiaerweiterung festgestellt. In fast allen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen u.a. auch Nahrungs- und Genussmittel, Zoologischer Bedarf, Bekleidung, Bücher, Pharmazeutische Artikel, Augenoptik und Spielwaren wurde eine z.T. erhebliche Reduzierung der Verkaufsflächen vorgeschlagen, die in die Bauleitplanung eingeflossen ist.</p> <p>Eine erneute gutachterliche Berechnung ist nicht erforderlich.</p>
10	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpl. OL Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 09.06.2011	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
------------	--	----------------------	--

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Stadt Varel, Schreiben vom 13.05.2011
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 17.05.2011
3. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 23.05.2011
4. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 26.05.2011
5. LBEG, Schreiben vom 31.05.2011



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Bürgerinformation vom 25.05.2011 Private Anmerkungen	<p><b>Themenbereich Einzelhandel:</b></p> <p>Die vorgestellte Umsatzumverteilung wird angezweifelt mit der Gefahr an weiteren Leerständen in der Innenstadt (Innenstadtsterben). Es wird von ca. 50 Leerständen in der Innenstadt von Varel gesprochen.</p> <p>Die genannten Zahlen von bis zu 7 % Umsatzverteilung werden so nicht gesehen.</p> <p>Die Koppelung der Laufkundschaft von Famila an die Innenstadt von Varel liegt eher bei 12 % als denn bei 20 %, wie das Gutachten feststellt.</p> <p>Die Beeinträchtigungen der Innenstadt werden ähnlich drastisch wie in Brake befürchtet.</p> <p>Es wird die Förderung der Innenstadt über neue Strategien angemerkt.</p>	<p>Die von der Stadt Varel erstellte Prognose bezüglich möglicher Umsatzumverteilungen ist in methodischer Hinsicht mit großer Sorgfalt von einem spezialisierten Fachingenieur unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung erstellt worden. Gleichwohl kann nie ausgeschlossen werden, dass einzelne Betriebe in den nächsten Jahren aufgegeben werden. Dafür sind allerdings, wie in der Vergangenheit, auch vielfältige Gründe ausschlaggebend. Es sei aber darin erinnert, dass die Stadt Varel mit der Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Dezember 2010 ein klares Bekenntnis zum Schutz der Innenstadt abgelegt hat. Die vorliegende Bauleitplanung ist im Verträglichkeitsgutachten hinsichtlich der im Einzelhandelsentwicklungskonzept enthaltenen Zielsetzungen geprüft und vom Gutachter als verträglich eingestuft worden.</p> <p>Die genannte Zahl von 50 Leerständen kann so nicht nachvollzogen werden, zudem muss in diesem Zusammenhang auch noch einmal über die Ausdehnung der eigentlich definierten Innenstadt gesprochen werden. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, das im Frühjahr/Sommer 2010 die Bestandssituation in der Innenstadt erfasst hat, ermittelte im zentralen Versorgungsbereich 21 Leerstände.</p> <p>In der Rechtsprechung gibt es eine Schwelle von 10 % ab da die Umsatzumverteilung nicht mehr als städtebaulich verträglich für die Bestandssituationen gilt. Diese Zahlen werden durch die Familaerweiterung nach dem Verträglichkeitsgutachten noch deutlich unterschritten.</p> <p>Eine Koppelungsbeziehung zwischen Famila und der Innenstadt wurde durch eine Kundenbefragung in einer Größenordnung von mit 21 % nachgewiesen. Die entsprechenden Daten finden sich im Einzelhandelsentwicklungskonzept auf S. 62 ff.</p> <p>Die Ansiedlung des Familamarktes in Brake ist nicht mit der in Varel vergleichbar, da zum einen die hiesige Anbindung in direkter Zentrumsnähe erfolgt und auch die Größenordnung der Verkaufsfläche um ein erhebliches Maß geringer als in Brake ist. Zudem ist das zahlenmäßige Kundenpotential in Varel größer.</p> <p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen und in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Varel versucht zu realisieren. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 202 können diese Strategien allerdings nicht kurzfristig entwickelt werden.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Bürgerinformation	<p><b>Themenbereich Sortimente:</b></p> <p>Eine Apotheke wird nicht benötigt.</p> <p>Was ist eine unwesentliche Abweichung der Sortimente?</p> <p>Es wird um eine frühzeitige Veröffentlichung der zu erwartenden Sortimente des vergrößerten Verbrauchermarktes gebeten.</p>	<p>Grundsätzlich ist ein Antrag von Famila gestellt wie eine eine Erweiterung des derzeitigen Famila-Marktes gewünscht ist. Aufgabe der Stadt Varel ist, unverträgliche Entwicklungen in Hinsicht auf die Innenstadt auszuschließen. Das bereist mehrfach erwähnte Verträglichkeitsgutachten stuft eine Ansiedlung von zusätzlichen 50 - 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für pharmazeutische Artikel in der Vorkassenzzone des Famila-Marktes als noch innenstadtverträglich ein. Diese Aussage bildet die Abwägungsgrundlage für die Stadt Varel. Darüber hinausgehende Eingriffe in den Wettbewerb können nicht die städtebauliche Zielstellung der kommunalen Planung darstellen.</p> <p>Gemäß der Definition Stadt und Handel liegt eine unwesentliche Abweichung der Sortimente dann vor, wenn die Sortimente noch immer im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes verträglich sind. Wenn eine solche Verträglichkeit nicht mehr attestiert werden kann, handelt es sich um eine wesentliche Abweichung. Diese Definition ist pauschal nicht quantifizierbar und muss in jedem Einzelfall explizit beurteilt werden.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und seitens des Betreibers berücksichtigt.</p>
		<p><b>Themenbereich Fachmärkte:</b></p> <p>Welche Sortimente sind für die Fachmärkte vorgesehen?</p> <p>Gibt es Konkurrenzsituationen der beiden Fachmärkte im Familaneubau zum Fachmarktzentrum?</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft die klare Aussage, dass die beiden Fachmarktflächen nur für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen sind. Die entsprechend möglichen Sortimente sind somit laut Einzelhandelsentwicklungskonzept klar definiert und auch in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans. Weitere Aussagen können erst dann gemacht werden, wenn die die Vermietungsaktivitäten des Eigentümers abgeschlossen sind.</p> <p>Seitens der Stadt wird diese Gefahr nicht gesehen, da bereits heute im Fachmarktzentrum neben Fachmärkten auch andere Märkte vorhanden sind.</p>
		<p>Aufgrund der Konkurrenzsituation zur Vareler Innenstadt sollten im Familamarkt keine weiteren Fachmärkte angesiedelt werden.</p>	<p>Die 2 vorgesehenen Bereiche für Fachmärkte können gemäß der Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens sowie der darauf aufbauenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 202 lediglich mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment bestückt werden, sind demzufolge hinsichtlich der Konkurrenzsituation zur Innenstadt nicht maßgeblich.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Bürgerinformation	<b>Themenbereich Lärmschutz:</b>  Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen führen zu einer Verdunkelung mit einem damit verbundenen Wertverlust des Hauses.  Es wurde angeregt, die verbleibende Grünfläche aus Lärmschutzgründen flächig zu bepflanzen.	Lärmschutz ist aufgrund der Lärmprognosen erforderlich. Die genaue Ausprägung als Wall oder Wand bzw. auch in Kombination wird im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Mit den betroffenen Eigentümern wird die konkrete Situation des Lärmschutzes in ihrer Nachbarschaft besprochen. Die geplante Wall- Wandanlage befindet sich jedoch im Westen/Nordwesten der Wohngebäude. Zudem sind die Abstandsflächenerfordernisse der niedersächsischen Bauordnung einzuhalten, so dass keine unzumutbare Verschattungssituation entstehen kann.  Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine flächige Bepflanzung zum Zwecke des Lärmschutzes ist nicht sehr effektiv; die prognostizierten Lärmschwerpunkte befinden sich im vorderen Bereich der Straße Alter Warf, wo im Bebauungsplan aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Eine Bepflanzung der heutigen Festwiese würde aus Lärminderungsgründen keinen Effekt mit sich bringen, da die wesentlichen Lärmquellen vom neuen Einmündungsbereich von der B 437 ausgehen. Zudem wäre eine Nutzungsmöglichkeit der Freifläche damit hinfällig. Der Anregung wird nicht gefolgt.
		<b>Themenbereich Verkehr:</b>  Es wird die Frage nach der Führung der LKW-Verkehre auf dem Familagelände aufgeworfen.	Anlieferverkehre für den Famila-Markt sind sowohl über die bisherige Anbindung Am Spülteich als auch über die neue Anbindung von der Bundesstraße aus mögliche. Das Unternehmen geht auch davon aus, dass beide Möglichkeiten genutzt werden. In dem Lärmgutachten des Büros IEL, das den schalltechnische Untersuchung von Parkplatz-, Gewerbe- und Anlieferungslärm untersucht hat, ist dies entsprechend enthalten. Zu Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte kommt es dadurch allerdings nicht.



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Bürgerinformation vom 25.05.2011	<p>Seitens einer Bürgerin wird auf die Gefahr zusätzlicher Durchgangsverkehre auf der Straße Alter Warf/Wolfstapper Weg aufgeworfen. Daher wird um die Einrichtung eines Wendehammers im Bereich Alter Warf gebeten.</p> <p>Auch wird die Belastung des Steinbrückenweges steigen.</p>	<p>Zur Vermeidung von ungewollten Durchgangsverkehren über die Straßen Wolfstapper Weg, Alter Warf und Steinbrückenweg wird vorgeschlagen durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Beschilderung durch Verkehrszeichen Anlieger frei, ggf. durch Festsetzung einer Einbahnstraße) die denkbare Durchgangsfunktion dieser Straßen zu unterbinden. Diese Maßnahmen sind allerdings unabhängig vom eigentlichen Bebauungsplan zu sehen und können durch verkehrsbehördliche Anordnungen vollzogen werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Vorschläge wird auch die Belastung des Steinbrückenweges nicht ansteigen.</p>
		<p><b>Sonstige Themen:</b></p> <p>Ist die Überprüfung der Einhaltung der textlichen Festsetzungen möglich.</p> <p>Kann in der Vorkassenzonenzone unbegrenzt Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt werden? Es wird daher vorgeschlagen, die textlichen Festsetzungen zu ergänzen hinsichtlich einer maximalen Nutzfläche innerhalb der Vorkassenzonenzone sowie die direkte Festlegung der Art der zulässigen Gastronomien und Dienstleistungen.</p>	<p>Aufbauend auf den Bebauungsplan wird die Baugenehmigung erteilt. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die die Baugenehmigung enthält, müssen seitens des Bauherrn eingehalten werden. Eine Überprüfung der textlichen Festsetzung erfolgt indirekt erfolgt durch die Bauordnungsbehörde zur Bauabnahme. Ggf. können auch zu jedem späteren Zeitpunkt notwendige Kontrolle zur Prüfung der Einhaltung der Regelungen der Baugenehmigung erfolgen.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Festsetzung der maximalen Nutzfläche in der Vorkassenzonenzone ergänzt.</p> <p>Es wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>b) Weiterhin ist im SO1 und SO2 eine <b>Vorkassenzonenzone/Konzessionärsfläche mit einer maximalen Nutzfläche von 1.250 m<sup>2</sup></b> für die einzelnen Bereiche wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkaufsfläche bis maximal 700 m<sup>2</sup>,</li><li>• Gastronomie bis maximal 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie</li><li>• Dienstleistungen bis maximal 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche.</li></ul> <p>Eine weitere Festlegung der Art der zulässigen Gastronomie und Dienstleistungen erfolgt nicht. Diese Ansiedlungen unterliegen der freien Marktwirtschaft und wird seitens des Betreibers des Verbrauchermarktes gesteuert.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Bürgerinformation	<p>Was passiert mit der verbleibenden Festwiese?</p> <p>Es wurde angeregt, die zukünftigen Stellplatzflächen breiter als die bisher auf dem Parkplatz von Famila vorhandenen zu planen, da die Autos immer größer werden und somit Anfahrnfälle vermieden werden können.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten wird insgesamt angezweifelt, da nur die Innenstadt berücksichtigt wurde. Fachmärkte, die sich außerhalb befinden wurden nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die derzeitige Nutzung wird auf der verbleibenden Fläche bedarfsgerecht weitergeführt.</p> <p>Für die Zukunft sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen, die allerdings erst nach mit entsprechenden Bauleitplanverfahren durchgeführt werden können.</p> <p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seitens des Betreibers ist die großzügigere Ausgestaltung der Stellplatzflächen an sich sowie die Fahrspuren bereits in der Planung berücksichtigt worden. Genaue Zahlen und Abmessungen stehen noch nicht fest. Sie werden auch nicht zum Inhalt des Bebauungsplans gemacht.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verträglichkeitsgutachten hat selbstverständlich die Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und der übrigen Nahversorgungsbereiche zum Prüfgegenstand. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen stuft das Gutachten die vorliegende Planung als verträglich ein.</p>
2	Foto Ihnken E-Mail 21.05.2011	<p>Wie ich der Presse entnehmen konnte, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Familamarktes auf 5700 qm geplant. Ich halte das für äußerst bedenklich und schädlich für die Fachgeschäfte im Innenstadtbereich. Eine Verlagerung der Kaufkraft von der Innenstadt auf die Schützenwiese hätte mit Sicherheit die Aufgabe weiterer Geschäfte zur Folge und würde zum Ausbluten der Innenstadt führen. Leerstand der Geschäfte und die damit verbundene Verwahrlosung der Innenstadt wären dann die Folge. Ungepflegte Straßen, zugehängte Schaufenster, Schmierereien an Hauswänden und mit Werbeplakaten und Aufklebern verschandelte Schaufenster würden das Erscheinungsbild der Innenstadt nachhaltig beeinflussen. Da nützt auch eine noch so schön gepflasterte Fußgängerzone nichts. Warum die Fehler, die in anderen Städten gemacht wurden, auch in Varel wiederholen? Mit einer Verdoppelung der Verkaufsfläche des Familamarktes wird nur unwesentlich mehr Kaufkraft generiert, schadet aber den Kaufleuten erheblich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Vorfeld der Bauleitplanung und als Ergänzung hierzu wurde seitens der Stadt Varel ein Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung- und Umstrukturierungsvorhaben Famila beauftragt. Der eigentliche Famila-Markt wird dabei auf 4.800 m<sup>2</sup> erweitert. Zusätzlich kommen die Vorkassenzone mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen und Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten hinzu.</p> <p>Für die städtebauliche Verträglichkeit galt hierbei als ein wesentlicher Grundsatz bzw. Vorgabe einer innenstadtverträglichen Sortimentserweiterung in Varel im nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Segment. Auch die anzusiedelnden Fachmärkte sollen die Entwicklung der Innenstadt nicht gefährden.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben wurde ein für die Stadt Varel verträglicher Entwicklungsrahmen für die Familaeerweiterung aufgestellt, der die Nahversorgung sowie die Innenstadtentwicklung nicht negativ beeinträchtigt. Dieser Entwicklungsrahmen ist mit seinen formulierten Flächengrößen und Sortimentszuweisungen als Vorgabe in die Bauleitplanung eingegangen. Dabei liegt der Verbrauchermarkt mit 4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterhalb der genannten 5.700 m<sup>2</sup>.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Foto Ihnken	<p>Es kann nicht im Interesse des Rates der Stadt Varel sein, Tatsachen zu schaffen, die dann nicht mehr rückgängig zu machen sind und die oben beschriebenen Folgen nach sich ziehen. Wer möchte denn in einer Fußgängerzone einkaufen, in der es noch mehr leerstehende Geschäfte gibt. Das ist für Kunden unattraktiv. Ich kann nur dringend davor warnen, einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf der Schützenwiese in diesem Ausmaß zuzustimmen. 10 - 20 % mehr an Verkaufsfläche wären ja vielleicht noch hinnehmbar. Es ist schon heute sehr schwer, die leerstehenden Geschäftsräumlichkeiten neu zu vermieten. Würde einer Erweiterung der Verkaufsflächen im geplanten Ausmaß zugestimmt, wäre es glatt unmöglich.</p> <p>Über eine Antwort mit Ihrer Sicht auf diese Situation wäre ich Ihnen sehr dankbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einleitend sei daran erinnert, dass die Stadt Varel mit der Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Dezember 2010 eine deutliche Zielsetzung zum Schutz der Innenstadt beschlossen hat. Eine angemessene Weiterentwicklung des Familamarktes ist Bestandteil des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, verbunden mit der klaren Empfehlung jede Erweiterung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit genau zu prüfen.</p> <p>Diese Empfehlung ist durch das Verträglichkeitsgutachten umgesetzt worden. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass das nunmehr vorliegende Projekt in seinen Auswirkungen als innenstadtverträglich eingestuft wird.</p> <p>Die angesprochenen Leerstände in der Vareler Innenstadt sind ursächlich nicht auf den heute bestehenden Familamarkt zurückzuführen und haben im Wesentlichen andere strukturelle Hintergründe. Durch sanierende Maßnahmen innerhalb der Innenstadt sowie einem Stadtmarketing wird diesem Trend versucht entgegenzuwirken.</p> <p>Vielmehr wird seitens der Gutachter auch im Hinblick auf die Leerstände empfohlen durch einen attraktiven „Magnetmarkt“ einen zusätzlichen Anziehungspunkt im Nahbereich der Innenstadt von Varel anzubieten, der auswärtige Kundschaft in das Zentrum hereinbringt.</p> <p>Die strukturellen Probleme der Leerstände sind genauer zu untersuchen und auf die entsprechenden Bedürfnisse der Kundschaft hin abgestimmte Maßnahmen durchzuführen (Größe, Ausstattung, Gestaltung, Werbung).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und brücksichtigt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Interessengemeinschaft Varel Innenstadt Schreiben vom 14.06.2011	<p>Mit der o.a. Planung ist ein Großteil der Einzelhändler und Immobilienbesitzer der Varelener Innenstadt nicht einverstanden.</p> <p>a.) Auf der Schützenwiese soll eine Stadt neben der Stadt entstehen, fast 45 % der gesamten Innenstadt-Verkaufsfläche! Wir sind überzeugt, dass dieses Größe, dieses Verhältnis unweigerlich zum weiteren Aussterben des Stadtkerns führt. Bekanntlich geht aus dem Einzelhandelskonzept sinngemäß hervor, dass außerhalb der Innenstadt so gut wie kein Raum für weitere Einzelhandelsneuan siedlungen vorhanden sei, nahezu in allen Bereichen am Standort Varel eine gute bis sehr gute Versorgung bestehe, lediglich in einigen Sortimenten ein gewisses Entwicklungspotential für die Zukunft gesehen werden könne und deshalb eigentlich keine Famila-Erweiterung nötig sei, die aber – wenn schon nicht vermeidbar – nur maßvoll innenstadtverträglich wäre. Unter diesen Prämissen kann eine Verdoppelung der jetzigen Fläche nicht akzeptabel sein und nur auf eine Umverteilung hinauslaufen.</p> <p>b.) Durch das Abwandern vieler Arztpraxen aus der Innenstadt in das Varelener Krankenhaus hat der Stadtkern ohnehin schon einen enormen Frequenzverlust hinnehmen müssen – und das u.W. mit Subventionen der Stadt!</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Vorfeld der Bauleitplanung und als Ergänzung hierzu wurde seitens der Stadt Varel ein Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung- und Umstrukturierungsvorhaben Famila beauftragt. Für die städtebauliche Verträglichkeit galt hierbei als ein wesentlicher Grundsatz bzw. Vorgabe: eine innenstadtverträglichen Sortimentserweiterung in Varel im nahversorgungsrelevanten Segment. Auch die anzusiedelnden Fachmärkte sollen die Entwicklung der Innenstadt nicht gefährden.</p> <p>Die Erweiterung/Umstrukturierung von Famila ist trotz quantitativ guter Ausstattungsdaten in Varel auch aus den folgenden Gründen als sinnvoll anzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Varels,</li><li>- Abrundung des Betriebstypenmix im Bereich der Nahversorgung (einziger Verbrauchermarkt in Varel)</li><li>- Sicherung eines Traditionsunternehmens in Varel (Verkaufsflächenausstattung sowie baulich-architektonische Gestaltung genügt nicht mehr den aktuellen Marktansprüchen</li><li>- die komplette Standortaufgabe führt zu Nachnutzungsproblemen bei Nicht-Handeln.</li></ul> <p>Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben wurde ein für die Stadt Varel verträglicher Entwicklungsrahmen für die Familaerweiterung aufgestellt (Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Varel, S. 103), der die Nahversorgung sowie die Innenstadtentwicklung nicht negativ beeinträchtigt. Dieser Entwicklungsrahmen ist mit seinen formulierten Flächengrößen und Sortimentenzuweisungen als Vorgabe in die Bauleitplanung eingegangen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt	<p>c.) Welchen Sinn machen Investitionen, wie der Kauf der Post, wenn dem Stadtkern noch mehr Publikum entzogen wird, was eine Familia-Erweiterung in der geplanten Größe unweigerlich zur Folge hätte? Wir nehmen an, dass Investoren an dem Postgelände kein Interesse mehr haben werden, wenn ein Familia-Einkaufszentrum in dieser Dimension entstünde.</p> <p>d.) Von Herrn Bürgermeister Wagner wird das „Einverständnis“ der Werbegemeinschaft mit den Familia-Plänen hervorgehoben. Davon kann keine Rede sein, d.h. einverstanden ist zwar der Vorstand, aber der Großteil der Vareler Einzelhändler und Innenstadt-Immobilienbesitzer akzeptieren diese Erweiterung keineswegs. Dass diese Ablehnung keine Glaubensfrage ist, sehen wir in vielen Städten, die diese Fehler vor uns gemacht haben. Dort würde man diese Entscheidung gerne zurücknehmen, so wie auch in Brake und Wittmund. Wir müssen aus den Fehlern der anderen lernen, wenn wir eine lebendige, attraktive Innenstadt haben wollen. Schon jetzt gibt es 29 Leerstände (ab dem 01.07. kommt der 30. dazu), für die es nach einer Familia-Erweiterung in dem geplanten Umfang keine Perspektiven mehr gäbe.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die städtebaulichen Ziele der benachbarten Flächen (Bsp. Postgelände) sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung, liegen aber dem Verträglichkeitsgutachten sowie dem gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept zu Grunde (Einzelhandelsentwicklungskonzept, vgl. S. 91). Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel sind für das Postgelände größere Fachmärkte in den Sortimentsbereichen Bekleidung, Drogerie, Spielwaren, Sportartikel inkl. Fahrräder/Camping, Medien/Elektronik, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Bettwaren, Hauswaren und Teppiche denkbar, die die Innenstadtstruktur unterstützen. In Ergänzung zu den Fachmärkten wären zusätzlich ergänzende Funktionen wie „junge“ Gastronomie, Dienstleistungen (Post) und Parkleitsystem denkbar. Dieses Konzept steht demnach nicht in einer Konkurrenz zur geplanten Familiaerweiterung und ist als inhaltliche Ergänzung zur Innenstadtattraktivität zu sehen. Eine entsprechend des Verträglichkeitsgutachtens empfohlene Weiterentwicklung des Familia-Marktes schränkt die Entwicklung des Postgeländes aus gutachterlicher Sicht nicht ein.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Vorstände von Interessenvertretungen als Vertreter der gesamten Gemeinschaft angesehen werden, wird demnach das Einverständnis der gesamten Gemeinschaft vorausgesetzt, da die erforderlichen Abstimmungsgespräche und Meinungsbildungen im Vorfeld geschaffen worden sind. Der Vergleich mit den anderen Städten kann an dieser Stelle nicht mit dem Standort Familia Varel- neu geführt werden, da zu einem sowohl die Größe des Einkaufsstandortes wie auch die Lage nicht miteinander vergleichbar sind. Aus diesem Grunde wurde speziell für die geplante Standorterweiterung Familia, aufbauend auf dem Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel, eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese berücksichtigt sowohl die Einzugsbereiche und Größenverhältnisse der bestehenden Standorte in Varel und Umgebung sowie die Strukturen in der Innenstadt. Gerade die Nähe zur Innenstadt Varel hat in den meisten Sortimentsgruppen zu einer Reduzierung der Verkaufsflächenzahlen geführt.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt	<p>e.) Es ist davon die Rede, dass man dem „Traditionsunternehmen“ Famila verpflichtet sei. Famila ist schätzungsweise seit ca. 20 Jahren in Varel, von einem „Traditionsunternehmen“ kann man da nicht sprechen, das trifft vielmehr auf viele Geschäfte der Innenstadt zu. In den 20 Jahren hätte Famila modernisieren können wie andere Vareler Einzelhändler auch – diese Unterlassung kann man der Stadt nicht vorhalten und wenn die Bunting-Gruppe (gesprächsweise) in Betracht zieht, dass der Standort Varel für sie vakant werde, falls diese Vergrößerung nicht genehmigt würde: es stehen mehrere „Anbieter“ sozusagen vor der Tür, die gerne nach Varel auf die Schützenwiese kommen – aber mit einem Sortiment und einer Größe, die nicht dazu führt, dass Kunden den Weg in die Innenstadt nicht mehr nötig haben, weil auf der Schützenwiese alles angeboten wird.</p> <p>f.) Warum erfährt die Öffentlichkeit nicht, was in den beiden Fachmärkten (400 und 450 qm) angeboten werden soll? Niemand glaubt, dass Vollprofis (wie die Firma Famila) das bis heute nicht geplant/entschieden haben.</p> <p>g.) Die Vareler Politik spricht von „Sortimentsbeschränkungen“ u.ä.m., die aber nach Aussagen von Juristen absolut nicht justiziabel und deshalb nur eine „Augenwischerei“ der Bunting-Gruppe sind.</p> <p>h.) Angeblich wird die Stadt für die Veränderung der Verkehrsanbindung/Infrastruktur annähernd T€ 400/500 investieren. Das ist sehr viel Geld für einen Verkehrsfluss, der die Konsumenten direkt in die <i>Stadt neben der Stadt</i> leiten soll.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Familamarkt besteht seit ca. 20 Jahren am Standort Varel, das Unternehmen Bunting als Betreiber der Familamärkte besteht seit dem Jahr 1806 also seit über 100 Jahren. Der bestehenden Familamarkt stellt sich in seiner Ausstattung und Sortimentsverteilung als der einzige SB-Verbrauchermarkt innerhalb einer sehr discountlastigen Marktverteilung in Varel und Umgebung dar und sichert die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Varel gesichert ab. Aufgrund eines geänderten Kauf- und Kundenverhaltens sowie geänderter Anforderungen an Gestaltung und Ausstattung ist es erforderlich den Markt am bestehenden Standort zu sanieren bzw. umzustrukturieren. Die getroffenen gutachterlichen Empfehlungen lassen sich stringent aus den übergeordneten Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel ableiten und bauen auf diesen auf. Bei einem „Nicht-Handeln“ wird es entgegen der nebenstehenden Aussagen zu schwierigen Nachnutzungsproblemen kommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Öffentlichkeit wird informiert, sobald die möglichen Betreiber der beiden Fachmärkte genannt werden können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Festsetzung von Sortimentslisten, gegliedert nach Zentrenverträglichkeit basiert auf dem zuvor erstellten Verträglichkeitsgutachten zur Famila Erweiterung. Innerhalb des Gutachtens sowie dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel wurde anhand der Bestände an Einzelhandel das zukünftige Potential herausgearbeitet. Die Realisierung und Einhaltung der Sortimentsbeschränkungen obliegt im weiteren den bauordnungsrechtliche Behörden. Die Bunting-Gruppe hat die Vorgaben wie jeder andere Betreiber einer gewerblichen Nutzung in der Stadt Varel einzuhalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ist aber für die vorliegende Planung nicht relevant.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Interessengemeinschaft Varelner Innenstadt	Wir haben die Firma AGS Planungsgesellschaft, Herrn E. Tamm gebeten, die wesentlichen Kennzahlen der Famila-Planung aufzubereiten und zusammenzufassen. Sobald uns das Ergebnis vorliegt, reichen wir es nach um es im Anschluss daran mit Ihnen zu erörtern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4	Faktencheck Famila Herr Tamm Mail vom 24.06.2011	<p>8. Zusammenfassung</p> <p>Bei der vorgelegten Planung handelt es sich offensichtlich nicht um eine Erweiterung des bestehenden Famila SB-Warenhauses mit der üblichen Vorkassenzone (z.B. Bäcker, Blumen, Reinigungsannahme), sondern um einen Neubau eines Famila Einkaufszentrums mit einer ca. 100 m langen Mall und einer ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Vorkassenzone und zusätzlichen Fachmärkten. (Die Länge der geplanten Mall entspricht der Gesamtlänge der Oberstraße in der Fußgängerzone).</p> <p>Ob die gemäß Bebauungsplan mögliche 2-Geschossigkeit zusätzlich genutzt wird, ist aus den Plänen nicht zu erkennen.</p> <p>Die Karten Handel Innenstadt (Kapitel 4) und Leerstand Innenstadt (Kapitel 5) zeigen, dass die Zonen 2, 3, und 4 aufgrund des erheblichen Leerstandes und des geringen Handelsbesatzes nur noch (langsam sterbende ) Randbereiche der Innenstadt darstellen. Der Flächenvergleich der Festsetzungen des B-Planes mit dem Bestand der Innenstadt (Kapitel 29 zeigt auf, dass die im Famila Einkaufszentrum geplanten Verkaufsflächen mit 6.350 m<sup>2</sup> ca. 47 % der entsprechenden Innenstadtdflächen (gesamt) ausmacht. Mit dem Famila-Einkaufszentrum entsteht offensichtlich eine „Einkaufsstadt“ neben der Innenstadt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bereits in Varel ansässige Famila Markt beabsichtigt eine Modernisierung des Betriebes mit gleichzeitiger Verkaufsflächenverweiterung am jetzigen Standort. Diese qualitative wie auch quantitative Erweiterung ist aus marktwirtschaftlichen Gründen erforderlich.</p> <p>Die Vorkassenzone wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Summe auf 1.250 m<sup>2</sup> Nutzfläche begrenzt. Hiervon entfallen auf Verkaufsflächen maximal 700 m<sup>2</sup>; die Nutzfläche für Dienstleistungen wird auf maximal 250 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche für die Gastronomie auf maximal 350 m<sup>2</sup> begrenzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan beschriebene II-Geschossigkeit wird ausschließlich für den Bereich der Personalräume, die Technikräume sowie sonstige Nebenräume benötigt. Im Obergeschoss werden keine Verkaufsflächen angesiedelt.</p> <p>Die Planunterlagen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich einer bedarfsorientierten II-Geschossigkeit angepasst. Es wird die folgende textliche Festsetzung eingefügt:</p> <p>(5) In den Flächen des II-Geschosses (Obergeschoss) sind ausschließlich Nebenräume, Personalräume sowie Räume für die erforderlichen technischen Anlagen zulässig. Die Einrichtung von Verkaufsflächen im Obergeschoss ist unzulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Varel hat mit der Verabschiedung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Dezember 2010 ein klares Bekenntnis zum Schutz der Innenstadt abgegeben. Innerhalb dieses Konzeptes wurde auch die Standorterweiterung Famila explizit auf ihre Zentrenverträglichkeit hin untersucht und bewertet.</p> <p>Im Vorfeld der nun erarbeiteten Bauleitplanung und als Ergänzung hierzu wurde seitens der Stadt Varel ein Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung- und Umstrukturierungsvorhaben Famila beauftragt. Die vorliegende Bauleitplanung ist hinsichtlich der im Einzelhandelsentwicklungskonzept enthaltenen Zielsetzungen geprüft und vom Gutachter als verträglich eingestuft worden.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Herr Tamm	<p>Dem für die Innenstadt so wichtigen Lebensmittel-Vollsortimenter in der Neuen Straße (Markant-Markt) wird für die sicherlich noch notwendige Frequenz- und Umsatzsteigerung die Basis entzogen. Dies umso stärker, weil der im Rahmen der Stadtsanierung geplante öffentliche Parkplatz auf dem ehemaligen Gelände des Dänischen Bettenlagers mit einer Durchfahrtmöglichkeit zur Obernstraße nicht realisiert wurde.</p> <p>Die zusätzliche Umsatzbindung durch das geplante Familia Einkaufszentrum gefährdet die angestrebte und für die Innenstadt notwendige Einzelhandelsentwicklung auf dem Postgelände erheblich.</p> <p>Das Angebot von 318 unmittelbar im Zugangsbereich zur Mall gelegenen kostenlosen Stellplätzen verschafft einen zusätzlichen Wettbewerbsvorteil (Kapitel 6). In der Innenstadt sind lediglich die Parkplätze 11 + 14 mit 124 Stellplätzen ähnlich gut gelegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Verträglichkeitsgutachten wird dem bestehenden Markt als Magnetbetrieb eine Betroffenheit zugeordnet, daher wird die verträgliche Umsatzumverteilung auch im Bereich von Nahrungs- und Genussmittel von 10 % auf 7 % heruntersetzt, um die Auswirkungen auf diesen Betrieb bzw. das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu reduzieren.</p> <p>Auch aufgrund der zu erwartenden, für den Standort Markant hohen Umsatzumverteilungen wird die maximale Verkaufsflächenobergrenze für den Sortimentsbereich (NuG) auf 2.850 m<sup>2</sup> im Gutachten reduziert, im B-Plan sogar auf 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit liegen die Umsatzumverteilungen unterhalb der im Gutachten genannten 5-6 % bei einer Verkaufsflächenobergrenze von 2.850 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Die städtebaulichen Ziele der benachbarten Flächen (Bsp. Postgelände) sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung, liegen aber dem Verträglichkeitsgutachten sowie dem gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzept zu Grunde.</p> <p>Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel sind für das Postgelände größere Fachmärkte in den Sortimentsbereichen Bekleidung, Drogerie, Spielwaren, Sportartikel inkl. Fahrräder/Camping, Medien/Elektronik, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Bettwaren, Hauswaren und Teppiche denkbar, die die Innenstadtstruktur unterstützen. In Ergänzung zu den Fachmärkten wären zusätzlich ergänzende Funktionen wie „junge“ Gastronomie, Dienstleistungen (Post) und Parkleitsystem denkbar.</p> <p>Dieses Konzept steht demnach nicht in einer Konkurrenz zur geplanten Familienweiterung und ist als inhaltliche Ergänzung zur Innenstadtattraktivität zu sehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung Herr Tamm	Das im GMA-Gutachten dargestellte Einzugsgebiet erscheint mit der Zone I (Einzugsgebiet Stadt Varel) und der Zone II (Randgemeinden) logisch (siehe Kapitel 7). Die Auswahl des Einzugsgebietes im Verträglichkeitsgutachten ist schwer nachvollziehbar, insbesondere die im Einflussbereich der Stadt Oldenburg einbezogenen Flächen sind erklärungsbedürftig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das auf S. 16 des Verträglichkeitsgutachtens dargestellte Gebiet stellt den im Sinne der Analyse relevanten Untersuchungsraum dar. Dieser entspricht nicht dem ermittelten Einzugsbereich des Familia-Marktes, welcher kleiner ausfallen dürfte als der dargestellte Untersuchungsraum. Allerdings ist anzunehmen, dass sich die Einzugsbereiche der Vorhabenplanung sowie weiterer Städte (u.a. Rastede) und dortiger Standorte überschneiden werden. Innerhalb dieser Überschneidungsbereiche ist anzunehmen, dass eine gewisse Anzahl der Einwohner derzeit bspw. in der Stadt Rastede einkaufen, sich zukünftig (nach Erweiterung/Umstrukturierung des Familia-Marktes) jedoch eher auf Varel konzentrieren, so dass Umsatzumverteilung auch in Gebieten außerhalb des Einzugsbereiches zu erwarten sind.