



# **Stadt Varel**

## **Bebauungsplan Nr. 202**

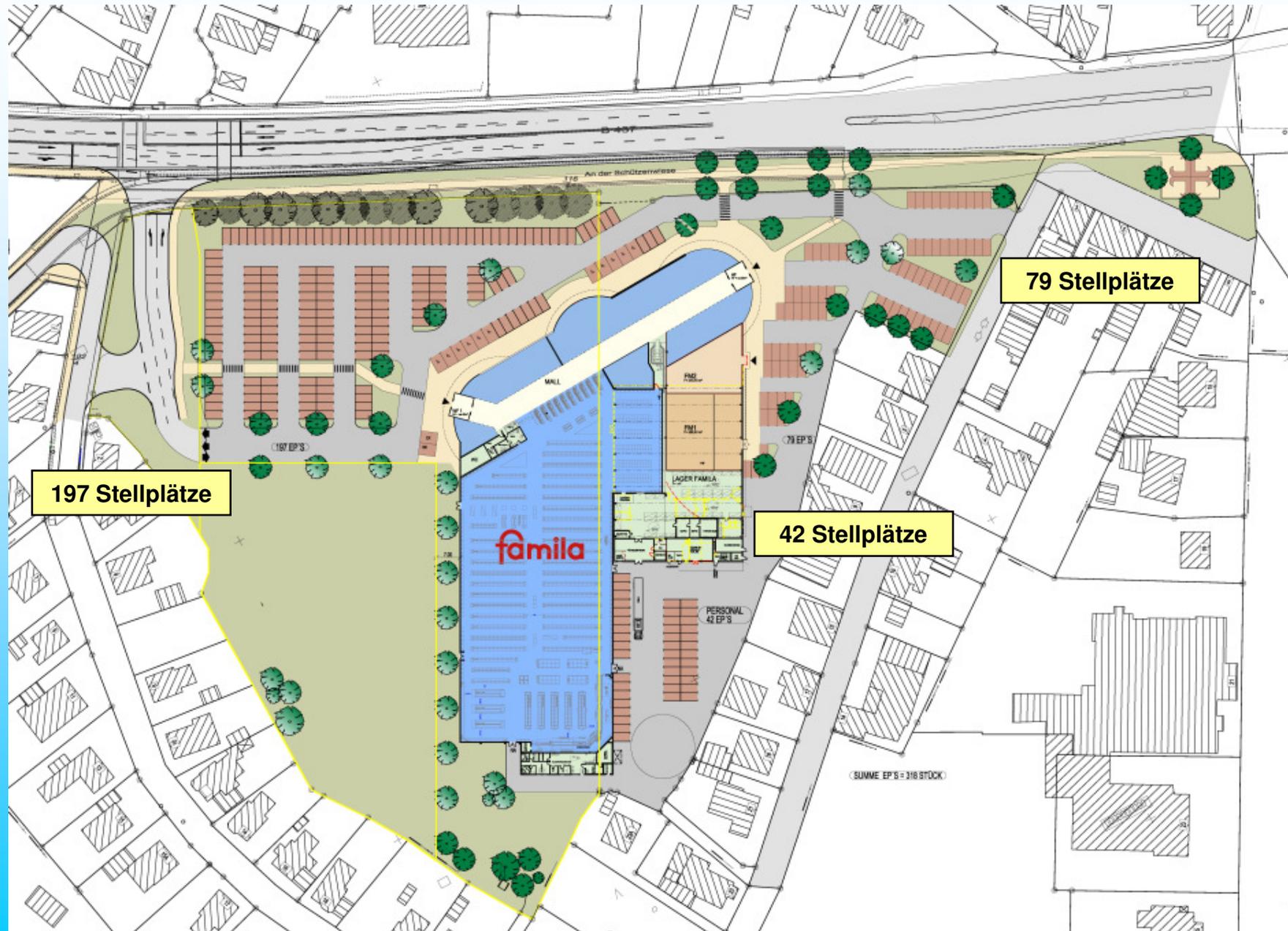
### **16. FNP-Änderung**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz**  
**05.07.2011**

# Luftbild



# Vorhaben Famila (Lageplan)



# Einzelhandelskonzept (Erweiterung Famila)

## Verkaufsflächenempfehlung



**Stadt + Handel**

**Veränderungen  
B-Plan**

### Verträglichkeitsanalyse Famila: *Vorhaben*

Sortiment	Bestand SB-Warenhaus (inkl. Konzessionären)	Planung SB-Warenhaus	Planung Konzessionärsbereich	Empfehlung SB-Warenhaus	Empfehlung Konzessionärsbereich
	VKF in m <sup>2</sup>	VKF in m <sup>2</sup>	VKF in m <sup>2</sup>	VKF in m <sup>2</sup>	VKF in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	1.750	2.550	200	2.150 – 2.350	200
Getränke (als Fachmarkt)	180	450	-	450	-
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	250	400	-	400	-
Blumen	-	-	75	-	75
Pharmazeutische Artikel	-	-	100	-	50-75
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften	30	100	120	100	100
Zoologischer Bedarf, Lebewesen	30	230	-	150	-
<b>Summe nahversorgungsrel.</b>	<b>2.240</b>	<b>3.650*</b>	<b>max. 450*</b>	<b>3.250 - 3.450*</b>	<b>Max. 450</b>
Augenoptik	-	-	90	-	-
Bekleidung	230	350	180	320	110
Bücher	-	-	100	-	-
Foto und optische Erzeugnisse	-	-	80	-	60
Glas, Porzellan, Keramik	60	250	70	230	70
Hausrat	100	100	-	100	-
Spielwaren	130	250	-	150	-
Telekommunikationsartikel	30	-	50	-	50
Elektro	150	450	-	300	-
<b>Summe zentrenrelevant</b>	<b>700</b>	<b>1.400</b>	<b>max. 450*</b>	<b>1.100</b>	<b>max. 250*</b>
<b>Summe nicht zentrenrelevant</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>250</b>	<b>-</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.970</b>	<b>4.800*</b>	<b>max. 900*</b>	<b>4.600 – 4.800</b>	<b>max. 700*</b>

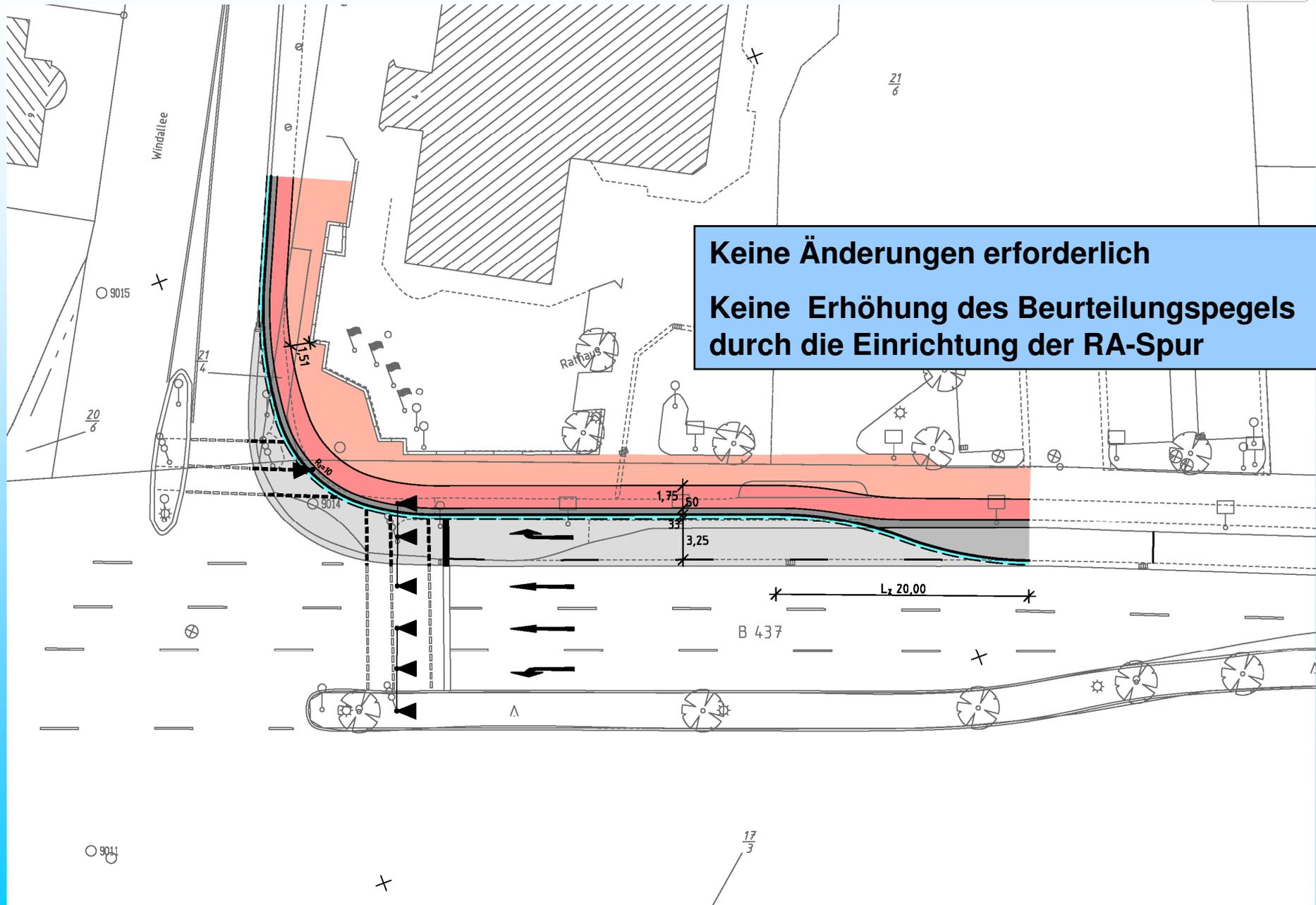
2.200

300

Quelle: Stadt + Handel, 2011



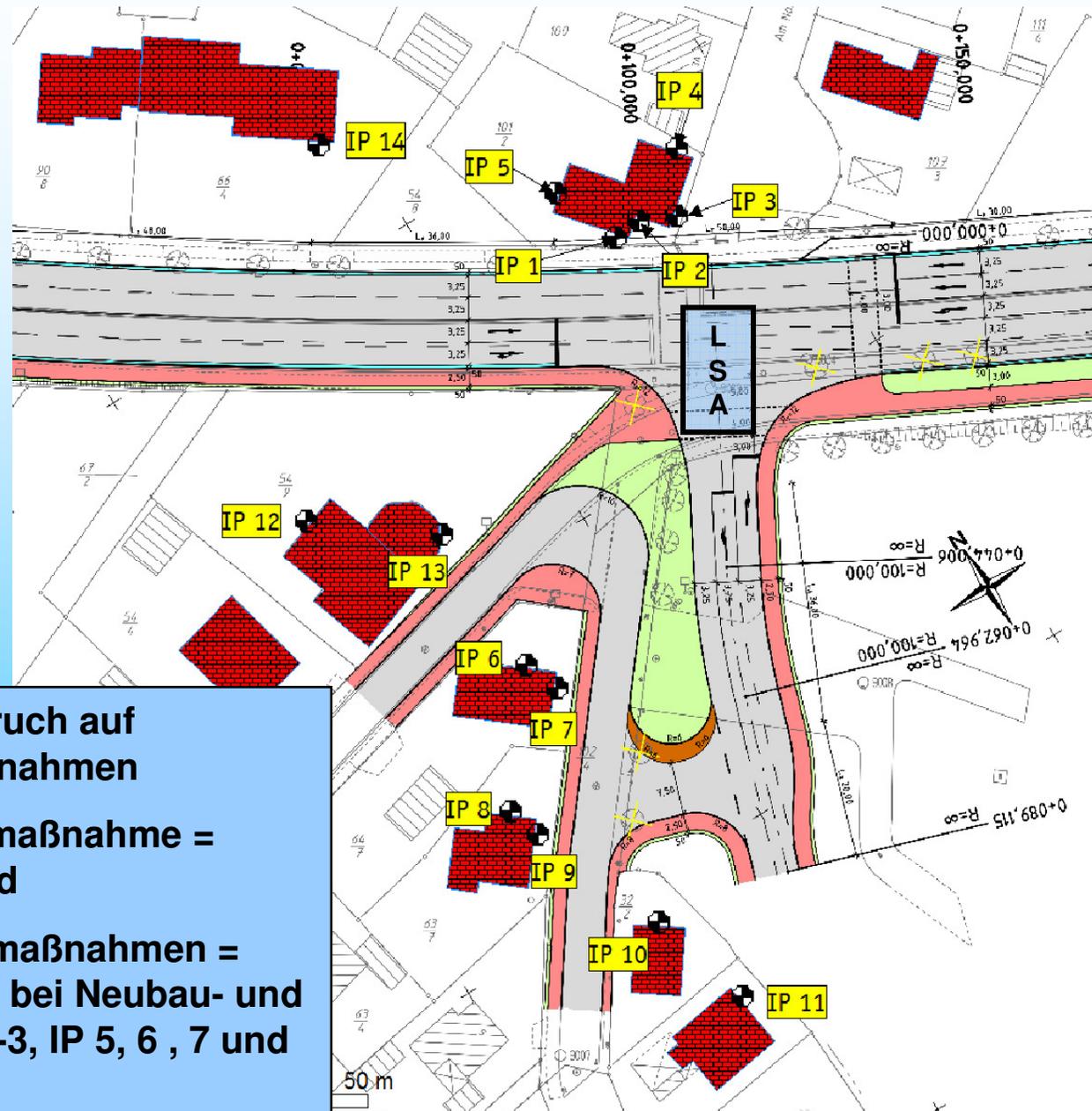
# Verkehrsplanung II



**Keine Änderungen erforderlich**  
**Keine Erhöhung des Beurteilungspegels durch die Einrichtung der RA-Spur**

# Lärmgutachten Fa. Itap

(Anbindung B 437 / LSA, 04.07.2011)



**Ergebnis: Anspruch auf  
Lärmschutzmaßnahmen**

**Aktive Schallschutzmaßnahme =  
Wall/Wand**

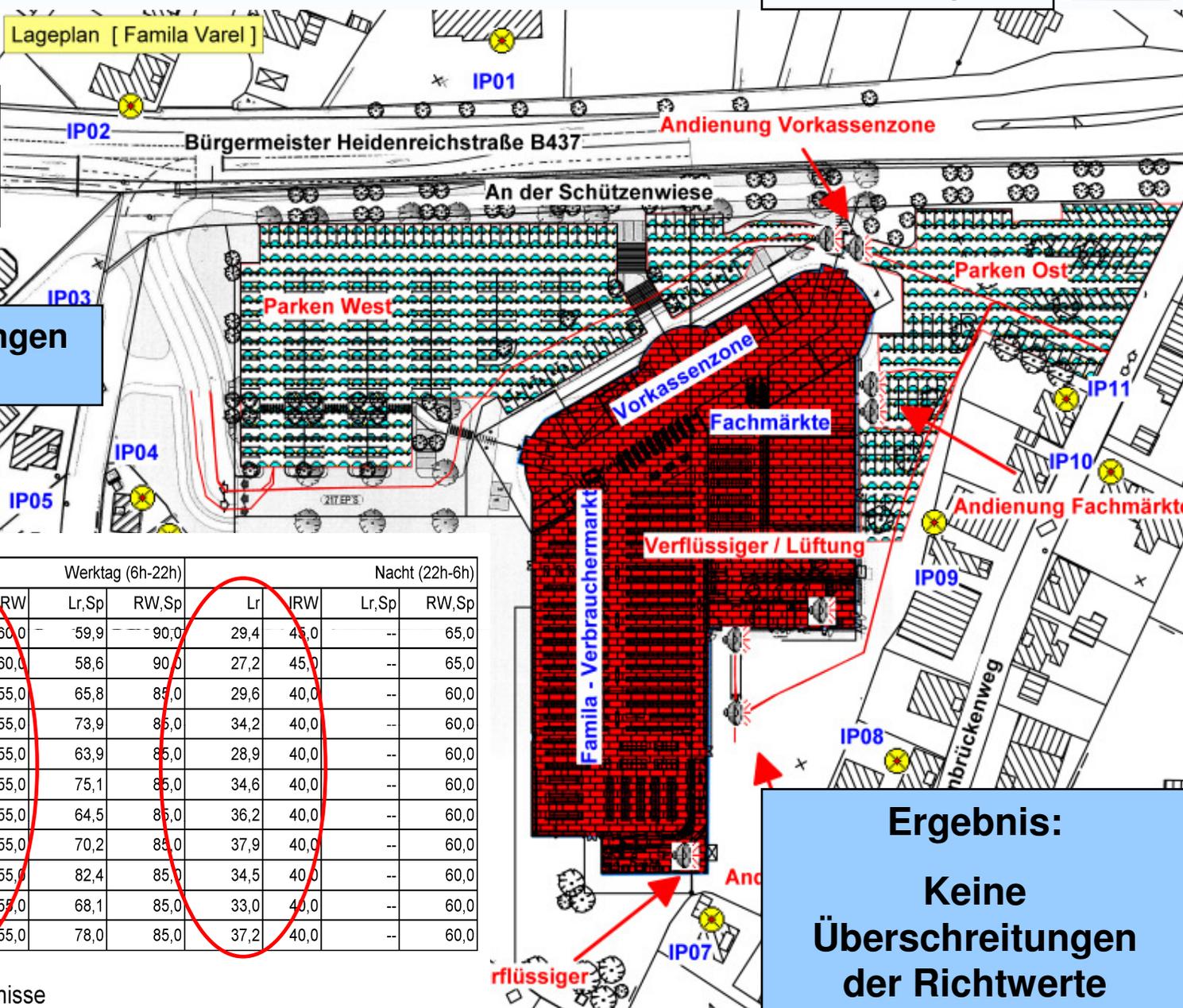
**Passive Schallschutzmaßnahmen =  
bauliche Verbesserungen bei Neubau- und  
Umbaumaßnahmen (IP 1-3, IP 5, 6, 7 und  
12-14)**

# Lärm (Gewerbelärm/Parkplatz)

Lärmgutachten Büro IEL,  
Oldenburg

NWP

Grossschmidt für bauliche  
Planung und Forschung



Richtwerte TA-Lärm:  
MI = 60/45 dB(A)  
WA = 55/40 dB(A)

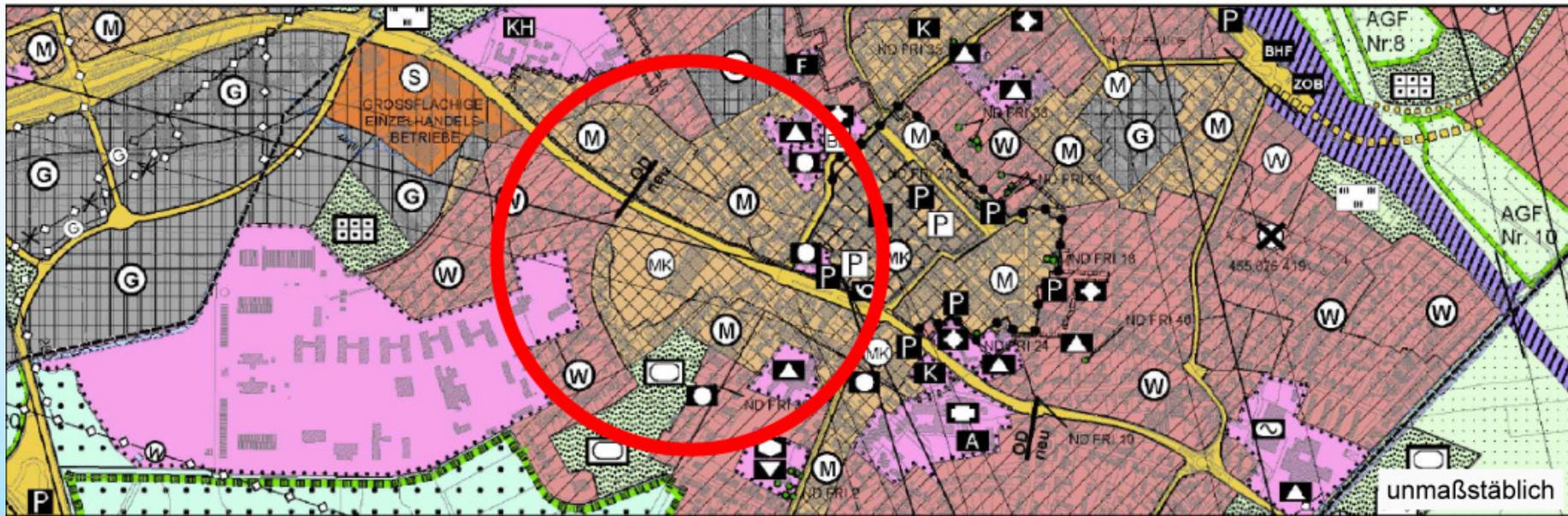
**Keine Änderungen  
erforderlich**

IP: Bezeichnung	Werktag (6h-22h)				Nacht (22h-6h)			
	Lr	RW	Lr,Sp	RW,Sp	Lr	RW	Lr,Sp	RW,Sp
IP01: Bgm. Heidenr. 36a	48,2	60,0	59,9	90,0	29,4	45,0	--	65,0
IP02: Am Nordende 3	46,6	60,0	58,6	90,0	27,2	45,0	--	65,0
IP03: Alter Warf 1	49,9	55,0	65,8	85,0	29,6	40,0	--	60,0
IP04: Alte Warf 2	54,7	55,0	73,9	85,0	34,2	40,0	--	60,0
IP05: Alter Warf 5	47,6	55,0	63,9	85,0	28,9	40,0	--	60,0
IP06: Alter Warf 4	54,9	55,0	75,1	85,0	34,6	40,0	--	60,0
IP07: Steinbr. weg 23a	42,9	55,0	64,5	85,0	36,2	40,0	--	60,0
IP08: Steinbr. Weg 17	47,3	55,0	70,2	85,0	37,9	40,0	--	60,0
IP09: Steinbr. Weg 9	54,3	55,0	82,4	85,0	34,5	40,0	--	60,0
IP10: Steinbr. Weg 4	47,3	55,0	68,1	85,0	33,0	40,0	--	60,0
IP11: Steinbr. Weg 3	53,2	55,0	78,0	85,0	37,2	40,0	--	60,0

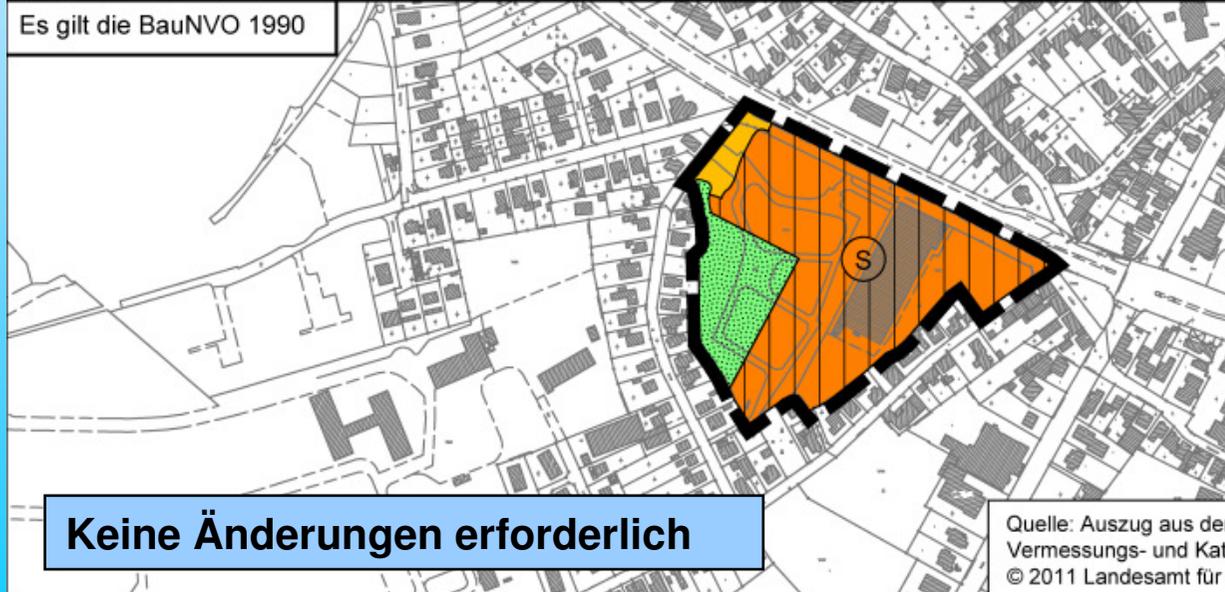
**Ergebnis:  
Keine  
Überschreitungen  
der Richtwerte**

Tabelle A2: Berechnungsergebnisse

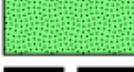
# Strukturkonzept / 16. FNP-Änderung



Es gilt die BauNVO 1990



## Planzeichenerklärung

-  Sonderbaufläche  
"Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"
-  Straßenverkehrsfläche
-  Grünfläche
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

**Keine Änderungen erforderlich**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

# Bebauungsplan Nr. 202 (Vorentwurf)

Es gilt die BauNVO 1990

MI	II
0,3	0,6

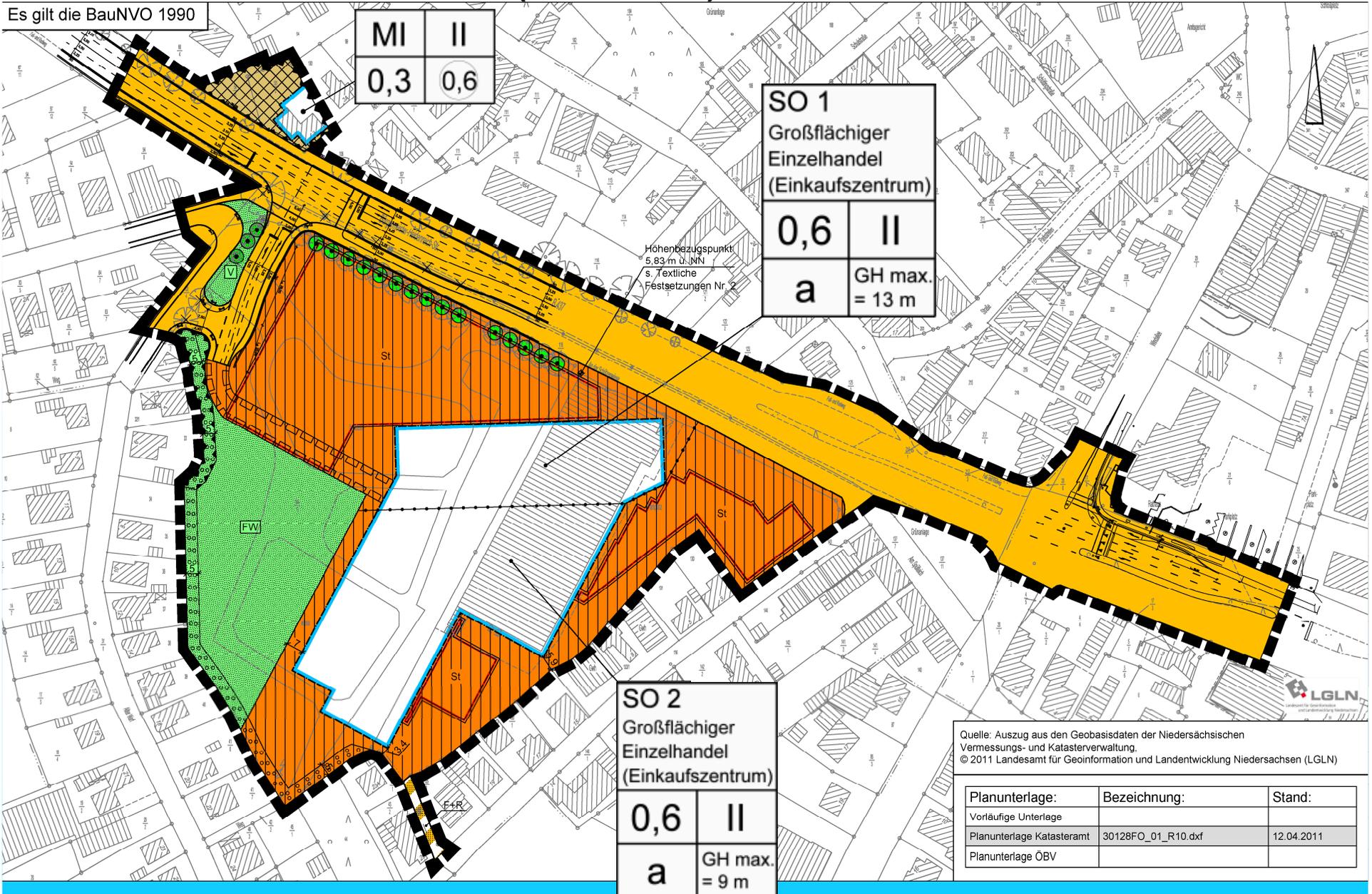
<b>SO 1</b> Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)	
0,6	II
a	GH max. = 13 m

Höhenbezugspunkt  
5,83 m ü. NN  
s. Textliche  
Festsetzungen Nr. 2

<b>SO 2</b> Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)	
0,6	II
a	GH max. = 9 m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	30128FO_01_R10.dxf	12.04.2011
Planunterlage ÖBV		



# Bebauungsplan Nr. 202

## (Entwurf Stand Juli 2011)

Es gilt die BauNVO 1990

MI	II
0,3	0,6

SO 1 Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)	
0,6	II
a	GH max. = 13 m

Höhenbezugspunkt  
6,80 m ü. NN  
& Textile  
Festsetzungen Nr. 2

### Änderungen wie folgt:

- ⇒ 20 m Bauverbotszone
- ⇒ Anpassung Baugrenze
- ⇒ Einbindung aktuelle Straßenplanung 21.06.2011
- ⇒ Sichtschutzdreiecke
- ⇒ Zu- und Abfahrtsverbot
- ⇒ Neuer Höhenbezugspunkt
- ⇒ Private Grünfläche

SO 2 Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)	
0,6	II
a	GH max. = 9 m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	30128FO_01_R10.dxf	12.04.2011
Planunterlage OBV		



# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



<u>Landkreis Friesland</u>	<u>Landkreis Friesland</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Berücksichtigung der Ziele der Landesraumordnung.</li> <li>⇒ Berücksichtigung des LIDL-Standortes in Bockhorn im Verträglichkeitsgutachten?</li> <li>⇒ Ergänzung der Unterlagen um Belange der Abfallwirtschaft.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Berücksichtigung und Ergänzung der Ziele der LROP in den Begründungen.</li> <li>⇒ Der Standort LIDL wurde berücksichtigt. Hinweis zum Verträglichkeitsgutachten werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Gutachten wird in den erforderlichen Textstellen ergänzt.</li> <li>⇒ Hinweise zur Abfallwirtschaft werden ergänzt.</li> </ul>
<u>Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigungsdienst</u>	<u>Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigungsdienst</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Aufgrund von Personalmangel derzeit keine Bearbeitung möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Werden im weiteren Verfahren wieder beteiligt.</li> </ul>
<u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt</u>	<u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Die Zuständigkeit wird auf den Landkreis verwiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>
<u>Landesamt für Denkmalpflege</u>	<u>Landesamt für Denkmalpflege</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fundstellen bekannt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul>

# Bebauungsplan Nr. 202

## (Stellungnahmen und Abwägung)



### Straßenbaubehörde

- ⇒ Verbesserung Knotenpunkt B 437/ Windallee/ Spülteich (Rechtsabbiegespur).
- ⇒ Belange der Anlieger sind zu klären (Lärmschutz)
- ⇒ Berücksichtigung des Sicherheitsaudits.
- ⇒ Vereinbarung zwischen der Stadt Varel - Straßenbaubehörde.
- ⇒ Zu- und Abfahrtsverbot, Bauverbotszone, Sichdreiecke.

### Straßenbaubehörde

- ⇒ die geänderte Straßenbauplanung ist derzeit im Abstimmungsverfahren zur Vorlage - einschl. Sicherheitsaudit.
- ⇒ Die schallschutztechnischen Gutachten werden aktualisiert und in die Planunterlagen eingestellt.
- ⇒ Vereinbarung wird geschlossen.
- ⇒ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen ergänzt.

### Leitungsträger

(Deutsche Telekom, OOWV, Kabel Deutschland, EWE Netz)

- ⇒ Es wird auf vorhandener Leitungen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen hingewiesen.

### Leitungsträger

- ⇒ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen ergänzt. Die Abstimmungsgespräche werden frühzeitig geführt.

# Bebauungsplan Nr. 202

## (Stellungnahmen und Abwägung)



### IHK Oldenburg

- ⇒ Die Analyse der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens wird grundsätzlich begrüßt.
- ⇒ das Verträglichkeitsgutachten wird hinsichtlich der folgenden Punkten kritisiert bzw. die Ansiedlung des Familia-Marktes kritisch gesehen:
- der Abgrenzung des Untersuchungsraumes/Einzugsbereiches.
  - unter dieser Voraussetzungen sind die Aussagen zu den Umsatzumverteilungen nicht richtig.
  - mangelnde Berücksichtigung des Lebensmittelmarktes in der Innenstadt Varels.
  - Berücksichtigung der zentralen relevanten Randsortimente in den Fachmärkten?
  - redaktionelle Änderungen in der Festsetzungssystematik.
  - Beteiligung der Interessengemeinschaft im weiteren Verfahren

### IHK Oldenburg

- ⇒ die Aussagen zum Verträglichkeitsgutachten werden zur Kenntnis genommen. In den relevanten Bereichen wird das Gutachten des Büro´s Stadt + Handel ergänzt.
- die ggfls. geänderten Aussagen werden in die Begründung zur Bauleitplanung übernommen.
  - der Untersuchungsraum ist größer gewählt als der Einzugsbereich des Familia-Marktes. Dies wird im Gutachten ergänzend erläutert. Planungsrelevante wesentliche Änderungen für die Bauleitplanung ergeben sich hieraus nicht!
  - im Ergebnis des Gutachtens verändert sich die generelle Verträglichkeit der Familia-Erweiterung nicht. Die Sortimentslisten des Gutachtens sind bereits Bestandteil der Planung, in fast allen Sortimentsbereichen hat es Reduzierungen der Verkaufsflächengrößen gegeben (- Nähe zur Innenstadt)
  - die Interessengemeinschaft hat Stellung genommen.
- ⇒ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen ergänzt.

# Bebauungsplan Nr. 202

## (Stellungnahmen und Abwägung)

### Themenbereich Sortimente / Einzelhandel



#### Bürgerinformation 25.05.2011 /

#### Interessengemeinschaft / Private / Faktencheck

⇒ **Zusätzliche Gefahr für die Leerstände der Innenstadt - ca. 50 Stück. Beeinträchtigung der Innenstadt wie in Brake.**

⇒ **Was ist eine unwesentliche Abweichung der Sortimente?**

⇒ **Das Potenzial für eine Apotheke ist nicht gegeben.**

⇒ **Fachmärkte gelten als problematisch. Konkurrenz zu bestehendem Fachmarktzentrum.**

#### Abwägung

⇒ **im Ergebnis des Gutachtens hat sich eine generelle Verträglichkeit der Familia-Erweiterung ergeben. Die Sortimentslisten des Gutachtens sind bereits Bestandteil der Planung, in fast allen Sortimentsbereichen hat es Reduzierungen der Verkaufsflächengrößen gegeben (- Nähe zur Innenstadt). Brake ist aufgrund der Größe und Lage nicht vergleichbar.**

⇒ **die Aussagen zu der Anzahl der Leerstände wird so nicht gesehen und ist auch abhängig von der Abgrenzung des relevanten Innenstadtbereiches.**

⇒ **Eine unwesentliche Abweichung der Sortimente liegt dann vor, wenn diese noch im Sinne des Gutachtens verträglich sind. Einzelfallprüfung.**

⇒ **Das Verträglichkeitsgutachten stuft eine Ansiedlung von 50 - 75 m<sup>2</sup> für pharmazeutische Artikel als noch verträglich ein.**

⇒ **das Sortiment der Fachmärkte wird als nicht zentrenrelevant festgesetzt und gilt somit als innenstadtverträglich.**

# Bebauungsplan Nr. 202

## (Stellungnahmen und Abwägung)

### Themenbereich Sortimente / Einzelhandel



#### Bürgerinformation 25.05.2011 / Interessengemeinschaft / Private / Faktencheck

- ⇒ In der Vorkassenzone sind unbegrenzt Dienstleistungen / Gastronomie zulässig?
- ⇒ Nichtberücksichtigung der bestehenden Fachmärkte im Gutachten.
- ⇒ Negative Beeinflussung des Postgeländes mit Förderung der Innenstadt über neue Strategien.
- ⇒ die Umsatzumverteilungen werden so nicht gesehen und höher eingestuft.
- ⇒ Frühzeitige Veröffentlichung der Sortimente des Verbrauchermarktes (Shops) wird gewünscht.

#### Abwägung

- ⇒ Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Dienstleistungen und Gastronomie in der Vorkassenzone. Eine direkte Festsetzung der Art der Nutzungen ist hier nicht möglich.
- ⇒ Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt sowie das Verträglichkeitsgutachten haben den Schutz des zentralen Versorgungsbereich zum Ziel, welches berücksichtigt wird.
- ⇒ Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Postgeländes sind nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung liegen aber dem Verträglichkeitsgutachten zu Grunde. Die Weiterentwicklung des Familia-Marktes schränkt aus gutachterlicher Sicht die Entwicklung des Postgeländes nicht ein.
- ⇒ Die Umsatzumverteilungen liegen noch unterhalb des in der Rechtsprechung genannten 10%-Bereiches.
- ⇒ Der Hinweis wird berücksichtigt.

# Bebauungsplan Nr. 202

## (Stellungnahmen und Abwägung)

### Themenbereich Sortimente / Einzelhandel



#### Bürgerinformation 25.05.2011 / Interessengemeinschaft / Private / Faktencheck

⇒ Das Verträglichkeitsgutachten wird insgesamt angezweifelt, da nur die Innenstadt und nicht die bestehenden Fachmärkte berücksichtigt wurden.

⇒ Realisierung einer Einkaufsstadt neben der Innenstadt mit 47 % Verkaufsfläche der Innenstadtverkaufsfläche.

⇒ Mangelnde Berücksichtigung des Markant-Marktes in der Innenstadt

#### Abwägung

⇒ Das Verträglichkeitsgutachten hat die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und der übrigen Nahversorgungsbereiche zum Prüfgegenstand. Vor diesem Hintergrund stuft das Gutachten die Familia-Erweiterung als verträglich ein.

⇒ Die Familia-Erweiterung ist im Gutachten explizit auf ihre Zentrenverträglichkeit hin untersucht worden. Die vorliegende Bauleitplanung ist hinsichtlich der Zielsetzungen des Gutachtens erstellt worden = reduzierte Verkaufsflächenzahlen für eine Vielzahl der Sortimente.

⇒ Berücksichtigung des Markant als Magnetbetrieb Daher Reduzierung der Verkaufsflächenzahlen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf unterhalb der im Gutachten genannten 2.850 m<sup>2</sup> auf 2.200 m<sup>2</sup> und unterhalb von 5-6% möglicher Umsatzumverteilung.

# **Bebauungsplan Nr. 202**

## **(Stellungnahmen und Abwägung)**

### **Themenbereich Verkehr / Sonstiges**



⇒ **Belastung der Straßen Alter Warf / Wolfstapper Weg und Steinbrückenweg steigt - auch durch Schleichverkehre.**

⇒ **Nutzung der verbleibenden Festwiese.**

⇒ **Die Höhe der Kosten für die Verkehrsanbindung werden in Frage gestellt.**

⇒ **Wie werden die LKW-Verkehre auf dem Familia-Gelände geführt?**

⇒ **Wird geprüft und ggfls. über ordnungsrechtliche und verkehrsbehördliche Anordnungen geregelt und vollzogen (Anliegerstraße, Einbahnstraßenregelungen).**

⇒ **Bedarfsgerechte Weiterführung der heutigen Nutzung. Bei Entwicklungsabsichten wird ein Bauleitplanverfahren erforderlich.**

⇒ **Die Höhe der Kosten für die Verkehrsanbindung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.**

⇒ **Sowohl über die bisherige Anbindung Am Spülteich als auch über die neue Anbindung von der B 437 aus.**

**In den lärmtechnischen Untersuchungen sind beide Möglichkeiten mit untersucht worden. Es kommt zu keinen Überschreitungen der Richtwerte.**

# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)

## Themenbereich Planzeichnung



⇒ Die Nutzung der II-Geschossigkeit ist aus den Plänen nicht ersichtlich.

⇒ Ergänzung der textlichen Festsetzung:  
Die II-Geschossigkeit wird im Entwurf bedarfsgerecht festgesetzt.

Im Obergeschoss sind ausschließlich Räume für Personal, Technik und Nebenräume zulässig. Verkaufsflächen sowie Gastronomie und Dienstleistungen sind unzulässig.

# Planzeichenerklärung



<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)
	Mischgebiet
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	
0,6	Grundflächenzahl
	Geschossfläche
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. = 13 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
<b>6. Verkehrsflächen</b>	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

<b>9. Grünflächen</b>	
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Festwiese
	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu erhaltender Baum
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze
	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Planzeichenerklärung (Entwurf)

## 1. Art der baulichen Nutzung

-  Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)
-  Mischgebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
-  Geschossfläche
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. = 13 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

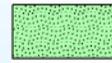
 Baugrenze

 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

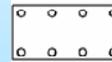
## 6. Verkehrsflächen

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 

## 9. Grünflächen

-  Private Grünfläche 
-  Öffentliche Grünfläche
- FW Zweckbestimmung: Festwiese
- V Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  zu erhaltender Baum

## 15. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze
-  mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
-  Sichtdreieck 
-  Bauverbotszone 
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

(Ergänzung/Änderungen Entwurf Juli 2011)



## 1. Art der baulichen Nutzungen:

Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von **maximal 6.350 m<sup>2</sup>**.

### Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit:

- ⇒ einem SB-Warenhaus (4.800 m<sup>2</sup>)
- ⇒ Vorkassenzone / Konzessionärszone (700 m<sup>2</sup>)
- ⇒ 2 Fachmärkten (850 m<sup>2</sup>)

**Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen in Summe und für die einzelnen Sortimentsgruppen gemäß der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt & Handel**

**Generelle Aussagen zu Zulässigkeiten von Aussenständen, Laufflächen, Nebenanlagen etc.**

**Vorkassenzone/Konzessionärsbereich mit einer maximalen Nutzfläche von 1.250 m<sup>2</sup> für die folgenden Bereiche:**

- Verkaufsfläche bis max. 700 m<sup>2</sup>,
- Dienstleistungen bis max. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche und
- Gastronomie bis max. 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche

# Textliche Festsetzungen



## 1a:

- SB-Warenhaus (VKF = max. 4.800 m<sup>2</sup>) mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment (maximal 3.450 m<sup>2</sup>) wie folgt:
  - ⇒ Nahrungs- und Genussmittel (2.200 m<sup>2</sup>)
  - ⇒ Getränkemarkt (450 m<sup>2</sup>)
  - ⇒ Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (400 m<sup>2</sup>)
  - ⇒ Papier, Büro, Schreibwaren, Zeitungen (100 m<sup>2</sup>)
  - ⇒ Zoologischer Bedarf (300 m<sup>2</sup>)
  
- SB-Warenhaus (VKF = max. 4.800 m<sup>2</sup>) mit den zentrenrelevanten Sortimenten (maximal 1.100 m<sup>2</sup>) wie folgt:
  - ⇒ Bekleidung - ohne Sportbekleidung (320 m<sup>2</sup>)
  - ⇒ Glas/Perzellan/Keramik (230 m<sup>2</sup>)
  - ⇒ Hausrat (100 m<sup>2</sup>)
  - ⇒ Spielwaren (150 m<sup>2</sup>)
  - ⇒ Elektro (300 m<sup>2</sup>)

Zusätzlich sind im SB-Warenhaus bis zu 250 m<sup>2</sup> **Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Vareler Liste“ zulässig.**

# Textliche Festsetzungen



Die nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Vareler Liste“ sind:

- ⇒ Baumarktsortiment im engeren Sinne
- ⇒ Bettwaren
- ⇒ Elektrogroßgeräte
- ⇒ Fahrräder und Zubehör
- ⇒ Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- ⇒ Kfz-Zubehör
- ⇒ Kinderwagen
- ⇒ Leuchten/Lampen
- ⇒ Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- ⇒ Pflanzen und Samen
- ⇒ Teppiche (ohne Teppichböden)
- ⇒ Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt.

# Textliche Festsetzungen

## 1b:

- Vorkassenzone / Konzessionärsfläche (VKF = 700 m<sup>2</sup>) **Einzelhandelsbetriebe** mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (max. 450 m<sup>2</sup>):

- ⇒ Nahrungs- und Genussmittel (200 m<sup>2</sup>)
- ⇒ Blumen (75 m<sup>2</sup>)
- ⇒ Pharmazeutische Artikel/Apotheke (75 m<sup>2</sup>)
- ⇒ Papier, Büro, Schreibwaren, Zeitungen (100 m<sup>2</sup>)

sowie zentrenrelevante Sortimente bis 250 m<sup>2</sup> wie folgt:

- ⇒ Bekleidung - ohne Sportbekleidung (110 m<sup>2</sup>)
- ⇒ Foto und optische Erzeugnisse (60 m<sup>2</sup>)
- ⇒ Glas/Porzellan/Keramik (70 m<sup>2</sup>)
- ⇒ Telekommunikationsartikel (50 m<sup>2</sup>)

Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Vareler Liste“ unterliegen in der Vorkassenzone im Rahmen der maximalen Verkaufsfläche keiner Beschränkung.

# Textliche Festsetzungen



In der Vorkassenzone sind Gastronomie- und Dienstleistungen zulässig ohne Anrechnung auf die Verkaufsflächenoberbegrenzung. (Nutzflächen)

**1c:**

- Im SO1 und SO2 sind 2 Fachmärkte zulässig mit einem nicht zentren-relevanten Sortiment gemäß der „Vareler Liste“ bis 850 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.

Weiterhin wird festgesetzt:

2 Außenverkaufsstände auf den Grundstücksfreiflächen möglich.

Laufflächen und Windfänge sind keine Verkaufsflächen, auch eine temporäre Nutzung zu Verkaufszwecken ist nicht zulässig.

Verkaufsstände von Betrieben der Vorkassenzone sind auf den Grundstücksfreiflächen nicht zulässig.

**In den Flächen des II-Geschosses sind nur Personalräume, Nebenräume und Räume für die technischen Anlage zulässig. Verkaufsflächen, Dienstleistungen und Gastronomie sind unzulässig.**

# Textliche Festsetzungen



## 2. Maß der baulichen Nutzung

**Maximale Grundflächenzahl = 0,6 (maximale Bebauung von 60 % des Grundstückes)**

**Für Garagen und Stellplätze ist die Überschreitung der GRZ auf **0,85** zulässig**

**Maximale Höhenfestsetzungen, gestaffelt für zwei Sondergebiete  
(Ausnahmen für technische Anlagen)**

**1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 8 m ist zulässig.**

# Textliche Festsetzungen



## 3. Bauweise:

Abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

## 4. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Festsetzung der Nutzungen

- „Veranstaltungsplatz / Festplatz / Festwiese“
- temporäre Anlagen für Veranstaltungen kultureller und sozialer Art

## 5. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## 6. Immissionsschutz

Errichtung einer **Lärmschutzanlage (Wall, Wand oder einer Wall/Wandkombination** bis zu 3 m Höhe.

# Textliche Festsetzungen



## 7. Grüngestalterische Maßnahmen:

- Erhalt der Baumreihe entlang der Bürgermeister-Heidenreich-Straße mit der Vorgabe von Ersatzpflanzungen bei Verlust.
- Gestaltung der Stellplatzbereiche mit großkronigen Bäumen und begrüntem Beeten (pro 10 neu angelegter Stellplätze wird 1 Baum neu gepflanzt).
- Gehölzauswahl für flächige Anpflanzungen.

## Hinweise

- Rechtskraft definiert, da bereits bestehender B-Plan überplant wird
- Bodenfunde
- Altablagerungen / Altlasten
- Versorgungsleitungen und Verkehrsplanung

# Bebauungsplan Nr. 202

## (Entwurf Stand Juli 2011)

Es gilt die BauNVO 1990

MI	II
0,3	0,6

SO 1 Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)	
0,6	II
a	GH max. = 13 m

Höhenbezugspunkt  
6,80 m ü. NN  
& Textliche  
Festsetzungen Nr. 2

SO 2 Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)	
0,6	II
a	GH max. = 9 m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	30128FO_01_R10.dxf	12.04.2011
Planunterlage OBV		



# Städtebaulichen Daten

<b>Bebauungsplan</b>	<b>Gesamtgröße</b>	<b>53.704,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Sondergebiet Einzelhandel</b>	<b>=</b>	<b>28.607,17 m<sup>2</sup></b>
<b>davon überbaubare Fläche für Hochbauten (GRZ 0,6 / 60%)</b>	<b>=</b>	<b>17.164 m<sup>2</sup></b>
<b>Im B-Plan dargestellt sind</b>	<b>=</b>	<b>10.700 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenverkehrsfläche, öffentlich</b>	<b>=</b>	<b>17.859 m<sup>2</sup></b>
<b>Fuß- und Radweg</b>	<b>=</b>	<b>127 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünfläche / Festwiese öff.</b>	<b>=</b>	<b>5.738 m<sup>2</sup></b>
<b>Grün, privat</b>	<b>=</b>	<b>390 m<sup>2</sup></b>
<b>Mischgebiet</b>	<b>=</b>	<b>984 m<sup>2</sup></b>

**Vielen Dank für ihre  
Aufmerksamkeit**