

# Stadt Varel

## Bebauungsplan Nr. 202 16. FNP-Änderung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz  
**27.09.2011**

# Luftbild



# Vorhaben Familia (Lageplan)





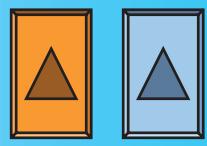
# Einzelhandelskonzept (Erweiterung Familia)

## Verkaufsflächenempfehlung

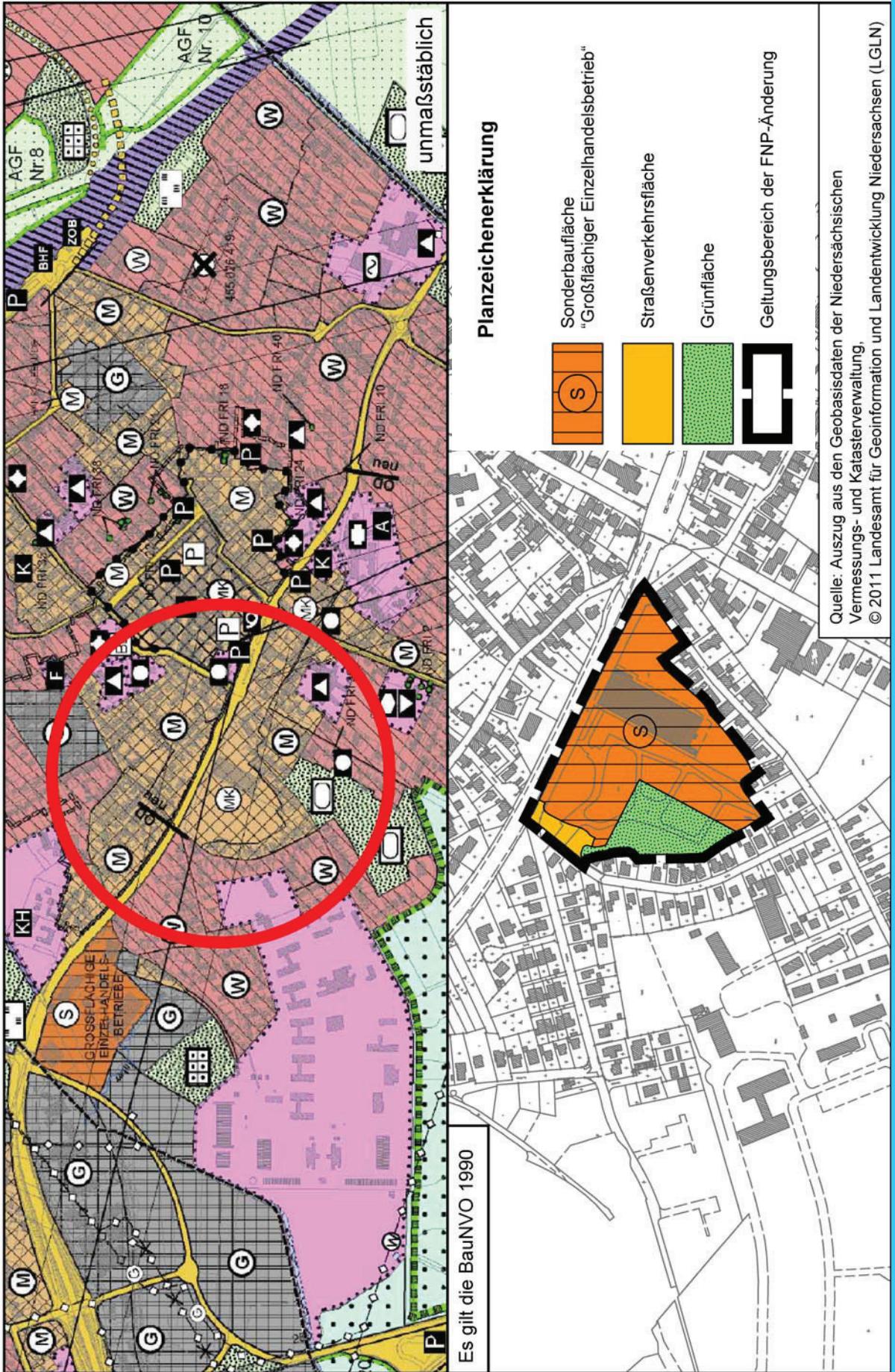
Tabelle 26: Verkaufsflächenempfehlung für das Erweiterungsvorhaben Familia

Sortiment	Bestand SB-Warenhaus (inkl. Konzessionären	Empfehlung SB-Warenhaus	Empfehlung Konzessionärs bereich	VKF in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	1.750	2.200	200	
Getränke (als Fachmarkt)	180	450	-	
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	250	400	-	
Blumen	-	-	75	
Pharmazeutische Artikel	-	-	50-75	
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften	30	100	100	
Zoologischer Bedarf, Lebendtiere	30	300	-	
<b>Summe nahversorgungsrel.</b>	<b>2.240</b>	<b>3.450</b>	<b>Max. 450</b>	
Augenoptik	-	-	-	
Bekleidung	140	320	110	
Bücher	-	-	-	
Foto und optische Erzeugnisse	-	-	60	
Glas, Porzellan, Keramik	60	230	70	
Hausrat	100	100	-	
Spielwaren	130	150	-	
Telekommunikationsartikel	30	-	50	
Elektro	120	300	-	
<b>Summe zentrenrelevant</b>	<b>580</b>	<b>1.100</b>	<b>max. 250*</b>	
<b>Summe nicht zentrenrelevant</b>	<b>30</b>	<b>250</b>	<b>-</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>2.850</b>	<b>4.800</b>	<b>max. 700*</b>	

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel; eigene Empfehlungen; \*entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente.

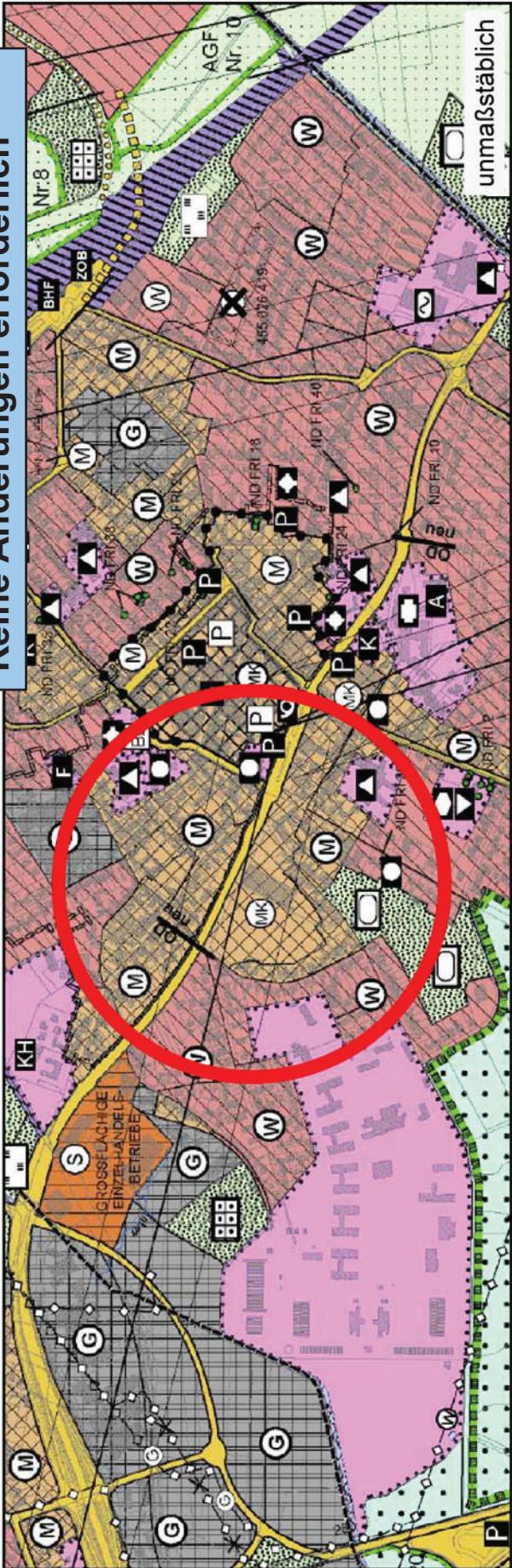


# 16. FNP-Änderung, Entwurf Auslegung



# 16. FNP-Änderung

**Keine Änderungen erforderlich**



**Planzeichenerklärung**



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

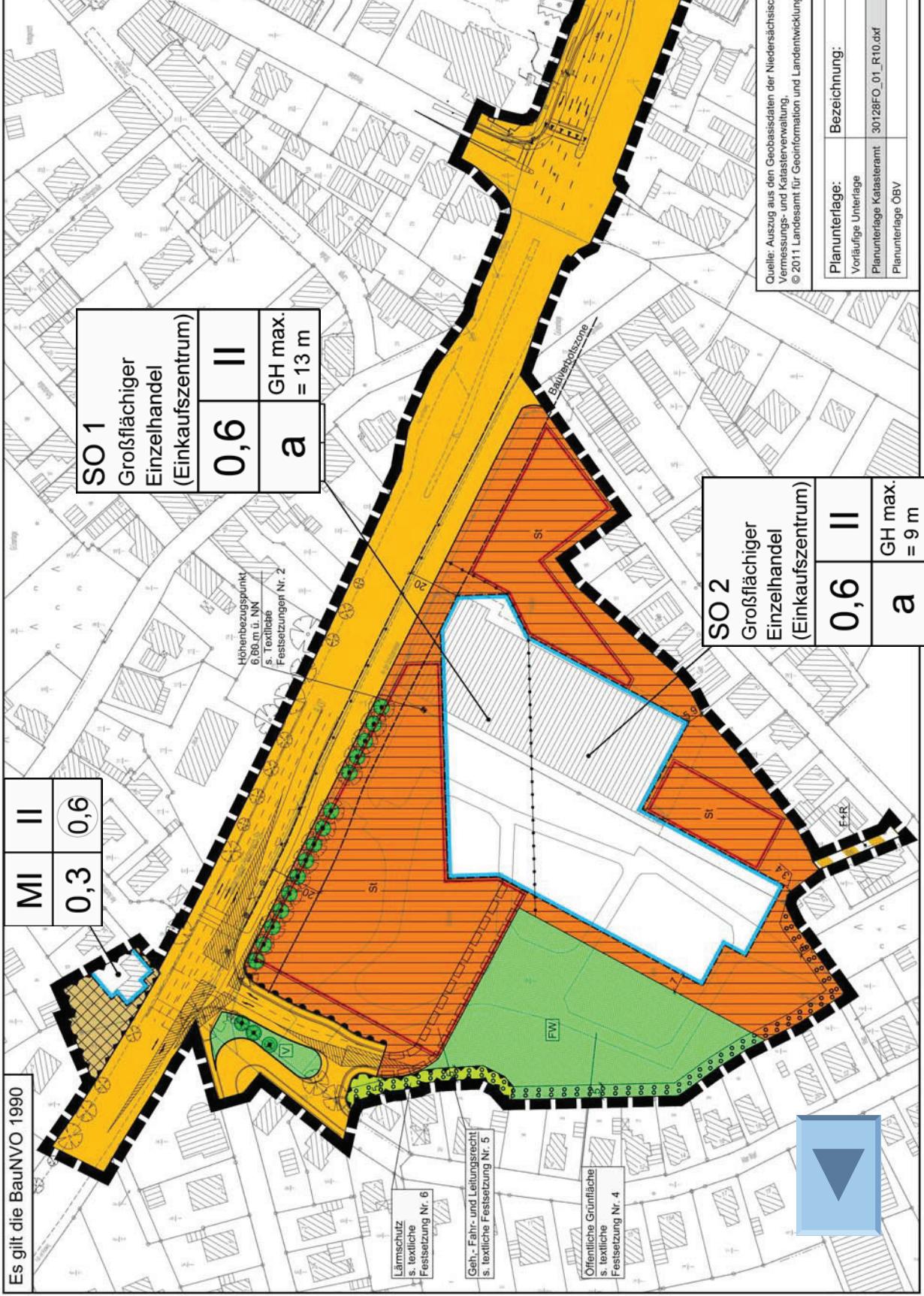
# Bebauungsplan Nr. 202

## (Entwurf Auslegung Stand Juli 2011)

Es gilt die BauNVO 1990

M I	I I
0,3	0,6

<b>SO 1</b>	Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)
<b>0,6</b>	<b>I I</b>
<b>a</b>	GH max. $= 13 \text{ m}$



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

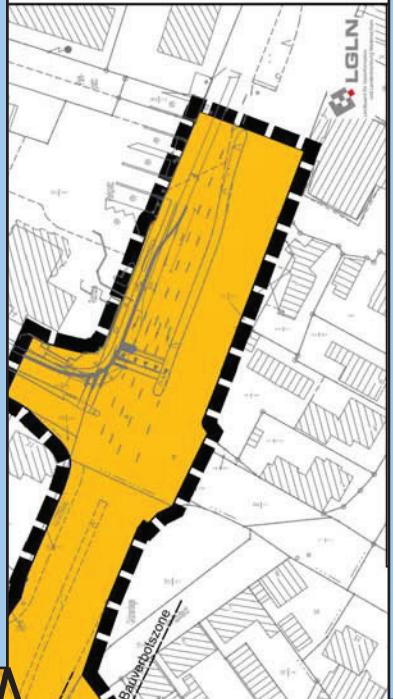
# Bebauungsplan Nr. 202 (Entwurf Auslegung Stand Juli 2011)

Es gilt die BauNVO 1990

MII	0,3	0,6

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

Anpassung der Stellplatzflächen an die Vorhabenplanung und Gehölze - redaktionell



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

**Aufgrund der Stellungnahmen  
keine Änderungen in der  
Planzeichnung erforderlich**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 1 - Landkreis Friesland

1. Berücksichtigung der Ziele der Landesraumordnung über den tatsächlichen Nachweis
2. Ergänzung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen
3. Inkonsistenz zwischen EHK und Verträglichkeitsgutachten im Hinblick auf das Sortiment NuG



## Landkreis Friesland ⇒ Abwägungsvorschlag

1. Die erläuternden Nachweise der Ziele der Landesplanung (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot sowie Beeinträchtigungsgebot werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
2. Die Darstellung der **sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (Tabelle)** wird in den Begründungen der Bauleitplanung ergänzt.
3. Die Inkonsistenz kann nicht attestiert werden. Der wichtigen Magnetfunktion des MARKANT-Marktes wird durch eine Reduktion der Verkaufsflächen NuG Rechnung getragen. Der Stadt Varel ist bewusst, dass an dieser Stelle unterschiedliche standortbezogene Zielstellungen existieren, die aber durch eine gezielte sortimentsspezifische und **verkaufsflächenbezogene Anpassung des Vorhabens Familia** gemäß der VS (Stadt+ Handel 2011) in möglichst ausgewogener Weise miteinander in Einklang gebracht werden.

Insofern besteht **kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens**.

# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 1 - Landkreis Friesland

**4. Ausschöpfung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für die Sortimente Glas, Porzellan, Keramik zu 100 % und zu 50 % für Bekleidung = zu starke Bindung der Stadt Varel durch ein einziges Vorhaben**

**5. Mit dem Vorhaben Familia ausgeschöpfter Entwicklungsrahmen für zukünftige (Großflächige) Einzelhandelsvorhaben bzw. einem zentrenrelevanten Sortiment außerhalb der Innenstadt = weitere Vorhaben werden landesplanerisch kritisch gesehen**

## Landkreis Friesland → Abwägungsvorschlag

**4. Der Stadt Varel ist bewusst, dass an dieser Stelle unterschiedliche standortbezogene Zielstellungen existieren, die aber durch eine gezielte sortimentsspezifische und verkaufsflächenbezogene Anpassung des Vorhabens Familia gemäß der VS (Stadt+ Handel 2011) in möglichst ausgewogener Weise miteinander in Einklang gebracht werden.**  
Insofern besteht **kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens**.

**5. Ein restriktiver Umgang mit zentralen- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept benannten Positivräume ist erklärtes und vom Rat der Stadt beschlossenes Entwicklungsziel für Varel.**  
Insofern besteht **kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens**.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 2 - Oldenburgische IHK

- 1.** Stellungnahme vom 20.06.2011 wird aufrecht gehalten Das Vorhaben wird hinsichtlich der Größe aus städtebaulicher Sicht kritisch gesehen.
- 2.** Beurteilung des Vorhabens auch aus qualitativer Sicht, nicht nur in quantitativer Art.

## Oldenburgische IHK ⇒ Abwägungsvorschlag

1. Das Projekt der Erweiterung des SB-Warenhouses basiert auf den Aussagen des EHK. In diesem Konzept ist u.a. die Zielsetzung eines verträglich erweiterten SB-Warenhouses dargestellt worden. Dabei ist auch auf die Tatsache abgestellt worden, dass mit einer **Modernisierung und verträglichen Erweiterung des SB-Warenhouses die mittelpolare Funktion der Stadt Varel gestützt** und auch ausgebaut werden kann. Dies sind sehr wohl auch **städtobauliche Überlegungen die in einen Entscheidungsprozess** zur vorliegenden Bauleitplanung einfließen müssen. Darüber hinaus ist durch das vorliegende Verträglichkeitsgutachten eine Betrachtung der **städtobaulichen Auswirkungen auch auf das Innstadtzentrum** erfolgt, mit dem Ergebnis, dass der Gutachter eine Verträglichkeit des Vorhabens erkennt.

Insofern wird die Auffassung der IHK zu diesem Punkt seitens der Stadt Varel nicht geteilt.

2. Im Rahmen des einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsgutachtens wurde dieser Aspekt als **Attraktivitätsfaktor berücksichtigt** und spiegelt sich in den vorhabenbezogenen Annahmen zur Flächenproduktivität und zum Einzugsbereich wieder (vgl. Seite 12 ff, 32 f).

Eine Bedrohung für die städtebauliche Funktionsfähigkeit der Innenstadt wird **seitens des Gutachters** ausdrücklich nicht gesehen.

Insofern besteht **kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens**.



## Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)

### Nr. 2 - Oldenburgische IHK

**3. Mögliche Beeinträchtigung des Marktanteiles in der Innenstadt. Es ist eine höhere Umsatzumverteilung zu erwarten als im Gutachten berechnet wurde (Gespräch bei der Stadt Varel 8. August 2011).**

**Bei Aufgabe des Marktes ist mit einem Trading-Down-Prozess zu rechnen auch für die anderen Einzelhändler.**

### Oldenburgische IHK ⇒ Abwägungsvorschlag

**3. Die Stellungnahme der IHK zu diesem Punkt bezieht sich auf ein Gespräch 8. August 2011, zu dem die Stadt Kritiker des Vorhabens und auch den Einzelhandelsgutachter eingeladen hatte.**

**Anwesend waren u.a. auch Vertreter der IHK.**

In diesem Rahmen wurde von einem Teilnehmer die **These** aufgeworfen, dass die Umsätze des Lebensmittelmarktes unterhalb des Wertes liegen, der im Verträglichkeitsgutachten für die Berechnung von Umsatzumverteilungen eingestellt wurde. **Konkrete Zahlen wurden allerdings nicht vorgelegt.**

Die Verwaltung der Stadt Varel hat eine Stellungnahme eingeholt: (Auszug):

**„Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich der Umsatz meines Supermarktes im Rahmen der von uns geplanten Größen bewegt und ich mit der Entwicklung des Standortes zufrieden bin. Eine Veröffentlichung meiner Umsatzzahlen lehne ich ab. Die vom Büro „Büro „Stadt+Handel“ im Einzelhandelskonzept prognostizierten Umsätze erreichen wir heute bereits annähernd. Ich gehe davon aus, dass unser Supermarkt sich weiter positiv entwickeln wird und mittelfristig sogar höhere Umsätze generieren kann, als im Gutachten angegeben.“**

Der Lebensmittelmarkt als wesentlicher funktionaler Baustein der Innenstadtentwicklung ist in die Betrachtung der Verträglichkeit in den Gutachten eingeflossen. Durch eine Reduzierung der Verkaufsflächengrößen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden die zu erwartenden Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zusätzlich minimiert.

**Es ergeben sich keine Änderungen der Bauleitplanung**

# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



## **Nr. 2 - Oldenburgische IHK**

- 4. Schließung eines städtebaulichen Vertrages zur Absicherung des Standortes eines Lebensmittel-Marktes in der Vareler Innenstadt.**
- 5. Reduzierung der zulässigen Nutzung der Außenverkaufsstände ausschließlich für gastronomische Zwecke.**
- 6. Einstellung der Einzelhandelsnutzung der Außenverkaufsstände in die Verträglichkeitsprüfung.**

## **Oldenburgische IHK ⇒ Abwägungsvorschlag**

- 4. Die Schließung eines städtebaulichen Vertrages zur Absicherung des Standortes des Lebensmittel-Marktes in der Innenstadt ist nicht erforderlich und vorgesehen.**
- 5. Dem Hinweis wird gefolgt.**  
Sowohl der Betreiber des Marktes als auch der Grundstückseigentümer haben sich schriftlich hierzu bereit erklärt. Die textlichen Festsetzung hierzu wird angepasst.
- 6. Aufgrund der ausschließlich gastronomischen Nutzung der Außenverkaufsstände ist dies nicht erforderlich.**

# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 3 - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Aurich

1. Verweis auf Stellungnahme vom 06.06.2011

Ergänzung des Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der B 437 im gesamten Geltungsbereich des B-Planes

## Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Aurich ⇒ Abwägungsvorschlag

1. Nach telefonischer Abstimmung der Stadt Varel mit der Straßenbauverwaltung Aurich wird im Bebauungsplan Nr. 202 kein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Bundesstraße 437 festgesetzt.

Bereich außerhalb der verkehrsrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt, so dass für die Einrichtung einer ergänzenden Zu- und Abfahrt ohnehin die Zustimmung der Straßenbauverwaltung Aurich erforderlich wäre.

Fläche zwischen dem Sondergebiet und der Parzelle der Stadt der Stadt Varel (Straße „An der Schützenwiese“) so dass auch unter eigentumsrechtlichen Aspekten die Errichtung einer ungewollten Zu- oder Abfahrt nicht möglich ist.

**Eine ergänzende Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes über das entsprechende Planzeichen ist nicht erforderlich.**

# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 3 - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Aurich

2. Die Fachplanung zur Neuanbindung liegt zur Prüfung vor. Diese Pläne zur Bauausführung sind dem wirksamen Bebauungsplan beizufügen.
3. Für den Bürger nicht nachvollziehbare Berechnungen der Schallschutzwertgutachten.

## Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Aurich ⇒ Abwägungsvorschlag

2. Der Bebauungsplan kann **nur zum jeweiligen Stand der Planung** die entsprechenden verkehrstechnischen Entwürfen berücksichtigen. Die spätere Bauausführung wird die aktuellen Straßenpläne zur Grundlage haben. Diese basieren aber auf den im Bebauungsplanverfahren festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Änderungen am vorliegenden Bebauungsplan sind nicht erforderlich.**

3. Die schalltechnische Berechnung ist ein Fachgutachten bei dem die fachspezifischen Begrifflichkeiten und Berechnungsparameter verwendet werden.

Für die **weiteren Planungen, insb. die Bauleitplanung, sind die Ergebnisse dieser Gutachten relevant** und weniger die einzelnen Berechnungsparameter.

Dennoch ist es auch der Stadt Varel ein Anliegen, dass die Gutachten auch von den Bürgern nachvollzogen werden können.

**Das schalltechnische Gutachten sowie die Begründung des Bebauungsplanes werden um die entsprechenden Angaben ergänzt.**

# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 3 - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Aurich

### 4. Fehlende textliche Festsetzungen zum Schallschutz im Mischgebiet.

#### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Aurich ⇒ Abwägungsvorschlag

4. Der vorliegende Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 202 Schützenwiese) **besitzt im Bereich der B 437 planfeststellungserstellenden Charakter** und regelt die Belange des Lärmschutzes teils über textliche Festsetzungen (z.B. Lärmschutzwand).

Der **grundsätzliche Anspruch auf Lärmschutz** für die an der B 437 gelegenen Flächen gemäß der 16. BlmSchV ist im **nachgewiesen**.

Im weiteren Verfahren entsprechend der Realisierung der Straßenbaumaßnahme weiter konkretisiert. Dann wird der genaue Umfang und die Ausgestaltung der erforderlichen Schallschutzaßnahmen durch Begutachtung der betroffenen Gebäude ermittelt. Hierauf besteht ein gesetzlicher Anspruch.

Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung hinsichtlich des Lärmschutzes ist nicht erforderlich. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.

# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 3 - Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Aurich

**5. Überprüfung der Nachtabschaltung der Signalanlage zu den Nachtzeiten erforderlich. Mögliche verkehrliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen und der konkrete Planfall hinsichtlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist in die Betrachtung einzustellen.**

## Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Aurich ⇒ Abwägungsvorschlag

**5. Die Durchführung dieser Regelung (Nachtabbschaltung der LSA) obliegt der Stadt Varel, die in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde eine Einmündungsvereinbarung abschließen wird, in der die Voraussetzungen für den Anschluss an die B 437 sowie den Betrieb der Lichtsignalanlage getroffen werden.**

Im laufenden Betrieb werden die tatsächlichen Auswirkungen der verkehrslenkenden Maßnahmen im Ganzen weiter untersuchen. Hierzu gehören auch die möglichen verkehrslenkenden Maßnahmen (Zone-30, Eimbahnstraßenregelung etc.), die aus Gründen des Anwohnerschutzes im Bereich der Straße „Alter Warf“ erforderlich werden.

Die gemäß dem lärmtechnischen Gutachten (itap, 07. Juli 2011) ermittelten Standorte für die erforderlichen **aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen** werden auf den zur Ausführung kommenden **Planfall (Nachtabbschaltung oder Nachtbetrieb der Ampelanlage)** abgestellt. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen seitens der Stadt Varel wird zugesagt.



## Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)

### **Nr. 4, 5, 6, 10 - Leitungsträger (EWE Netz, Kabel Deutschland, Dt. Telekom, oowv)**

1. Die vorhandenen Leitungstrassen sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen und die erforderlichen Abstimmungsgespräche sind frühzeitig mit den entsprechenden Leitungsträgern abzustimmen.

**Keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.**

### **Leitungsträger (EWE Netz, Kabel Deutschland, Dt. Telekom, oowv) ⇒ Abwägungsvorschlag**

1. Die Planunterlagen wurden hinsichtlich eines Hinweises auf vorhandene Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt. Vor Beginn der Erdbauarbeiten werden die betroffenen Leitungsträger frühzeitig informiert und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 7 - Zentrale Polizeidirektion Hannover

1. Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen **keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.**

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.  
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

## Zentrale Polizeidirektion Hannover $\Leftrightarrow$ Abwägungsvorschlag

1. Die Planunterlagen wurden hinsichtlich eines Hinweises redaktionell ergänzt.

# Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 8 - Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

1. Verweist auf die **Zuständigkeiten hinsichtlich der Lärmbeachtungen auf den Landkreis Friesland.**
2. Es ist grundsätzlich eine **Gesamtbeachtung und -bewertung des Gewerbelärms geboten.**  
Betrachtung der Papier- und Kartonfabrik Varel als zusätzlicher Emissent ist nicht erfolgt.

## **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg → Abwägungsvorschlag**

1. Der Landkreis Friesland wurde im Verfahren beteiligt (siehe **Stellungnahme und zugehörige Abwägung** unter Nr. 1). **Äußerungen zum Schallschutz sind seitens des Landkreises nicht erfolgt.**
2. Eine Aussage zur **schalltechnischen Vorbelastung durch Gewerbebetriebe im weiteren Umfeld** des Plangebietes (wie z.B. die Fa. PKV) wurde im Gutachten der IEL Nr. 2574-11-L2 vom 12.05.2011 **nicht vorgenommen**, da sich diese in einem ausreichend **großen Abstand** befinden.

Die im Umfeld der Papier- und Kartonfabrik befindliche nächstgelegene Wohnbebauung liegt mit ca. 50 - 150 m Abstand wesentlich näher an der PKV als der kürzeste Abstand der PKV zu den Immissionsorten, die beim Familia-Verbrauchermarkt berücksichtigt wurden (Luftlinie ca. 450 m). Pro Abstandsverdoppelung ist bei freier Schallausbreitung eine Pegelreduzierung von ca. 6 dB zu erwarten. **Bei Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der dort nächstgelegenen Wohnbebauung ist folglich der zu erwartende Immissionsanteil deutlich unter den zu berücksichtigenden Schallimmissionspegeln zu erwarten.**

Entsprechend dem gleichen Ansatz wird seitens der Gutachter der IEL auch die gewerbliche Ansiedlung nördlich der Achternstraße zu betrachten sein. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 200 - 300 m zum Familia-Verbrauchermarkt.

**Auf eine nähere Betrachtung der schalltechnischen Vorbelastung kann daher verzichtet werden.**



## Bebauungsplan Nr. 202 (Stellungnahmen und Abwägung)

### Nr. 9 - Gemeinde Rastede

- 1.** Nennt das Erfordernis, die untere Landesplanungsbehörde des Landkreis Ammerland am Verfahren zu beteiligen. Dies ist nicht erfolgt.
- 2.** Die Gemeinde Rastede ist als Mittelzentrum von der Planung nur in geringem Umfang betroffen und hat weder Anmerkungen noch Bedenken zur Bauleitplanung geäußert.

### Gemeinde Rastede ⇒ Abwägungsvorschlag

- 1/2.** Die Belange der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland) findet in dem ergänzenden, für die Aussagen der raumordnerischen Verträglichkeit relevanten Einzelhandelskonzept und dem Verträglichkeitsgutachten, eine entsprechende Berücksichtigung.

Es hat sich herausgestellt, dass die **Gemeinde Rastede als Mittelzentrum hinsichtlich der Versorgungsfunktionen nur gering betroffen** sein wird und die **Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden**. Dies wird auch in der Stellungnahme der Gemeinde Rastede deutlich.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 1 - Anwohner Alter Warf

1. Warum ist der Markt so groß?
2. Warum werden so viele Parkplätze gebaut?

### Anwohner Alter Warf $\Rightarrow$ Abwägungsvorschlag

1. Die Größe des Familia-Verbrauchermarktes beruht auf dem Antrag des Betreibers.

Die Aufgabe der Stadt Varel im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht darin, eine Abwägung zu treffen, ob die geplante Erweiterung den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entgegensteht. Dazu ist die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung erstellt worden, die im Ergebnis zu einer Verträglichkeit des Vorhabens kommt.

Das Projekt hat auch positive Auswirkungen auf die Funktion der Stadt Varel als Mittelzentrum in der Region.

Die Erweiterung weist eine marktübliche Größe auf, bei der eine Standortsicherung des Verbrauchermarktes am Standort Varel an der Schützenwiese gegeben ist. Diese Größe ist aus Sicht des Betreibers erforderlich, um alle Standortrahmenbedingungen, die an eine funktionierende Verkaufsfläche, die Andienung und Erschließung gestellt werden, erfüllen zu können.

2. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem direkten Bedarf durch die Verkaufsflächenvergrößerung. Auch hier liegt der Planung die Vorstellung des Investors und Betreibers zu Grunde, die einen funktionsfähigen Ablauf des erweiterten SB-Warenhauses zum Ziel hat. Vorgaben NBauO



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 1 - Anwohner Alter Warf

- 3. Verlegung der geplanten Anbindung um 20-30 m und Reduzierung der Parkplätze.**
- 4. Verkehrsregelnde Maßnahmen wie Einrichtung eines Wendehammers, Anliegerstraße oder Spielstraße.**

## Anwohner Alter Warf ⇒ Abwägungsvorschlag

**3. Eine Verlegung der neuen Familia Anbindung um 30 m hat gemäß der Aussagen der Verkehrsgutachter keine Auswirkungen auf den Anteil der Schleichverkehre.** Vielmehr wäre mit einer **Zunahme der Verkehre** auf dem Wolfstapper Weg zu rechnen, da die Verkehrstrassierung durch die Streckung etwas **komfortabler und demnach einfacher** zu fahren wäre.

Zudem sind die Ampelschaltungen der beiden Knotenpunkte verkehrstechnisch nicht voneinander abhängig und eine Koordinierung der Schaltungen ist nicht geplant. **So fallen die möglichen reduzierten Fahrzeiten von wenigen Sekunden (bei 30 m) bei den Standzeiten der Kreuzungspunkte nicht ins Gewicht.** Eine Reduzierung der Stellplätze ist aufgrund der erforderlichen Marktgröße nicht möglich und würde auch aus lärmtechnischen Gründen keine signifikanten Verbesserungen mit sich bringen, da hier mit einer freien Schallausbreitung zu rechnen ist, ohne mögliche Schall absorzierende Hindernisse.

**4. Zur Vermeidung von ungewollten Durchgangsverkehren** über die Straßen Wolfstapper Weg, Alter Warf und Steinbrückenweg wird seitens der Stadtverwaltung Varel vorgeschlagen, durch **Verkehrsregelnde Maßnahmen (Beschilderung durch Verkehrszeichen Anlieger frei, ggf. durch Festsetzung einer Einbahnstraße)** die denkbare Durchgangsfunktion dieser Straßen zu unterbinden.

Mit der Realisierung der neuen Anbindung können die entsprechenden strassenverkehrsrechtlichen Regelungen erfolgen.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 1a - Ergänzung Anwohner Alter Warf

- 1. Nicht ausreichende Berücksichtigung des Zu- und Abfahrtsverkehrs, daher Zunahme der Lärmbelastungen der Anwohner und Ausweitung der Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen**
- 2. Wer bezahlt die (ungewünschte) Anbindung?**

## Ergänzung Anwohner Alter Warf → Abwägungsvorschlag

- 1. Die schalltechnische Berechnung für die öffentlichen Straßen basiert auf einem „Worst-Case“-Szenario von 758 Fahrten in der Spitzenszene auf der neuen Anbindung zur Bundesstraße.**

Die Parkplatzzufahrt an der Straße Am Spülteich **wird nicht geschlossen**.

Daher wird aus schallschutzechnischer Sicht für den Bereich der öffentlichen Straßen an der **Prognose festgehalten**.

Sollten die tatsächlichen Werte in der Realität mit den Annahmen (des Marktbetreibers) nicht übereinstimmen, muss der Betreiber (wie in anderen Fällen auch üblich) mit entsprechenden Maßnahmen für eine gebietsverträgliche Schallemissionssituation sorgen.

Diese Regelungen erfolgen im baurechtlichen Vollzug.

- 2. Für die erstmalige Erstellung der Straßenanbindung im Bereich der Schützenwiese werden die Anlieger an der Straße „Alter Warf“ nicht zu Erschließungsbeiträgen herangezogen.**

Die Stadt verfügt bislang nicht über eine Straßenausbaubeitragssatzung und kann nach derzeitigem Stand auch für bauliche Änderungen an Straßen keine Anliegerbeiträge festsetzen.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 2 und 2a - Frau Busch

1. Nichtbereitstellung von Datengrundlagen. Bitte um Zusendung von „Rohdaten“ des Gutachtens
2. Zweifel an der 10 % Klausel für verträgliche Umsatzumverteilungen
3. Allgemeine Äußerungen zum Beteiligungs-Prozess und der Integration von Einzelhandelsstandorten in innerstädtischen Lagen

## Frau Busch ⇒ Abwägungsvorschlag

1. Die für die Erarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens ermittelten Grunddaten sind inhaltlicher Bestandteil des Endberichtes des Verträglichkeitsgutachtens. Eine Herausgabe der „Rohdaten“ ist seitens der Stadtverwaltung Varel aus **datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich**.
2. Die angesprochene 10%-Regelung für die relevante Umsatzverteilung ist eine in der **deutschen Rechtsprechung übliche Diskussionsgröße** und als Vorgabe für die Darstellung möglicher unverträglicher Entwicklungen in der Umsatzverteilung relevant. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.
3. Die Stadt Varel beteiligt die betroffenen Bürger der Stadt am Planverfahren gemäß der gesetzl. Bestimmungen.

Zur Integration: Es wird seitens der Stadt auf die Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen, die die in Varel geplante Erweiterung des SB-Warenhauses zum Inhalt hat und zu dem Ergebnis einer Innenstadtverträglichkeit des Vorhabens kommt. Diese Untersuchung setzt sich mit der hiesigen Thematik substantieller auseinander als die allgemeinen Hinweise auf Gefahren von innerstädtischen Einkaufszentren.

**Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 2a - Frau Busch

4. Ansatz des ökonomischen Wachstums ist fraglich?
5. Gibt es Qualitätskriterien zur Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens?

## Frau Busch ⇒ Abwägungsvorschlag

4. Aus Sicht der Stadt sind die relevanten Rahmenbedingungen in das Verträglichkeitsgutachten eingeflossen. **Überarbeitungsbedarf wird nicht gesehen.**

5. Gutachten können nur nach den Grundsätzen der Plausibilität mit dem vorhandenen Fachwissen geprüft werden. **Deswegen wird im Rahmen der Bauleitplanung auch das Verträglichkeitsgutachten öffentlich ausgelegt und an Behörden verschickt und die Fachinstitutionen zu beteiligen.**

Im vorliegenden Fall ist es insbesondere **Aufgabe der IHK** das Gutachten mit zu prüfen.

Im Vorfeld der Planung hat es zudem mit den Vorständen der Werbegemeinschaft und des Wirtschaftsfördervereins Abstimmungsgespräche und eine Meinungsbildung stattgefunden.

Im Ergebnis ergibt sich in der Stellungnahme der **IHK keinerlei methodische Kritik** am vorliegenden Verträglichkeitsgutachten.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 2a - Frau Busch

- 6. Zum Bebauungsplan 202 - Die vermietete oder bebaute Fläche wird nicht im B-Plan ausgewiesen?**
- 7. Bruttogeschoßfläche ist nicht ausgewiesen?**
- 8. Warum der laxen Umgang mit den Verkaufsflächen?**

## Frau Busch → Abwägungsvorschlag

**6. Die Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 9 BauGB) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO).**

Es wird gemäß der Vorgaben eine **überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt**, innerhalb dessen Grenzen der mögliche Baukörper mit den **festgesetzten Maximalwerten (Grundflächenzahl GRZ)** angeordnet werden kann. Weitere **privatrechtliche Regelungen (Daten zur Vermietung)** sind nicht im Rahmen der Satzung des Bebauungsplanes regelbar.

**7. Ein qualifizierter Bebauungsplan § 30 BauGB beinhaltet mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Straßenverkehrsflächen.**

Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 202 „Schützenwiese“ ist das Maß der Bebauung über die Grundflächenzahl, eine II-Geschossigkeit sowie die Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen in den beiden Sondergebieten verbindlich und umfassend bestimmt. **Darüber hinausgehende Festsetzungen zur Durchsetzung der baulichen Umfänge der Maßnahme sind nicht erforderlich.**

**8. Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 202 „Schützenwiese“ werden die gutachterlich ermittelten Verkaufsflächen bezogen auf die einzelnen Sortimentsgruppen sehr genau festgesetzt.**  
Von einem laxen Umgang kann daher nicht gesprochen werden.



## Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

### Nr. 2a - Frau Busch

#### 9. Fehlen der Gesamtbetrachtung der Auswirkungen im Gutachten

Frau Busch  $\Rightarrow$  Abwägungsvorschlag

**9. Zur Definition des Gesamtgeschehens sei gesagt, dass sowohl die Verträglichkeit auf die Zentrenstruktur der Stadt Varel als auch die umliegenden Mittel- und Grundzentren im Landkreis Ammerland sowie Friesland begutachtet und für verträglich erachtet wurden.**

Die im Gutachten verwendeten Berechnungsmodelle werden bundesweit einheitlich verwendet, so dass eine Vergleichbarkeit hergestellt werden kann.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 3 - Tabula & Magica

1. Das Vorhaben ist überdimensioniert, Gefahr eines ruinösen Wettbewerbs.
2. Begrifflichkeiten SB-Warenhaus /Einkaufszentrum /großflächiger Einzelhandel gehen nicht konform, demzufolge falsche Schlussfolgerungen der Gutachten.

## Tabula & Magica ⇒ Abwägungsvorschlag

1. Die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens stellen die Grundlage der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ dar. Eine generelle städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde festgestellt unter Berücksichtigung der im Gutachten definierten maximalen Verkaufsflächengrößen für die einzelnen Sortimentsbereiche.

Zum ruinösen Wettbewerb sei gesagt, dass sowohl die Verträglichkeit auf die Zentrenstruktur der Stadt Varel als auch die umliegenden Mittel- und Grundzentren im Landkreis Ammerland sowie Friesland begutachtet wurden. Diese Gefahr wird nicht gesehen.

2. Die Begrifflichkeit im Bebauungsplan ist von keiner baurechtlichen Bedeutung. Entscheidend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Größe und Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan. Die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens und der Festsetzungen im Bebauungsplan sind deckungsgleich.

Die Auswirkungen des vergrößerten Familia-Marktes sind nicht abhängig von der Begrifflichkeit eines SB-Warenhauses oder großflächigem Einzelhandel sondern von den tatsächlich in die Begutachtung eingestellten Zahlen und Fakten insbesondere der Verkaufsflächen.

# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 3 - Tabula & Magica

- 3. Überarbeitung der bestehenden Gutachten und stärkere Einbeziehung des politisch gewollten EHK.**
- 4. Keine Ausreichende Würdigung des Lebensmittel-Marktes in der Innenstadt.**

## Tabula & Magica ⇒ Abwägungsvorschlag

- 3. Eine Überarbeitung der Gutachten wird seitens der Stadt Varel für nicht erforderlich gehalten, da eine generelle Verträglichkeit hinsichtlich der raumordnerischen und landesplanerischen Abstimmungsangebote nachgewiesen wurde.**

Die Beurteilung der Erweiterung des SB-Warenhauses im Verträglichkeitsgutachten basiert auf den Intentionen des politisch gewollten und beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Generelle Steuerung als Maßgabe des EHK, nicht die einzelne Aussage.  
**Vorgaben des Verträglichkeitsgutachten werden in der Bauleitplanung rechtskräftig!**

- 4. Seitens der Stadt Varel wird nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Markant-Marktes in der Innenstadt von Varel ausgegangen, so dass eine zentrennahe Versorgung der Anwohner (auch der weniger mobilen Anwohner) mit Gütern des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel dauerhaft gesichert ist und bleibt.**

Hierzu ein Schreiben des Markant-Markt-Betreibers Auszug (sh. auch private Stellungnahme Nr. 11) :

„.. Die Erweiterung des Familia-Standortes in Varel wird durch mich **ausdrücklich begrüßt**. Wir als Markant-Markt profitieren in der Innenstadt von der Attraktivität und Anziehungskraft der Stadt Varel. Dieses wird durch ein gut geführtes SB-Warenhaus zusätzlich unterstützt. ...“



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 3 - Tabula & Magica

- 5. Ausschluss frequenzbringender Dienstleistung in der Vorkassenzone bzw. Ausschluss bestimmter Dienstleister Bsp. Post.**
- 6. Fachmärkte: Festlegung maximaler zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment und Überarbeitung der Gutachten.**

## Tabula & Magica ⇒ Abwägungsvorschlag

**5. Die Zentrenverträglichkeit der Vorkassenzone wurde entsprechend der definierten Nutzflächengrößen für Gastronomie und Dienstleistungen ermittelt. Im Verkaufsbereich der Vorkassenzone sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem EHK der Stadt Varel abschließend definiert.** Das Sortiment der Post ist hier explizit nicht genannt.

Weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der Ausfüllung der Dienstleistungen sowie der Gastronomischen Betriebe obliegt dem Betreiber des Marktes und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung vorgegeben werden.

**6. Im Landesraumordnungsprogramm Teil C – Fachliche Einzelbegründung, Punkt 2.3 unter 0.3 wird u.a. die folgende Zielaussage getroffen:**

8a) (Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch dann zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als **10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup>** beträgt.

Diese Prämisse kann bei der **baurechtlichen Feinsteuerung in den erforderlichen Baugenehmigungsverfahren** erfüllt werden.

Die maximalen Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente sind in Gänze definiert und im



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 3 - Tabula & Magica

- 7. Gefahr der zunehmenden Ausweichfahrten über die Oldenburger Straße - Überarbeitung der Gutachten**
- 8. Einleitung eines Moderationsprozesses zur Weiterentwicklung der Vareler Innenstadt**

### Tabula & Magica ⇒ Abwägungsvorschlag

**7. Die Aussage zu möglichen und rein hypothetischen Ausweichfahrten wurde im verkehrlichen Gutachten nicht berücksichtigt, ist aber sehr wohl in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 25.05.2011 sowie im darauffgenden Fachausschuss thematisiert worden.**

In den verkehrstechnischen Untersuchungen des Büros IST ist die **Leistungsfähigkeit der Ortsdurchfahrt** der B 437 vor dem Hintergrund des neuen Knotenpunktes der Familia-Anbindung **nachgewiesen worden**. Isofern besteht kein Hinweis auf die von den Einwendern befürchtete Verlagerung von Verkehren auf die Oldenburger Straße.

Isofern muss **kein Gutachten einer Überarbeitung zugeführt werden**.

- 8. Dieser Vorschlag wird seitens der Stadtverwaltung Varels grundsätzlich befürwortet, ist aber im laufenden Bauleitplanverfahren nicht zu klären.**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 4 - Ratsherr Chmielewski

**1. Vorlage eines Datencheck und Annahme eines Verdrängungswettbewerbes durch die Umsatzumverteilungen ausschließlichen in Varel durch das Vorhaben Familia-Erweiterung.**

### Ratsherr Chmielewski ⇒ Abwägungsvorschlag

**1. Der Einwender bezieht sich in seiner Argumentation (siehe Tabelle) auf Umsatzumverteilungen, die nur indirekte Aussagen zu Kaufkraftflüssen zulassen. Gemäß Verträglichkeitsgutachten wird es durchaus zu Kaufkrafrückbindungen nach Varel kommen, denn der Anteil der Kunden aus dem Umland wird sich maßvoll erhöhen** (vgl. Verträglichkeitsgutachten, Seite 14)

Dass es auch zu **wettbewerblichen Auswirkungen in Varel** kommen wird, ergibt sich vor dem Hintergrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume konsequenterweise.

Der **Zielkonflikt** im Hinblick auf die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung und Fortentwicklung des Standortes Familia resultiert **wird deutlich gemacht**. Der Konflikt wird aufgezeigt und in Form der standortspezifischen Empfehlungen für den Bereich Familia mit konkreten Anforderungen an eine Standortentwicklung entschärft = **Anpassung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen**.

**Methodische Fehler im Gutachten liegen nicht vor und somit sind dessen Ergebnisse auch nicht in Frage zu stellen.**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 5 - Frau und Herr Kaminski

- 1. Gefahr der Anlieferung über die „Festwiese“**
- 2. Nachtanlieferungen ab 4:00 Uhr mit Tendenz einer noch früheren Anlieferung.**

## Frau und Herr Kaminski ⇒ Abwägungsvorschlag

**1. Eine zusätzliche direkte d.h. „wilde“ Erschließung von der Festwiese aus ist unter keinen Umständen vorgesehen und entspricht auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadtverwaltung Varel.**

**2. Die Andienungsverkehre sind unterteilt nach Familia-Andienung sowie Zusätzliche Anlieferungen und werden wie folgt genannt: Sämtliche Sortimente werden zum Tageszeitraum am Vormittag bis zum Nachmittag angeliefert; lediglich eine **tägliche Anlieferung von Presse/Zeitschriften zum Zeitpunkt 4:00 bis 6:00 Uhr (7,5 t LKW) im Nachtzeitraum**. Es gibt also **keine generelle nächtliche Anlieferung**. Sämtliche Angaben sind auch in den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt.**

Die schalltechnische Berechnung (IEL) hat ergeben, dass durch die tägliche Frischeanlieferung im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) es an der Familia-Anlieferungszone zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet und auch für Mischgebiete kommt.

Im Ergebnis wurde dann in Absprache mit dem SB-Warenhausbetreiber die **Frischeanlieferung auf den Tagzeitraum von 6:00 bis 7:00 Uhr verlegt, was zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte führt.** Demzufolge ist eine Ausweitung der Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 5 - Frau und Herr Kaminski

- 3. Zweifel an der Kundenzahl von 1.600 Pkw-Kunden/Tag eher ist mit 2.500-3.000 Fahrzeugen zu rechnen.**
- 4. Ausweitung der Lärmschutzmaßnahmen auf das Haus Alter Warf 11**

## Frau und Herr Kaminski → Abwägungsvorschlag

- 3. Eine Neuberechnung des Gutachtens der IEL wird für nicht erforderlich gehalten. Die Eingangsdaten entsprechen den Werten vergleichbarer Objekte.** Sollte während nach Öffnung des Objektes herausstellen das Lärmimmissionswerte seitens des Betreibers signifikant nicht eingehalten werden, ist dieser verpflichtet Abhilfe zu schaffen.

Dies gilt grundsätzlich für alle Gewerbebetriebe. Entsprechende Auflagen werden in der Baugenehmigung des Objektes zu regeln sein.

- 4. Die lärmtechnische Berechnung des Gewerbelärms (IEL) berücksichtigt alle relevanten schützenswerten Nachbarschaften.** Das angesprochene Grundstück befindet sich südlich der im Gutachten berechneten Immissionspunkt 05 (Alter Warf 5) und 06 (Alter Warf 4), die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) einem Richtwert von 55/40 gemäß TA-Lärm zugeordnet werden.

An den beiden Immissionspunkten (IP 04 und IP 05) werden die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen eingehalten bzw. unterschritten.

**Aufgrund des räumlich größeren Abstandes des Grundstückes Alte Warf 11 werden die Lärmwerte erwartungsgemäß ebenfalls unterschritten.**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

1. Die Stellplatzfläche ist für 6.950 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (6.350 m<sup>2</sup> Handel + 350 m<sup>2</sup> Gastronomie + 250 m<sup>2</sup> Dienstleistung) mit 318 Stück zu eng bemessen.

Nach einer Berechnung wären dies 348 Stück. (NBauO = 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche pro Stellplatz)

2. Wettbewerbsvorteil durch kostenlose Stellplätze

## wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ↪ Abwägungsvorschlag

1. Bei der konkreten Planung der Familia-Erweiterung wird eine Verkaufsfäche von 6.350 m<sup>2</sup> über die textlichen Festsetzungen ermöglicht, was rechnerisch 317,5 Einstellplätzen entspricht. Die Flächen für die Gastronomie und die Dienstleistungen (in Summe von 600 m<sup>2</sup>) sind **planungsrechtlich nicht zu den Verkaufsfächern zu rechnen, sh. Textliche Festsetzung 1 (3).**

Eine Anpassung der Planung hinsichtlich der Anzahl der Stellplatzanzahl ist demnach nicht erforderlich, da die Planung 318 Einstellplätze auf dem Gelände der Schützenwiese ermöglicht und somit die **Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die zugehörigen Ausführungsbestimmungen erfüllt.**

Zudem ist die Anzahl der Stellplätze nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird diese detailliert geprüft.

Es ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt aber keine Hinweise, dass die notwendigen Stellplätze nicht auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück untergebracht werden können.

2. Das Parkplatzangebot in der Vareler Vareler Innenstadt ist nach einer Untersuchung des Büros AGS, Eckhardt Tamm (2008) während der normalen Zeiten gut mit Stellplätzen ausgestattet, während der Spitzenzeiten befriedet . Die Stadt Varel sieht hier demnach **keinen Wettbewerbsvorteil für das SB-Warenhaus.**





# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

- 3. Einschränkung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche, um mögliche zentrenunverträgliche Veranstaltungen wie z.B. Messen zu verhindern.**
- 4. Laufflächen der Mall/Windfänge sollten nicht für Warenpräsentationen genutzt werden dürfen = Änderung der Textliche Festsetzung.**

## wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ↔ Abwägungsvorschlag

- 3. Das Gelände der Festwiese verbleibt im städtischen Eigentum und dem Eigentümer obliegt es durch entsprechende Genehmigungen darauf zu achten, **keine entsprechenden, innenstadtunverträgliche Nutzungen, wenn auch nur temporär, zu installieren.****

Die Stadt Varel plant die verbleibende Freifläche die **üblichen Festplatznutzungen wie Schützenfest, Zirkus, Flohmärkte etc.** zu ermöglichen und somit der gesamten Bevölkerung von Varel zugänglich zu erhalten.

- 4. Das Konzept des SB-Warenhauses beruht nicht auf einer Warenpräsentation innerhalb des Vorbereiches, sondern diese **Flächen dienen in erster Linie der Laufkundschaft und der optischen Gestaltung des gesamten Marktes.** Von einer nennenswerten Steigerung der Attraktivität des SB-Warenhauses durch entsprechende Werbung ist nicht auszugeben. **Die städtebauliche Relevanz des Einwandes wird daher bezweifelt.****

Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird daher nicht gesehen.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

**5. Beschränkung der Größe der Außenverkaufsstände.**

**6. Klärung der Begrifflichkeiten SB-Warenhaus und Einkaufszentrum**

## wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ⇔ Abwägungsvorschlag

**5. Die zulässige Nutzung der Außenverkaufsstände wird reduziert auf den gastronomischen Bereich**, so dass die Aufstellung von Verkaufszelten nicht mehr zulässig sein wird. Diese Reduzierung der möglichen Nutzung erfolgt in Abstimmung und mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie des Betreibers des SB-Warenhauses. Siehe Stellungnahme IHK Nr. 2.



**6. Die Begrifflichkeit im Bebauungsplan ist von keiner baurechtlichen Bedeutung.**

Entscheidend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans **hinsichtlich Größe und Sortimentsfestsetzung**. Wie für jeden Bürger in den Unterlagen sichtbar, sind die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens und der Festsetzungen im Bebauungsplan deckungsgleich.

Die Auswirkungen des vergrößerten Familia-Marktes sind nicht abhängig von der Begrifflichkeit eines SB-Warenhauses oder großflächigem Einzelhandel sondern von den tatsächlich in die Begutachtung eingestellten Zahlen und Fakten insbesondere der Verkaufsflächen.



## Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

### Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

**7.** Der Betriebstyp Einkaufszentrum wird in den Fachgutachten (Schall, Einzelhandel) nicht ausreichend gewürdigt, demzufolge sind die Aussagen zu überarbeiten.

**8.** Mißverständliche Berechnung Umsatzumverteilungen im Verträglichkeitsgutachten.

### wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ⇔ Abwägungsvorschlag

**7.** Unabhängig von der konkreten Bezeichnung wurden die Auswirkungen entsprechend des konkreten geplanten Vorhabens bewertet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinsicht auf Sortimente und Flächengrößen basieren präzise auf den Untersuchungen des Verträglichkeitsgutachtens im Einzelhandelsbereich. **Es ist also genau das Vorhaben begutachtet worden, das laut Festsetzungen im Bebauungsplan vor Ort entstehen kann.**

Die dabei verwendete Begrifflichkeit hat keinerlei Auswirkungen, die die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplan in irgendeiner Form verändern könnten.

**8.** Die Berechnungen zur Umsatzumverteilung werden zur besseren Nachvollziehbarkeit redaktionell angepasst.  
**Änderungen für die Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht.**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

**9. Es wird eine zu geringe Besucherfrequenz angegeben. Es kommt ca. 20 % Eigenfrequenz über den Gastronomie- und Dienstleistungsbereich hinzu.**

Angebote im Konzessionärsbereich, den Fachmärkten sowie die Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten mit zusätzlich ca. 20% Kunden, die nicht gleichzeitig im SB-Warenhaus einkaufen, kommen wir auf eine Kundenzahl von  $3.414 = 2.731$  Pkw-Kunden (80%). Überarbeitung des Verkehrs- und Schallschutzaftschlags ist erforderlich.

## wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. → Abwägungsvorschlag

**9. Die im Gutachten berücksichtigte PKW-Kundenanzahl wurden seitens des Projektträgers übermittelt und beziehen sich auf vergleichbare Projekte und somit auf belegbare Zahlen und Fakten. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die oben genannte Kundenanzahl von ca. **2.000 Kunden die Anzahl der Personen wiedergibt, die das SB-Warenhaus besuchen und nicht die Pkw-Zahl.****

Die von der WfV unterstellte Eigenfrequenz (20%) der Gastronomie und Einzelhandelsbetrieb in der Vorkassenzone ist auch angesichts der Reglementierungen des Bebauungsplans deutlich überzogen.

Die genannte Kundenanzahl von ca. 2.000 Kunden gibt die Anzahl der Personen wieder, die das SB-Warenhaus besuchen. Die unterstellte Quote von 80 % Pkw-Kunden bedeutet im schalltechnischen Gutachten, dass diese Kunden sämtlich alleine mit dem Pkw den Einzelhandelsstandort an der Schützenwiese aufsuchen. Nur 20 % sind als **Mitfahrer gewertet worden. Dies ist ein sehr vorsichtiger Wert, da erfahrungsgemäß nicht nur jedes fünfte Fahrzeug mit mehr als einer Person besetzt ist.** Insofern dürfte die Zahl der tatsächlich ankommenden Pkw weniger als die rechnerisch in das schalltechnische Gutachten eingestellten **1.600 Pkw** betragen.

**Keine Änderung der Gutachten erforderlich.**



## Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

### Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

- 10.** Berechnungen des Verträglichkeitsgutachten für das Sortiment NuG sind nicht nachvollziehbar.  
Fortbestand des Markant-Marktes wird als gefährdet angesehen. Reduzierung der VKF für das Sortiment NuG.

### wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ↔ Abwägungsvorschlag

**10.** Die Verwaltung der Stadt Varel hat über die Eigentümer- und Betreiberholding des betroffenen Marktes eine Stellungnahme eingeholt. Folgende Antwort ist dazu ergangen (Auszug):

„Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich der Umsatz meines Supermarktes im Rahmen der von uns geplanten Größen bewegt und ich mit der Entwicklung des Standortes zufrieden bin. Eine Öffentlichung meiner Umsatzzahlen lehne ich ab.“

Die vom Büro „Stadt+Handel“ im Einzelhandelskonzept prognostizierten Umsätze erreichen wir heute bereits annähernd. Ich gehe davon aus, dass unser Supermarkt sich weiter positiv entwickeln wird und mittelfristig sogar höhere Umsätze generieren kann, als im Gutachten angegeben.“

Vor diesem Hintergrund ist eine Neuberechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens nicht erforderlich. **Die Auswirkungen auf das innerstädtische Nahrungs- und Genussmittelangebot bewegen sich demnach in einem verträglichen Rahmen.**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

- 11. Keine weitere Apotheke zulassen, zusätzliche Apotheke im Vareler Krankenhaus geplant.**
- 12. Zoologischer Bedarf / Lebendtiere**
- 13. Fischgeschäft / Vorkassenzone = Konkurrenz zum Vareler Hafen**

## wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ⇔ Abwägungsvorschlag

- 11. Die Verträglichkeitsbewertung für den Bereich Apotheken wurde analog zu den anderen Sortimentsbereichen gemäß der im Verträglichkeitsgutachten erörterten Kriterien durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Verträglichkeit, sofern es sich um eine kleinere, den örtlichen Strukturen angepasste Größenordnung handelt (siehe VKF-Reduktionsempfehlungen im Verträglichkeitsgutachten).**

Berücksichtigung fand indes nicht die **fakultative Eröffnung einer weiteren Apotheke** im Vareler Krankenhaus, da eine Eröffnung zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung nicht hinreichend konkretisiert war (bspw. durch einen Bauantrag).

- 12. Entsprechend der angesetzten Verträglichkeitsmaßstäbe kann eine Verkaufsfläche von bis zu **300 m<sup>2</sup>** als **städtebaulich verträglich** bezeichnet werden. Bei zoologischen Artikeln handelt es sich um ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment, welches zur Nahversorgung der Bevölkerung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Varel zulässig sein sollte (vgl. EHk, S. 125).**

- 13. Seitens der Stadt Varel wird die Meinung nicht geteilt, ein neues Fischgeschäft in der Mall / Vorkassenzone gefährde den Standort des Vareler Hafen, der sich auf eine intensive touristische Frequenz stützt und über mehrere Fischgeschäfte- und -restaurants verfügt.**

Es kann allerdings nicht Aufgabe der städtebaulichen Planung der Stadt Varel sein, in diese Details des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs einzugreifen.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

- 14.** Verzicht auf die Gastronomiefläche in der Vorkassenzone
- 15.** Verzicht auf Dienstleistungen in der Vorkassenzone insb. Frequenzbringer wie Post, Bank, Reisebüro etc.

## **wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ⇒ Abwägungsvorschlag**

- 14.** Die zentrenrelevanten Sortimente sind entsprechend dem EHK der Stadt Varel abschließend definiert.  
Durch die Zulässigkeit gastronomischer Nutzung in der erwähnten Größenordnung wird die städtebauliche Funktion der Innenstadt aus gutachterlicher Sicht nicht gefährdet.

- 15.** Die Zentrenverträglichkeit der Vorkassenzone wurde entsprechend der definierten Nutzflächengrößen für Gastronomie und Dienstleistungen ermittelt.

Das Herausgreifen einzelner Branchen, die aus Sicht der WfV als schützenswert anzusehen sind, erscheint willkürlich und würde in der Umsetzung den **Bebauungsplan angreifbar** machen.

Der bisher eingeschlagene Weg der **Reglementierung der Dienstleistungsfläche mittels der Festlegung einer maximalen Obergrenze von 250 m<sup>2</sup>** sichert aus gutachterlicher Sicht, dass **keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf des Innenstadtkern zu erwarten** sind.



## Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

### **Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.**

**16.** Ergänzung schalltechnisches Gutachten hinsichtlich:

- falscher Anzahl Pkw-Kunden

- Anlieferungsverkehr Apotheke (Nachtanlieferung) und Gastronomie wurde nicht berücksichtigt

- Anlieferung Fleisch/Wurstwaren wurde nicht nachvollziehbar gerechnet.

### **wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ⇨ Abwägungsvorschlag**

**16.** Die Anzahl der Kunden und der Fahrten wurde plausibel abgeleitet, die Angaben des Betreibers sind daher nicht grundsätzlich in Frage zu stellen. V.a. der Vergleich mit anderen Märkten im nordwestdeutschen Raum des gleichen Unternehmens belegt diese Annahme.

Die Anlieferung der Apotheke und der Gastronomie erfolgt üblicherweise mit kleineren Fahrzeugen von denen schalltechnische Auswirkungen wie von einem Pkw ausgehen. Eine gesonderte Berücksichtigung in dem Gutachten ist daher nicht notwendig.

Die Anlieferung für die Sortimente Wurst/Fleisch ist nicht Regelungsgehalt eines Bebauungsplanes und wird im nachfolgenden Bauantragsverfahren geklärt.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.

### **17. Städtebaulicher Vertrag:**

- Wer übernimmt die Planungs- und Gutachterkosten, Schallschutzmaßnahmen, Verkehrsplanung, Infrastrukturmaßnahmen?
- Wem gehört die öffentliche Grünfläche? Wie sind die Stellplätze von Familia nutzbar bei Veranstaltungen? Wo kann geparkt werden, wenn der Markt noch geöffnet ist?
- Offenlegung des Kaufpreises für die Schützenwiese und der städtischen Kosten für die Maßnahme
- Missachtung des Wettbewerbsrechtes / keine Ausschreibung erfolgt

## wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ⇒ Abwägungsvorschlag

- 17. Generell werden die Kosten von Seiten des Investors getragen. Eine Ausnahme bilden die Kosten für Planung und Bau der neuen Anbindung an die Bundesstraße, die als öffentliche Maßnahme von der Stadt Varel getragen werden.**

Das Gelände der Festwiese verbleibt im städtischen Eigentum der Stadt Varel. Es wird eine Vereinbarung geben, dass die Parkplätze des SB-Warenhauses für Parkverkehre von Veranstaltungsbesuchern genutzt werden dürfen. Im Normalfall ist der Parkplatz ausreichend dimensioniert für zusätzliche „Parker“.

Der Kaufpreis kann nicht offen gelegt werden. Hierbei handelt es sich um einen wesentlichen Vertragsgegenstand, der in einer vertraulichen Sitzung innerhalb der Stadt Varel beschlossen wurde. Bezüglich der Kosten für Planung und Infrastrukturmaßnahmen werden die Daten im Rahmen der Gestaltung des **Haushaltspfanes** abgebildet und sind dann für jedermann, wie gesetzlich vorgesehen, offen gelegt.

Das Wettbewerbsrecht wurde nicht missachtet. Es gab Beschlussfassungen zum Verkauf der Schützenwiese. Der Verkauf der Fläche ist nicht ausschreibungspflichtig.



## Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

### **Nr. 6 - wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V.**

**18. Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche wurden nicht ausreichend eingestellt = Abwägungsmangel**

### **wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. ⇒ Abwägungsvorschlag**

**18.** Im Zuge der Bearbeitung der Bauleitplanung wurden alle für diese Planung relevanten Belange berücksichtigt. In einem ersten Beteiligungsschritt wurden seitens der betroffenen Bürger / Bürgerinnen sowie Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben und, sofern diese planungsrelevant waren, in die Planung eingestellt und abgewogen.

Darüber hinaus sind alle für die Bebauungsplan Nr. 202 erforderlichen Fachgutachten und Untersuchungen erstellt worden.

Die von den verschiedenen Einwendern abgegebenen Stellungnahmen sind geprüft und entsprechende Abwägungsvorschläge erarbeitet worden.

Eine Abwägungsfehlerhafte Vorgehensweise kann seitens der Stadt auch unter Würdigung der hier vorliegenden Stellungnahme nicht erkannt werden

# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)



## Nr. 7 - Frau und Herrn Lämmle

### 1. Zurückweisung des Schalltechnischen Gutachtens (IEL) zum Gewerbelärm:

- mangelnde Berücksichtigung der Verflüssiger
- Einstellung falscher Immissionswerte

## Frau und Herrn Lämmle → Abwägungsvorschlag

1. Angesprochene Fläche hat laut rechtskräftigem **Bebauungsplans Nr. 53 den Schutzanspruch eines Mischgebietes (Mi-Gebietes)**. Die Stadt Varel hat im Vorfeld der Begutachtung darauf Wert gelegt, dass als Beurteilungsrichtschmarr im Gutachten die Werte eines **allgemeinen Wohngebiets (WA)** angelegt werden, da dies der tatsächlichen Nutzung vor Ort eher entspricht. Der **formale baurechtliche Schutzanspruch richtet sich allerdings nach den Festsetzungen des Bebauungsplans**.

Der Schallleistungspegel der Lüftungseinheit lag zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung nicht vor und wurde daher aus vergleichbaren Projekten abgeleitet. Dies ist bei noch nicht abgeschlossenen Planungsphase bei Bauprojekten durchaus üblich und zielführend, um die Vorgaben u.a. an den Schallimmissionsschutz zu erreichen.

Der **Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum wurde maßgeblich von der Verflüssiger- und Lüftungstechnik bestimmt**. Die Schallleistungspegel der Verflüssiger- und Lüftungstechnik sind im späteren Genehmigungsverfahren zu bewerten und dürfen im späteren Betrieb nicht überschritten werden.

Der Stadt Varel als Baugenehmigungsbehörde obliegt es auf die **Einhaltung der gutachterlichen Annahmen im Baugenehmigungsverfahren zu achten**.

Dieses Baugenehmigungsverfahren kann erst dann erfolgen, wenn das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 7 - Frau und Herrn Lämmle

- 2. Fortführung des Lärmschutzwalles um die Schützenwiese herum.**
- 3. Ungeklärte Zufahrt auf dem Familia-Grundstück für die Anlieferungen, sh. private Stellungnahme Nr. 5**
- 4. Anlieferungen mit 40t-Lkw vor 6:00 Uhr verbieten**

## Frau und Herrn Lämmle ⇒ Abwägungsvorschlag

**2.** Die lärmtechnischen Gutachten haben unter Berücksichtigung aller für diese Planung relevanten Rahmenbedingungen (Abstand, schützenswerte Bebauung, Anlagentechnik, Betriebsbeschreibung) den erforderlichen Umfang der Lärmschutzmaßnahmen ermittelt.

Diese wurden entsprechend der gutachterlichen Vorgaben in die Bauleitplanung übernommen, so dass eine rechtliche Absicherung seitens der Stadt Varel gegeben ist.

**3.** Gemäß den Angaben des Projektträgers ist die **Hauptanlieferungsrichtung aus Westen** zu sehen über die neue Familia-Anbindung von der B 437 aus. **Die interne Erschließung und Bereitstellung von verkehrstechnisch und sicherheitstechnisch ausreichend breiten Verkehrsflächen obliegt dem Projektträger.**

**4. Die Anlieferungen** erfolgen nach Absprache mit dem Projektträger und aus Rücksichtnahme der Anwohner und Einhaltung der Nachtruhe generell erst **nach 6:00 Uhr.**  
**Die Richtwerte werden somit eingehalten.**





# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## **Nr. 8 - Frau Blanke**

- 1. Befürchtung des Kaufkraftverlustes der Innenstadt, Bsp. Familia-Wechloy**
- 2. Höhere Verschuldung durch Infrastrukturmaßnahmen**
- 3. Verbleib der Schützenwiese als Veranstaltungsort**
- 4. Kosten für die Anwohner für Lärmschutzmaßnahmen, Lärmbelästigungen der Anwohner**
- 5. Wunsch nach Bürgerentscheid**

## **Frau Blanke ⇒ Abwägungsvorschlag**

- 1. Die nebenstehenden Aussagen zu den Kaufkraftverlusten stehen in keinem Zusammenhang mit der Familia-Wechloy Ansiedlung. Mögliche Umsatzumverteilungen wurden in den Gutachten thematisiert und bewegen sich innerhalb von marktwirtschaftlich vertretbaren Schwankungen.**
- 2. Die Finanzierung der öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen ist haushaltstechnisch berücksichtigt und abgesichert. Zudem werden durch den Verkauf von Flächen auf der Schützenwiese auch Einnahmen für den Haushalt der Stadt erzielt.**
- 3. Eine Kommune kann und soll sich im Rahmen ihrer Eigenentwicklung ständig den örtlichen Gegebenheiten anpassen und hat für ihre Bewohner ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld bereitzustellen. Hierzu gehören auch attraktive Einkaufsmöglichkeiten.**
- 4. Die Kostenübernahme der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt durch den Planverursacher .**
- 5. Der Bürgerentscheid im Rahmen des gesetzlichen Bauleitplanverfahrens ist nach der **niedersächsischen Gemeindeordnung ausdrücklich nicht vorgesehen**. Im laufenden Bauleitplanverfahren hat die Stadtverwaltung Varel die Bürger stets am Informations- und Planungsprozess beteiligt. Die Anregungen der Bürger werden gleichberechtigt mit den öffentlichen Belangen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1(7) BauGB).**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 9 - Herr Kühne

**1. Familia Erweiterung wird für die Innenstadt insb. den MARKANT-Markt sehr kritisch gesehen.**

### Herr Kühne ⇒ Abwägungsvorschlag

**1. Der Betreiber des MARKANT-Marktes in der Innenstadt bewertet das Planvorhaben Familia-Erweiterung positiv hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umsätze seines Marktes sowie der positiven Synergieeffekte für die Innenstadt insgesamt.**

**Es wird eine Attraktivitätssteigerung des Standortes gesehen, die sich auf alle Geschäfte in der Innenstadt auswirken kann.**



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## Nr. 10 - Lüder-Pahl / Pahl

1. Es werden keine konkreten Angaben zur Geräuschenwicklung der Lüftungsanlagen gemacht
2. Ungeklärte Anlieferungssituation, sh. Stellungnahme 7
3. Wie sind die Gärten in den Lärmgutachten berücksichtigt worden?
4. Gefahr der Schleichwegbildung und Möglichkeiten der Abhilfe?

## Lüder-Pahl / Pahl ⇒ Abwägungsvorschlag



1. und 2. Siehe Abwägung Punkt 7 (Lämmle).

3. Die für die schalltechnische Bewertung heranzuziehende TA-Lärm bezieht sich bei **bebauten Grundstücken allein auf Schallimmissionen, die einen halben Meter mittig vor dem geöffneten Fenster** ermittelt werden, also außerhalb der Gebäude. Eine Schutzbedürftigkeit der **Gärten**, entsprechend an den Grundstücksgrenzen ist in der TA-Lärm nicht explizit definiert und daher so auch **nicht gegeben**.

Deutlich wahrnehmbare Pegelunterschiede von der Wohnbebauung bis zum anderen Ende eines Gartens können nur bei sehr großen Gärten mit einer erheblichen Längenausdehnung erwartet bzw. wahrgenommen werden. Dies ist bei den Gärten an der Straße „Alter Warf“ nicht der Fall, so dass die **ermittelten Immissionswerten auch für den Bereich des Gartens also den Außenraum angenommen werden können**.

4. Zur Vermeidung von ungewollten und noch **rein hypothetischen Durchgangsverkehren** über die Straßen Wolfstapper Weg, Alter Warf und Steinbrücken wird seitens der Stadtverwaltung Varel vorgeschlagen durch **verkehrsregelnde Maßnahmen (Beschilderung durch Verkehrszeichen Anlieger frei, ggf. durch Festsetzung einer Einbahnstraße) die denkbare Durchgangsfunktion dieser Straßen zu unterbinden**.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

## **Nr. 11 - Markt-Markt**

**1.** Die Erweiterung des Familia Marktes wird begrüßt und als positiv für den eigenen Standort (Synergieeffekte) bewertet.

Die gutachterlichen Aussagen zu den Umsätzen werden vollumfänglich gestützt und bestätigt.

**2.** Wunsch nach einer Ausgleichszufahrt an der Stelle des ehemaligen Bettenhauses um die Kunden dann über die Nebenstraße mit Ampellösung wieder auf die B 437 zurückzuführen. Dieses würde die Attraktivität des Marktes und der Innenstadt aus Sicht des Marktes erhöhen.

## **Markt Markt → Abwägungsvorschlag**

- 1.** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
- 2.** Die Stadt Varel wird im Rahmen ihrer zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten diesen Vorschlag prüfen. Allerdings stehen Probleme beim erforderlichen Grunderwerb dieser an sich wünschenswerten Entwicklung entgegen.

Die Stadt Varel hat hierzu mehrfach verschiedene Anstrengungen unternommen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung können hierzu keine weiteren Aussagen getroffen werden.





## Bebauungsplan Nr. 202 (Private Stellungnahmen und Abwägung)

### **Nr. 12/13 - Werbe-Gemeinschaft Varel e.V. + Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt**

Die Stellungnahmen der beiden oben genannten Beteiligten sind gleichlautend zur Stellungnahme des Wirtschaftsförderungsvereins Varel e.V. (Nr. 6)

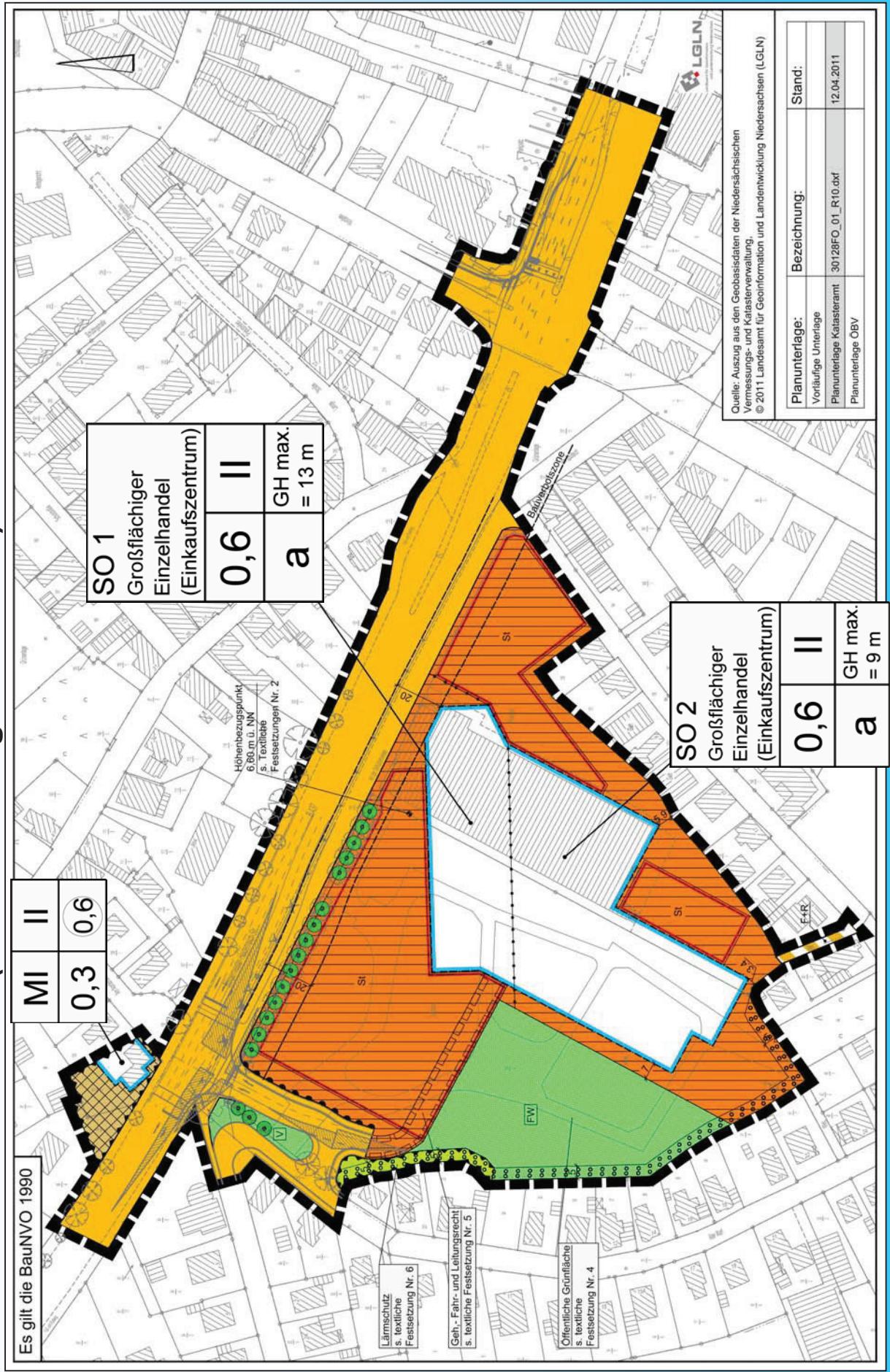
### **Nr. 12/13 - Werbe-Gemeinschaft Varel e.V. + Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt**

⇒ **Abwägungsvorschlag**

Es wird auf die Abwägungen zur Stellungnahme des wfv (Nr. 6) verwiesen.



# Bebauungsplan Nr. 202 (Stand Satzungsbeschluss)



# Planzeichenerklärung



<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>9.</b>	<b>Grünflächen</b>
	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)		Private Grünfläche
	Mischgebiet		Öffentliche Grünfläche
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
	Grundflächenzahl		Zweckbestimmung: Festwiese
	Geschossfläche		Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
<b>3.</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>GH max. = 13 m</b>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
a	Abweichende Bauweise		
	Baugrenze		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze
			mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen
<b>6.</b>	<b>Verkehrsflächen</b>		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
	Straßenbegrenzungslinie		Sichtdreieck
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Bauverbotszone
<b>F+R</b>	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Städtebaulichen Daten



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

# Textliche Festsetzungen

## 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 Fachmärkte (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:**

⇒ Baumarkeitsortiment im engeren Sinne

- ⇒ Bettwaren
- ⇒ Elektro großgeräte
- ⇒ Fahrräder und Zubehör
- ⇒ Gartenartikel (ohne Gartemöbel)
- ⇒ 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 ( $VKF = 700 \text{ m}^2$ ) Einzelhandelsbetriebe mit den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten (max. } 450 \text{ m}^2)**:

- ⇒ 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 für gastronomische Zwecke sind auf den Grundstücksfreiflächen zulässig.**

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

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

In den Flächen des II-Geschosses sind ausschließlich Nebenräume, Personalräume sowie Räume für die technischen Anlage zulässig. Die Einrichtung von Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie und Lagerflächen im OG ist 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**

- „Veranstaltungspunkt / Festplatz / Festwiese“

- temporäre Anlagen für Veranstaltungen kultureller und sozialer Art

## 5. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

**Zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.**

## 6. Immissionsschutz

**Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.**

**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 begrünten Beeten (pro 10 neu angelegter Stellplätze wird 1 Baum neu gepflanzt).
- **Die Bepflanzung ist auch außerhalb der Stellplatzflächen zulässig.**
- Gehölzauswahl für flächige Anpflanzungen.

## Hinweise

- Rechtskraft definiert, da bereits bestehender B-Plan (Nr. 53) überplant wird
- Bodenfunde
- Altablagерungen / Altlasten
- Versorgungsleitungen und Verkehrsplanung





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**