

**Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Protokoll der Bürgerinformation vom 04.03.2013 BauR Freitag erläutert anhand einer Präsentation die Inhalte des Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanänderung. Es handelt sich dabei u.a. um folgende Änderungen: 1. Ausweisung von Sondergebietsflächen im östlichen Geltungsbereich (Erweiterung Hagebaumarkt) 2. Anpassung des Straßenverlaufs von Planstraße A 3. Verzicht auf Planstraße C und D 4. Verlängerung von Planstraße B bis auf das Kasernengelände 5. Änderung des Kreuzungsbereiches Sumpfweg/Leistweg/Planstraße A 6. Reduzierung auf ein Regenrückhaltebecken im Bebauungsplanbereich 7. Zulassung eines 40 m hohen Funkmastes 8. Anpassung des Leitungsrechtes für Gas- und Fernmeldeleitung an die wirklichen Gegebenheiten 9. Hochsetzung der Gebäudehöhen auf 12 m 10. Wegfall des Pflanzgebotes (Bäume) bei Planstraße A (östlicher Bereich/Nordseite) 11. Wegfall von Pflanzgeboten (ehemals Planstraße D) Herr Grimm fragt, welche Betriebe (insbesondere Einzelhandelsbetriebe) im Gewerbegebiet zulässig sind. BauR Freitag führt hierzu aus, dass sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richtet. Die Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden jedoch in diesen Festsetzungen widerspiegelt.	

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Herr Schmidt spricht sich dafür aus, aus gestalterischen Gründen auch Baumpflanzungen entlang der Straßen vorzusehen. BauR Freitag weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Anpflanzbindungen entlang der Straßen auf privaten Grundstücksflächen sollen durch die vorliegende Planung aufgegeben werden; der Bebauungsplan sieht im Bereich privater Stellplatzanlagen die Pflanzung von Bäumen vor Im Weiteren wurden im Zuge der Bürgerinformation eine Reihe von Detailfragen beantwortet.	Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Es sollen jedoch keine Pflanzgebote auf Privatgrundstücken erhalten werden, da aufgrund vertraglicher Regelungen, vorhandener Leitungstrassen und des geplanten Regenrückhaltebeckens kein einheitliches Bild geschaffen werden kann.
Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken und Anregungen: Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland vom 18.02.2013 Tennet vom 12.02.2013 EON Netz GmbH vom 13.02.2013	
Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 14.02.2013: Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen <u>in Papierform</u>.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird entsprochen.
Landesfischereiverband Weser Ems e.V. vom 14.02.2013: Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 164. Im Rahmen der Umsetzung regen wir jedoch an, dass bei der Erstellung des Regenrückhaltebeckens eine Wassertiefe	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung bezieht sich auf die Ausbauplanung und wird entspre-

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

von mindestens 1,70m als Dauerstau festgelegt wird. Da sich langfristig ein Fischbestand etablieren wird, können so die Risiken von Fischsterben während der Sommerzeit bzw. bei Eisbedeckung im Winter minimiert werden.	chend weitergeleitet.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 14.02.2013: Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE AG, Postfach 2540, 26015 Oldenburg. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Erdgashochdruckleitung ist bekannt und entsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Die EWE AG wurde in Verfahren bereits beteiligt.
BZN Baustoff Zentrale Nord GmbH & Co. KG vom 14.02.2013: Vielen Dank für die Unterlagen des o.g. Bebauungsplanes. Ich schreibe im Auftrag der Grundstückseigentümer: a) Hagebaumarkt Varel und b) BZN Herm. Meyer & Sohn, Oldenburg. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind wir inhaltlich einverstanden. Durch die Verlegung des Regenrückhaltebeckens soll lt. Bebauungsplan der Wolfstapper Graben jetzt direkt an die Nordender Leke angeschlossen werden. Wie besprochen werden wir diesen verrohren bis an die neuen Planstraße A. Ab dort ist es dann Aufgabe der Stadt die Weiterführung unter der Planstraße A bis an die Nordender Leke sicherzustellen und ausführen zu lassen.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Ausbauplanung und wird entsprechend weitergeleitet.

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Kabel Deutschland vom 25.02.2013: Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.02.13. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet. Für die Telekommunikationsleitungen sind entsprechende Leitungstrassen ausgewiesen.
OOWV vom 19.02.2013: Wir haben die o.g. Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. In den anliegenden Planunterlagen sind die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOVW nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461-9810211 in der Örtlichkeit angeben lassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen liegen im öffentlichen Straßenareal.
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg vom 04.03.2013: Die Geltungsbereiche der o.g. Bauleitplanungen liegen mit Abstand östlich der Bundesautobahn 29 und werden über Stadtstraßen erschlossen. Die Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Folgendes ist grundsätzlich zu beachten: Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 ist durch den Verkehr auf der BAB 29 belastet. Ich weise darauf hin, dass aus den Gebieten der o.g. Bauleitplanungen keine Ansprüche aufgrund der von der BAB 29 ausgehenden Emissionen bestehen. Weitere Belange der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind nicht betroffen.	
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich vom 04.03.2013: Gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 gebe ich folgende Stellungnahme ab: Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Kreisstraße 340, deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Für den Bau des Knotenpunktes K 340/Planstraße A wurde eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel am 10.05./17.05.2006 abgeschlossen. Auf Wunsch der Stadt Varel wurde eine Ergänzungsvereinbarung (15.11./23.11.06) geschlossen, wonach die heutige Knotenpunktgestaltung als Provisorium erstellt wurde. Bereits im Jahr 2008 sollte dann der Knotenpunkt entsprechend der Vereinbarung vom 10.05/17.05.2006 endgültig gebaut werden. Bis heute ist dies nicht geschehen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so darzustellen, dass der vereinbarte Straßenentwurf umgesetzt werden kann. Eine exakte Prüfung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Lageübereinstimmung mit dem Straßenentwurf konnte von hier nicht erfolgen. Ich gehe davon aus, dass der Knotenpunkt K 340/Planstraße A entsprechend des vereinbarten Straßenentwurfs gebaut werden soll. Falls Änderungen geplant sind, ist hier zunächst eine Fachplanung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Diese wird	Mit der Änderung des Kreuzungsbereiches wird der Bebauungsplan der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel vom Mai 2006 angepasst wird. Die Vereinbarung sah bereits einen vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Ausbau der Kreuzung vor. Eine entsprechende Fachplanung hat insofern vorgelegen. Der Ausbau soll weiterhin so erfolgen, wie es die zuletzt abgeschlossene Vereinbarung vorsieht.

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

dann Grundlage für eine Änderungsvereinbarung. Diese Aussagen treffen auch auf den Einmündungsbereich K 340/Leistweg zu. Mit Bezug auf Punkt 3.1.6 der Begründung kann die Haupteerschließung des Plangebietes aufgrund des Ausbaustandards der K 340 nicht über diese erfolgen. Die K 340 ist nicht in der Lage den zu erwartenden Schwerverkehr aufzunehmen. Die Haupteerschließung hat über die B 437 bzw. die K 110 und die Rudolf-Winicker-Straße zu erfolgen. Ich weise darauf hin, dass die Verkehrsflächen bislang nicht entsprechend dem vereinbarten Entwurf ausgebaut wurden. Bezüglich einer eventuellen Übernahme durch den Landkreis Friesland als Kreisstraße sind noch abschließende Gespräche zu führen. Des Weiteren ist eine Vereinbarung zwischen dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Begründung wird in diesem Punkt geändert. Die K 340 soll lediglich eine Erschließungsmöglichkeit des Gebietes darstellen. Die Haupteerschließung soll über die Straßen B437/Zum Jadebusen/Rudolf-Winiker-Straße erfolgen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch wird entsprochen.
Landkreis Friesland vom 06.03.2013: Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: a) Fachb. Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als untere Landesplanungsbehörde b) Fachb. Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als zust. Behörde für das Städtebaurecht c) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde d) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz e) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde f) Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht Es bestehen keine Bedenken.	

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

g) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde Grundsätzlich bestehen in der vorgelegten Form keine Bedenken. Insbesondere die Punkte 3.3 und 3.4 im Umweltbericht (Teil II) sind umzusetzen. h) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: Der hier vorgelegte Vorentwurf (Stand Januar 2013) wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Varel in wasserwirtschaftlicher Hinsicht geändert, so dass der so entstandene Entwurf mit Stand 2013 aus hiesiger Sicht in Ordnung ist. Die zeichnerische Darstellung, einschließlich der Hinweise, sind im Detail noch zu korrigieren. i) Fachbereich Straßenverkehr als Straßenbaulastträger: Gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Varel bestehen aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße 340 keine Bedenken. Es wird vollumfänglich auf die mit dem FB Straßenverkehr abgestimmte Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) verwiesen. Mit der Stadt Varel besteht eine Vereinbarung, die den Anschluss der K 340 „Sumpfweg“ an das Gewerbegebiet regelt. Darüber hinaus wurde Gespräche geführt, die die straßenrechtliche Umstufung diverser Teilstücke der K 340 sowie der Planstraßen betrifft; hierzu wären zu gegebener Zeit noch Vereinbarungen zu treffen. Die in Punkt 3.1.6 der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes beschriebene Anpassung „Kreuzungsbereich Sumpfweg“ ist unklar; sollten Änderung zur vereinbarten Ausführung erforderlich sein, wäre eine Fachplanung vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Begründungsvorentwurf (Stand Januar 2013) wurde hinsichtlich der Oberflächenentwässerung überarbeitet und mit dem Landkreis Friesland abgestimmt. Die zeichnerische Darstellung und Hinweise werden korrigiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Änderung des Kreuzungsbereiches wird der Bebauungsplan der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Friesland und der Stadt Varel vom Mai 2006 angepasst wird. Die Vereinbarung sah bereits einen vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende Ausbau der Kreuzung vor. Eine entsprechende Fachplanung hat insofern vorgelegen. Der Ausbau soll weiterhin so erfolgen, wie es die zuletzt abgeschlossene Vereinbarung vorsieht.
--	--

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Punkt 3.1.6 und 5.1 beschreiben die K 340 „Sumpfweg“ als Hauptschließung des Gewerbe- und Logistikports; die K 340 ist aufgrund des Ausbaustandards baulich nicht in der Lage, den dann zu erwartenden Schwerverkehr aufzunehmen, vielmehr muss die Erschließung des Gewerbegebietes von Norden über die Achse B 437 – Zum Jadebusen/Rudolf-Winiker-Straße erfolgen.	Die Begründung wird in diesem Punkt geändert. Die K 340 soll lediglich eine weitere Erschließungsmöglichkeit des Gebietes sein. Die Hauptschließung soll über die Straßen B437/Zum Jadebusen/Rudolf-Winiker-Straße erfolgen.
Nds. Heimatbund vom 11. 03.2013: In unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung teilen wir Ihnen nach Rücksprache mit unserem Mitarbeitern mit, dass gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Allerdings finden wir es unglücklich, dass die Erstpflanzung von 87 Bäumen im Flächenpool „Zeteler Marsch“ erfolgen soll. Aus ökologischen Gründen und zur Verschönerung des Stadtbildes halten wir eine Pflanzung im Stadtgebiet für weitaus sinnvoller (evtl. später im Kasernenbereich).	Wie bereits in der Begründung dargelegt, erfolgt der Verzicht auf die Baumpflanzungen aufgrund der Vermarktungsmöglichkeit und der Lage einer Gasleitung, die nicht überbaut werden darf. Insofern kann diesem Wunsch nicht nachgekommen werden. Eine Anpflanzung von Bäumen auf dem ehemaligen Kasernengelände ist wünschenswert, kann aber im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.
Handelsverband Nordwest e.V. vom 05.03.2013 Ihr Schreiben vom 07.02.2013 nebst Anlagen einschließlich der Verträglichkeitsanalyse haben wir erhalten und nehmen zum o.a. Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung: Entsprechend der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse von Stadt und Handel bewerten wir die Verkaufsflächenerweiterung der Firma Hagebau von 5.000 qm auf 6.430 qm Verkaufsfläche am Standort Panzerstraße 3 für unbedenklich. Zudem stimmen wir der Verlagerung des Baufachzentrums Onno Wilts von seinem jetzigen Standort Friedrich-Ebert-Straße an den Standort Hagebau zu. Mit der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von 1.210 qm für das Baufachzentrum werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Auf der maximalen Verkaufsfläche von 1.250 qm sind ausschließlich Bau-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

marktsortimente zugelassen. Bedenken unsererseits gibt es dazu nicht. Die Verträglichkeitsanalyse zeigt, dass auch unter der Erweiterungsabsicht der Firma Hagebau und der textlich festgesetzten Einschränkung von maximal 225 qm Verkaufsfläche als Randsortiment für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und darüber hinaus für nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 325 qm verträglich sind. Die Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2008 sind eingehalten. Ebenso werden die Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel von 2011 berücksichtigt. Von daher gehen auch wir nicht davon aus, dass es negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Varel und den Umlandkommunen durch die beiden Projekte geben wird.	
EWE Netz vom 04.03.2013: Die Unterlagen in oben genannter Angelegenheit haben wir dankend erhalten. In dem Plangebiet betreibt die EWE Netz GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen müssen, soweit sie dem Bauvorhaben hinderlich sind, geschützt oder verlegt werden. Die Einzelheiten sind vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Die dadurch entstehenden Kosten ermitteln wir nach dem bestehenden Rahmenvertrag. Wir bitten Sie bei Ihren Planungen zu der Entwicklung der Gemeinde, Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und evtl. Freiflächen für eine Trafostation vorzusehen. Die Versorgungstrassen dürfen nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzungen unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Leitungsfreiräume sind im Bereich der öffentlichen Straßenflächen vorhanden. Ggf. erforderliche Flächen für Trafostationen können im Gewerbegebiet grundsätzlich bereit gestellt werden, da die dortigen Flächen zum weitaus überwiegenden Teil im Besitz der Stadt Varel sind.

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne einzuholen. Weitere Anregungen und Bedenken bestehen derzeit nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Luftfahrtbehörde vom 13.03.2013: Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 unter gleichzeitiger 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken. Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden von der Wehrbereichsverwaltung Nord, Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover wahrgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Telekom Deutschland GmbH vom 18.03.2013: Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir für den Bereich des PTI 12, keine Einwände. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Industrie- und Handelskammer Oldenburg vom 18.03.2013 Die Stadt Varel verfolgt mit den oben genannten Planänderungsverfahren insbesondere das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit den Hauptsortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen und Gartenbedarf (Hagebau) sowie die Verlagerung und Erweiterung eines Betriebes, der ausschließlich Baumarktsortimente vertreibt (Baufachzentrum Onno Wilts), zu schaffen. Dafür soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. In dem Sondergebiet werden die zulässigen Verkaufsflächen der Betriebe sortimentsbezogen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung A) 2.): • Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes mit den Hauptsortimenten Baumarktsortiment sowie Pflanzen und Gartenbedarf beträgt 6.500 qm. Davon dürfen auf maximal 225 qm Verkaufsfläche zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Diese Sortimente sind in den Festsetzungen definiert. Sie entsprechen der im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (EHEK) festgelegten „Vareler Liste“. • Aktuell verfügt der ansässige Hagebau über eine Verkaufsfläche von rund 5.000 qm (vgl. Begründung zum Bebauungsplanvorwurf, S. 6). Die Erweiterung beträgt demnach insgesamt rund 1.430 qm. Die Erweiterung der Verkaufsfläche, auf der zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen, beträgt 30 qm (vgl. Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Hagebau, Panzerstraße 3 und die Verlagerung und Erweiterung des Baufachzentrums Onno Wilts in Varel, S. 16). • Die maximale Verkaufsfläche des Betriebes, der ausschließlich Baumarktsortimente vertreiben darf, beträgt 1.250 qm.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
---	---

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Die Oldenburgische IHK äußert sich zu den Planvorhaben wie folgt: 1. Die Stadt Varel hat ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) erarbeiten lassen, das vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Ziel war es unter anderem, eine sachgerechte Abwägungsgrundlage für komplexe Ansiedlungsfragen zu schaffen. Die Oldenburgische IHK hat im begleitenden Arbeitskreis an dem Erstellungsprozess des EHEK mitgewirkt und befürwortet die darin getroffenen Entwicklungsziele – insbesondere die Stärkung der Zentren und die Sicherung der Nahversorgung (vgl. S. 29).	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Das EHEK trifft Aussagen für die Entwicklung des Plangebietes: Der Sonderstandort Panzerstraße ist insbesondere Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. S. 104 ff.). Wir teilen diese Empfehlung für den Standortbereich Panzerstraße. Die Planvorhaben führen im Hauptsortiment nicht zentrenrelevante Hauptsortimente. Wir haben deswegen gegen den Planstandort keine Bedenken.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Planvorhaben ist gutachterlich geprüft worden (vgl. „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Hagebau, Panzerstraße 3 und die Verlagerung und Erweiterung des Baufachzentrums Onno Wilts in Varel“). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden Vorhaben: • den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechend LROP Niedersachsen 2008 entsprechen, • kongruent sind mit den Zielen des EHEK, • keine negativen städtebaulichen erwarten lassen und • sich somit als kongruent im Kontext der zentralörtlichen Funktion Varels und der Entwicklungszielstellungen für Varel darstellen (vgl. S 35).	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

Wir begrüßen, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit analysiert wurde. Die Verträglichkeit der Vorhaben wurde darin nachgewiesen.	
4. Wir weisen darauf hin, dass das geplante Baufachzentrum Onno Wilts (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 12, Fußnote 12) aktuell nicht genehmigungsfähig wäre. Es wird in der textlichen Festsetzung A) 2. Absatz 2 lediglich der Betriebsteil „Betrieb, der ausschließlich Baumarktsortimente vertreiben darf“ für zulässig erklärt – nicht hingegen der nicht an Endverbraucher gerichtete Betriebsteil. Wir empfehlen deswegen, den nicht an Endverbraucher gerichteten Betriebsteil des Baufachzentrums mit den tatsächlich geplanten Parametern in die Festsetzung mit aufzunehmen. Dabei ist darauf zu achten, dass der nicht an Endkunden gerichtete Betriebsteil des Baufachzentrums vom Einzelhandelsbetriebsteil so abzutrennen ist, dass er Endverbrauchern nicht zugänglich ist. Anderenfalls würde es sich nach der Definition des Bundesverwaltungsgerichtes um Einzelhandels-Verkaufsflächen handeln. Das Bundesverwaltungsgericht zählt zur Verkaufsfläche alle Bereiche eines Betriebes, in denen Endverbrauchern Waren zum Kauf angeboten und die von ihnen betreten werden können (vgl. Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 36/87). Den Endkunden zugängliche Flächen müssten bei fehlender Abtrennung dem Einzelhandelsbetriebsteil zugerechnet werden. Die Verträglichkeitsanalyse hat diese Fallkonstellation jedoch nicht geprüft.	Die textliche Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass die weiteren Vorhabenflächen in der Festsetzung explizit aufgeführt werden. Das Baufachzentrum soll eine Gesamtgröße von 8.070 m² aufweisen.(inklusive Verwaltung, Lagerflächen, Großhandel) von welchem rund 15 %, d.h. rund 1.210 m² als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche anzurechnen sind. Die beim Baufachzentrum geplanten Flächen belaufen sich im einzelnen auf ca. 600 m² Freiausstellung, Verkaufsraum inkl. Verwaltung und Innenausstellung 865 m², Baustofflagerhalle 1.290 m², überdachtes Freigelände 675 m², Freilager 4.640 m².
5. Wir begrüßen, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten den Empfehlungen des EHEK folgend ausgeschlossen werden (vgl. textliche Festsetzung A) 1.2). Ebenfalls begrüßen wird, dass zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen, auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche begrenzt werden (vgl. textliche Festsetzung A) 1.3).	Die Anregung wird aufgenommen. Die textliche Festsetzung wird entsprechend um den Wert der maximalen Größe des 10 %-Anteils der zentrenrelevanten Randsortimente ergänzt, d.h. der Wert von höchstens 800 m² wird in die textliche Festsetzung eingefügt.

Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB

	Zusätzlich sollte dem Leitsatz II auf Seite 123 des EHEK entsprechend in die Festsetzung aufgenommen werden, dass diese Verkaufsfläche 800 qm nicht übersteigen darf.	
6.	Erlauben Sie uns, abschließend auf zwei Rechtschreibfehler hinzuweisen: • In der textlichen Festsetzung A) 1.3 muss es „der“ Schutz der zentralen Versorgungsbereiche heißen; • in der textlichen Festsetzung A) 2 Satz 3 „nicht zentrenrelevante“ Randsortimente.	Die Rechtsschreibfehler werden entsprechend der Anregung korrigiert.
	Wir haben gegen die Planvorhaben keine Bedenken.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.