

**Bebauungsplan Nr. 164, 1. Änderung sowie 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Bedenken und Stellungnahmen im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahmen:	Abwägungsvorschläge:
<p>Entwässerungsverband Varel vom 22. 04. 2013:</p> <p>Die Zustimmung durch den Entwässerungsverband Varel setzt voraus, dass die durch den Landkreis Friesland genehmigten Regenrückhalte- maßnahmen im Bereich der ehemaligen Friesland-Kaserne Varel vom 01. 10. 2012 zeitnah umgesetzt werden. Die Stadt Varel hat sich dies- bezüglich schriftlich gegenüber dem Entwässerungsverband zu er- klären, bis zu welchem Zeitpunkt die Regenrückhaltmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Friesland-Kaserne umgesetzt sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel befindet sich bezüglich des Bauzeitpunktes zurzeit noch in Gesprächen mit dem Entwässerungsverband. Zur Sitzung am 28.05.2013 werden die Ergebnisse der Gespräche an dieser Stelle in die Abwägung eingearbeitet sein. Ergebnis: Die Stadt Varel wird sich dahingehend erklären, dass die Regenrückhaltmaßnahme im Bereich der ehemaligen Friesland Kaserne bis Ende 2015 umgesetzt wird.</p>
<p>Landkreis Friesland vom 30. 04. 2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Wasserbehörde: d) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: e) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissions- schutz f) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: g) Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht: <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>h) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</p> <p>In der vorgelegten Form bestehen keine Bedenken gegen das</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Vorhaben. Die Kompensationsmaßnahmen sind gem. Punkt 3.2 des Umweltberichtes II umzusetzen.</p> <p>i) Fachbereich Straßenverkehr als Straßenbaulastträger:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch vollinhaltlich auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend umgesetzt.</p> <p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 03.05.2013 wird verwiesen (siehe unten).</p>
<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 03.05.2013:</p> <p>Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Kreisstraße Nr. 340, deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Zur o.a. Bauleitplanung ist hier bisher keine Abwägung der Stadt Varel zu unserer Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vom 04.03.2013, Az.: 2111-2141/21101-19. Änd. bzw. 2111-2141/164, 1. Änd., eingegangen. Allerdings sind die meisten unserer Forderungen in die gem. § 4 (2) BauGB ausgelegten Unterlagen eingearbeitet worden.</p> <p>Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der K 340 sind frühzeitig mit dem Landkreis Friesland und meiner Dienststelle abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist im BauGB nicht vorgesehen und wird bei der Stadt Varel nicht praktiziert. Die Forderungen der NLStBV wurden jedoch in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Bei der Durchführung von Baumaßnahmen wird die NLStBV und der Landkreis Friesland rechtzeitig informiert.</p> <p>Der Bitte wird entsprochen.</p>
<p>EWE Netz vom 24. 04.2013:</p> <p>In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der Baudurchführung beachtet.</p>

Durch das Plangebiet verläuft eine Gas-Hochdruckleitung DN 200 einschließlich Fernmeldekabel, die durch einen mittig zur Leitungsangeordneten angeordneten Schutzstreifen von 4 m Breite, grundbuchamtlich in ihrem Bestand gesichert ist. In dem Schutzstreifen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume gepflanzt werden, auch sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigen könnte. Alle Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung.

Wir bitten Sie, bei Ihren Planungen zu der Entwicklung der Gemeinde, Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und eventuell 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.

Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 25. 04. 2013:

Zur o.a. Planung haben wir bereits am 25. 02. 2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

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

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.

Für die Telekommunikationsleitungen sind entsprechende Leitungstrassen ausgewiesen

<p>Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	
<p>OOWV vom 18. 04. 2013:</p> <p>Mit dem Schreiben vom 19. 02. 2013 haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten.</p> <p>OOWV vom 19.02.2013:</p> <p>Wir haben die o.g. Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. In den anliegenden Planunterlagen sind die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen liegen im öffentlichen Straßenareal.</p>
<p>Niedersächsischer Heimatbund e.V. vom 16. April 2013:</p> <p>Bezüglich unserer Anregung, die Pflanzung von 87 Bäumen nicht im Flächenpool „Zeteler Marsch“, sondern im Gebiet der Stadt Varel zu realisieren, telefonierte unser örtlicher Mitarbeiter mit Herrn Blanke vom Fachbereich Planung und Bau. Laut Herrn Blanke stehen auf städtischem Gelände dafür keine Flächen zur Verfügung.</p> <p>Abweichend davon sehen wir durchaus die Möglichkeit zur Pflanzung auf städtischen Flächen, und zwar entlang der ehemaligen Bahnlinie zum Vareler Hafen und auf der früheren Eisenbahnstrecke Borgstede –</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel wird prüfen, ob eine Pflanzung von Bäumen auf den vorgeschlagenen Fläche möglich ist. Sollte die Prüfung positiv ausfallen, wird die Stadt</p>

<p>Bramloge, deren Trassen sich in städtischem Besitz befinden. Letztere liegt im Landschaftsschutzgebiet Vareler Geest und eine Pflanzung könnte insbesondere dort als biotopvernetzendes Element zu einer erheblichen ökologischen Aufwertung führen.</p>	<p>Varel die untere Naturschutzbehörde entsprechend beteiligen, um abweichend vom Umweltbericht die Pflanzung zu ermöglichen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird jedoch nicht verändert, dass die abschließende Prüfung der Anregung das Verfahren stark verzögern würde.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 15. 04. 2013:</p> <p>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 in Papierform.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird entsprochen.</p>
<p>Handelsverband Nordwest e.V. vom 03.05.2013:</p> <p>Ihr Schreiben vom 11. April 2013 zum o.a. Bebauungsplan Nr. 164 sowie der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir nebst Anlagen erhalten und nehmen dazu wie folgt Stellung. Zunächst machen wir unsere Stellungnahme vom 5. März 2013 zum Vorentwurf der o.a. Planung vollinhaltlich zur Stellungnahme dieses Entwurfes und ergänzen zu den textlichen Festsetzungen unter TOP 1.3 wie folgt:</p> <p>In der 10 %-tigen Festsetzung für ausnahmsweise zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche begrüßen wir die Festsetzung auf insgesamt max. 800 qm Verkaufsfläche. TOP2. „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“, dritter Absatz, empfehlen wir zwecks Klarstellung wie folgt zu ergänzen: „Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche sowie sonstige nicht zentrenrelevante Randsortimente sind unzulässig“. Somit wäre der Bezug zu 1.3 klar und unmissverständlich definiert.</p> <p><i>Handelsverband Nordwest e.V. vom 05.03.2013</i></p> <p><i>Ihr Schreiben vom 07.02.2013 nebst Anlagen einschließlich der</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt; die textliche Festsetzung wird angepasst. Es handelt sich bei der Änderung jedoch nur um eine Klarstellung der textlichen Festsetzung, die deren Regelungsinhalt nicht verändert, so dass eine erneute Auslegung nicht erforderlich ist.</p>

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 Baumarktsortimente 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.

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vom 07. Mai 2013

Durch die aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18 a LuftVG nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Abwägung aus dem frühzeitigen Verfahren:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Bei der Beurteilung des Vorhabens bezüglich der Betroffenheit von Anlagen der DFS wurden die oben angegebenen Koordinaten berücksichtigt. Die Koordinaten wurden von uns aus den vorgelegten Unterlagen ermittelt. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege –Referat Archäologie- vom 08. Mai 2013</p> <p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemeinde Bockhorn vom 02. Mai 2013</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Änderung des B-Planes Nr. 164 nimmt die Gemeinde Bockhorn wie folgt Stellung: Bestandteil der Begründung zu der vorgenannten Bauleitplanung ist eine Verträglichkeitsstudie der Firma Stadt + Handel; Inhalt dieser Studie sind jedoch noch nur die Auswirkungen auf den Bereich der Stadt Varel. Die Belange der Gemeinde Bockhorn wurden hierbei jedoch m.E. nach nicht ausreichend betrachtet. Eine Agglomeration im Plangebiet führt zwangsläufig zu Auswirkungen auf benachbarte Kommunen, da durch die Arrondierung anderer</p>	<p>Die Stadt Varel hat hinsichtlich der Stellungnahme der Gemeinde Bockhorn, das Büro Stadt und Handel, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept von Varel sowie die Verträglichkeitsanalyse erstellt hat und Bewertung gebeten. Das Büro bewertet die Stellungnahme wie folgt:</p> <p>Zitat: „Eine Agglomeration im Plangebiet führt zwangsläufig zu Auswirkungen auf benachbarte Kommunen, da durch die</p>

Frequenzbringer ein Standort geschaffen wird, dessen Attraktivität für den Verbraucher augenscheinlich ist.

In einem Exkurs in der Analyse der Firma Stadt + Handel (S. 30) wird lapidar darauf verwiesen, dass sich diese Agglomeration nur „auf einzelne, dezentrale Standortstrukturen in Varel und den Umlandkommunen auswirken würde“ und eine städtebauliche Relevanz nicht bestehe; in der Gemeinde Bockhorn befinden sich jedoch die Anbieter der vorgenannten Sortimente in zentralen Bereichen. Eine Betrachtung dieser Auswirkungen hat leider nicht stattgefunden und ist nachzuholen.

Im Hinblick auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente finden sich in den textlichen Festsetzungen des Planentwurfes prozentuale Begrenzungen der vorgenannten Sortimente im Verhältnis zu Verkaufsfläche; es steht aber zu befürchten, dass auf Grund der massiven Steigerung der Verkaufsflächen und der zuvor genannten Attraktivitätssteigerung des Standortes nicht lediglich unbeachtliche Auswirkungen für die Gemeinde Bockhorn bestehen.

Durch die textlichen Festsetzungen sind zwar großflächige Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen; bei einer möglichen Verkaufsfläche von ca. 8.000 m²

Arrondierung anderer Frequenzbringer ein Standort geschaffen wird, dessen Attraktivität für den Verbraucher augenscheinlich ist.“

Gemeinde Bockhorn, S. 1

Stellungnahme Stadt + Handel:

- Der Standortbereich Panzerstraße ist derzeit bereits ein Agglomerationsstandort (s. Stadt + Handel 11. April 2011, S. 7f).
- Durch Ansiedlung des Verlagerungs- und Erweiterungsbetriebs Baufachzentrums Onno Wilts erfolgt eine Arrondierung des Standorts.
- Dadurch sind aber keine Agglomerationseffekte i. S. v. messbaren Umsatzsteigerungen für die Bestandsbetriebe (zwei Lebensmitteldiscounter, Elektronikfachmarkt) zu erwarten.
- Demnach sind keine absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in zentrenrelevanten Sortimenten in Varel oder in Bockhorn zu erwarten.

Zitat:

„In einem Exkurs in der Analyse der Firma Stadt + Handel (S. 30) wird lapidar darauf verwiesen, dass sich diese Agglomeration nur „auf einzelne, dezentrale Standortstrukturen in Varel und den Umlandkommunen auswirken würde“ und eine städtebauliche Relevanz nicht bestehe; in der Gemeinde Bockhorn befinden sich jedoch die Anbieter der vorgenannten Sortimente in zentralen Bereichen.“

Gemeinde Bockhorn, S. 1.

Stellungnahme Stadt + Handel:

- Die Aussage bezieht sich ausschließlich auf den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich Baustoffe.
- Aufgrund der breiten Streuung von max. 0,4 Mio. Euro im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i.e.S. und von max. 0,2 Mio. Euro im Sortimentsbereich Pflanzen/ Gartenbedarf im gesamten Umland von Varel sind städtebauliche Auswirkungen durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den beiden nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen keinesfalls zu erwarten.

allein für die Ansiedlung des Baustoffhandels Onno Wilts die Erweiterung des Hagebau führt dies bereits dazu, dass Flächen für die in Rede stehenden Sortimente zur Verfügung stehen, die knapp unterhalb der Großflächigkeit liegen.

Zu diesen Auswirkungen sind in der Studie leider auch keine Aussagen getroffen worden.

Durch die räumliche Nähe und die verkehrliche Anbindung des Plangebietes zur Gemeinde Bockhorn ist der Versorgungsbereich in der Gemeinde Bockhorn eng mit den Entwicklungen im Plangebiet verknüpft, so dass die Auswirkungen vertiefend zu betrachten sind. Hierzu hatte auch die Studie der Studie Stadt + Handel (S. 30) empfohlen, ein interkommunales Abstimmungsverfahren durchzuführen, das über ein reines Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB hinausgeht.

Zitat:

„Zu diesen Auswirkungen [Auswirkungen in zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen, Anmerkung des Verfassers] sind in der Studie leider auch keine Aussagen getroffen worden. Durch die räumliche Nähe und die verkehrliche Anbindung des Plangebiets zur Gemeinde Bockhorn ist der Versorgungsbereich in der Gemeinde Bockhorn eng mit den Entwicklungen im Plangebiet verknüpft, so dass Auswirkungen vertiefend zu betrachten sind.“

Gemeinde Bockhorn, S. 2.

Stellungnahme Stadt + Handel:

- ♦ Die geprüfte Verkaufsflächendimensionierung der verschiedenen zentrenrelevanten Randsortimente orientiert sich an den Angaben des Vorhabenträgers.
- ♦ In den zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen Haushaltswaren/ Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf und der Gruppe der sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente ist – unter Berücksichtigung der z. T. leicht geringfügig größeren Verkaufsflächen und der ‚Standortaufwertung‘/ Agglomerationseffekte – jeweils ein Umsatzzuwachs unter 0,1 Mio. Euro zu erwarten (vgl. Tabelle 10, Stadt + Handel 11. April 2011, S. 19).
- ♦ Anhand dieses Umsatzzuwachses in den jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimentsbereichen sind keinesfalls städtebauliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche in Varel oder Umlandkommunen (darunter auch Bockhorn) zu erwarten.

Die Stellungnahme der Gemeinde Bockhorn wird insofern zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keinen Veränderungen im Bebauungsplan.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg vom 13.05.2013:

Die Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanungen liegen mit Abstand östlich der Bundesautobahn 29 und werden über Stadtstraße erschlossen. Die Belange der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) sind berührt. Eine Abwägung meiner in der Stellungnahme vom 04.03.2013 vorgetragene Anregungen und Hinweise liegt mir nicht vor. Die Stellungnahme hat weiterhin Bestand.

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.

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.

Wehrbereichsverwaltung Nord vom 23.04./16.05.2013:

Nachstehende Stellungnahme wird vorbehaltlich der gleichbleibenden Sach- und Rechtslage abgegeben.
Die luftfahrtrechtlichen Bewertungen der 19. Änderung des

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung aus dem frühzeitigen Verfahren:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Flächennutzungsplanes der Stadt Varel sind abgeschlossen. Bis zu einer Bauhöhe von 40 m über grund bestehen seitens der militärischen Flugsicherung/-sicherheit keine Bedenken.
Kennzeichnungsmaßnahmen sind aus Sicht der Bundeswehr nicht erforderlich.
Ich bitte um Übersendung einer Ausfertigung Ihrer Stellungnahme unter Angabe meines Aktenzeichens

(Hinweis: interner Vermerk der Wehrbereichsverwaltung)

Industrie- und Handelskammer vom 17.05.2013:

Die Oldenburgische IHK hat mit Schreiben vom 18. März 2013 zu den oben genannten Planänderungsverfahren im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits Stellung genommen. Ergänzend dazu äußern wir uns wie folgt:

Wir begrüßen, dass die Stadt Varel unseren Hinweisen weitgehend gefolgt ist:

- Die Gewerbegebietsfestsetzung wurde geändert. In Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes wird die ausnahmsweise zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente nunmehr nicht nur prozentual, sondern auch absolut auf 800 qm beschränkt (vgl. textliche Festsetzung A) 1.3).

Darüber hinaus empfehlen wir hier, den Bezug zu Einzelhandelbetrieben explizit herzustellen und klarstellend zu ergänzen, dass es sich um das Randsortiment auf Einzelhandelsbetriebe handelt, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen.

- Die textliche Festsetzung für das Baufachzentrum wurde konkretisiert (vgl. A) 2. Absatz 2). Es soll insgesamt für Endkunden zugänglich sein. Das Verträglichkeitsgutachten wurde dementsprechend aktualisiert. Es weist die Verträglichkeit des so gestalteten Vorhabens nach.

Wir haben gegen die Planvorhaben keine Bedenken.

Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wie folgt ergänzt: „Bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, können ausnahmsweise ...“, danach wie bisher. Es handelt sich hierbei jedoch nur um eine redaktionelle Klarstellung, da bereits in der textlichen Festsetzung 1.2 geregelt ist, dass nur solche Betriebe die keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreiben, zulässig sind, und sich die textliche Festsetzung 1.3 hierauf bezieht.
Insofern ist auch keine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken und Anregungen:

Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland vom 25. 04. 2013
e-on Netz GmbH vom 24. 04. 2013
TenneT TSO GmbH vom 23. 04. 2013
Gemeinde Jade vom 25. 04. 2013
Gemeinde Rastede vom 26. 04. 2013