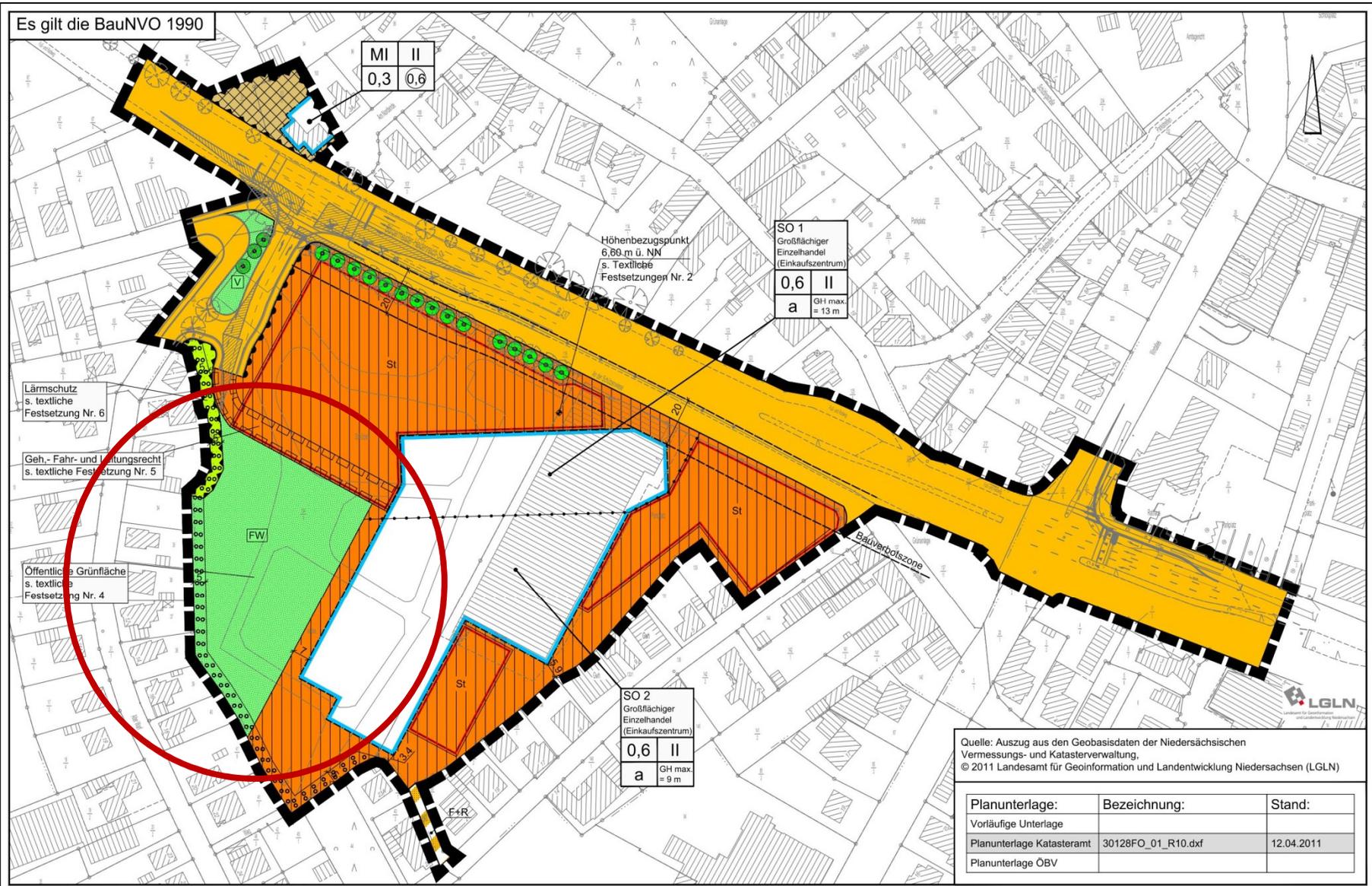


Stadt Varel

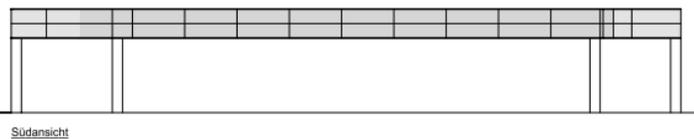
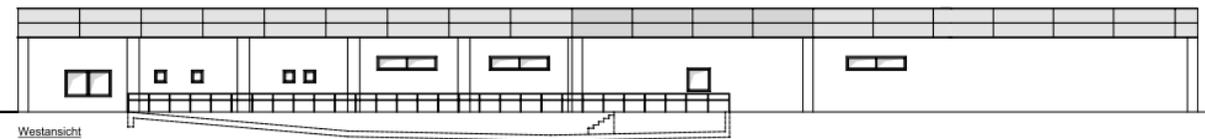
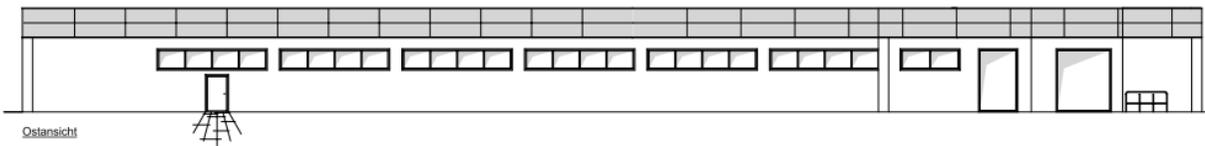
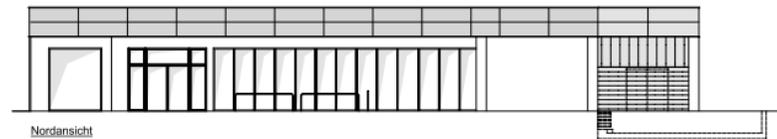
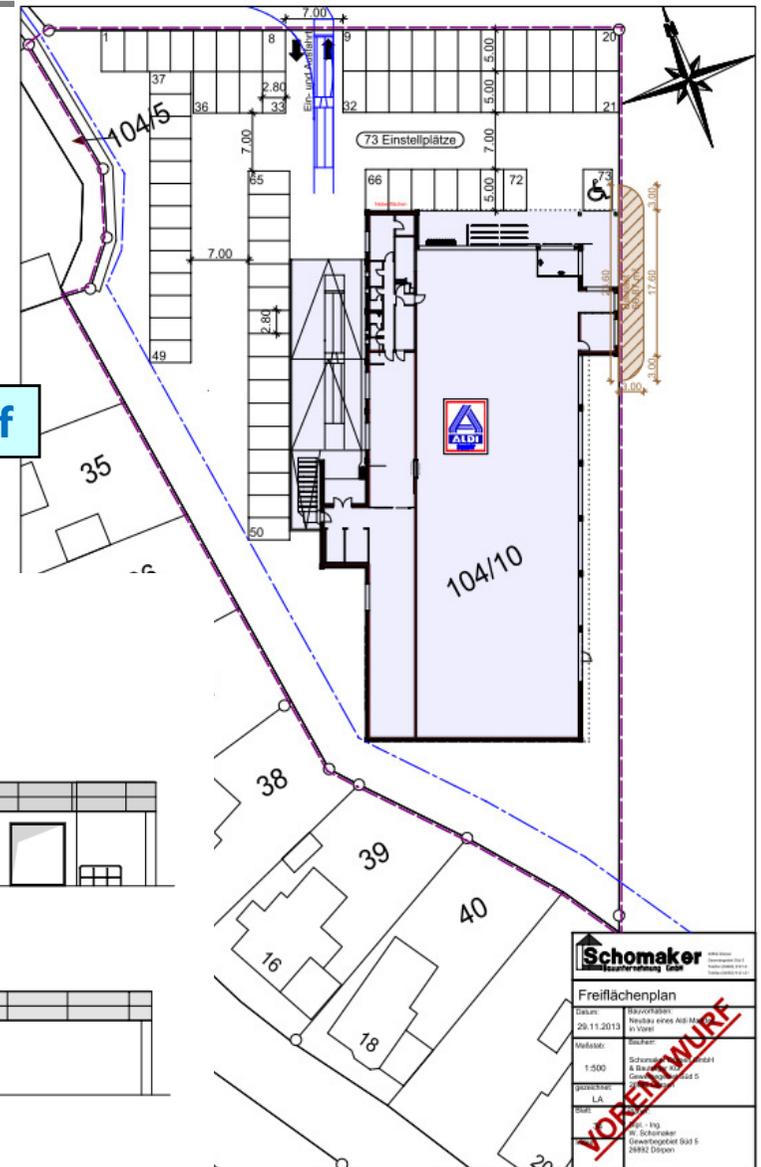
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202

***Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
13.01.2015***

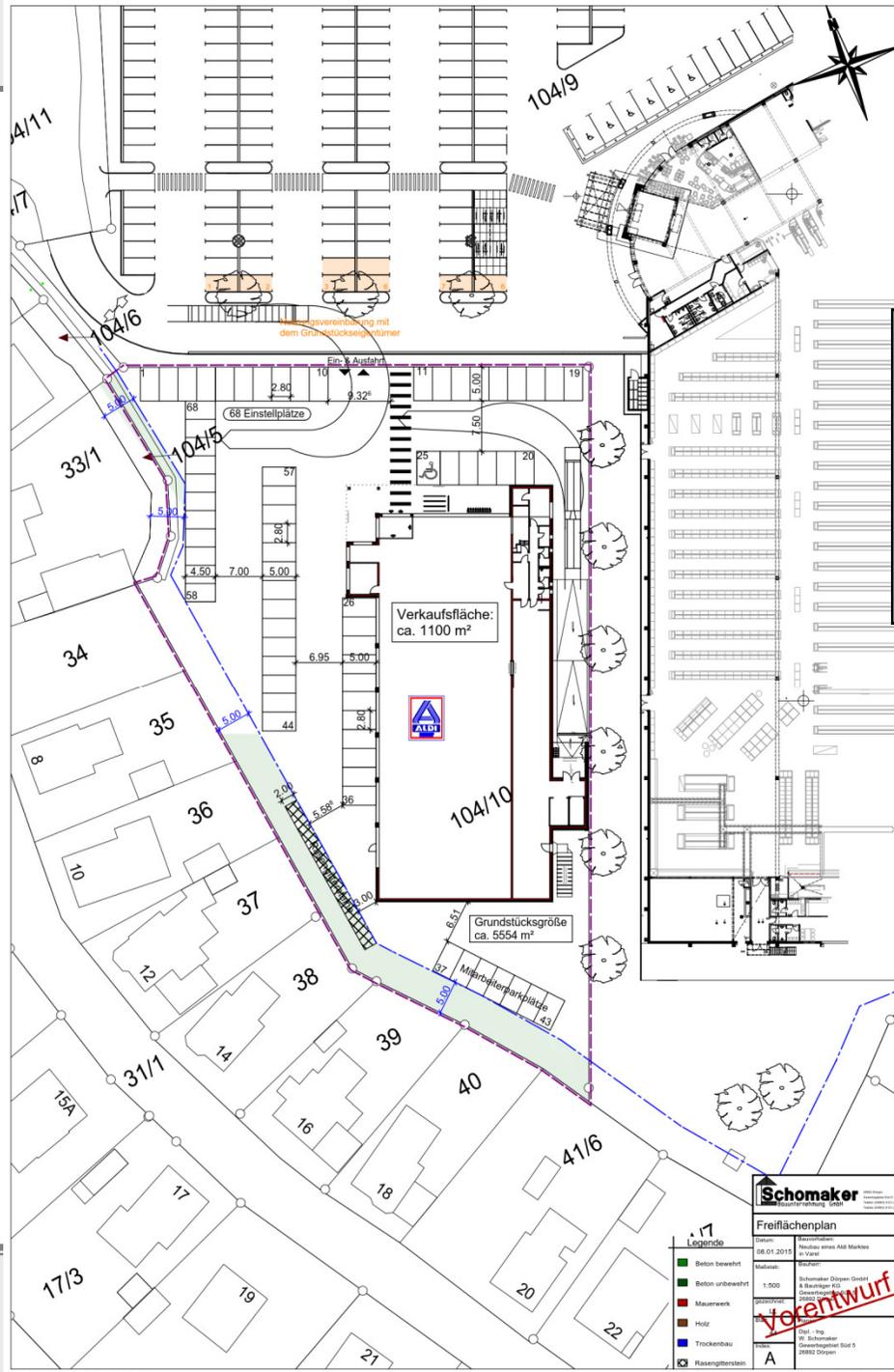


Vorhaben Einzelhandel

Bebauung Alter Warf



Ansichten / Lageplan, Stand Vorentwurf 2013



22. Änderung FNP
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 202

Gespiegelte Anlieferung,
Zufahrt über Familia-Parkplatz ist geblieben

Verringerte Stellplatzanzahl (83 ➡ 68)

VKF unverändert

Berücksichtigung von:**Verkaufsflächenerweiterung Famila****Standortaufgabe Markant-Markt Innenstadt, Nachnutzung mit Lebensmittelsortiment****Redaktionelle Anpassungen des Gutachtens****Grundsätzliche raumordnerische und zentrenverträgliche Vereinbarkeit ist gegeben****Nahversorgung verbessert sich durch die Aldi-Verlagerung (mehr Personen im Einzugsbereich)****Lebensmittelbezogene Nachnutzung am Standort Markant wird als realistisch eingestuft****Nahversorgung am Altstandort ist durch systemgleichen Anbieter weiterhin gewährleistet**

Nahrungs- und Genussmittel	ca. 920m ²
Drogeriewaren	ca. 60m ²
Zoologische Artikel	ca. 20m ²
Aktionswaren:	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	ca. 40m ²
Nicht zentralrelevante Sortimente	ca. 30m ²
Zentralrelevante Randsortimente	ca. 80m ²
Gesamt:	ca. 1150m²



Stand 20.11.2013

Tabelle 13: Übliche Flächenaufteilung von Aldi-Märkten in der geplanten Größenordnung

Warengruppe		VKF in m ²
Nahrungs- und Genussmittel*		~ 920
Drogeriewaren		~ 60
Zoologische Artikel		~ 20
Aktions- waren	nahversorgungsrelevante Sortimente	~ 40
	nicht zentrenrelevante Sortimente	~ 30
	zentrenrelevante Randsortimente	~ 80
Gesamt		~ 1.150

Quelle: Eigene Annahmen auf Basis Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächen auf 10 m² gerundet,
* inkl. Getränke.

Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt demnach üblicherweise – so auch im aktuellen Planvorhaben – bei etwas weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Eine entsprechende Festsetzung im B-Plan wird gutachterlicherseits empfohlen.

Annahmen Lärmgutachten:

Immissionsorte Nachbarschaft - Alter Warf = **Allgemeines Wohngebiet = dB(A) 55/44**

Vorbelastung durch Famila, Zusatzbelastung durch Aldi

Immissionsquellen = Anlieferung, Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Verdichter
Kundenparkplatz und Einkaufswagensammelbox

Betriebszeiten = 7:00 - 20:00 Uhr

Anlieferung = 6:00 - 22:00 Uhr

Kundenzahl = ca. 600 / Tag

Stellplätze = 68 Stück auf phasenfreier Pflasterung (Geräusentwicklung
ähnlich Asphalt)

Immissionsrichtwerte gemäß 16 BImSchV (betriebsbedingter Straßenverkehr auf öffentlichen Straßen) werden eingehalten = keine Regelungen im B-Plan erforderlich.

Veränderungen in der Anlieferung wirken sich positiv auf die Lärmsituation aus, es ist kein aktiver Lärmschutz erforderlich.

Stellungnahmen und Hinweise von:

Landkreis Friesland = Berücksichtigung der Anlieferungszeiten, Ergänzung des Fachgutachtens von S & H hinsichtlich Familia Standort, Markant, Polarisierung des Standortes, Systemunterschiede, Nachnutzung Panzerstraße

IHK Oldenburg = Bedenken, Hinweise und Anregungen zum EHK 2011 und Verträglichkeitsanalyse hinsichtlich Berücksichtigung Familia und Aldi Verlagerung, Konkretisierung der Zweckbestimmung

**Gem. Bockhorn/
Jade** = Nicht-Berücksichtigung der Gemeinde, Umsatzverluste, Nachnutzung Altstandort

Stadt Varel hierzu = Gutachten Stadt & Handel wird redaktionell ergänzt und im B-Plan berücksichtigt, Anpassung der Planung

**Generelle Auswirkungen verträglich für das Innenstadtzentrum
Nahversorgung ist gesichert, da auch am Altstandort
leistungsfähige Betriebe vorhanden sind**

**Umsatzumverteilungen auf das Zentrum von Bockhorn liegen bei
ca. 0,5 % („realistisch kaum spürbarer Wert“)**

Eingang Stellungnahmen / Hinweise

Stellungnahmen und Hinweise von:

Leitungsträger (Kabel Deutschland) = Keine Leitungen im Plangebiet

Keine Anregungen / Bedenken :

Gemeinde Rastede, Straßenbaubehörde, Polizeiinspektion WHV/Friesland, Leitungsträger (E-ON, EWE Netz), Gewerbeaufsichtsamt, Entwässerungsverband Varel, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Private Stellungnahme zu Mehrverkehren auf der benachbarten Straße „Alter Warf“

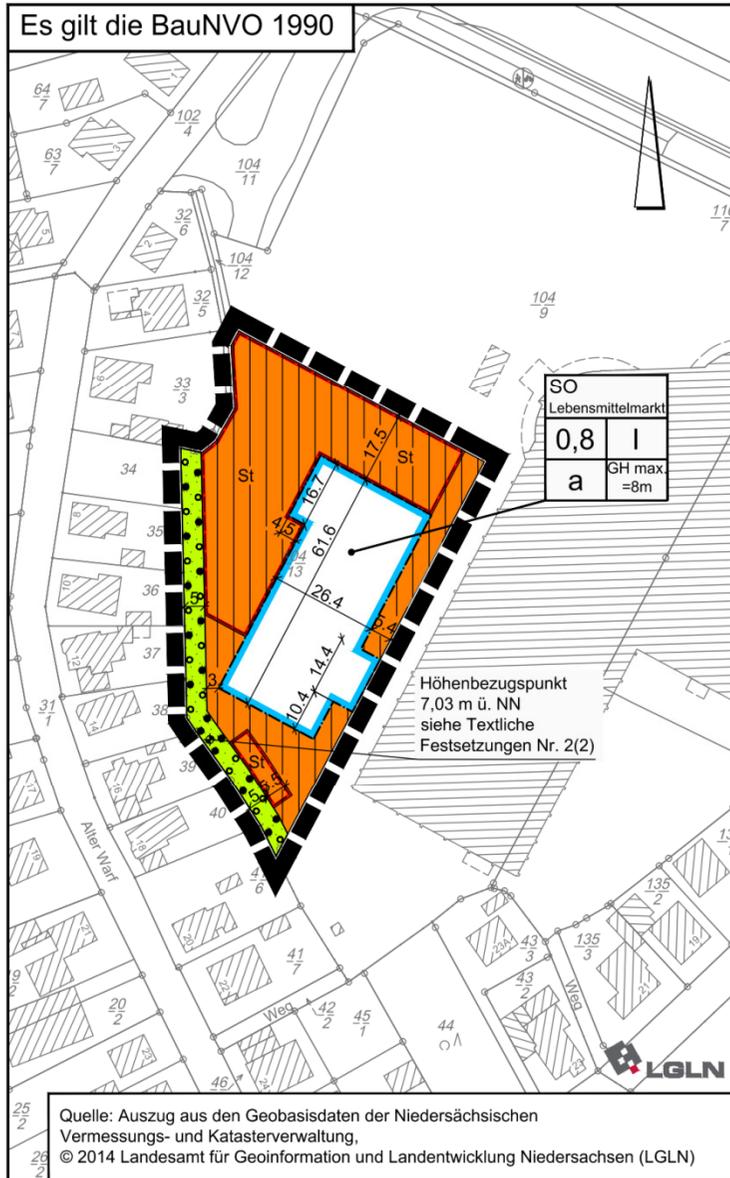
**Stadt Varel hierzu = Verkehrszählung im Juni 2014 wiederholt:
Verkehrsbelastung insgesamt zugenommen = liegt mit < 300 Kfz
unterhalb der Belastung für einen Wohnweg (RASt06)
(in 2011 knapp 200 Kfz)**

Geschwindigkeit wird eingehalten

Keine verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich



Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. = 8m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH=Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

 Private Grünfläche

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

 St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO)

- (1) Innerhalb des gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „**Lebensmittelmarkt**“ ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer **Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m²** zulässig:

Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sind die folgenden Verkaufsflächenoberbegrenzungen für die einzelnen Sortimentsgruppen zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von **920 m²** (WZ 47.2)
- Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von **60 m²** (WZ 47.75)
- zoologischer Bedarf (kleinmaßstäblich) mit einer maximalen Verkaufsfläche von **20 m²** (aus WZ 47.76.2)
- wöchentliche Aktionswaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von **150 m²**

- (2) Die maximale **Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente** wird auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche = **115 m²** begrenzt.

Festgesetzte Verkaufsflächengrößen entsprechen den gutachterlichen Empfehlungen

Textliche Festsetzungen

Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008:

- Augentoptik (WZ 47.78.1),
- Bekleidung (ohne Sportkleidung WZ 47.71),
- Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2),
- Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41),
- Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54),
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2),
- Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2),
- Haus-/Bett-/ Tischwäsche (aus WZ 47.51),
- Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und aus WZ 47.51),
- Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51),
- medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74),
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3),
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 47.62.2),
- Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72),
- Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl.
- Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2),
- Telekommunikationsartikel (WZ 47.42),
- Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63),
- Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2),
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
- Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9),
- Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75),
- Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2),
- pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73),
- Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1),
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 1,0 zulässig.
- (2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit $NN = 7,03$ m festgesetzt. Alle festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen.
- (3) Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen (§ 5 NBauO) sind einzuhalten.

4. Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- (1) Die gekennzeichneten Bereiche sind mit ortsbildgerechten Gehölzen flächig (zu 100 %) zu bepflanzen, vorhandene Gehölzbestände zu ergänzen. Die erforderlichen Anpflanzungen sind gemäß der folgenden Vorgaben auszuführen: Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m, Mischungsverhältnis Bäume 1. und 2. Ordnung = 30 %, Sträucher 70 %. Die Pflanzenqualitäten sind bei den Bäumen im Minimum: Hochstamm Stammumfang 10/12 cm, die Sträucher mindestens 2xv, bzw. 3-4 Triebe.
- (2) Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Verlust sind qualitative und quantitative Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auch außerhalb der Stellplatzbereiche zulässig.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus i.S.	Weißdorn/Rotdorn/Hahnendorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Quercus i.S.	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia i.S.	Linden
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Stauden, Rosen, Bodendecker	

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützenwiese“ festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.

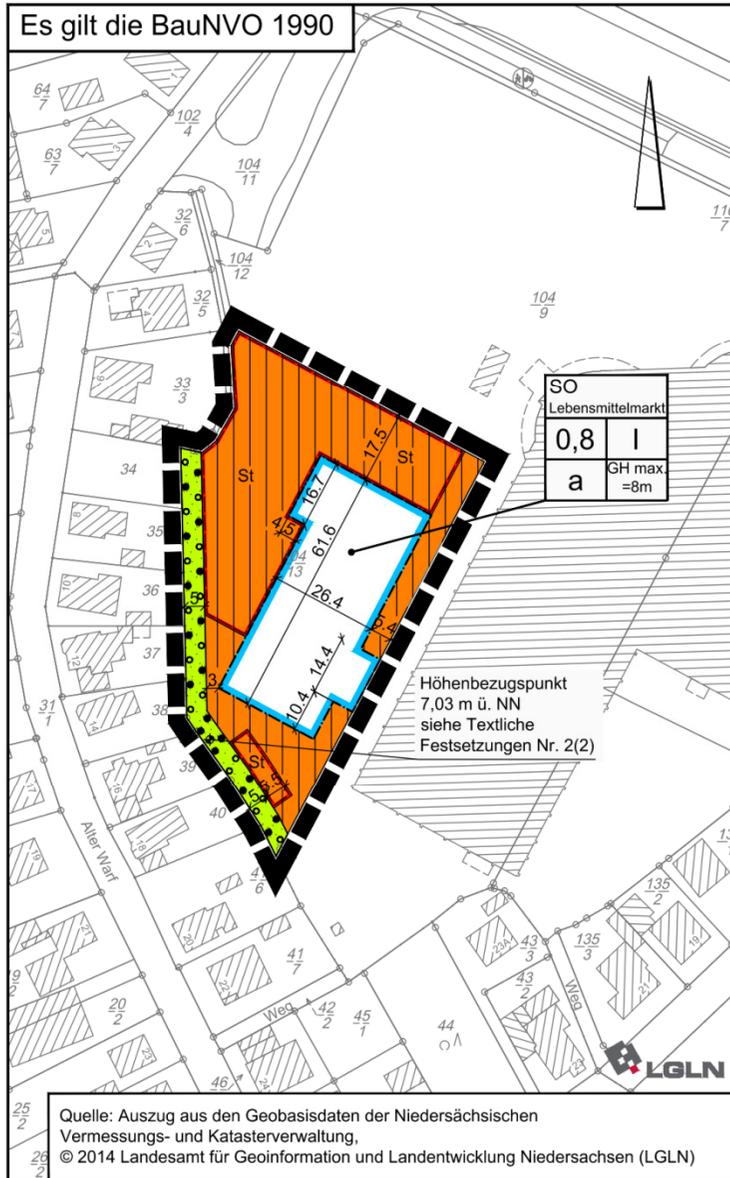
2 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift.

Das Aufstellen von vertikalen und/oder horizontalen eigenständigen Werbeanlagen (Fahnenmasten, Werbepylone, Banner o.ä.) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.



Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. = 8m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH=Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

 Baugrenze

 überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

 Private Grünfläche

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

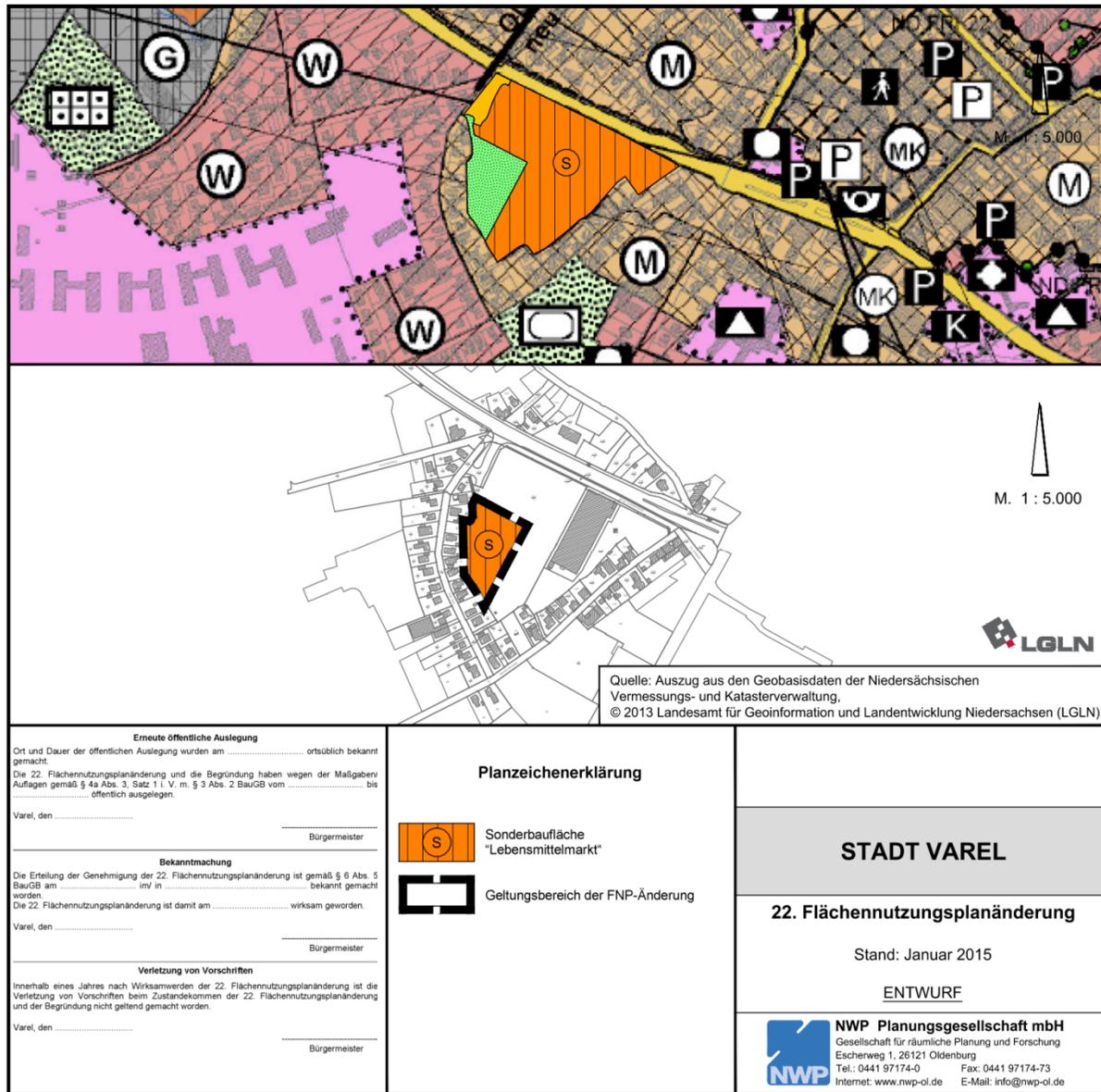
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

 St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit