

Stadt Varel

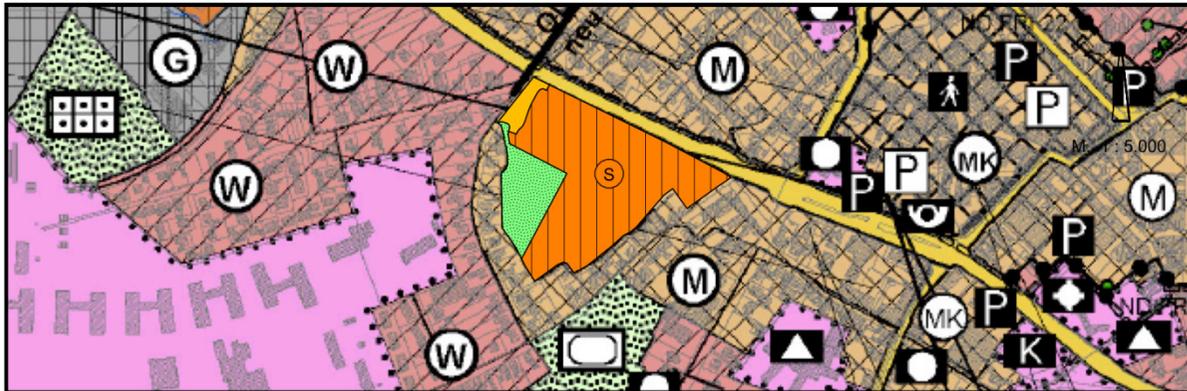
22. Änderung FNP

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz

19.05.2015

Beratung zum Satzungsbeschluss



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Erneute öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht.
Die 22. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben Aufträgen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausliegen.
Varel, den
Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung der 22. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am imV in bekannt gemacht worden.
Die 22. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.
Varel, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 22. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 22. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Varel, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

 Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt"

 Geltungsbereich der FNP-Änderung

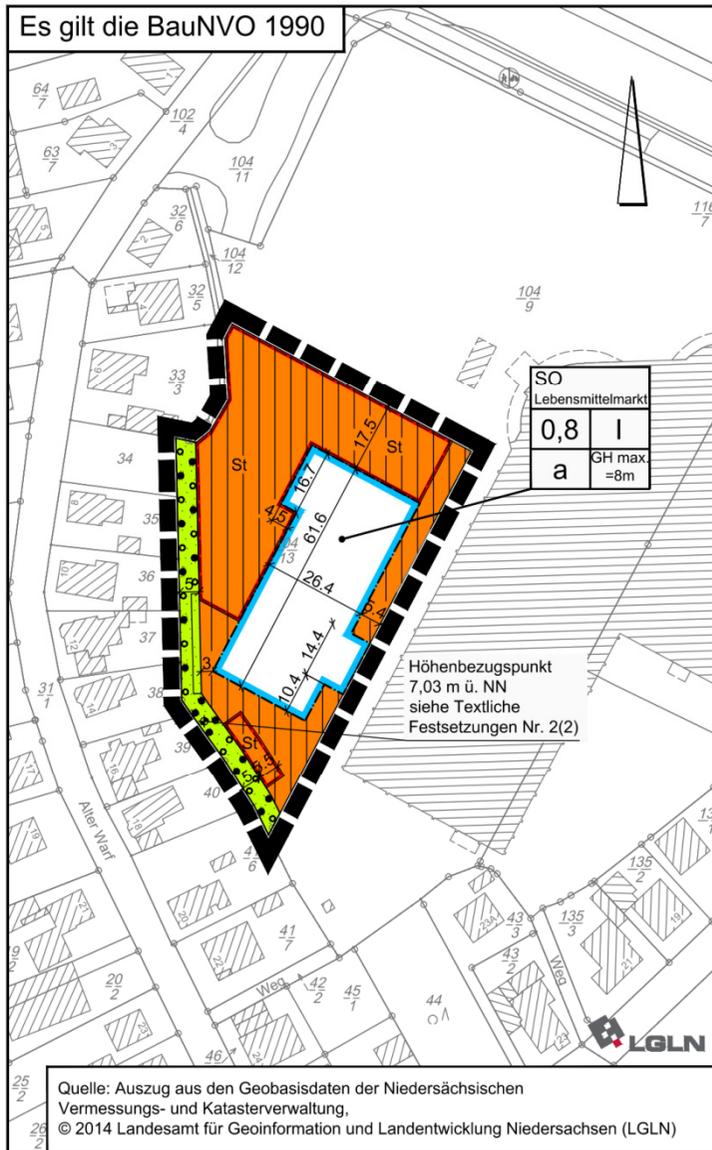
STADT VAREL

22. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Januar 2015

ENTWURF

 **NWP Planungsgesellschaft mbH**
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Tel.: 0441 97174-0 Fax: 0441 97174-73
Internet: www.nwp-ol.de E-Mail: info@nwp-ol.de



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

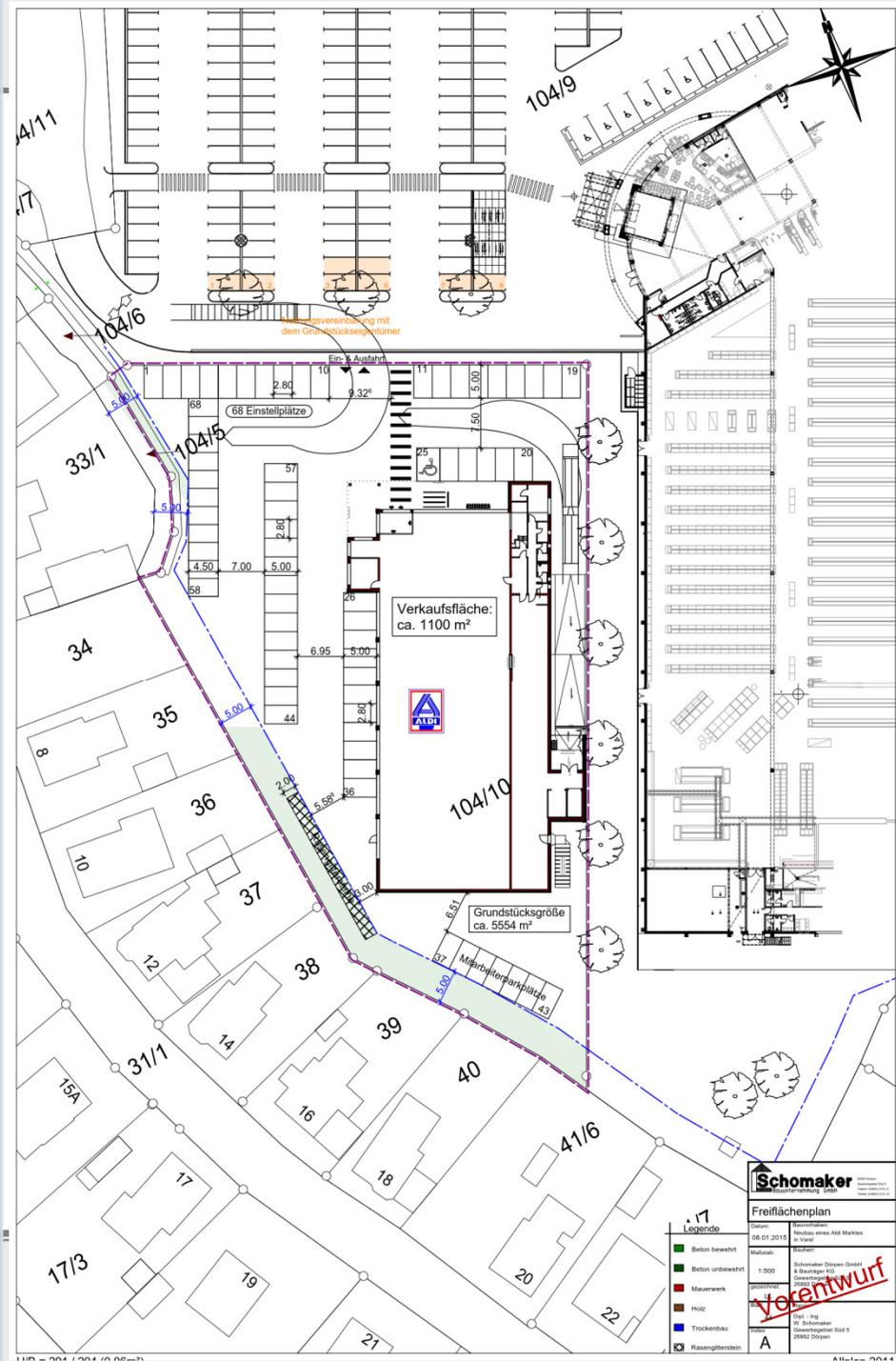
Private Grünfläche

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



Zufahrt über Familia-Parkplatz
 68 Stellplätzen
 VKF unverändert

Berücksichtigung von:**Verkaufsflächenerweiterung Famila****Standortaufgabe Markant-Markt Innenstadt, Nachnutzung mit Lebensmittelsortiment****Redaktionelle Anpassungen des Gutachtens****Ergebnisse:****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***Aussagen Verträglichkeitsanalyse S & H, mit Überarbeitung*

Stellungnahmen und Hinweise von:

Landkreis Friesland =

Abweichung vom EHK wird kritisch gesehen – Schwächung des ZVB, Umsatzrelevante Auswirkungen bezogen auf den ZVB rechnerisch nachweisen, Fachgutachtens von S & H hinsichtlich Famila Standort und Markant, Polarisierung des Standortes, Koppelungseffekte, Nachnutzung Panzerstraße

IHK Oldenburg =

Hinweise und Anregungen zum EHK 2011 und Verträglichkeitsanalyse hinsichtlich Berücksichtigung Famila und Aldi Verlagerung, Umsatzumverteilungen befürchtet

Stadt Varel hierzu =

Gutachten Stadt & Handel wird berücksichtigt, Genannte Werte werden als Prognosewerte gesehen sofern die Entwicklungsrichtung mit den Zielen der Stadt übereinstimmen (Entwicklungsspielraum)

Generelle Auswirkungen verträglich für das Innenstadtzentrum, Nahversorgung ist gesichert, da auch am Altstandort leistungsfähige Betriebe vorhanden sind, Nachnutzung Innenstadt im Gespräch, Umsatz ist stark an Discounter gebunden und wird bei Verlagerung „mitgenommen“, Absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind wie in Verträglichkeitsanalyse angenommen unter Berücksichtigung des bestehenden Markant.

Stellungnahmen und Hinweise von:

Werbegemeinschaft =

Umsiedlung gefährdet den Bestand und die Entwicklung des Innenstadt-Handelsangebotes insb. im Bereich NuG

Stadt Varel hierzu =

Gutachten Stadt & Handel wird berücksichtigt, Schließung des Markt-Marktes steht in keinem direkten Zusammenhang hierzu, Verlagerung des Aldi-Marktes war noch nicht bekannt. Nachnutzung Innenstadt ist im Gespräch,

Potential der Neuansiedlung in der Innenstadt wird durch die Aldiverlagerung nur gering eingeschränkt, da es sich um einen bestehenden Markt handelt, der gut besucht war und ist – hohe Kundenbindung

Generelle Auswirkungen verträglich für das Innenstadtzentrum, Nahversorgung ist gesichert, da auch am Altstandort leistungsfähige Betriebe vorhanden sind, Absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind wie in Verträglichkeitsanalyse angenommen

Stellungnahmen und Hinweise von:

Leitungsträger (Kabel Deutschland, Deutsche Telekom, OOWV) =

Hinweise zu Leitungen im Gebiet bzw. zum Umgang bei Bauarbeiten

Keine Anregungen / Bedenken :

**Gemeinden Jade und Rastede, Leitungsträger (Avacon, EWE Netz, Tennet GmbH),
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Entwässerungsverband Varel, Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie**

Private Stellungnahme zur Steigerung des Durchgangsverkehres auf der benachbarten Straße „Alter Warf“

Stadt Varel hierzu =

Verkehrszählung im Juni 2014 wiederholt: Verkehrsbelastung insgesamt zugenommen = von 585 auf 806 Fahrzeuge

Geschwindigkeit wird eingehalten

Zählplatten haben zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00) 37 Fahrten an 4 Tagen ergeben

Alter Warf hat 30 Grundstücke x 1,5 Fahrten pro Grundstück = 90 Fahrten allein durch Anwohner bei einer An- und Abfahrt täglich, ergänzend Anwohner Buschgastweg, Kunden und Angestellte des Wohnwagenhändlers (erhebliche Anzahl legaler Fahrten)

Keine weiteren verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich, Stadt hat aber auf Höhe Buschgastweg „Anlieger frei“ Beschilderung ergänzt.

Das bedeutet: im Allgemeinen nicht für die Öffentlichkeit freigegeben und beinhaltet auch die Fahrten auf dem Buschgastweg sowie Nachbarschaftsfahrten und Versorgungsfahrten.

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	

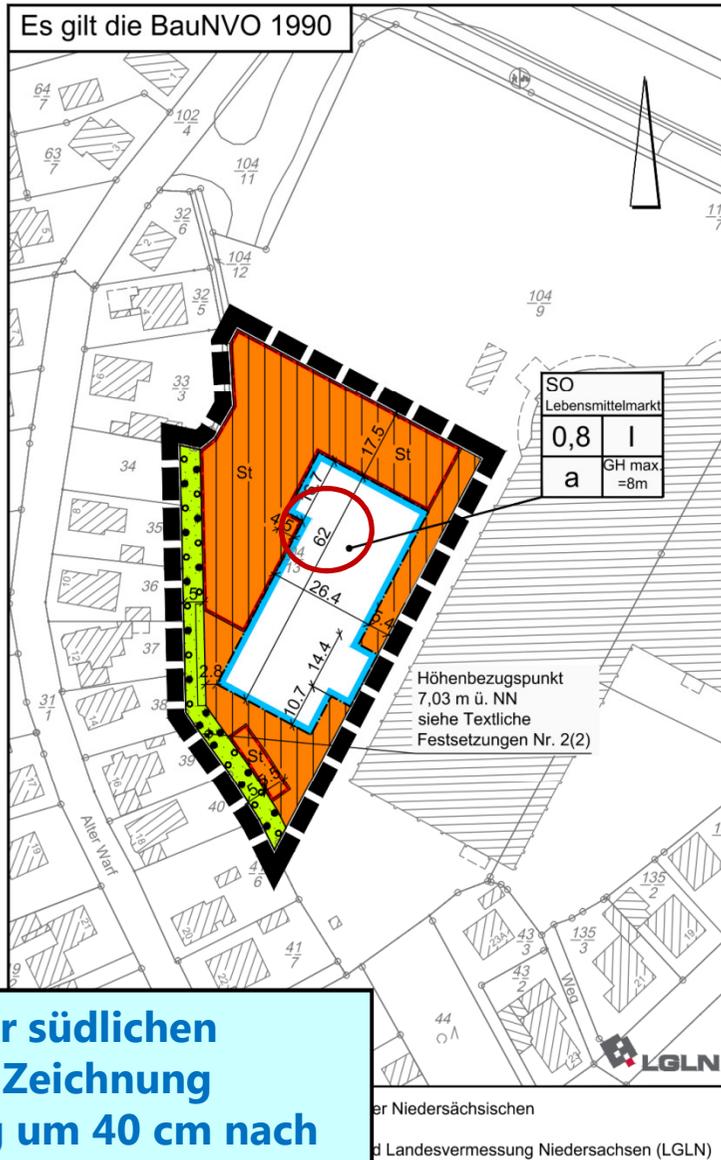
1. Geltungsbereich

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.



**Anpassung der südlichen
Baugrenze an Zeichnung
(Verschiebung um 40 cm nach
Süden)**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. = 8m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH=Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit