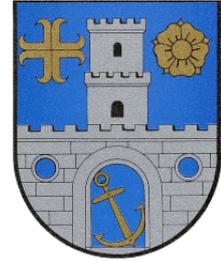


Stadt Varel
Landkreis Friesland



1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 202
„Schützenwiese“

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf nach Auslegung

Mai 2015

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung und
Forschung



ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1. EINLEITUNG	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3 Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4 Planungsrahmenbedingungen	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3. BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS	7
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzung.....	11
4.4 Grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft.....	11
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG.....	12
6.1 Relevante Abwägungsbelange.....	12
6.1.1 Raumordnerische Belange.....	12
6.1.2 Verkehrliche Belange	14
6.1.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	15
6.1.4 Belange von Natur und Landschaft.....	16
6.1.5 Belange des Artenschutzes.....	16
6.1.6 Belange der Wasserwirtschaft.....	17
6.1.7 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel.....	17
6.1.8 Belange der Denkmalpflege und Archäologie.....	18
6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	18
6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB ...	18
6.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB.....	20
6.3 Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	20
7. ERGÄNZENDE ANGABEN.....	22
7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
7.2 Ver- und Entsorgung	22
7.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	23
Anlage:	24
Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 202 - 1. Änderung der Stadt Varel.....	24

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Im Stadtgebiet von Varel bestehen seit einiger Zeit seitens einiger ortsansässiger Einzelhandelsunternehmen Umstrukturierungstendenzen, die mit dem Neubau des Familia-Marktes auf der Schützenwiese planerisch begonnen und bereits realisiert wurden. Mittlerweile ist dieser Markt fertiggestellt und wird durch die Bevölkerung sehr gut angenommen.

Um die Synergieeffekte des Standortes zu nutzen, besteht für die öffentliche Grünfläche südlich des Familia-Marktes der Ansiedlungswunsch für einen Einzelhändler mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment, des derzeit im Gewerbegebiet „Panzerstraße“ ansässigen Aldi-Marktes. Die Größe der Grünfläche ist ausreichend bemessen, um einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt in einer marktüblichen Größenordnung mit den erforderlichen Stellplätzen anzusiedeln.

Diese Ansiedlung soll gemäß den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel erfolgen, damit eine grundsätzliche städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Neuansiedlung gewährleistet bleibt. Die absatzwirtschaftlichen Konsequenzen der Aldi-Verlagerung müssen sich in den gesamtäumlichen Zusammenhang eingliedern ohne negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Varel zu implizieren.

Das im Jahr 2011 erstellte Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung des Familia-Standortes an die Schützenwiese hat eine grundsätzliche Eignung der verbleibenden Grünfläche für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) ergeben. Aufbauend auf dieser grundlegenden Aussage wurde eine ergänzende Verträglichkeitsanalyse zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen der Verlagerung des Aldi-Standortes erstellt und ist im Ergebnis als Grundlage dieser Bauleitplanung zu werten. Hierin wurden in Absprache mit der Stadt Varel zudem die aktuellen Marktentwicklungen am Standort (Familia-Markt, Aufgabe Markant-Markt und Neuansiedlung Netto-Markt in der Innenstadt) berücksichtigt.

Unter dieser Prämisse unterstützt die Stadt Varel diesen Ansiedlungs- bzw. Umsiedlungswunsch und möchte mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Umsiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier des Aldi-Marktes) vom Standort Panzerstraße an die Schützenwiese schaffen.

Die vorhandene Erschließungsstruktur im Bereich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße mit den davon abgehenden Straßen und Kreuzungspunkten wurde im Zuge der Familia-Ansiedlung in einen leistungsfähigen Zustand versetzt und entsprechend ausgebaut, so dass für den Bereich der Erschließung des Grundstückes die bestehenden Strukturen genutzt werden können.

Rechtliche Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen sind, können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn bestimmte Grundflächengrößen nicht überschritten werden.

Im vorliegenden Planfall der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ergänzend das Kumulationsverbot gemäß § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB zu beachten, da in direkter Benachbarung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb besteht, der in Aufsummierung mit der geplanten Verlagerung des Aldi-Marktes Auswirkungen auf die betroffenen Belange haben kann und wird. Die Größe der baulichen Flächen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ ist mit 28.607 m² für das Sondergebiet sowie dem Mischgebiet von 984 m² (Summe 29.591 m²) mit einer Grundflächenzahl von 0,6 angegeben, somit ergibt sich eine relevante bebaubare Fläche von ca. 17.755 m².

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 sind 4.768 m² für ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich hier eine relevante bebaubare Fläche von 3.814 m².

Somit ist in der Aufsummierung der Schwellenwert zur Prüfung der Kumulation mit 21.569 m² erreicht.

Demzufolge gilt: „Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls);...“

Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und liegt dieser Begründung im Anhang bei. Nach der überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls kann nicht konstatiert werden, dass dieser Bebauungsplan Auswirkungen auf die geprüften Belange hat.

Demzufolge kann dieser Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ergänzend kommen die Ausschlussgründe des § 13a Abs.1 Satz 4 und 5 BauGB hier nicht zum Tragen, da weder Gründe für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG vorliegen, noch Anhaltspunkte bestehen, nach denen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b zu erwarten sind.

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht insofern auch geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden kann.

Aufgrund der Innenstadtnähe und der wichtigen Lage innerhalb des Stadtgebietes sieht die Stadt Varel dennoch das Erfordernis, die interessierte Bevölkerung der Stadt Varel über die Ziele und Grundsätze dieser städtebaulichen Planung umfassend und laufend zu informieren.

Aus diesem Grund wird zusätzlich zum vorgesehenen Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung eine frühzeitige Beteiligung der Behörden wie auch der Bevölkerung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan in seiner 16. Änderung stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Diese Plandarstellung passt nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen für diesen Bereich zusammen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 22. Änderung an die geänderten Ziele der städtebaulichen Planung angepasst. Beide Planverfahren werden in einem Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 umfasst die Flächen der öffentlichen Grünfläche südöstlich des bestehenden Familia-Marktes auf der ehemaligen Schützenwiese.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sowie die Flurstücksbezeichnungen sind aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich geprägt durch den Neubau eines großflächigen SB-Verbrauchermarktes mit den begleitenden Stellplatzflächen sowie im westlichen Bereich durch bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Alter Warf“. Beidseitig dieser Straße dominiert überwiegend Wohnnutzung (Ausnahme: Standort eines Gewächshauses und ein Dienstleister - Internetdienst). Das Baurecht bildet hier der Bebauungsplan Nr. 53 6. Änderung, der östlich der Straße „Alter Warf“ Mischgebiete festsetzt.

Es überwiegen eingeschossige Gebäude. Nördlich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße hat sich beidseitig der „Lange Straße“ eine gemischte Nutzung angesiedelt mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Die Straßen in der Umgebung sind mit Ausnahme der Bundesstraße 437 verkehrsberuhigt als Zone-30 beschildert.

Das Plangebiet ist über eine Anbindung an den Parkplatz des bestehenden Verbrauchermarktes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Es liegt ein Entwurf aus dem Jahr 2014 vor. Dem in Abstimmung befindlichen Entwurf des LROP nach muss bei der raumordnerischen Beurteilung von Erweiterungsvorhaben bei Einzelhandelsgroßprojekten das Gesamtvorhaben in der Gestalt nach Realisierung der Erweiterung betrachtet werden (vgl. Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil C, Zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 1.

Das Landesraumordnungsprogramm gibt für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben konkrete landesplanerische Ziele vor, die zu einer Verträglichkeit der Vorhaben führen.

Eine in Vorbereitung dieser Bauleitplanung erstellte Verträglichkeitsanalyse¹ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Standort (Familia-Markt) sowie der Vareler Innenstadt (Aufgabe des Markant-Marktes) sowie unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben erstellt. Die raumordnerische Einstufung des geplanten Verlagerungsvorhabens wird wie folgt zusammengefasst:

- Die Stadt Varel übernimmt die zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums, demnach entsprechen Einzelhandelsgroßprojekte mit einem zentrenrelevanten Einzelhandelsschwerpunkt grundsätzlich der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe. Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters wird sich auch zukünftig ausschließlich auf die Stadt Varel beschränken (Kongruenzgebot erfüllt).
- Der Erweiterungsstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes in der Nähe des Innenstadtzentrums (Konzentrationsgebot erfüllt).
- Der neue Standort an der Schützenwiese befindet sich nicht direkt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Varel, besitzt aber über eine fußläufige Erreichbarkeit hierzu und ist über das ÖPNV-Netz angebunden. Es handelt sich zudem um einen gewachsenen Standort, der im Rahmen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel als Positivraum für eine weitere Einzelhandelsansiedlung gewertet wurde. (Integrationsgebot weitgehend erfüllt).
- Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auf die Nahversorgungsstrukturen wurden zuvor in der Auswirkungsanalyse detailliert dargelegt. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten (Beeinträchtungsverbot erfüllt).
- Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde das Gesamtvorhaben berücksichtigt. Insofern wurde eine Umsatzprognose für den Planstandort unter Beachtung aller relevanten Rahmenparameter also auch inkl. Attraktivitätssteigerung etc. erbracht. Bei der Wirkungsbewertung sind die bereits eingetretenen Wirkungen des Bestandsmarktes sodann fachlich zutreffend zu würdigen und in die Analysen einzustellen. Dazu ist es gängige Praxis, den prognostizierten Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, am Standort Schützenwiese mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt berücksichtigt wird. Durch dieses Vorgehen wird nach Ansicht der Gutachter das Gesamtvorhaben korrekt berücksichtigt.

Die landesplanerische Einordnung zeigt, dass das Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben zu den relevanten Zielen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) kongruent geht. Zudem sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten.

Der bisher größte Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt (Markant) wurde im Sommer 2014 aufgegeben. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung ist aktuell im Gespräch, so dass sich hier keine Einschränkungen in der räumlichen Nahversorgungsstruktur der Bevölkerung ergeben

¹ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Marktes an den Standortbereich Familia, Büro Stadt und Handel, Dortmund, 22. Dezember 2014

werden. Die Nachnutzung am Altstandort an der Panzerstraße ist aktuell Gegenstand einer weiteren städtebaulichen Planung.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2004 wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ trägt zur Sicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Varel bei.

Durch die Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es nicht zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Zentrum von Varel kommen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 in der 1. Änderung wurden auf Grundlage eines zuvor erstellten Verträglichkeitsgutachten erstellt und dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 mit der Ergänzung der 16. Änderung stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Die umgebenden Flächen sind als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt.

Die sich hieran südlich anschließenden Siedlungsstrukturen sowie die Bereiche nördlich der Bundesstraße werden im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, die Bundesstraße B 437 als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Die geplante Verlagerung des Einzelhandelsstandortes kann mit der bestehenden Darstellung einer Grünfläche nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan den geänderten städtebaulichen Entwicklungsabsichten im Zuge der 22. Änderung angepasst. Die vorgesehene Darstellung ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“.

Bebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden aktuell über den Bebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ (2012) rechtskräftig überplant. Die Flächen des bestehenden Familienverbrauchermarktes werden über ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt) planungsrechtlich mit den folgenden städtebaulichen Daten gesichert: GRZ 0,6, der Zweigeschossigkeit sowie der offenen Bauweise. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden mit 9 m bzw. 13 m gestaffelt festgesetzt.

Nördlich hieran grenzen die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße 437 (Bürgermeister-Heidenreich-Straße) an. Der nordwestliche Rand des Bebauungsplanes wird über die mittlerweile neu gestaltete Knotenpunktsituation gebildet.

Die verbleibende Freifläche und zugleich Plangebiet der 1. Änderung ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese planerisch festgesetzt. In Ergänzung der Grünflächenfestsetzung verläuft entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen, der für eine flächige Bepflanzung abgesichert wurde. Angrenzend an diese Anpflanzfläche verläuft die Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme, die bereits realisiert wurde.

Nördlich der Bundesstraße grenzen planungsrechtlich Mischgebiete an.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ sollen die geplanten Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden.

Seitens der Betreiber wird eine Modernisierung des bestehenden Marktes mit gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsflächen auf eine marktfähige Größe hin angestrebt. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum von Varel war es zudem erforderlich, für die angestrebten Erweiterungsabsichten die Verträglichkeiten hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen der bestehenden Einzelhandelsstrukturen abzuprüfen und Planungsvorgaben zu geben.

Die Stadt Varel besitzt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept², in welchem für den Standortbereich Schützenwiese insgesamt die grundsätzliche Eignung für eine Einzelhandels-Standortsicherung unter Anpassung und Optimierung der Standortrahmenbedingungen positiv gesehen wird.

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um die Vorbereitung der Erweiterung des vorhandenen Discountmarktes vom Sonderstandort Panzerstraße an die Schützenwiese. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Entwicklung sinnvoll, um damit die Gesamtattraktivität des Mittelzentrums Varel aufrechterhalten wird. Der gewählte Standort eignet sich für diesen Zweck besonders, weil er über eine hervorragende Lagegunst an der B 473 verfügt und als integrierter Standort direkte Nachbarschaft zum Vareler Hauptgeschäftsbereich aufweist. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen wurden den Erfordernissen des großflächigen Einzelhandelsstandortes (Familia) bereits angepasst und sind nach ihrem Umbau gut geeignet alle Verkehre störungsfrei aufzunehmen und zu verarbeiten.

Perspektivisch soll am Standort Schützenwiese ein Koppelungsstandort eines Lebensmitteldiscounters mit einem Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus entstehen, der den aktuellen Kundenanforderungen entspricht. Der somit entwickelte Einzelhandelsstandort steht aufgrund der vergleichbaren Kundenherkunft und der nachgefragten Sortimente in einer Wettbewerbssituation zum Innenstadtzentrum (Stadt + Handel 2011, S.65).

Die Planung des Familia-Marktes wurde im Hinblick auf die Verträglichkeit für das Innenstadtzentrum Varel ausgelegt. Insofern ist eine weitere Beeinträchtigung zwar zunächst kritisch zu würdigen; allerdings zeigt die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant; Familia, Netto), dass diese als verträglich zu bewerten sind.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die vorhandene Darstellung des Sonstigen Sondergebietes entsprechend den geplanten Entwicklungsabsichten erweitert. Im Bebauungsplan werden die beabsichtigten Sortimente entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens sowie des ergänzenden Verträglichkeitsgutachtens mit den entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen beschrieben und festgesetzt.

² Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Stadt und Handel, Dortmund, Endbericht Oktober 2010

3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der in Varel am Standort Panzerstraße ansässige Lebensmittelmarkt weist aktuell eine Verkaufsfläche von rd. 830 m² auf, wovon 640 m² auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und 190 m² auf sonstige Sortimente entfallen. Es ist beabsichtigt die Fläche für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel auf 920 m² und der sonstigen Sortimente auf 230 m², so dass in Summe eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.150 m² benötigt wird.

Diese flächenmäßige Erweiterung ist im Wesentlichen auf eine Modernisierung des Betriebes zurückzuführen ohne erhebliche Sortimentserweiterung. Der vorhandene Markt entspricht nicht mehr den marktüblichen Verkaufsgrößen, den Ausstattungsmerkmalen und den Anforderungen, die Kunden an einen attraktiven Einzelhandelsstandort stellen. Dazu zählen neben einer verbesserten Andienung auch die innere und äußere Erschließung des Gebäudes und der Stellplatzbereiche.

Das Vorhaben wurde hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit analysiert. Der Einordnung in das vom Rat der Stadt Varel beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept kam bei allen Bewertungsschritten eine besondere Bedeutung zu. Aufbauend auf diesem Konzept wurde ein Verträglichkeitsgutachten für diese Markt-Verlagerung erarbeitet, welches die Einordnung des Vorhabens in den Rahmen nach § 11 Abs. 3 BauNVO überprüfte, nach welchem vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrenrelevante Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen des Umlandes zu erwarten sind. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden überprüft und die Erweiterungsabsichten für die Stadt Varel sowie den zentralen Versorgungsbereich als verträglich eingestuft.

Auf eine detaillierte Darstellung der einzelnen Sortimente wird an dieser Stelle verzichtet und auf die Punkte 4.1 (Art der baulichen Nutzung) und Punkt 6.1 (Relevante Abwägungsbelange) des Bebauungsplanes - verwiesen.

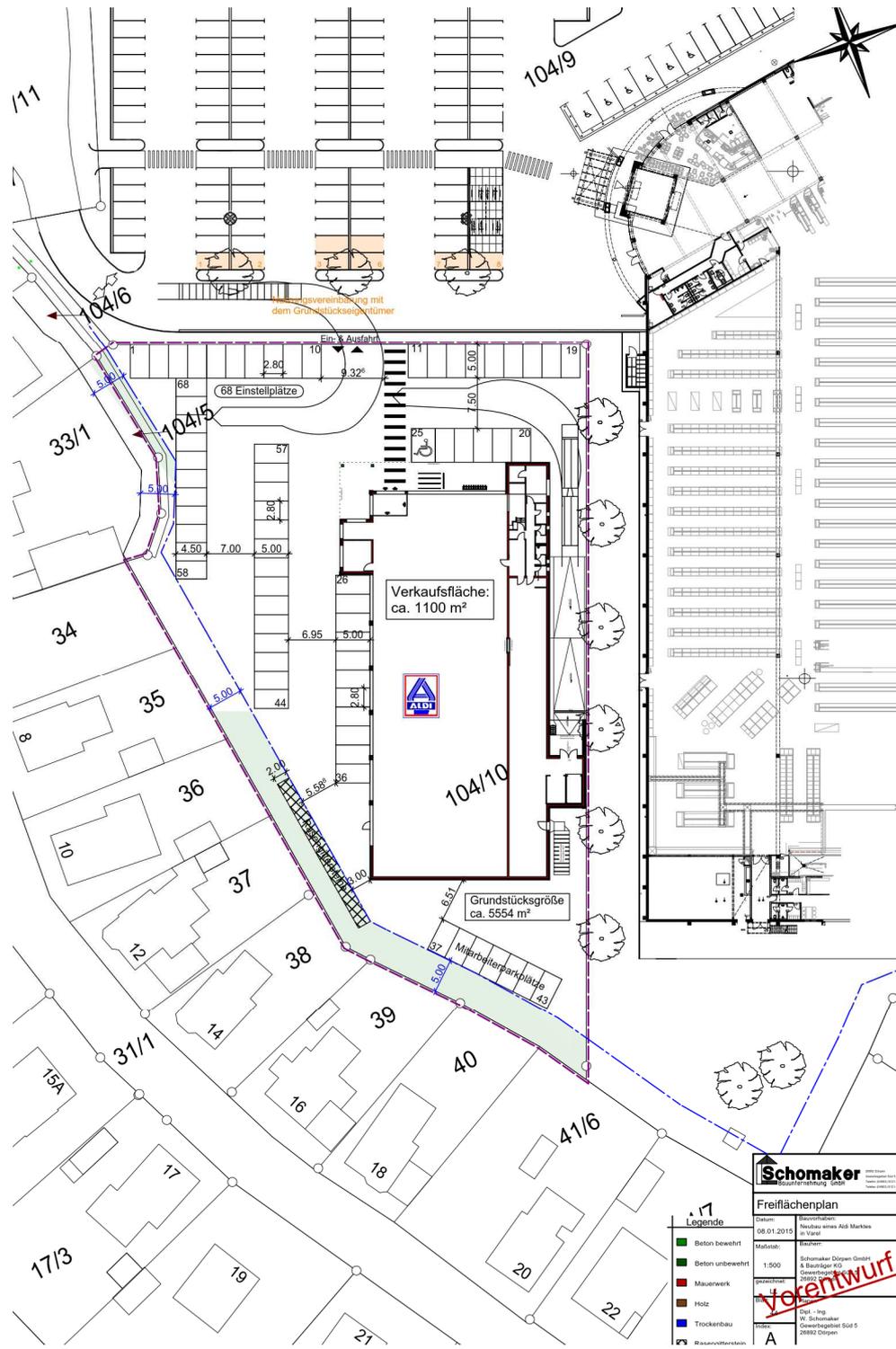


Abb.: Lageplan des Vorhabens, Stand November 2014

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der erläuterten Zielsetzung, die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort planungsrechtlich zu erweitern und abzusichern, wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m². Die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente werden gutachtenkonform wie folgt festgesetzt.

- 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)²
- 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.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Varel wird ergänzend festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird, in diesem Fall sind das maximal 115 m². Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel (März 2011).

Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Vareler Liste sind:

- Augenoptik (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 47.78.2),
- 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).

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung auf 0,8 begrenzt, wobei aufgrund der zu erwartenden vollflächigen Versiegelung für die erforderlichen Stellplätze eine Überschreitung bis auf ein Maß von 1,0 zu erwarten sein wird und gemäß den ergänzten Festsetzungen auch zulässig sein wird. Die optimale und funktionale Ausnutzung der von allen Seiten begrenzten Fläche erfordert in diesem Punkt eine Anpassung der Festsetzungen.

Das Überschreiten der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einem Maß von 1,0 zulässig. Gemäß § 17 Abs.2 BauNVO können die Obergrenzen der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Verlagerung dieses Discount-Einzelhandels in die Nachbarschaft eines etablierten Verbrauchermarktes sowie die Nähe zur Innenstadt erwirkt eine Attraktivitätssteigerung des gesamten Standortes bei einer damit verbundenen sehr guten Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit einer sehr guten Erreichbarkeit.

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde in den letzten Jahren nicht genutzt und stellte sich als innenliegende Grünfläche zudem als wenig attraktiv dar. Adäquate Freiflächennutzungen konnten auf dieser Fläche nicht realisiert werden, die Fläche lag brach. Dieser „Restflächencharakter“ wird durch eine Änderung der Nutzung aufgehoben. Unter Berücksichtigung der Synergieeffekte für die Verlagerung des Aldi-Marktes müssen auch unter der Maßgabe der Innenentwicklung keine bislang ungenutzten oder aus naturschutzfachlicher Sicht vorgeprägten Standorte im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m festgesetzt, die nur für untergeordnete Anlagen (Abluftanlagen, Lüftungsanlagen u.ä.) überschritten werden darf.

Die abweichende Bauweise wird gewählt, da ein marktübliches Einzelhandelsgebäude Gebäudelängen von über 50 m benötigt. Die Grenzabstände nach NBauO müssen dennoch eingehalten werden.

4.3 Immissionsschutzrechtliche Festsetzung

Aufgrund der städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 53 ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes anzusetzen. Aus Vorsorgegründen und unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungen in der Nachbarschaft zum Einzelhandelsstandort wird seitens der Stadt Varel der höhere Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes in die immissionsschutzrechtliche Betrachtung eingestellt.

Unter Berücksichtigung der Ende des Jahres 2014 geänderten Vorhabenplanung (Verlagerung der Anlieferung an die östliche Grundstücksseite) werden sowohl hinsichtlich der gewerblichen Zusatzbelastung als auch der zusätzlichen Kundenverkehre keine planungsrechtlichen Vorgaben zum Lärmschutz erforderlich.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft

Im südwestlichen rückwärtigen Grundstücksbereich des Sondergebietes wird in Ergänzung des bestehenden Lärmschutzwalles des benachbarten Bebauungsplanbereiches und zur optischen Einfassung ein 5 m breiter Streifen wieder aufgenommen und festgesetzt, der flächig mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll bzw. die bestehenden Gehölze mit Neuanpflanzungen ergänzt werden.

Um die geplanten großflächigen Stellplatzbereiche zu gliedern und zu strukturieren ist vorgesehen, dass pro 20 neu angelegte Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß der aufgeführten Liste gepflanzt wird. Die Anpflanzung der Bäume ist auch außerhalb der Stellplatzbereiche möglich.

5. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Grundstückes wird die Errichtung von Werbeanlagen ausschließlich auf die Anbringung am Gebäude direkt begrenzt. Das Aufstellen von Fahnenmasten oder eines separaten Werbepylons auf dem Grundstück selbst wird aufgrund der rückwärtigen Lage als städtebaulich nicht sinnvoll und auch aus Sicht des Marketings nicht wirkungsvoll bewertet. In Abstimmung mit den Betreibern des bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Familia-Markt) wurde eine gemeinsame Lösung für die erforderliche Werbeanlage ermöglicht. So kann die Werbeanlage für den Lebensmittelmarkt in den bereits vorhandenen Pylon an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße integriert werden. Ergänzend können an der Gebäudefassade des Lebensmittelmarktes (Stätte der Leistung) Werbeschriften bzw. -anlagen angebracht werden.

Die örtlichen Bauvorschriften nehmen hierauf Bezug und werden wie folgt formuliert:

- 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ nicht zulässig.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die Abwägung

6.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

6.1.1 Raumordnerische Belange

Aufgrund der zu erwartenden Erweiterung der Einzelhandelsfläche in der Stadt Varel sind die Verträglichkeit und Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen näher zu untersuchen. Grundlage dieser Untersuchung ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel, welches als vom Rat der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei planerischen Entscheidungen zu neuen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen ist.

Auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel wurde in der 22. Flächennutzungsplanänderung als Begründung für die Standortverlagerung und -erweiterung bereits eingegangen. In Ergänzung hierzu wurde explizit auf den neuen Standort an der Schützenwiese bezogen eine Verträglichkeitsanalyse erstellt.

Hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit werden die Einzelhandelskonzeptionen als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung gewertet. Für die städtebauliche Verträglichkeit galt hierbei als ein wesentlicher Grundsatz eine innenstadtverträgliche Verkaufsflächenerweiterung in Varel im nahversorgungsrelevanten Segment, um die Entwicklung der Geschäfte in der Innenstadt nicht zu gefährden.

Die Standortverlagerung und Umstrukturierung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes ist trotz einer quantitativ guten Ausstattung in Varel auch aus den folgenden Gründen als sinnvoll anzusehen.

- die Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Varels,
- Sicherung eines integrierten ansässigen Einzelhandelsbetriebes zur Sicherung der wichtigen Nahversorgung der Bevölkerung,
- Gleichzeitig gibt es eine Nachnutzungsoption am Altstandort, so dass auch hier keine Probleme der Flächenverwertung zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben wurde ein für die Stadt Varel verträglicher Entwicklungsrahmen für diese Einzelhandels-Verlagerung formuliert, der Grundlage für die hier vorliegende Bauleitplanung ist.

Verträglichkeitsanalyse³

Neben der geplanten Verlagerung des Standortes ist eine Flächenerweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 830 m² auf 1.150 m² vorgesehen. Die grundsätzliche

³ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Marktes an den Standortbereich Famila, Stadt und Handel, Dortmund, 22. Dezember 2014

Standorteignung für eine nahversorgungsrelevante Nutzung im Standortbereich des Familia-Marktes wurde bereits im Einzelhandelskonzept (2011) dargelegt.

Das Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes besteht aus dem Segment Nahrungs- und Genussmittel und ist demnach als nahversorgungsrelevant einzustufen. Im Bauleitplanverfahren sind die raumordnerischen Verträglichkeiten zu erörtern und darzulegen. Dieses beinhalten eine Kongruenzprüfung im Hinblick auf die Haupt- und Nebensortimente mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel sowie der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit.

Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse nehmen die Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Varel eine wichtige Magnetfunktion ein und sind wesentlicher Bestandteil einer wohnortnahen Versorgung. Dabei befindet sich der bestehende Markt derzeit an einem Standort (Panzerstraße), der primär für die Ansiedlung von großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Für den Standort Familia wurde im Gutachten die Ansiedlung bzw. Verlagerung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment explizit empfohlen.

Ein möglicher absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept (2011) nicht nachgewiesen. Demnach würden Verkaufsflächenerweiterungen im periodischen Bedarfsbereich i.d.R. zu Umsatzumverteilungen im Stadtgebiet führen.

Vor diesem Hintergrund wurden die Steuerungsinstrumente des Bebauungsplanes entsprechend formuliert. Die textlichen Festsetzungen setzen die zulässigen und für den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Varel verträglichen Verkaufsflächengrößen bindend fest.

In der nachfolgenden Tabelle aus dem Verträglichkeitsgutachten sind die üblichen Flächenaufteilungen der Verkaufsflächen für einen Aldi-Markt wiedergegeben, die sich bezogen auf die einzelnen Warengruppen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspiegeln.

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.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, liegt der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente üblicherweise - so auch in dem geplanten Vorhaben - bei etwas weniger als

10 % der Gesamtverkaufsfläche. Ergänzend wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gutachterlich empfohlen.

Insgesamt betrachtet wird dem Verlagerungsvorhaben eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit konstatiert.

6.1.2 Verkehrliche Belange

Die heutige Erschließungssituation und -struktur ist im Ergebnis auf die Ansiedlung und Erweiterung des Standortes Familia an der Schützenwiese zurückzuführen und ist auch unter Berücksichtigung der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes ausreichend leistungsfähig, um die zu erwartenden Verkehrsmengen abzuwickeln. Diese Mehrverkehre wurden in einem separaten Immissionsschutzgutachten ebenfalls betrachtet und fließen in das Ergebnis ein.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Zufahrt Bürgermeister-Heidenreich-Straße sowie den Parkplatz des bestehenden Verbrauchermarktes. Die notwendige innere Erschließung des Lebensmittelmarktes wird auf dem eigentlichen Grundstück abgewickelt.

Das überörtliche und örtliche Straßennetz wird durch die geplanten Erweiterungen erwartungsgemäß nur unwesentlich mehr belastet. Seitens der Anwohner der Straße Alter Warf wurde allerdings im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen seit der Inbetriebnahme des Familia-Marktes hingewiesen. Die Stadt Varel hat diesen Hinweis aufgenommen und eine ergänzende Verkehrszählung in den betroffenen Straßenbereichen mit Geschwindigkeitsmessung an zwei Stellen der Straße Alter Warf an vier aufeinander folgenden Tagen durchführen lassen⁴. Dabei wurden sowohl normale Wochentage mit den klassischen Einkaufstagen (Donnerstag/Freitag/Samstag) als auch der Sonntag (in diesem Jahr mit dem Stadtfest) berücksichtigt.

Im Ergebnis hat die Verkehrsbelastung insgesamt geringfügig zugenommen – mit einem Belastungsniveau von unter 300 Kfz/24h ist diese immer noch als niedrig einzustufen und beträgt ca. ein Fünftel dessen, was nach RAS06 als Belastung für einen Wohnweg zuträglich angesehen wird.

Konkret wurde im Jahr 2011 an den Tagen Donnerstag/Freitag mehr Kfz ermittelt (170 bzw. 181) als an den anderen Wochentagen. Im Jahr 2014 ist die Messung entsprechend mit 235 bzw. 213 Kfz im Ergebnis ausgefallen. Schwerlastverkehre wurden in beiden Messzeiträumen nicht nachgewiesen.

Auch die gemessenen Geschwindigkeiten befinden sich alle innerhalb des vorgeschriebenen Maßes (Zone-30) und sind somit als unproblematisch anzusehen.

Die verkehrlichen Belange werden durch die Verlagerung des Einzelhandelsstandortes nicht wesentlich beeinträchtigt.

⁴ Querschnittsmessung Alter Warf – Kontrollmessung Juni 2014, Ingenieurbüro IST, Schortens, Juni 2014

6.1.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die zu erwartende Lärmsituation wurde in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht und im Ergebnis hier zusammenfassend wiedergegeben⁵.

Der betriebsbedingte Straßenverkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist gemäß der TA Lärm getrennt von den gewerblichen Geräuschemissionen zu untersuchen und nach der 16. BImSchV zu beurteilen. Dabei sind für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, gemäß der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet, die folgenden Immissionsgrenzwerte für den Tag- und Nachtzeitraum maßgeblich.

Beurteilungszeiträume	Allgemeines Wohngebiet (WA)
tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	59
nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr	49

Die Immissionsprognose setzt sich aus der gewerblichen Vorbelastung (Familia-Markt) sowie der gewerblichen Zusatzbelastung (Aldi-Markt) zusammen. Bei der Ermittlung der Zusatzbelastung wurde neben der Anlieferung des Marktes durch Lkw, die Lüftungsanlagen und Verflüssiger, der Kundenparkplatz sowie die Benutzung der Einkaufswagensammelbox berücksichtigt.

Hinsichtlich der Oberflächengestaltung der Stellplatzflächen wird, wie bei derartigen Vorhaben üblicherweise heute verwendet, von einer Pflasterung der Fläche mit einem phasenfreien Pflaster ausgegangen und in die Berechnung eingestellt. Die zu berücksichtigenden Lärmwerte entsprechen denen einer asphaltierten Fläche.

Der Betrieb des Marktes erfolgt während der Öffnungszeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr, wobei die Warenanlieferung in einem Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr stattfindet. Die abgesenkte Laderampe ist entlang der Ostseite des Gebäudes vorgesehen.

Vorgesehen ist die Anlieferung des Marktes mit Trockensortiment und Frischwaren mit je einem Lkw (7,5 t) 3 x Woche. 3-4 wöchentlich wird der Müllcontainer getauscht. Während der Ruhezeit wird ein Lkw berücksichtigt. Die tägliche Anlieferung von Backwaren mittels Kleintransporter ist im Ansatz für den Kundenparkplatz bereits enthalten.

Dieser wird mit 68 Stellplätzen für täglich ca. 600 Pkw-Kunden dimensioniert. Der Parkplatz ist an der nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksseite angeordnet ebenso wie die erforderliche Einkaufswagensammelbox mit den jeweiligen Ein- und Ausstapelvorgängen. Die genannten technischen geräuschintensiven Anlagen (Abluftventilator, Anlieferung, Verflüssiger, Press- und Rollcontainer) befinden sich alle an der südöstlichen Gebäudeecke des Lebensmittelmarktes.

Einige Mitarbeiterstellplätze befinden sich im Süden des Gebietes.

Die Anlieferung erfolgt gemäß aktueller Vorhabenplanung entlang der östlichen Grundstücksseite und ausschließlich während des Tagzeitraumes.

⁵ Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 in Varel, itap, Projekt 2267, Oldenburg 19.01.2015

Hinsichtlich der betriebsbedingten Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen wird durch die bereits beschriebenen Projektdaten keine wesentliche Veränderung, d.h. Verdoppelung des Verkehrsaufkommens durch die Kunden des Lebensmitteldiscounters verursacht. Daher ist eine Beurteilung des betriebsbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht erforderlich, da keine Konflikte zu erwarten sind.

Für die Beurteilung wurden an 7 Immissionspunkten entlang der Straße „Alter Warf“ die Gesamtgeräuschpegel ermittelt. Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung sowie der Zusatzbelastung in der Umgebung des Marktes im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte für Pegelspitzen werden ebenfalls in der Umgebung des Marktes eingehalten.

6.1.4 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Freifläche, die bauleitplanerisch als öffentliche Grünfläche über den Bebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ festgesetzt ist. Diese Fläche ist un bebaut, weist aber aufgrund der umgebenden Nutzungen durch Wohnbebauung sowie den großflächigen Einzelhandel keine wesentlichen Wertigkeiten für Natur und Landschaft auf. Als Biotoptyp ist ein ungenutzter Scherrasen sowie verdichtete Fläche (ehemalige Stellflächen der Festwiese) als wenig wertgebend vorhanden. Bis auf die Randbereiche ist diese Fläche gehölzfrei. Diese randlichen Gehölze werden durch die Festsetzungen von Anpflanzungen ergänzt.

Bei der zu erwartenden Versiegelung des derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereiches für den Baukörper sowie die Stellplätze wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgegangen. Wie schon erläutert handelt es sich bei den Flächen um geringwertige Biotoptypen und z.T. hochverdichtete Flächen. Hinsichtlich der Versiegelung und Versickerung von Oberflächenwasser und dem Einfluss auf den Bodenhaushalt können durch wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien die Versickerungswerte günstig beeinflusst werden.

6.1.5 Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zur Umsetzung der Planung ist nicht mit der Beseitigung von Gehölzen zu rechnen. Die festgesetzten Bäume können eine Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel und/ oder Fledermäuse aufweisen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Deshalb wird nachfolgend für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Fällung der Bäume berührt werden (können).

Bestand

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Hierzu gehören z. B. Fledermäuse und alle heimischen Vogelarten.

Das Plangebiet stellt sich als offene Grünfläche mit befestigten Wegen dar. Gehölze sind nicht vorhanden, da die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 202 festgesetzte Anpflanzfläche noch nicht realisiert wurde. Das Plangebiet liegt innerörtlich.

Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt gemäß EU-FFH-Richtlinie) und gehölzgebundene Brutvogelarten (alle heimischen Vogelarten besonders geschützt gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) liegen nicht vor (keine Gehölze). Für Brut- und Gastvogelarten des Offenlandes weisen die Flächen ebenfalls keine Funktionen auf (innerörtliche Lage mit entsprechender Unruhe).

Fazit

Aufgrund der fehlenden Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

6.1.6 Belange der Wasserwirtschaft

Es sind durch die Realisierung dieser Planung keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz, die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht berührt.

6.1.7 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine Standorte bekannt. Im Rahmen des durchgeführten Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 wurden die entsprechenden Dienststellen und Behörden beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Aussagen der Zentralen Polizeidirektion Hannover zeigten die vorhandenen Aufnahmen keine Bombardierungen. Sollten im Zuge der nun folgenden Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die örtlichen Stellen (Ordnungsamt) oder der Kampfmittelräumdienst zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 enthalten.

6.1.8 Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Innerhalb des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan vorhanden.

6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der Belange anderer Raumnutzungen als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus.

Die Stadt Varel gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden nach Vorlage wiedergegeben.

6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 08.04.2014 bis einschließlich 12.05.2014 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2014 aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

Der Landkreis Friesland bittet um die Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der lärmtechnischen Aussagen zur Anzahl der Anlieferungsfahrzeuge und der zeitlichen Begrenzung. Dieser Anregung kommt die Stadt Varel nicht nach, da aufgrund einer Änderung des Vorhabens (Verlagerung und Abrücken der Anlieferungsrampe von den schutzwürdigen Nutzungen), die zuvor getroffenen Aussagen nicht mehr relevant sind. Das ergänzte Lärmschutzgutachten hat die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich des Immissionsschutzes dargelegt und nachgewiesen, so dass die Belange des Lärmschutzes adäquat berücksichtigt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Seitens der Bauordnung/ Regionalplanung wird sowohl eine genauere Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich als auch auf die betroffenen Nahbereiche und den im Zentrum bestehenden Lebensmittelmarktes angeregt. Weiterhin wird auf die noch zu ermittelnden und zu bewertenden Systemunterschiede Supermarkt/Discounter verwiesen, die gutachterlich ergänzt werden müssen.

Die Stadt Varel nimmt die gemachten Anregungen auf und lässt diese gutachterlich überprüfen. Im Ergebnis der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird deutlich, dass das Vorhaben als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist. Für die mittlerweile erfolgte Aufgabe des Markt-Marktes steht ein Ersatz durch einen anderen Lebensmittelmarkt in der Diskussion, so dass hinsichtlich der Versorgungsstruktur keine Verschlechterung zu erwarten ist. Diese Aussagen wurden zwischenzeitlich in die Verträglichkeitsanalyse eingestellt und bewertet. Das Verträglichkeitsgutachten hat

herausgestellt, dass die Verlagerung des Aldi Marktes für den Erhalt des Markant Marktes keinen relevanten Einfluss gehabt hätte.

Die Untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass es durch die Standortverlagerung des Discountmarktes am Altstandort Panzerstraße zu einer Umsatzumverteilung im Sortiment N&G kommen kann, die gutachterlich zu betrachten ist. Die hierzu angeführten Anregungen zur Änderung der Sortimentsliste für den Standort Panzerstraße werden kritisch gesehen. Die Stadt Varel nimmt das auf und berät diese Anregungen im Zuge der Bearbeitung der Bauleitplanung zum Standort Panzerstraße und einer möglichen Nachnutzung der beschriebenen Flächen.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer verweist auf fehlende Aussagen zur Berücksichtigung des Famila-Marktes auf der Schützenwiese und den fehlenden Aussagen zur Gesamtverkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Varel und regt an die Auswirkungen der Famila-Ansiedlung abzuwarten.

Es werden zudem die im Gutachten angemerkten Koppelungseffekte zwischen dem Innenstadtzentrum und der Schützenwiese in Frage gestellt, die sich aufgrund der starken Zäsur der Bundesstraße kaum einstellen würden. In der Gesamtschau beider Ansiedlungen/ Vorhaben wird erneut von einer kritischen Umsatzumverteilung ausgegangen mit negativen Folgen für das Innenstadtzentrum.

Die Stadt Varel bezieht sich hierzu auf das in Auftrag gegebene Verträglichkeitsgutachten zur Aldi-Verlagerung sowie auf die Aussagen zur kumulierenden Wirkung in der Verträglichkeitsanalyse und hält an den Planungszielen für diese Bauleitplanung fest. Die angesprochene Erhöhung der Verkaufsfläche ist bedingt durch eine Konsumentenfreundliche Gestaltung des Marktes und weniger in der inhaltlichen Erhöhung der Verkaufsfläche. Aufgrund des systemunterschiedlichen Angebotes (Discounter/Verbrauchermarkt) wird zudem nicht von negativen Verlagerungsprozessen ausgegangen. Der Altstandort Panzerstraße weist durch einen weiteren Discounter eine entsprechende Versorgungsstruktur auf, die für den dortigen Einzugsbereich als ausreichend erachtet wird.

Weiterhin werden Anregungen zum Einzelhandelskonzept sowie zum Verträglichkeitsgutachten als auch zur näheren Spezifizierung der besonderen Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes gegeben, die redaktionell eingearbeitet wurden.

Die Gemeinde Bockhorn als Nachbargemeinde weist auf die zu erwartenden für ihr Zentrum negativen Auswirkungen durch eine mögliche Umsatzumverteilung hin. Die in der vorliegenden Bauleitplanung getroffenen Aussagen zur Umsatzumverteilung und den möglichen Konsequenzen für die Nachbargemeinden wurden auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel sowie dem Verträglichkeitsgutachten zur Aldi-Verlagerung erstellt. Das Einzelhandelskonzept hat alle Umlandgemeinden in die Betrachtung einbezogen. Somit sind auch die möglichen Auswirkungen ausreichend gewürdigt worden und die getroffenen gutachterlichen Aussagen zur Verträglichkeitsanalyse weiter tragfähig.

Bei der in Rede stehenden Aldi-Verlagerung handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung sondern lediglich um eine Standortverlagerung in die Nähe des Zentrums von Varel bei einem gleichbleibenden Sortiment. Somit sieht der Gutachter die Gemeinde Bockhorn nicht betroffen bzw. adäquat berücksichtigt.

Die Gemeinde Jade verweist auf fehlende Aussagen zum Altstandort und verweist auf mögliche Auswirkungen hinsichtlich einer Einzelhandelsansiedlung entstehen können, die jedoch so nicht konkret genannt werden können. Die Stadt Varel hat für den Altstandort an der Panzerstraße bereits konkrete Vorstellungen, die aktuell bereits im Rahmen einer Standortverlagerung

innerhalb des Stadtgebietes von Varel und in einer separaten Bauleitplanung abgehandelt werden. Die Gemeinde Jade wird im Zuge dieser Bauleitplanung wieder am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen der Planunterlagen erforderlich. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

6.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerinformation am 28.04.2014 die Gelegenheit gegeben zum vorliegenden Planungsstand des Vorentwurfes Anregungen abzugeben.

Seitens der Bürger wurde die Lage der Warenanlieferung angefragt und darauf hingewiesen, dass durch die Errichtung des Familia-Marktes auf der Straße Alter Warf ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen festzustellen sei ohne konkrete Zahlen zu nennen. In Berücksichtigung dieser Anregung hat die Stadt Varel im Juni 2014 eine erneute Verkehrszählung mit Geschwindigkeitsmessung an den betroffenen Straßen an zwei Stellen der Straße Alter Warf an vier aufeinander folgenden Tagen durchführen lassen. Dabei wurden sowohl normale Wochentage mit den klassischen Einkaufstagen (Donnerstag/Freitag/Samstag) als auch der Sonntag (in diesem Jahr mit dem Stadtfest) berücksichtigt.

Im Ergebnis hat die Verkehrsbelastung insgesamt geringfügig zugenommen – mit einem Belastungsniveau von unter 300 Kfz/24h ist diese immer noch als niedrig einzustufen und beträgt ca. ein Fünftel dessen, was nach RAS06 als Belastung für einen Wohnweg zuträglich angesehen wird.

Konkret wurde im Jahr 2011 an den Tagen Donnerstag/Freitag mehr Kfz ermittelt (170 bzw. 181) als an den anderen Wochentagen. Im Jahr 2014 ist die Messung entsprechend mit 235 bzw. 213 Kfz im Ergebnis.

Auch die gemessenen Geschwindigkeiten befinden sich alle innerhalb des vorgeschriebenen Maßes (Zone-30) und sind somit als unproblematisch anzusehen.

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen/ eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen der Planunterlagen erforderlich.

6.3 Ergebnisse der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 2015 bis einschließlich2015 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom2015 aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die planungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erfolgte Abwägung wird in zusammengefasster Form hier wiedergegeben.

Seitens des Landkreises Friesland - Fachbereich Bauordnung/ Regionalplanung wird die Abweichung vom Einzelhandelsentwicklungskonzept kritisch beurteilt und fürchtet eine generelle Schwächung des Konzeptes bei der Beurteilung weiterer, ähnlicher Projekte.

Weiterhin wird eine genauere Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich als auch auf die betroffenen Nahbereiche und den im Zentrum bestehenden Lebensmittelmarktes angeregt.

Die Stadt Varel hat die gemachten Anregungen aufgenommen und diese gutachterlich überprüfen lassen. Im Ergebnis der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wird auch unter der Maßgabe der Aufgabe des Lebensmitteleinzelhandels Standortes im ZVB deutlich, dass das Vorhaben als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist. Für die mittlerweile erfolgte Aufgabe des Markt-Marktes steht ein Ersatz durch einen anderen Lebensmittelmarkt in Rede, so dass hinsichtlich der Versorgungsstruktur keine Verschlechterung zu erwarten ist. Diese Aussagen wurden in die Verträglichkeitsanalyse eingestellt und bewertet. Das Verträglichkeitsgutachten hat herausgestellt, dass die Verlagerung des Aldi-Marktes für den Erhalt des Markt Marktes keinen relevanten Einfluss gehabt hätte.

Die Untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass es durch die Standortverlagerung des Discountmarktes am Altstandort Panzerstraße zu einer Umsatzumverteilung im Sortiment N&G kommen kann, unter der Maßgabe, dass der absatzwirtschaftliche Rahmen im Bereich NuG bereits mit der Familia Erweiterung ausgeschöpft wird. Mögliche Koppelungseffekte seitens des Standort Schützenwiese sind darzulegen. Die untere Landesplanungsbehörde ist gegen diese Planung.

Die Stadt Varel hat diese Anregungen und Bedenken aufgenommen und ergänzend gutachterlich überprüfen lassen. Im Ergebnis verbleibt es bei der grundsätzlichen gutachterlichen Aussage, dass der Standort Schützenwiese verträglich für die Verlagerung des Aldi-Marktes angesehen wird. Die Stadt Varel hält demnach an den formulierten Planungszielen fest.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass sich Koppelungseffekte zwischen dem Innenstadtzentrum und der Schützenwiese aufgrund der starken Zäsur der Bundesstraße kaum einstellen werden. In der Gesamtschau beider Ansiedlungen/ Vorhaben wird erneut von einer kritischen Umsatzumverteilung ausgegangen mit negativen Folgen für das Innenstadtzentrum.

Die Stadt Varel bezieht sich hierzu auf das in Auftrag gegebene Verträglichkeitsgutachten zur Aldi-Verlagerung sowie auf die Aussagen zur kumulierenden Wirkung in der Verträglichkeitsanalyse und hält an den Planungszielen für diese Bauleitplanung fest. Die angesprochene Erhöhung der Verkaufsfläche ist bedingt durch eine Konsumentenfreundliche Gestaltung des Marktes und weniger in der inhaltlichen Erhöhung der Verkaufsfläche. Aufgrund des systemunterschiedlichen Angebotes (Discounter/Verbrauchermarkt) wird zudem nicht von negativen Verlagerungsprozessen ausgegangen.

Somit wird auch die Zielsetzung der Sicherung bzw. Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht zugunsten einer Ansiedlung am Standort Schützenwiese zurückgestellt. Auch ist in diesem Kontext noch einmal, darauf hinzuweisen, dass der Aldi-Markt in Varel bereits ansässig ist und die verlagerungs-/erweiterungsbedingten Auswirkungen auf die Innenstadt insofern gering ausfallen. Die Grundversorgung einer Baurechtsrücknahme am Altstandort wird erfüllt. Der Altstandort Panzerstraße weist durch einen weiteren Discounter eine entsprechende Versorgungsstruktur auf, die für den dortigen Einzugsbereich als ausreichend erachtet wird.

Es werden weiterhin redaktionelle Hinweise zum LROP im Entwurf (2014) gegeben, die in die Planunterlagen eingestellt werden.

Einige Leitungsträger verweisen auf das bestehende Leitungsnetz im Plangebiet und bitten um die erforderlichen Abstimmungen vor Baubeginn.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen der Planunterlagen erforderlich. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

Parallel hierzu hatte die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Gelegenheit zum vorliegenden Planungsstand des Entwurfes ihre Anregungen abzugeben. In dem o.g. Zeitraum wurde eine private Stellungnahme eines Anliegers formuliert, die eine Zunahme des Durchgangsverkehres befürchten und die erfolgte Verkehrszählung im Ergebnis anzweifelte.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zwar zu einer Zunahme des Verkehres um ca. 38 %; ausgehend von der Ausgangslage ist die Steigerung der Verkehrszahlen ist jedoch nicht so hoch, dass verkehrsberuhigte Maßnahmen gerechtfertigt wären. Die Beschilderung „Anlieger frei“ ist seitens der Gutachter als völlig ausreichend anzusehen.

7. Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	5.281 m²
Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“	4.768 m ²
Grünfläche, privat	513 m ²

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrW) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasserleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. Die entsprechenden Sicherheitsabstände und -bestimmungen sind vor Beginn der

Bauarbeiten bei den entsprechenden Versorgungs- und Leitungsträgern zu erfragen (Erkundungspflicht).

Bei Planung der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 zu beachten (DVGW-Regelwerk).

7.3 Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss des Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Varel gemäß § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Varel
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Varel, den2015

Der Bürgermeister

Anlage:

Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 202 - 1. Änderung der Stadt Varel

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
<p>1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p>	<p>Es wird ein Sonstige Sondergebiete mit der besonderen Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Für das Sondergebiet werden die folgenden Nutzungen per textlicher Festsetzung Nr. 1 für gebietsbezogene Nutzungen gemäß der Vorhabenbeschreibung definiert:</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel mit Getränken, Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, zoologischer Bedarf sowie wöchentliche Aktionswaren. • Zentrenrelevanten Randsortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche in Höhe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² zulässig. <p>Diese Nutzungen bestehen zum heutigen Zeitpunkt an einem anderen Standort an der Panzerstraße mit Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 16. Der Einzelhandelsbetrieb möchte durch die Verlagerung des Standortes sowohl die flächenmäßige und auch funktionale Erweiterungen des Einzelhandels absichern.</p> <p>Wesentliche Auswirkungen dieser Standortverlagerung hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Emissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) sowie Beeinträchtigungen plangegebener schutzwürdiger Nutzungen entstehen nicht.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 setzt keinen Rahmen für spätere Zulassungsentscheidungen i. S. § 14b Abs. 3 UVPG, sondern stellt eine unmittelbar wirksame Ortssatzung dar.</p>
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>nicht erkennbar</p>
<p>1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Im Geltungsbereich sind keine schützenswerten bzw. bedeutenden Strukturen vorhanden. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem die bestehende gewerbliche Nutzung sowie deren Erweiterung planungsrechtlich abgesichert werden.</p> <p>Die Festsetzung von Anpflanzungen bietet einen nachhaltigen Schutz für ökologisch und klimatisch bedeutsame Strukturen.</p>
<p>1.4 die für den Bebauungsplan</p>	<p>Altlasten:</p>

<p>relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Das weitere Vorgehen wird mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises abgestimmt.</p> <p>Oberflächenentwässerung: Versickerungsfläche geht verloren, die Entwässerung erfolgt künftig über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.</p> <p>Lokalklima: Der Bebauungsplan bereitet eine Neuversiegelung von Grundflächen vor, die zu einer Verschärfung des Kleinklimas führt. Aufgrund der bereits bestehenden großräumigen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft sowie der randlich festgesetzten Gehölzstrukturen wird es zu keinen Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus kommen.</p> <p>Luftqualität: Der Geltungsbereich wird derzeit nicht genutzt und unterliegt keiner Belastung. Die Belastungen gehen von den bereits genutzten gewerblichen Flächen und deren Emissionen aus. Maßgeblich sind hier die in den Baugenehmigungen getroffenen Festlegungen.</p> <p>Lärmemissionen: Aufgrund der veränderten Vorhabenplanung mit einer Spiegelung der Anlieferung auf die Ostseite des Gebäudes werden die Lärmbelastungen für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vermieden. Es werden keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;</p>	<p>Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird nicht beeinflusst.</p>

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

<p>2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird aufgestellt, um die geplante Betriebserweiterung und Umsiedlung eines vorhandenen Gewerbebetriebes planungsrechtlich abzusichern. Mit der Erweiterung sollen die gewünschten Flächen- und Sortimentserweiterungen planungsrechtlich abgesichert werden.</p> <p>Es ist also davon auszugehen, dass die prognostizierten Auswirkungen eintreten werden und solange wie der Standort besteht als andauernde Auswirkungen wirken.</p> <p>Die Auswirkungen hinsichtlich der Bodenversiegelung sind nur schwerlich rückgängig zu machen (großflächige Entsiegelung), andere Auswirkungen, insbesondere Emissionen, führen voraussichtlich nicht zu umkehrwürdigen Auswirkungen.</p>
<p>2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter</p>	<p>Die 1. Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 202, der großflächigen Einzelhandel</p>

<p>der Auswirkungen;</p>	<p>festsetzt. In ihren Auswirkungen sind beide Vorhaben kumulativ zu betrachten:</p> <p>Versiegelung (Verlust von Bodenfunktionen, Reduktion der Grundwasserneubildung, Verschärfung des Lokalklimas, Lärm).</p> <p>Bodenfunktionen, Grundwasser, Lokalklima: Aufgrund der geringen Größe und der klimawirksamen Festsetzungen zur Anpflanzung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert.</p> <p>Lärm: Die im Bebauungsplan Nr. 202 festgesetzten Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz sind als Vorbelastung in der 1. Änderung eingeflossen. Es werden im Planfall keine Vorgaben zum Lärmschutz erforderlich.</p> <p>Grenzüberschreitende Auswirkungen bestehen nicht.</p>
<p>2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);</p>	<p>Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.</p>
<p>2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</p>	<p>Durch die Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Es werden ca. 4.768 m² versiegelt.</p>
<p>2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</p>	<p>keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten</p>
<p>2.6 folgende Gebiete:</p>	
<p>2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>nicht relevant</p>

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landesrecht festgestellte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete nach § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.