

**Stadt Varel**  
**Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“**

**Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB**

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 17.08.2015	Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:  <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Regionalplanung:</u></b>  Die Untere Landesplanungsbehörde bewertet die Aufstellung des B-Plans Nr. 211 „RWG-Markt“ wie folgt:	
		Zunächst einmal ist die Planung einer Standort- und Immobiliennachnutzung des bisherigen Aldi-Discounters in der Panzerstraße grundsätzlich einer Neuentwicklung vorzuziehen. Zudem wird die bestehende Einzelhandelsagglomeration durch das Pflanzen- und Gartencenter in seiner Sortimentsbreite ergänzt. Das nicht zentrenrelevante Sortiment „Pflanzen und Gartenbedarf“ an einem autokundenfreundlichen Standort anzusiedeln, kann nachvollzogen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung.
		Ferner wird von der Unteren Landesplanungsbehörde grundsätzlich anerkannt, dass sich die Stadt Varel zeitnah bei der Umsiedlung/Verlagerung des Discountmarktes - in einem anderen Verfahren hat die Untere Landesplanungsbehörde hierzu umfangreich Stellung genommen - mit lösungs- und zukunftsorientiert Nachnutzungsmöglichkeiten für den Standort Panzerstraße auseinandergesetzt hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

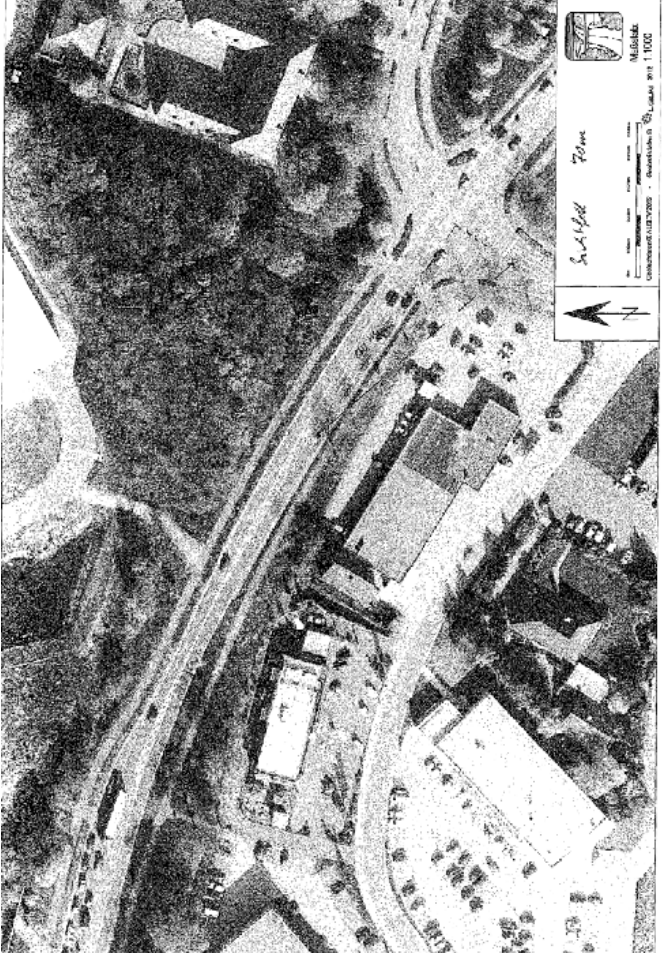
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Die Änderung der Sortimentsliste, inbegriffen sind Sortimentszuweisungen, der Stadt Varel, nur um einige wenige Sortimente aus dem Randbereich des Marktes zu ermöglichen, wird hingegen kritisch gesehen. Sie würde eine erhebliche Schwächung des verabschiedeten EH-Konzeptes und der Ansiedlungsleitsätze als Folge mit sich bringen (vgl. „EHK Varel“, Stadt + Handel, 2010, S.155 und 122 ff.). Bei einer nicht zentrenrelevanten Einordnung der Sortimente „Reitsportartikel“, „Arbeits- und Sicherheitsbekleidung und -schuhe“ sowie „Zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör)“ werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenstadtzentrum erheblich eingeschränkt bzw. innerstädtische Entwicklungspotenziale bezüglich dieser Sortimentsgruppen genommen.	<p>Bei den in Rede stehenden Sortimenten Reitsportartikel, Berufsbekleidung und –schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) handelt es sich zunächst einmal um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente.</p> <p>Es handelt sich hierbei um „Untergruppen“ zu den Sortimenten Sportartikel, Bekleidung, Schuhe und zoologischer Bedarf. In der „klassischen“ Ausprägung (bspw. Fitness-/Laufbekleidung und Sportzubehör, Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung sowie Tiernahrung- und -hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt.</p> <p>Darüber hinaus umfasst das Kaufkraftpotenzial dieser speziellen Sortimentsuntergruppen jeweils nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche (bspw. Reitsportartikel am Sortimentsbereich Sportartikel). Hieraus ergeben sich nur geringe Verkaufsflächenpotenziale, die – im Vergleich zum Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrum insgesamt (rd. 14.650 m<sup>2</sup>; vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Stadt + Handel 2011: S. 40) – nur sehr eingeschränkt zu einer weiteren Attraktivierung und Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen können.</p> <p>Eine Einschränkung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale durch eine „Öffnung“ der Sortimentsliste kann somit aus fachgutachterlicher Sicht nicht festgestellt werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Ausnahmeregelungen und Verschiebungen der Sortimente „Reitsportbekleidung“, „Arbeitsbekleidung/-schuhe“ sowie teilweise „zoologischer Bedarf“ haben an sich eine geringe Auswirkung auf die faktische Strukturprägung der Vareler Innenstadt, jedoch liegt der Anteil der aktuell nach Vareler Sortimentsliste vertretenen zentrenrelevanten Randsortimente bei rd. 48 % der geplanten VKF. Ergänzt wird dies durch maximal 95 qm VKF mit Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (= 10 % der Gesamtverkaufsfläche), was in der Summe betrachtet erhebliche Auswirkungen auf die Sortimentsstruktur und die Kategorisierungsfunktion der Sortimentsliste nach Zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten hat. Denkbar wäre beispielsweise die Flächenanteile der nicht zentrenrelevanten Sortimente auszuweiten, sodass sich stärker auf den Bereich des Hauptsortiments „Pflanzen und Gartenbedarf“ bzw. die Teilsortimente „Pflanzen, Samen sowie Gartenartikel“ konzentriert würde.	<p>Wie in einer ergänzenden Stellungnahme zur Überprüfung der Vareler Sortimentsliste (Stadt + Handel 2013) aufgezeigt wurde, ist eine faktische <u>nicht</u> zentrenrelevante Einordnung der „Untergruppen“ Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) – ausgehend von allgemeinen Bewertungskriterien der Zentrenrelevanz sowie der speziellen Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel – möglich.</p> <p>Somit liegt der Anteil der dann zentrenrelevanten Sortimente (25 m<sup>2</sup> Spielwaren, 25 m<sup>2</sup> Haushaltswaren) bei deutlich weniger als 10 % (Gesamtverkaufsfläche rd. 950 m<sup>2</sup>).</p>
		Mit einer Änderung der Sortimentsliste würde einhergehen, dass ein Präzedenzfall geschaffen wird und somit weitere Änderungen an der Sortimentsliste in jedem Segmentbereich ebenso denkbar wären, die weitere Ausnahmen auch gegen den Willen der Stadt zur Folge haben könnten. Die Sortimentsliste, die als festes Steuerungsinstrument für einzelhandelsbezogene Planungen dient, würde so an Funktionalität und damit an Rechtssicherheit sowie Steuerungswirkung verlieren.	<p>Die Änderung der Sortimentsliste wird in einem Parallelverfahren als Teilanpassung des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) beschlossen.</p> <p>Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, z. T. eher umfassender gefasst Warengruppen zu differenzieren und die Zentren- bzw. Nicht-Zentrenrelevanz für die einzelnen „Untergruppen“ auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie im gesamtstädtischen Kontext neu zu bewerten und schlussendlich zu definieren. Hierfür müssen diese in der sozialen und wirtschaftlichen Realität eigenständig und (nach Art, Beschaffenheit und Nutzungszweck) hinreichend abgrenzbar vorhanden sind.</p> <p>Der Änderung der Sortimentsliste liegt eine ergänzende Stellungnahme zur Überprüfung der Vareler Sortimentsliste (Stadt + Handel 2013) zugrunde. Hierin werden die Differenzierungsmöglichkeiten der in Rede stehenden Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) aufgezeigt und die Nicht-Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente vor dem Hintergrund der Ist-Situation in Varel sowie allgemeiner Bewertungskriterien fachlich und transparent begründet.</p> <p>Durch den Beschluss der Änderung der Sortimentsliste ist die Verträglichkeit aller zukünftigen Einzelhandelsvorhaben anhand dieser teilweise angepassten Sortimentsliste zu prüfen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland		Ein Präzedenzfall, aus dem sich ein Automatismus für weitere, künftige Änderungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ableiten ließe, wird seitens der Stadt Varel ausdrücklich nicht gesehen. Im vorliegenden Verfahren sind die Auswirkungen einer Konzeptänderung im Vorwege ausführlich untersucht worden. Aufgrund der Geringfügigkeit hinsichtlich der Stabilität des zentralen Geschäftsbereiches hält es die Stadt Varel in diesem speziellen Fall für vertretbar, das Konzept hinsichtlich der Sortimentszugehörigkeiten zu modifizieren.
		Mit dem würde einhergehen, dass die typische Struktur eines Mittelzentrums, differenziert nach Zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, geschwächt würde. Die untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass die dauerhafte Sicherung der mittelzentralen Funktion ein Ziel der Raumordnung ist und auch im Interesse der Stadt Varel sein sollte. Genau das Instrument, das eine positive Entwicklung bewirken soll - nämlich das Einzelhandelskonzept - wird durch die Änderung der Sortimentsliste jedoch geschwächt. Hier ist durch das konkrete Verfahren kein Ziel der Raumordnung verletzt, aber in der Gesamtheit der Vorhaben, die isoliert betrachtet als Einzelfälle als verträglich darstellbar sein mögen, wird jedoch die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes aus 2011 angegriffen, da der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in nahezu allen Sortimenten sehr eng ist und damit weitere Entwicklungen nur über weitere Ausnahmen möglich werden.	Die Änderung der Sortimentsliste wird in einem Parallelverfahren als Teilanpassung des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) beschlossen. Dies erfolgt aufgrund einer differenzierten Überprüfung (ergänzende Stellungnahme, Stadt + Handel 2013).  Eine Schwächung des Einzelhandelskonzeptes wird seitens der Gutachter (Stadt & Handel) nicht gesehen. In der „klassischen“ Ausprägung (bspw. Fitness-/Laufbekleidung und Sportzubehör, Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung sowie Tiernahrung und -hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt und sollen primär im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.  Daher sieht die Stadt Varel auch keine Notwendigkeit Veränderungen an der Sortimentszusammensetzung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan Nr. 211 vorzunehmen.
		Zusammenfassend betrachtet die Untere Landesplanungsbehörde die Ansiedlung des RWG-Marktes am Standort des ehemaligen Aldi-Discounters bezogen auf die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente als durchaus sinnvolle Ergänzung der Einzelhandelsagglomeration Panzerstraße und im Rahmen der mittelzentralen Funktion als zulässig. Entsprechend sollten die zentrenrelevanten Sortimentsanteile reduziert und das nicht zentrenrelevante Hauptsortiment „Pflanzen/Samen, Gartenartikel“ weiter ausgebaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Eine weitere Veränderung der Sortimentsliste über die hier beschriebene Anpassung der Vareler Sortimentsliste hinsichtlich der Sonderformen Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf in Großgebinden und Zubehör hinaus wird seitens der Stadt Varel nicht angestrebt. Das städtebauliche Ziel der sinnvollen und einzelhandelsgebundenen Nachnutzung am Standort Panzerstraße wird durch die Ansiedlung des Raiffeisenwarenmarktes vollumfänglich umgesetzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Eine Änderung der Vareler Sortimentsliste wird kritisch gesehen, da sie die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzepts schwächt und somit die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt weiter erschwert.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Wie bereits oben dargelegt wurde, handelt es sich bei den in Rede stehenden Sortimenten Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebilde/Zubehör) zunächst einmal um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente, für die sog. Untergruppen definiert werden können. In kleinen Verpackungseinheiten sind diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt.</p> <p>Das Kaufkraftpotenzial dieser speziellen Sortimentsuntergruppen umfasst jeweils nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche, so dass eine Einschränkung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale durch eine „Öffnung“ der Sortimentsliste aus fachgutachterlicher Sicht nicht festgestellt werden kann.</p> <p>Die Stadt Varel verfolgt weiterhin das Ziel der Anpassung der Vareler Sortimentsliste sowie der Ansiedlung des Raiffeisenmarktes am Standort Panzerstraße.</p>
		<p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u></b></p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebaurecht:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Varel	Mit dem Bebauungsplan Nr. 211 wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 16 überplant. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar neben der B 437. Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden somit berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	17.08.2015	Das entlang der Bundesstraße erforderliche Zu- und Abfahrtsverbot und die Freihaltung der Bauverbotszone (20 m vom Rand der Bundesstraße) wurden berücksichtigt. Gegen den Verbleib von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone bestehen im vorliegenden Fall keine Bedenken, weil dort bereits Stellplatzflächen des ehem. ALDI-Marktes über lange Jahre vorhanden sind. Die Bauverbotszone entlang der B 437 ist, wie die Begründung Pkt. 5- aussagt, von Werbeanlagen freizuhalten. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 sollte darauf ebenfalls hinweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Aussagen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in der Bauverbotszone werden in den Örtlichen Bauvorschriften ergänzt.
		Das auf Seite 8 der Begründung dargestellte Sichtfeld ist leider nicht ganz korrekt. Es ist ein Sichtfeld gem. der Darstellung im anliegenden Luftbild freizuhalten. Das Sichtfeld nimmt eine kleine Fläche im Bereich der Stellplätze in Anspruch. Der im Gestaltungsplan dargestellte Stellplatz Nr. 24 würde entfallen bzw. verlegt werden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Das vorgegebene Sichtfeld wird an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und korrigiert; die Stellplatzplanung des Vorhabens wird hierauf abgestimmt.
		Bei den geplanten Anpflanzungen gehe ich davon aus, dass diese ausschließlich außerhalb des Bundesstraßengrundstückes durchgeführt werden. Dabei sind die Freihaltung des Lichtraumprofils für den Geh-/Radweg und die Freihaltung des Sichtfeldes zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bei den geplanten Anpflanzungen handelt es sich um Begrünungen innerhalb der Stellplatzflächen; diese werden ausschließlich auf den Privatflächen durchgeführt und beeinträchtigen der erforderlichen Sichtfelder nicht.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	Anl.: Luftbild ca. 1:1000 mit Darstellung des freizuhaltenden Sichtfeldes 	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Im Rahmen der fachlichen Mitwirkung beim Vollzug des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) gem. § 26 NDSchG nehme ich aus denkmalfachlicher Sicht zur vorgelegten Planung nachfolgend Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	05.08.2015	Der § 8 NDSchG verbietet es, das Erscheinungsbild eines Baudenkmals zu beeinträchtigen. Die Vorschrift geht über das allgemeine bauordnungsrechtliche Verunstaltungsgebot hinaus. Die besondere Wirkung eines Baudenkmals z. B. als bestimmendes städtebauliches Element darf nicht geschmälert werden. Vorhaben in der Umgebung eines Baudenkmals sind daher mit besonderer Sorgfalt und Einfühlung zu planen und auszuführen. Neue Bauten und Umbauten sollen den Maßstab einhalten, den das Denkmal gesetzt hat, sollen es nicht erdrücken, verdrängen oder übertönen und die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Denkmal verkörpert.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Im Kapitel 6.8.1 der Begründung zu dem o. g. Bebauungsplan sind sie auf die Belange der Baudenkmalpflege eingegangen. Ferner sind im Kapitel 5 „Örtliche Bauvorschriften“ Aussagen zu Werbeanlagen und der Fassadengestaltung getroffen worden, die den Aspekt des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes gegenüber dem Waisenstift würdigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ich möchte aber darauf hinweisen, dass eine abschließende Prüfung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes im Baugenehmigungsverfahren anhand der eingereichten Planunterlagen erfolgen muss. Dies kann dazu führen, dass die gestalterischen Anforderungen im Einzelfall über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausreichen. Da es sich bei dem Waisenstift Varel um ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung handelt, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Baugenehmigungsverfahren gem. § 26 NDSchG dringend erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.  Die Belange der Denkmalpflege und der Berücksichtigung des Umgebungsschutzes wurden mit dem Vorhabenträger erörtert und sind über die getroffenen örtlichen Bauvorschriften in die Bauleitplanung eingeflossen. Mögliche weitergehende Forderungen hinsichtlich der Fassadengestaltung sind dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
		Diese Stellungnahme umfasst nicht die bodendenkmalrechtlichen Belange. Eine Stellungnahme seitens der archäologischen Denkmalpflege ergeht ggfs. separat.  Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Das Landesamt für Denkmalpflege - archäologische Denkmalpflege, hat hinsichtlich der bodendenkmalrechtlichen Belange keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht bzw. sich anderweitig zur Planung Stellung genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																						
4	Oldenburgische IHK Moslestraße 6 26122 Oldenburg 16.09.2015	Mit dem oben genannten Planvorhaben möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Verlagerung eines Raiffeisen-Markts an den Sonderstandort Panzerstraße schaffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.																						
		Der bestehende Raiffeisenmarkt verfügt am derzeitigen Standort in Borgstede über eine Verkaufsfläche in Höhe von 60 qm. Bei der geplanten Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 950 qm geplant. Für den Planfall ergibt sich entsprechend des Flächenprogramms des Vorhabens folgende Sortimentsaufteilung nach Verkaufsgrößen:	Die nebenstehenden Aussagen geben die Planungsziele und -inhalte korrekt wieder.																						
		<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="533 667 996 699">Warengruppe</th> <th data-bbox="996 667 1220 699">VKF in qm geplant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="533 710 996 742"><i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 758 996 790">Pflanzen/Gartenbedarf</td> <td data-bbox="996 758 1220 790">420</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 798 996 829">Baumarktsortiment</td> <td data-bbox="996 798 1220 829">75</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="533 837 996 901"><i>gem. Vareler Liste zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 909 996 941">Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</td> <td data-bbox="996 909 1220 941">255</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 949 996 981">Reitsportartikel</td> <td data-bbox="996 949 1220 981">75</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 989 996 1021">Arbeitsbekleidung</td> <td data-bbox="996 989 1220 1021">75</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1029 996 1061">Spielwaren</td> <td data-bbox="996 1029 1220 1061">25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1069 996 1101">Haushaltswaren</td> <td data-bbox="996 1069 1220 1101">25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1125 996 1157"><b>Gesamt</b></td> <td data-bbox="996 1125 1220 1157"><b>950</b></td> </tr> </tbody> </table>	Warengruppe	VKF in qm geplant	<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>		Pflanzen/Gartenbedarf	420	Baumarktsortiment	75	<i>gem. Vareler Liste zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant</i>		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	255	Reitsportartikel	75	Arbeitsbekleidung	75	Spielwaren	25	Haushaltswaren	25	<b>Gesamt</b>	<b>950</b>	
Warengruppe	VKF in qm geplant																								
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>																									
Pflanzen/Gartenbedarf	420																								
Baumarktsortiment	75																								
<i>gem. Vareler Liste zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant</i>																									
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	255																								
Reitsportartikel	75																								
Arbeitsbekleidung	75																								
Spielwaren	25																								
Haushaltswaren	25																								
<b>Gesamt</b>	<b>950</b>																								
		Neben den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ und der Begründung zur Änderung des Einzelhandelskonzeptes (Herleitung der Erforderlichkeit) liegt uns eine gutachterliche Untersuchung des Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhabens aus dem Jahr 2015 der Stadt + Handel GbR aus Dortmund vor („Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Raiffeisen-Markts an den Sonderstandort Panzerstraße (derzeitiger Aldi-Standort)“, Stadt + Handel, Dortmund, 04.05.2015, nachfolgend: Verträglichkeitsanalyse 2015).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.																						

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung IHK Oldenburg	Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planvorhaben wie folgt:	
		<b>1) Zum Standort: Ansiedlung des Raiffeisenmarktes an der Panzerstraße</b>	
		Der Sonderstandort Panzerstraße ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten laut EEK 2011 als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden. Aus diesem Grund eignet sich der Standort grundsätzlich für die Ansiedlungen von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. EEK 2011, S. 105 f). Insofern haben wir keine Einwände gegen die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten am Standort.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Planungsziele zur Verlagerung des Raiffeisenmarktes an den Sonderstandort Panzerstraße wurden gerade unter Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2011 und in Ergänzung mit der Verträglichkeitsanalyse erstellt.
		<b>2) Zu den Sortimenten</b>	
		Die geplanten Sortimente des Vorhabens beinhalten unter anderem auch die im Einzelhandelskonzept 2011 von Varel als zentrenrelevant eingestuften Sortimente Arbeitskleidung, Reitsportartikel und zoologische Artikel (geplant als Großgebäude). Damit widerspricht das Vorhaben aufgrund der geplanten Sortimentsstruktur dem Einzelhandelskonzept 2011 für Varel.  Bezogen auf das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (in Abstimmung befindlicher Entwurf) wird in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. S. 4) darauf hingewiesen, dass das Integrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtungsverbot aufgrund der geplanten zentrenrelevanten Sortimente im EEK 2011 nicht erfüllt werden. Wir teilen diese Einordnung.	Der überwiegende Anteil der geplanten Randsortimente ist gemäß aktueller Sortimentsliste als zentrenrelevant eingeordnet. Im Rahmen eines separaten Planverfahrens wird die Änderung der Sortimentsliste als Teilanpassung des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) beschlossen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt dann bei weniger als 10 %. Vor diesem Hintergrund steht das Planvorhaben den Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel nicht entgegen.  Aufgrund der mit den genannten Sortimenten verbundenen Sonderfunktion wurde eine Überprüfung der Vareler Sortimentsliste in Auftrag gegeben, um eben die Sonderfunktion dieser Sortimente entsprechend zu würdigen. Das Ergebnis dieser Überprüfung der Vareler Sortimentsliste wurde in der Verträglichkeitsanalyse bereits berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Sonderstatus dieser drei Sortimentsgruppen ist eine Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes nach wie vor gegeben.  Die Aussagen im Bebauungsplan bezogen sich auf die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes mit Stand von 2011, welches gerade hinsichtlich der veränderten städtebaulichen Ziele im Bereich der Sortimentsgruppen überarbeitet wurde. Diese Anpassung der „Vareler Liste“ liegt derzeit zur politischen Beratung den Gremien der Stadt Varel vor.  Seitens der Stadt Varel wird auch weiterhin keine Diskrepanz in den nebenstehenden Aussagen zu den getroffenen Aussagen in der Begründung gesehen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung IHK Oldenburg	Aus diesem Grund soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans das Einzelhandelskonzept hinsichtlich der Sortimentsliste geändert werden. Zukünftig sollen die Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie Großgebäude im Bereich zoologischer Bedarf als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden, da es sich laut der Verträglichkeitsanalyse 2015 dabei um Sortimente handelt, die aufgrund ihres Nutzens, ihrer Zielgruppe, ihrer Beschaffenheit und ihrer Abgrenzbarkeit gegenüber artverwandten Produkten faktisch keine Strukturprägung für die Vareler Innenstadt darstellen (vgl. S. 25, Verträglichkeitsanalyse 2015).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die nebenstehenden Aussagen geben die Planungsziele, die eine Änderung der Sortimentsliste erforderlich werden ließen, korrekt wieder.
		Die Auffassung des Gutachters, nach der die geplanten Sortimentsgruppen keine Strukturprägung für die Vareler Innenstadt darstellen, teilen wir aus folgenden Gründen nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der folgenden Argumentation zurückgewiesen.
		1. Die Attraktivität einer Innenstadt lebt nicht zuletzt von der vorhandenen Vielfalt der angebotenen Sortimente. Dazu gehören Teile der Reitsportartikel wie z. B. Helme, Reithosen und Stiefel ebenso wie Berufsbekleidung in Form von Kitteln, Latzhosen für Landwirte und Arbeitstiefeln etc. Diese Sortimente können ebenso wie eine Jeans oder ein paar Schuhe ohne größeren Aufwand transportiert werden und sind damit als zentrenrelevant einzustufen.	Bei den in Rede stehenden Sortimenten Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) handelt es sich zunächst einmal um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente. Es handelt sich hierbei um „Untergruppen“ zu den Sortimenten Sportartikel, Bekleidung, Schuhe und zoologischer Bedarf. In der „klassischen“ Ausprägung (bspw. Fitness-/Laufbekleidung und Sportzubehör, Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung sowie Tiernahrung und -hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt.  Das Kriterium der Transportfähigkeit ist nicht das alleinige für die Bewertung der Zentrenrelevanz eines Sortiments. Wie in der ergänzenden Stellungnahme (Stadt + Handel 2013) aufgezeigt, sprechen auch weitere allgemeinen Bewertungskriterien sowie spezielle Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel – u. a. die städtebauliche Entwicklungsperspektive – für die <u>nicht</u> zentrenrelevante Einordnung der in Rede stehenden Sortimente.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung IHK Oldenburg	Wenn diese Sortimente - wie vorgehen - als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden mit dem Argument, sie seien in der Innenstadt ohnehin nicht mehr vorhanden und seien nicht strukturprägend, so ist zu bedenken, dass diese Sortimente infolge der geplanten Ansiedlung am Standort Panzerstraße zukünftig nicht mehr dazu beitragen können, die Innenstadt zu beleben. Denn ein entsprechendes zusätzliches Angebot in der Innenstadt zu schaffen, ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen dann nicht mehr möglich.	Das Kaufkraftpotenzial dieser speziellen Sortimentsuntergruppen umfasst jeweils nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche (bspw. Reitsportartikel am Sortimentsbereich Sportartikel). Hieraus ergeben sich nur geringe Verkaufsflächenpotenziale, die – im Vergleich zum Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrum insgesamt (rd. 14.650 m <sup>2</sup> ; vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Stadt + Handel 2011: S. 40) – nur sehr eingeschränkt zu einer weiteren Attraktivierung und Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen können.
		Andere Teilsortimente der beiden Sortimentsgruppen sind Artikel, die als nicht-zentrenrelevant einzuordnen sind, wie z. B. Sättel oder Pferdedecken.	Gerade Reitsportartikel werden oftmals in Summe und Darlegung eines Gesamtsortimentes angeboten und daher nicht in kleinere Teilsortimente aufgeteilt.
		Zudem stellt sich uns die Frage, ob und wie die Stadt Varel die Sortimente Reitsportartikel und Berufsbekleidung ausreichend gegenüber z. B. Damen- oder Herrenbekleidung abgrenzen wird. Bestes Beispiel hierfür ist die Jeans.	In der ergänzenden Stellungnahme wird aufgezeigt, dass die in Rede stehenden Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und –schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebilde/Zubehör) letztlich in der sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständige und hinreichend konkret abgrenzbare Sortimente (aufgrund von Art, Beschaffenheit und Nutzungszweck) vorhanden sind.  Für das Sortiment Reitsportartikel sei darüber hinaus auf eine fachgutachterliche Expertise zur „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeiten der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ (Junker + Kruse, BBE Handelsberatung, Stadt + Handel, 2010) hingewiesen, in welcher die Abgrenzung des Sortiments Reitsportartikel gegenüber anderen handelsüblichen Sportartikeln eindeutig aufgezeigt wird. Diese Begründungszusammenhänge sind auch auf das Sortiment Berufsbekleidung übertragbar.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Fortsetzung IHK Oldenburg	2. Bei der Sortimentsgruppe „zoologischer Bedarf“ stellt sich die Frage nach der Zentrenrelevanz ebenfalls in Abhängigkeit von der Größe des Sortiments:	
		<p>In der textlichen Festsetzung und der Begründung zum o. g. Bebauungsplan wird mit Blick auf das Sortiment „zoologischer Bedarf“ (WZ 47.76.2) mehrfach darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Großgebilde und Zubehör handeln soll. Wir weisen darauf hin, dass die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes den Begriff „Großgebilde“ nicht kennt. Es findet in der WZ 2008 keine Differenzierung zwischen Großgebilden und kleineren Verpackungseinheiten statt. Gleichwohl entsteht aufgrund der gewählten Formulierungen in den Planunterlagen der Eindruck, dass es sich bei dem Sortiment „zoologischer Bedarf“ (WZ 47.76.2) um einen festsetzungsfähigen Sortimentstyp (als Großgebilde) handelt. Dieser Begriff ist nach unserem Kenntnisstand bisher nicht in einer Sortimentsliste enthalten gewesen. Insofern weisen wir auf die damit verbundene Rechtsunsicherheit hin.</p>	<p>Die Abgrenzung des Sortiments zoologischer Bedarf (<u>nur Großgebilde/Zubehör</u>) wird in der ergänzenden Stellungnahme wie folgt vorgenommen:</p> <p><i>„Die Abgrenzung erfolgt überwiegend über die Art und Beschaffenheit der Sortimente. Für Großgebilde kann ein Gewicht ab ca. 10 Kilogramm angesehen werden. Zum einen lassen sich Gebilde in dieser Größenordnung kaum ohne Kfz transportieren. Zum anderen zeigt die Betrachtung der wirtschaftlichen Realität, dass die angebotenen Verpackungsgrößen i. d. R. bei max. 2,5 Kilogramm bzw. bei mehr als 10 Kilogramm liegen. Das großräumige Zubehör ist ebenfalls darüber charakterisiert, dass ein Transport ohne Kfz insbesondere aufgrund der Abmaße der Verpackungen bzw. jeweiligen Produkte nicht möglich ist. Darüber hinaus ist ein hoher Flächenbedarf für die Präsentation der Produkte erkennbar“</i> (Stadt + Handel 2013: S. 11).</p> <p>Somit liegt eine abschließende Definition des Sortiments vor. Die sonstigen Untergruppen des Sortiments zoologischer Bedarf (bspw. Tiernahrung und -hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind weiterhin als zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß Varelener Sortimentsliste festgelegt.</p>
		<p>Wir teilen die Auffassung, dass Großgebilde von Streu und Futter nicht zentrenbildenden Charakter haben. Aber auch in dieser Sortimentsgruppe gibt es bekanntermaßen zahlreiche Kleinteile oder kleinere Gebilde, die dem nahversorgungsrelevanten wie auch zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen sind und als solche auch in Supermärkten und Drogeriemärkten angeboten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Veränderung der Sortimentsliste in Varel geht es ausschließlich um die genannten Großgebilde, die verbleibenden Kleinteile und Kleingebilde bis 10 kg werden definitionsgemäß weiterhin dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Bedarfen/ Randsortimenten zugeordnet.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung IHK Oldenburg	3. Darüber hinaus haben wir zu dem Sortiment „Pflanzen“ folgende Hinweise:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und geprüft.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gutachter geht nach unseren Berechnungen in der Verträglichkeitsanalyse 2015 von einer Pro-Kopf-Kaufkraft in Varel im Bereich Pflanzen und Gartenbedarf in Höhe von ca. 77 Euro / Jahr aus (vgl. S. 13). Im Vergleich dazu geht die BBE Handelsberatung GmbH in einem für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie erstellten Marktgutachten von einem bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauch bei Pflanzen, Gartenbedarf und Gartenartikeln in Höhe von 146 Euro / Jahr aus (vgl. BBE Handelsforschung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2013, S. 33). Diese aus unserer Sicht sehr hohe Differenz der Werte bedarf einer Erläuterung des Gutachters.</li> </ul>	Stadt + Handel berücksichtigt in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (2011) vorliegenden Kaufkraftdaten der IBH (heute IFH). Die aufgezeigten Differenzen können sich durch unterschiedliche Sortimentszusammensetzungen (Stadt + Handel: ohne Gartenartikel) sowie im Zeitverlauf veränderte sortimentspezifische Kaufkraftdaten ergeben.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die IHK wird zunehmend von Gartenmarktbetreibern darauf hingewiesen, dass (Topf)pflanzen und kleinere Pflanzschalen als nahversorgungsrelevant einzuordnen sind. Diese würden von den Kunden anstelle eines Schnittblumenstraußes oft für den kurzfristigen Anlass und für eine kurze Dauer erworben (z. B. der Weihnachtsstern). Zudem finden sie sich auch zunehmend im Kassenbereich von Lebensmittelmärkten. Diese Sichtweise halten wir für plausibel. Sie hat jedoch zur Folge, dass auch die Sortimentsgruppe „Pflanzen“ differenziert werden muss in nahversorgungsrelevante Pflanzen und nicht-zentrenrelevante Pflanzen (z. B. mehrjährige Sträucher).</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft</p> <p>Eine Differenzierung des Sortiments Pflanzen wurde in der Vareler Sortimentsliste bisher nicht vorgenommen.</p> <p>Sofern dies von Seiten der Stadt Varel als erforderlich erachtet wird, kann eine Differenzierung auf Basis einer detaillierter sortimentspezifischen Überprüfung der Sortimentsliste erfolgen. Hierfür sind im Hinblick auf eine transparente und fachlich begründete Einordnung dieselben Bewertungskriterien wie in der bereits vorliegenden ergänzenden Stellungnahme (Stadt + Handel 2013) heranzuziehen.</p> <p>Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint die angeregte Differenzierung in einer Ersteinschätzung aufgrund der Bewertungskriterien (bspw. Abgrenzung gegenüber sonstigen Topfpflanzen) jedoch nicht möglich.</p>
		Aus den genannten Gründen haben wir gegen die pauschale Änderung der Zuordnung der genannten Sortimente in der Sortimentsliste Bedenken. Sie kann dazu beitragen, die Innenstadt Varels weiter zu schwächen. Wir regen an, die Sortimente stärker zu differenzieren und unter Umständen dann den zentrenrelevanten Anteil im geplanten Markt zu beschränken. Dieses sollte im EEK-Arbeitskreis besprochen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und einer weiteren politischen Beratung zugeführt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung IHK Oldenburg	<b>3) Zur Planungssituation</b>	
		<p>Bekanntermaßen soll das o. g. Vorhaben in einer Immobilie umgesetzt werden, die aktuell noch von einem Lebensmitteldiscounter genutzt wird. Dieser wiederum möchte seinen Standort zum SB-Warenhausstandort an der Schützenwiese verlagern. Das setzt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 sowie des Flächennutzungsplanes voraus, zu dem wir zuletzt am 25. März 2015 Stellung genommen haben. Dabei haben wir auch auf den Umstand hingewiesen, dass das Vorhaben dazu führen kann, die Nahversorgung im Bereich der Innenstadt und der nördlichen Wohngebiete zu gefährden. Dieser Umstand ist bedauerlicherweise eingetroffen. Wir begrüßen es, dass die Stadt Varel nach unserem Kenntnisstand sich dafür einsetzt, zunächst den leerstehenden Lebensmittelmarkt in der Innenstadt nach zu nutzen, bevor neues Planungsrecht realisiert wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Zwischenzeit wurden die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 sowie die zugehörige 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und liegt dem Rat der Stadt Varel zum Satzungsbeschluss vor. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der diesbezüglich eingeholten einzelhandelsbezogenen Fachgutachten wurde das Planverfahren zur Ansiedlung des Raiffeisenmarktes an den Standort Panzerstraße als verträgliches städtebauliches Ziel formuliert und wird weitergeführt.</p> <p>Das Ziel der Stadt Varel wieder einen Lebensmittelmarkt in der Innenstadt anzusiedeln, bleibt von der vorliegenden Planung unberührt und wurde von der Stadt Varel außerhalb dieses Planverfahrens weiter verfolgt.</p> <p>Für den Nahversorger der Innenstadt hat sich nun eine konkrete Nachnutzung ergeben. Für das Objekt Neue Straße 8 – 10 (Ehemaliger Markt) liegt der Stadt Varel eine schriftliche Bestätigung zum unterzeichneten Mietvertrag vor. Der Markt soll im Mai/Juni 2016 eröffnet werden.</p> <p>Somit sind die mit dem Leerstand verbundenen Auswirkungen, die in der nebenstehenden Stellungnahme thematisiert wurden, gegenstandslos.</p>
		<p>Wir empfehlen der Stadt Varel, auch das o. g. Vorhaben so lange zurückzustellen, bis die offenen Fragen der Nahversorgung in Varels Innenstadt geklärt sind und die Änderungen des Einzelhandelskonzeptes im EEK-Arbeitskreis besprochen und nachfolgend vom Rat der Stadt Varel verabschiedet worden sind. Dann erst ist eine sachgerechte Prüfung im Sinne der Ziele der Stadt Varel möglich.</p> <p>Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anpassung der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes wird derzeit in den politischen Gremien der Stadt Varel beraten. Nach Abschluss und Vorlage eines Beschlusses wird die Bauleitplanung gemäß den gegebenen Vorgaben weiter geführt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer  13.08.2015	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.07.2015.  Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.  In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Ausbauplanung berücksichtigt.
6	Gemeinde Jade Jader Straße 47 26349 Jade  06.08.2015	Seitens der Gemeinde Jade bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung wenn die Verlagerung und Vergrößerung des RWG-Marktes keine Auswirkungen auf die Angebote in der Gemeinde Jade haben.  Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Gemäß den gutachterlichen Aussagen des Büro Stadt und Handel ruft die Verlagerung des RWG Marktes an den Sonderstandort Panzerstraße keine umsatzrelevanten Auswirkungen auf die Angebote der Gemeinde Jade hervor.

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 25.08.2015
2. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Schreiben vom 30.07.2015
3. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 06.08.2015
4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 11.08.2015
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.08.2015
6. EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel, Schreiben vom 05.08.2015
7. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 29.07.2015
8. Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP, Schreiben vom 04.08.2015
9. Gemeinde Rastede, Schreiben vom 17.08.2015
10. Werbegemeinschaft Varel, Bitte um Fristverlängerung, keine Stellungnahme vorgebracht.



<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i></b>
		<b>Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</b>	