

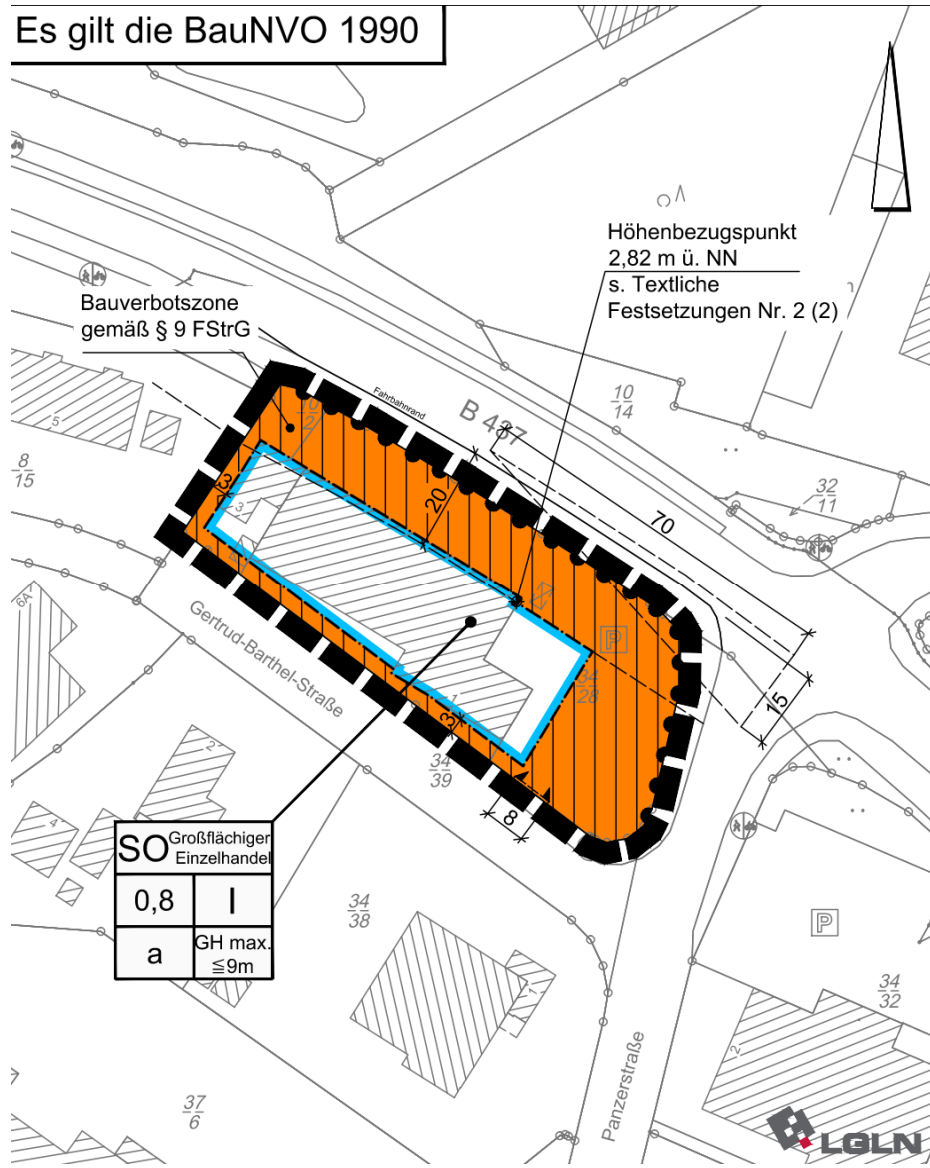
Stadt Varel

Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

***Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
10.05.2016***

***Ergebnisse der Auslegung,
Vorbereitung des Satzungsbeschlusses***

Es gilt die BauNVO 1990



1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH max. ≤ 9m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich

15. Sonstige Planzeichen

Höhenbezugspunkt
 Sichtdreieck (70/15)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stellungnahmen und Hinweise von:

Landkreis Friesland (Planung, BauO und Gebäudemanagement - Regionalplanung =

Begrüßt wird die zeitnahe Nachnutzung der Aldi-Immobilie sowie die Ansiedlung eines „Pflanzen- und Gartencenter“ an einem autokundenfreundlichen Standort.

- **Änderung der Sortimentsliste und Abweichung vom EHK wird kritisch gesehen**
- **Ausnahmen und Verschiebungen der Sortimente haben an sich eine geringe Auswirkung auf die Strukturprägung der Innenstadt**
- **Schwächung der Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums**
- **Schaffung eines „Präzedenzfalles“**
- **Struktur des Mittelzentrums wird geschwächt (Steuerungswirkung des EHK wird geschwächt)**
- **Ausweitung der Flächenanteile für nicht zentrenrelevante Sortimente im Bereich „Pflanzen/Samen und Gartenartikel“ empfohlen**

Empfehlung: Fortschreibung des EHK, um die verlorene Steuerungswirkung wieder einzufangen und neue Handlungsmöglichkeiten im dynamischen Handel zu entwickeln.

Zusammenfassend wird die Ansiedlung bezogen auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment als Ergänzung der Einzelhandelsagglomeration an der Panzerstraße positiv gesehen und ist im Rahmen der mittelzentralen Funktion zulässig.

Abweichung EHK, Schwächung Entwicklungsmöglichkeiten Innenstadt

= Stadt Varel hierzu:

Bei den in Rede stehenden Sortimenten Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großbinde/Zubehör) handelt es sich um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente/ Untergruppen.

In der „klassischen“ Ausprägung (Bsp. 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 Kaufkraftpotenzial dieser speziellen Sortimentsuntergruppen umfasst nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche. Hieraus ergeben sich nur geringe Verkaufsflächenpotenziale, die – im Vergleich zum Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrum insgesamt nur sehr eingeschränkt zu einer weiteren Attraktivierung und Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen können.

Eine Einschränkung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale wird weder gutachterlich noch seitens der Stadt Varel gesehen.

Eingang Stellungnahmen / Hinweise

Präzedenzfall

= Stadt Varel hierzu:

Die Stadt Varel sieht das Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht als statisches Papier an. Vielmehr ist das Konzept im raumordnerischen Kontext als Grundlage zu verstehen eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung zu betreiben.

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.

Wird sich in der weiteren städtebaulichen Entwicklung ein weiterer Anpassungsbedarf der Sortimentsliste ergeben, ist dieser ebenfalls gutachterlich zu prüfen.

Die Schaffung eines Präzedenzfalles wird weder gutachterlich noch seitens der Stadt Varel gesehen.

Änderung Sortimentsliste / Fortschreibung EHK = Stadt Varel hierzu:

Eine Schwächung des Einzelhandelskonzepts und damit verbunden der mittelzentralen Funktion wird seitens der Gutachter (Stadt & Handel) nicht gesehen.

Die Stadt Varel ist sich ihrer mittelzentralen Funktion bewusst und stellt daher gerade im Bereich der einzelhandelsbezogenen Städtebauprojekte relevanten Vorhaben eine vorgeschaltete Gutachterprüfung voraus.

Die Stadt Varel sieht im Ergebnis der gutachterlichen Aussagen durch die in Rede stehenden Projekte mit einer differenzierten Sortimentsliste keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum ausgelöst.

Das städtebauliche Ziel der sinnvollen und einzelhandelsgebundenen Nachnutzung am Standort Panzerstraße wird durch die Ansiedlung des Raiffeisenwarenmarktes vollumfänglich umgesetzt.

Die Anpassung der Vareler Sortimentsliste wird weiterhin als fachlich begründbar und sinnvoll erachtet und weiter verfolgt.

Oldenburgische IHK (Stellungnahme aus frühzeitigem Verfahren wird aufrecht gehalten)

Begrüßt wird Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung mit „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten.

- **Fehlende Strukturprägung für die Innenstadt der besonderen Sortimente wird nicht gesehen – sind gut transportfähig und daher für das Zentrum relevant.**
- **Abgrenzung der Sortimente Reitsportartikel und Berufsbekleidung ist gegenüber dem Sortiment Kleidung nicht ausreichend gegeben.**
- **Definition Großgebäude nicht in der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ-Katalog) enthalten – Hinweis auf möglicherweise fehlende Rechtssicherheit.**
- **Definition und Zuordnung des Sortimentes „Pflanzen“ bedarf der Überarbeitung.**
- **Begrüßt die Nachnutzung der leerstehenden Immobilie in der Innenstadt.**

Insgesamt wird durch die Änderung der Vareler Sortimentsliste eine Schwächung der Innenstadt befürchtet.

Hinweise/ Anregung: weitergehende stärkere Differenzierung der Sortimente und Reduktion des zentrenrelevanten Anteils im RWG-Markt.



Erhalt des Angebotsmix in zentralen Lagen

Zurückstellung des Vorhabens bis Änderung des EEK im Rat verabschiedet ist

Fehlende Strukturprägung und Transport der Sortimente = Stadt Varel hierzu:

Bei den Sortimenten Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großbinde/Zubehör) handelt es sich 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. Allgemeinen Bewertungskriterien sowie spezielle Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel – u. a. die städtebauliche Entwicklungsperspektive – sprechen für die **nicht zentrenrelevante Einordnung der in Rede stehenden Sortimente.**

-  **Einige Sortimente Bsp. Reitsportartikel werden oftmals in Summe und Darlegung eines Gesamtsortimentes angeboten und sind daher nicht in kleinere Teilsortimente aufzuteilen.**
-  **Eine Einschränkung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale wird weder gutachterlich noch seitens der Stadt Varel gesehen.**

Abgrenzung der Sortimente Reitsportartikel und Berufsbekleidung gegenüber dem Sortiment Kleidung

= Stadt Varel hierzu:

In der ergänzenden Stellungnahme wird aufgezeigt, dass die Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und –schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/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.

Definition Großbinde nicht in der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ-Katalog) enthalten – Hinweis auf möglicherweise fehlende Rechtssicherheit

= Stadt Varel hierzu:

Die Abgrenzung des Sortiments zoologischer Bedarf (nur Großbinde/Zubehör) wird in der ergänzenden Stellungnahme wie folgt vorgenommen:

„Die Abgrenzung erfolgt überwiegend über die Art und Beschaffenheit der Sortimente. Für Großbinde kann ein Gewicht ab ca. 10 Kilogramm angesehen werden. Zum einen lassen sich Binde 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“ (Stadt + Handel 2013: S. 11).

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 Vareler Sortimentsliste festgelegt.





Die Gefahr der Rechtsunsicherheit wird weder gutachterlich noch seitens der Stadt Varel gesehen.

Definition und Zuordnung des Sortimentes Pflanzen bedarf der Überarbeitung **= Stadt Varel hierzu:**

Sofern dies von Seiten der Stadt Varel als erforderlich erachtet wird, kann eine Differenzierung auf Basis einer detaillierten 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.

Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint die angeregte Differenzierung in einer Ersteinschätzung aufgrund der Bewertungskriterien (bspw. Abgrenzung gegenüber sonstigen Topfpflanzen) jedoch nicht möglich.

-  **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und einer weiteren politischen Beratung zugeführt.**
-  **Die Stadt Varel hält unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen an den formulierten städtebaulichen Zielen einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung einer Immobilie an der Panzerstraße fest.**

Zurückstellung Vorhaben = Stadt Varel hierzu:

Die angestrebten Änderungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden im Zusammenhang mit der Verlagerung des RWG Marktes am 19.08.2013 im Arbeitskreis Einzelhandelsentwicklungskonzept vorbesprochen.

Eine abschließende Beratung durch den Rat der Stadt Varel steht noch aus und wird parallel mit dem Bauleitplanverfahren Nr. 211 RWG Markt geführt.

Gemeinde Jade =

Keine Bedenken, wenn die Verlagerung und Vergrößerung keine Auswirkungen auf das Angebot in der Gemeinde Jade hat.

Leitungsträger (OOWV, EWE Netz GmbH) =

Hinweise zu Leitungen im Gebiet bzw. zum Umgang bei Bauarbeiten

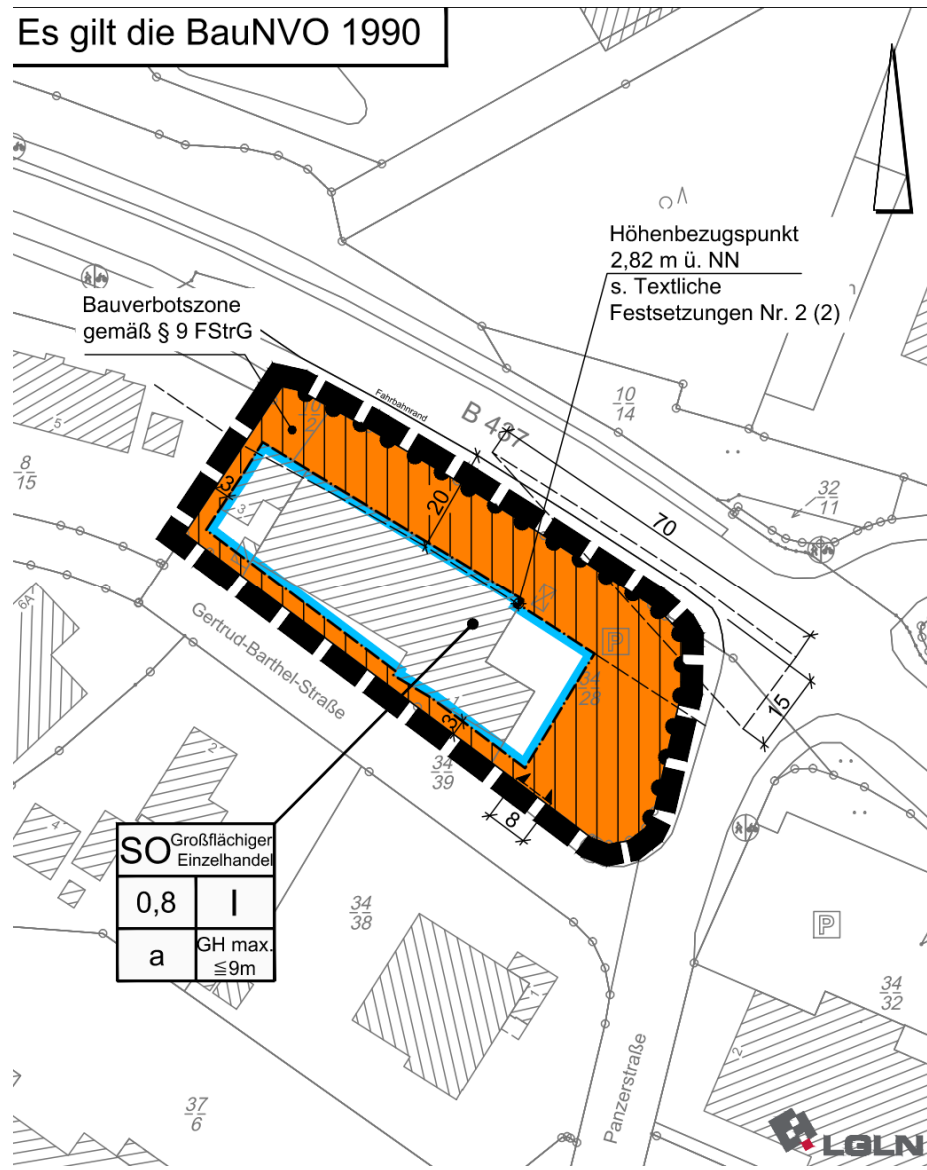
Keine Anregungen / Bedenken :

Gemeinde Rastede, Entwässerungsverband Varel, Deutsche Telekom, Tennet TSO, Avacon AG

Wirtschafts-Förderungsgesellschaft Varel e.V. (WfV) und Werbe-Gemeinschaft Varel e.V. =

- nachhaltige Entwicklung der Innenstadt wird geschwächt
- Änderung EHK aufgrund eines Einzelantrages wird kritisch gesehen (Präzedenzfall)
- Standortalternative in der Innenstadt (heute Netto) und „Osterthun“-Gelände
- **Der vorgeschlagene Standort „Osterthun-Gelände“ ist nach Rücksprache mit der Geschäftsführung des RWG-Marktes für die geplante Ansiedlung nicht geeignet. Insofern stellt der Vorschlag aus Sicht der RWG keine Alternative zum geplanten Standort an der Panzerstraße dar.**

Es gilt die BauNVO 1990



1. Art der baulichen Nutzung	
	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,8	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. ≤ 9m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
15. Sonstige Planzeichen	
	Höhenbezugspunkt
	Sichtdreieck (70/15)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bisherige Fassung**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)**

- (1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
- (2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NN = 2,82 m festgesetzt. Alle festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 18 und 19 BauNVO)**

- (1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
- (2) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NN = 2,82 m festgesetzt. Alle festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf diesen Punkt.

Neue Fassung

**Redaktionelle Streichung des letzten Satzes, da kein Erfordernis mehr gegeben .
Maximale Gebäudehöhe wird auf Bezugspunkt aus gemessen, der in diesem Fall =
Fußbodenhöhe Erdgeschoss ist.**

Einverständnis des Eigentümers ist gegeben.

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit