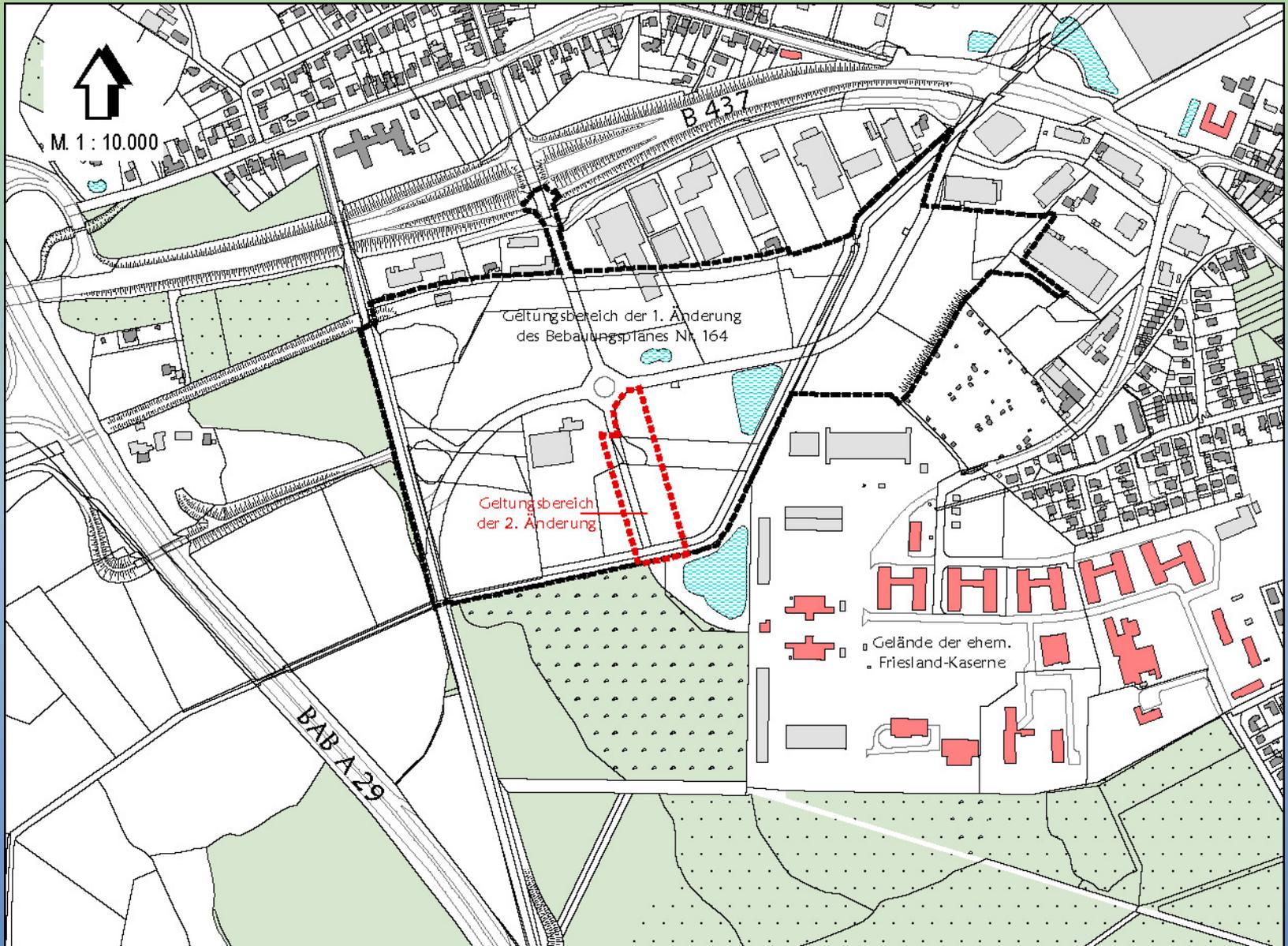


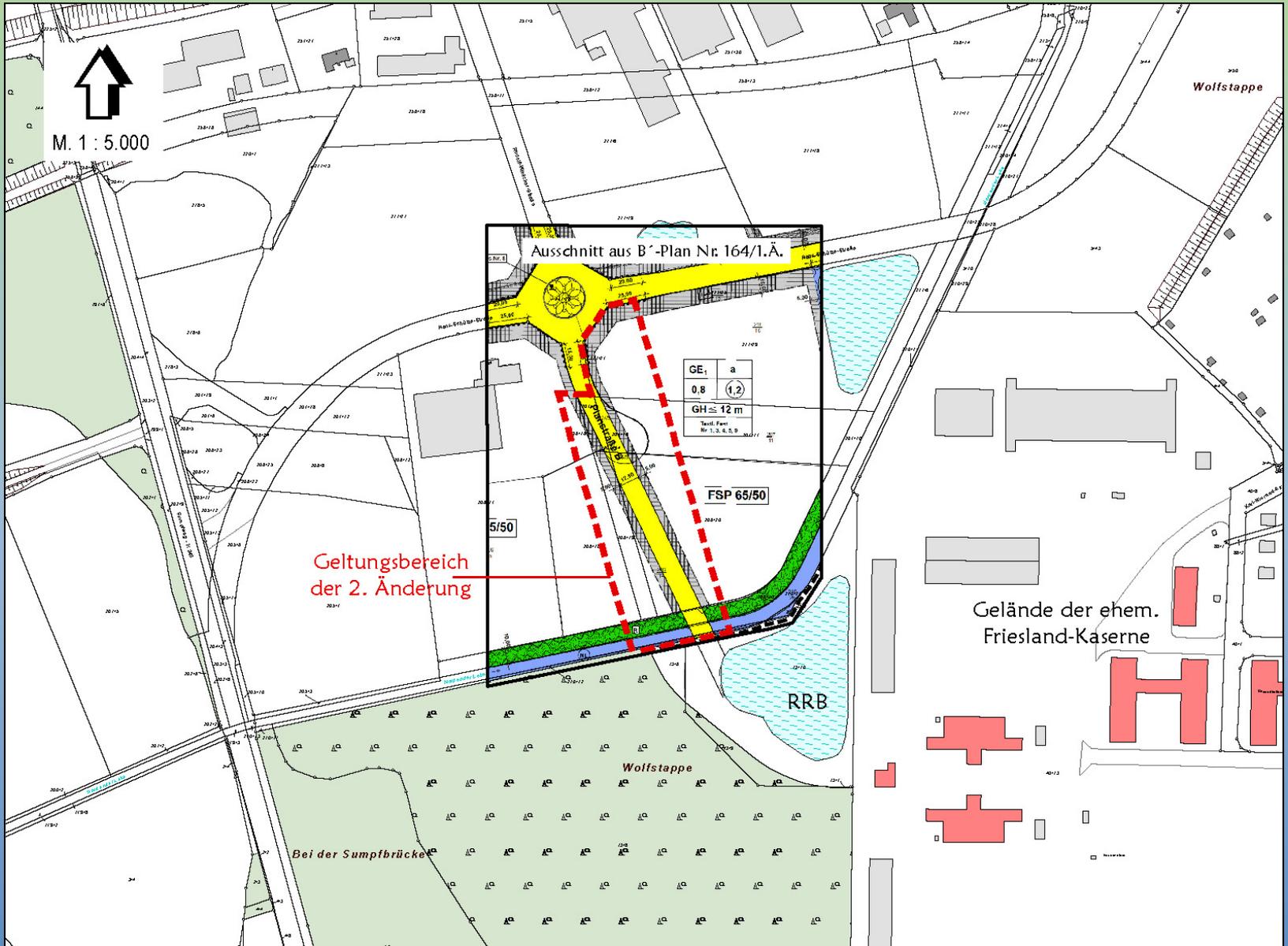
# Abwägungsvorschläge

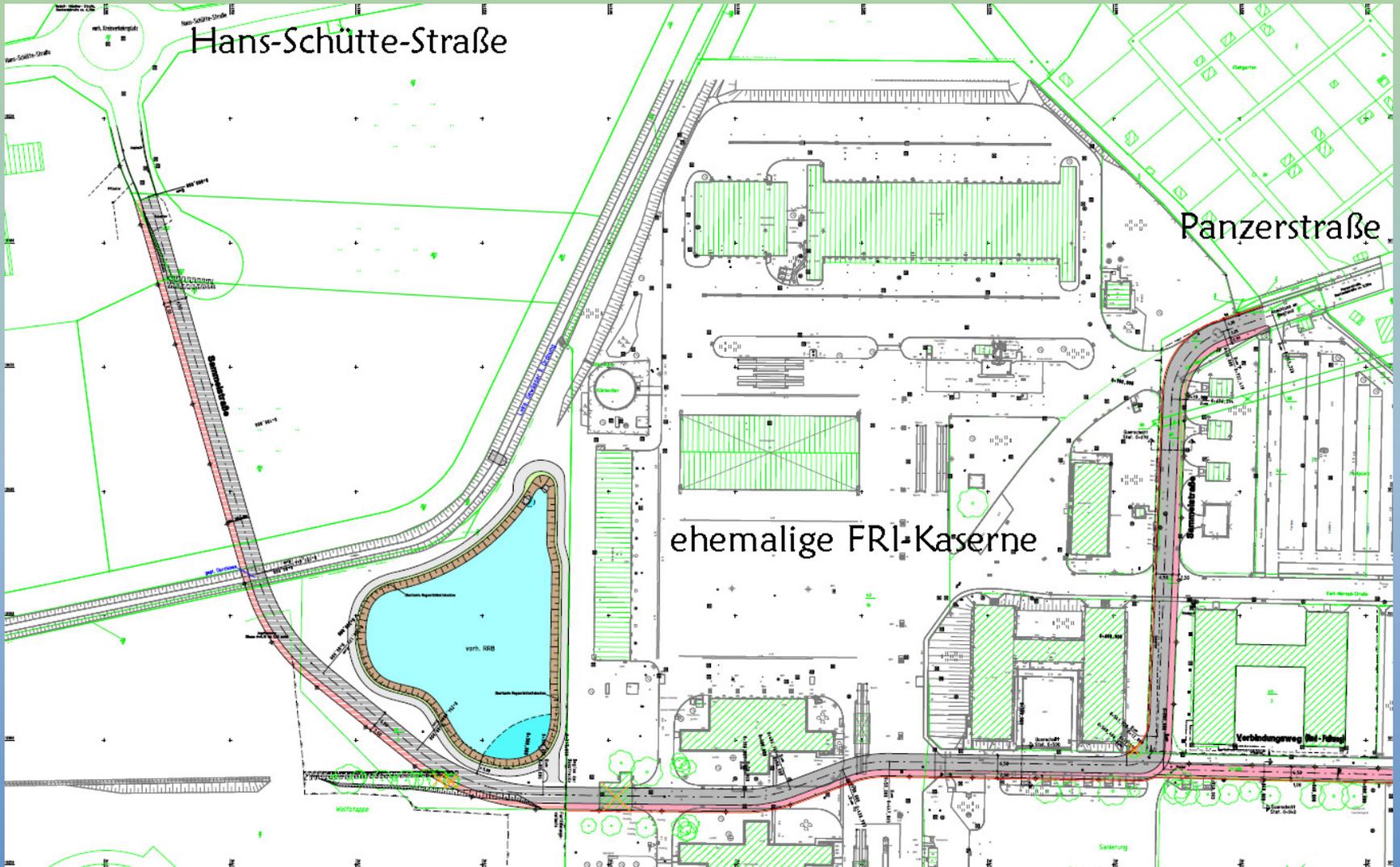
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164

Gewerbe & LogistikPort  
Anbindung des Kasernengeländes









# Teil A • Planzeichnung M. 1 : 1.000



Kreis: Friesland  
 Gemeinde: Stadt Varel  
 Cemarkung: Varel-Land  
 Flur: 16

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015



Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2015).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel, den

----- Unterschrift

 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg

GE <sub>1</sub>	a
0,8	(1,2)
GH ≤ 12 m	

FSP 65/50

**Wolfstappe**

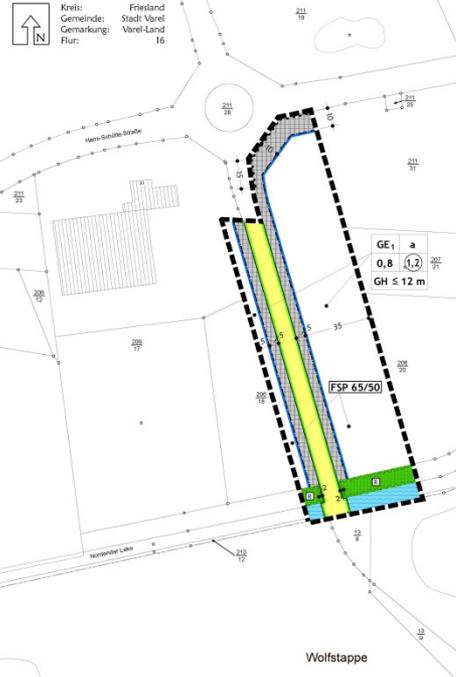


## Teil B • Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) sind alle Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn Sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel vertreiben.  
Zentrenrelevante Sortimente sind ( WZ - Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008):  
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 47.82.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und WZ 47.51), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (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 62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Anglerbedarf, 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 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 47.76.2).
3. Bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, können ausnahmsweise Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.
4. Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsteil (Ladengewerbe und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist, der Einzelhandelsteil in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.
5. Die Höhe der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten. Den Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Mittelachse der Erschließungsstraße mit der Mittelachse des jeweiligen Baugrundstücks.
6. Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
7. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist die maßgebliche Geschossfläche (GF) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, einschließlich der Flächen von Aufenthaltsräumen sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträumen mit ihren jeweiligen Umfassungswänden in anderen Geschossen, zu berücksichtigen.
8. Innerhalb des Plangebietes sind die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP, tags/nachts) einzuhalten.  
Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt unter Annahme freier Schallausbreitung. Sollte sich aufgrund der konkreten Nutzung eine höhere Ausbreitungsdämpfung durch Hindernisse ergeben, können unter Beachtung der verwendeten Kenngrößen die Schalleistungspegel um die Wirksamkeit der zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden.
9. Für die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 (1) BauNVO '90) und Garagen (§ 12 BauNVO '90) ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann in diesen Flächen eine Werbeanlage bis zu 5 m<sup>2</sup> je Baugrundstück in einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, bei Eckgrundstücken bis zu 2 Werbeanlagen.
10. Innerhalb der Bauflächen ist je 10 Stellplätze (erforderliche Stellplätze nach § 47 NBauO) ein Baum von Alleequalität der Sorte Stieleiche (*Quercus robur*) in der Qualität H., 3 xv., ewSt., DB, StU 14-16 zu pflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Sind mehrere Bäume zu pflanzen, sind diese gleichmäßig auf die Parkplatfläche zu verteilen.



# Teil A • Planzeichnung M. 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung - Plan V '90

- Art der baulichen Nutzung - § 9 (I) Nr. 1 BauGB  
 Gewerbegebiet - § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung - § 9 (I) Nr. 1 BauGB  
**0,8** Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß - § 19 BauNVO  
 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstmaß - § 20 BauNVO  
**GH** Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß - § 18 BauNVO
- Baugrenzen, Bauweise - § 9 (I) Nr. 2 BauGB  
 Baugrenzen - § 23 (3) BauNVO  
**a** abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO

- Verkehrflächen - § 9 (I) Nr. 11 BauGB  
 Öffentliche Verkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen - § 9 (I) Nr. 15 BauGB  
 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Räumungstreifen als nachrichtliche Übernahme i. V. m. dem Hinweis Nr. 1
- Wasserflächen - § 9 (I) Nr. 16 BauGB  
 Wasserfläche - Nordender Lede (Gew. II Ordnung)
- Sonstige Planzeichen  
 Umgebungszonierung - § 9 (I) Nr. 10 und § 9 (6) BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 (7) BauGB  
 Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) tags/nachts

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobalancen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen  
 © 2015 **LGLN** Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2015).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Varel, den  
 Unterschrift

Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen  
 - Regionaldirektion Aurich -

## Teil B • Textliche Festsetzungen

- Innereis des Gewerbegebietes (GE 1) sind alle Vorhaben gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergangensdiensten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie keine zentren- oder nahverortungsrelevanten Sortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel vertrieben.  
 Zentrenrelevante Sortimente sind (WZ, Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes vom Jahr 2008):  
 Ausgewählte (WZ 47.78.1), Bekleidung (ohne Sportbekleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.81) und 47.79.2), Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41), Elektrowerkzeuge (aus WZ 47.54), Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bet-/Tischwische (aus WZ 47.51), Hausrat (aus WZ 47.59.5), Haarmittel/Conditioner (aus WZ 47.53) und WZ 47.52, Kurzverpackungsverpackungsarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ 47.51), medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.1), Papier/Bürobedarf/schreibwaren sowie Kustoden- und Bastbedarf (WZ 62.2), Schuhe/Lebenswaren (WZ 47.72), Spielwaren (47.65), Sport- und Campingartikel (ohne Campingartikel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2), Telekommunikationsartikel (WZ 47.42), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Unterhaltungselektronik (WZ 47.43) und 47.43), Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.0) und 47.64.2), Wohnvermögensbedarf (ohne Möbel), Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3) und aus WZ 47.59.5), Blumen (aus WZ 47.74.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrung- und Genussmittel (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheken) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus 47.75.2).
- Bei Einzelhandelsbetrieben, die im Hauptortortiment nicht zentren- oder nahverortungsrelevante Sortimente führen, können ausnahmsweise Randsortimente aus den aufgeführten zentren- bzw. nahverortungsrelevanten Sortimentenbereichen in einer Größenordnung von bis zu 10 % zugelassen werden, sofern nicht städtebauliche Gründe wie der Schutz der zentralen Versorgungsgebiete einer Ausnahme entgegenstehen. Die Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschreiten.
- Gewerbe- und Handelsbetriebe mit betriebsbezogenem Einzelhandelsanteil (Ladengeschäfte und Ladenhandwerk) sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist. Einzelhandelsbetriebe in einem betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb sind eine deutliche Flächen- und unstrahlige Unterstützung sowie eine vorrangige Zonierung zum Hauptbetrieb gegeben ist und wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 qm nicht überschritten wird.
- Die Höhen der Gebäude darf 12 m nicht überschreiten. Den Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Mittellinie der Erschließungsstraße mit der Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks.
- Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) ist die maßgebliche Geschosfläche (GF) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen, einschließlich der Flächen von Aufenthaltsräumen sowie der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern mit ihren jeweiligen Unterfangenräumen in anderen Geschossen, zu berücksichtigen.
- Innerhalb des Plangebietes sind die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP tags/nachts) einzuhalten.  
 Die Berechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt unter Annahme freier Schallausbreitung. Sollte sich aufgrund der konkreten Nutzung eine höhere Ausbreitungsdämpfung durch Hindernisse ergeben, können unter Beachtung der verwendeten Kriterien die Schallleistungspegel um die Wirksamkeit der zusätzlichen Ausbreitungsdämpfungen erhöht werden.
- Für die nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden (14 (1) BauNVO) und Gängen (12 BauNVO '90) ausgeschlossen. Ausnahmeweise kann in diesen Flächen eine Werbeanlage bis zu 5 m<sup>2</sup> im Baugrundstück in einem Abstand von 2 m zur Straßeneckzone zugelassen werden, bei Eckgrundstücken bis zu 2 Werbeanlagen.
- Innereis der Bauflächen ist je 10 Stellplätze (erforderliche Stellplätze nach § 47 NBauO) ein Baum von Alleebaumart der Sorte Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität H<sub>1</sub>, 3 xw, evtl., DB, SU 14-16 zu pflanzen (Feits, gem. § 9 (I) Nr. 25 a BauGB). Sind mehrere Bäume zu pflanzen, sind diese gleichmäßig auf die Parzellfläche zu verteilen.

## Hinweise:

- Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel sind bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Räumertreifen von 10 m Breite vorzuhalten. Die Räumertreifen dürfen nur so befristet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Über Ausnahmen von den Satzungsbestimmungen entscheidet der Entwässerungsverband.
- Sofern Baugrundstücke, die direkt an die Nordender Lede angrenzen, die anfallenden Oberflächenabflüsse auf Ihren Grundstücken direkt in die Nordender Lede einleiten möchten, ist eine Einleitungsgenehmigung im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baupflichtung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABiG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bzw. Besitzer gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder föhrgleichzeitige Bodenerfunde (dar können es u. a. sein) Tongefäßbrüche, Holzbohlenanordnungen, Schlacken sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Feinstonkonzentrationen, auch in geringen Spuren (softer Hand) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Stitzpunkt Oldenburg (O)), Offener Str. 12, 26221 Oldenburg - oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenerfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDenSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu leeren, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Präambel/Verfahrensvermerke

Präambel  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am XX.XX.2015 den Bebauungsplan der Innenentwicklung (13 BauGB Nr. 164 / 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Varel, den  
 Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am XX.XX.2015 die Aufteilung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 164 / 2. Änderung (nachfolgend als Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen. Der Auftragsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2015 öffentlich (i. NVZ) bekannt gemacht worden.

Der VA der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am XX.XX.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XX.XX.2015 bis XX.XX.2015 öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt Varel hat nach Prüfung der Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in seiner Sitzung am XX.XX.2015 beschlossen.

Varel, den  
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wird Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am XX.XX.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am XX.XX.2015 wirksam geworden.

Varel, den  
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel des Abwägungsvorganges

Innenhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

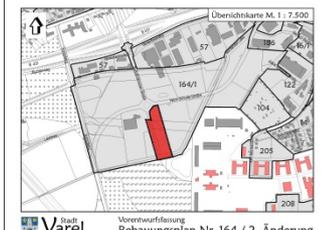
Varel, den  
 Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Stadt Varel, Fachbereich Planung und Bau  
 Zum Jadebuen 20, 26316 Varel  
 Tel. 04451 / 126-260

Varel, den  
 Planverfasser

Übersichtskarte M. 1 : 7.500



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landkreis Friesland vom 02.05.2016</b></p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Umwelt: untere Wasserbehörde: Die in diesem Bereich in der Nordender Leke befindliche Sohlgleite darf durch diese Maßnahme nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.</p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Regionalplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebau recht: Fachbereich Straßenverkehr: · Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Details zur Realisierung des Brückenbauwerkes werden derzeit von den beteiligten Stellen (Stadt Varel, Landkreis Friesland, Entwässerungsverband Varel und Büro Thalen Consult) festgelegt. Es wird dabei dafür Sorge getragen, dass die Sohlgleite in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt wird.</p>
<p><b>Kabel Deutschland vom 06.05.2016</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.04.2016. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Mit freundlichen Grüßen Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	
<p><b>Gewerbeaufsichtsamt vom 04.05.2016</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Blanke, nach Rücksprache mit dem hier zuständigen Sachbearbeiter Herrn Kulisch wird auf die Abgabe einer Stellungnahme verzichtet. Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform. Mitfreundlichen Grüßen Im Auftrag M. Schröder</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>EWE Netz vom 25.04.2016</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Blanke, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes. In dem angefragten Bereich betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Avacon</b> vom 20.04.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift. Freundliche Grüße AvaconAG</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Tennet</b> vom 04.04.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Mit freundlichen Grüßen TenneT TSO GmbH</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>OOWV</b> vom 14.04.2016</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 03. Februar 2016 -Tib-28/16/Hö/Bü- haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><i>Stellungnahme 03.02.2016:</i></p> <p>Wir nehmen zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p><i>Abwägung aus dem frühzeitigen Verfahren:</i></p> <p>In dem vom OOWV übersandten Leitungsplan ist zu erkennen, dass die Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 liegen. Konsequenzen für die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich aus der Stellungnahme des OOWV daher nicht.</p>
<p><b>Polizei Niedersachsen</b> vom 20.04.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Blanke, nach Prüfung der übersandten Unterlagen, teile ich Ihnen mit, dass aus verkehrspolizeilicher Sicht derzeit keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 164, 2.Änderung, Gewerbe &amp;Logistik Port Varel bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>NLWKN</b> vom 13.05.2016</p> <p>Sehr geehrter Herr Blanke, sehr geehrte Damen und Herren, Punkt 1 meiner u.g. Hinweise haben Sie in den aktuellen Auslegungsunterlagen aufgenommen. Auf meine u.g. Punkte 2 und 3 möchte ich hiermit noch einmal</p>	



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>hinweisen: Insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der vorgesehene 10 Meter Gewässerrandstreifen würde ggf. Möglichkeiten bieten, die Nordender Leke ökologisch aufzuwerten. Aber auch im Fließgewässer sind strukturverbessernde Maßnahmen möglich, wenn keine Flächenverfügbarkeit besteht (siehe hierzu z.B. den Leitfaden Maßnahmenplanung des NLWKN, Band 2 unter <a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserrwirtschaft/flussgebietsmanagement_egwrrl/oberflaechengewaesser/leitfaden_massnahmenplanung/leitfaden_massnahmenplanung_oberflaechengewaesser_teil_a/manahmenplanung-an-fliegewaessern-44019.html">http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserrwirtschaft/flussgebietsmanagement_egwrrl/oberflaechengewaesser/leitfaden_massnahmenplanung/leitfaden_massnahmenplanung_oberflaechengewaesser_teil_a/manahmenplanung-an-fliegewaessern-44019.html</a>)</li> <li>- Schmutzwasser sollte zudem nicht in die Oberflächengewässer gelangen.</li> </ul> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>Petra Neumann</p> <p><i>Auszug aus der Stellungnahme des frühzeitigen Verfahrens:</i></p> <p>...</p> <p>2. Ausgleichsmaßnahmen sind trotz Lage der geplanten Straße im Bereich der Nordender Leke und ihrer Niederung nicht für die Nordender Leke vorgesehen. Da die Nordender Leke zu den sogenannten „EU-Fließgewässern“ gehört (Einzugsgebiet &gt; als 10km<sup>2</sup>) und somit gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie der gute Zustand bzw. das gute Potential als Gewässerlebensraum erreicht werden muss, wäre es wünschenswert, dass Renaturierungsmaßnahmen auch an/in der Nordender Leke als Ausgleich/Ersatz durchgeführt werden. Hierzu gibt es viele Möglichkeiten, z.B. Strömunglenker, beobachtende (abschnittsweise) Umstellung der Gewässerunterhaltung, kleinere Laufverlängerungen. Der vorgesehene 10 Meter Gewässerrandstreifen, den man falls erforderlich vielleicht auch bereiter zur Verfügung stellen könnte, würde hier ggf. Möglichkeiten bieten, die Nordender Leke</p>	<p><i>Abwägungsvorschlag aus dem frühzeitigen Verfahren:</i></p> <p>Ad 2. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 164, der hier bereits ein Gewerbegebiet bis unmittelbar an die Nordender Leke unter Beachtung des 10 m breiten Räumstreifens heran plant. Die dortigen Gewerbeflächen sind zum Teil bereits verkauft bzw. werden aktuell vermarktet. Somit ist auf der nördlichen Seite der Leke der Spielraum für die vom NLWKN vorgeschlagenen Maßnahmen nicht mehr gegeben. Auf der südlichen Seite der Leke ist im Nahbereich der Maßnahme eine Waldaufforstung durchgeführt worden bzw. wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Zwar begrüßt der Rat der Stadt Varel grundsätzlich die vom NLWKN vorgeschlagenen Maßnahmen, leider steht die Fläche für Renaturierungsmaßnahmen des Gewässers nicht in adäquater Art und Weise zur Verfügung.</p>



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ökologisch aufzuwerten. Aber auch im Fließgewässer sind strukturverbessernde Maßnahmen möglich (siehe hierzu z.B. den Leitfaden Maßnahmenplanung des NLWKN, Band 2 unter <a href="http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/flussgebietsmanagement_egwrrl/oberflaechengewaesser/leitfaden_massnahmenplanung/leitfaden_massnahmenplanung_oberflaechengewaesser_teil_a/manahmenplanung-an-fliegewaessern-44019.html">http://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/flussgebietsmanagement_egwrrl/oberflaechengewaesser/leitfaden_massnahmenplanung/leitfaden_massnahmenplanung_oberflaechengewaesser_teil_a/manahmenplanung-an-fliegewaessern-44019.html</a>)</p> <p>3. Schmutzwasser sollte zudem nicht in die Oberflächengewässer gelangen ...</p>	<p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Fließgewässer verursachen in der Regel ebenfalls einen Flächenbedarf in den Randbereichen, bzw. machen ökologisch hauptsächlich Sinn, wenn Sie mit weiteren flächenintensiven Renaturierungsmaßnahmen kombiniert werden.</p> <p>Ad. 3 Eine geregelte Entwässerung des Schmutzwassers im Trennsystem ist für das neue Gewerbegebiet „Gewerbe- und Logistik-Port“ sichergestellt, so dass keine Einleitungen in das Fließgewässersystem erfolgen.</p>
<p><b>Entwässerungsverband Varel vom 08.04.2016</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben bezeichnetem Bebauungsplan verweisen wir auf die Stellungnahme des Entwässerungsverbandes Varel vom 25.01.2016.</p> <p><i>Stellungnahme 25.01.2016:</i></p> <p>Das vorbezeichnete Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Gewässers II. Ordnung Nr. 3 „Südender Leke“. Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat der Entwässerungsverband Varel auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche</p>	<p><i>Abwägung aus dem frühzeitigen Verfahren:</i></p> <p>Für die Herstellung des Durchlasses bzw. Brückenbauwerkes ist nach Abschluss der Bauleitplanung noch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. In diesem Verfahren wird die detaillierte technische Planung des Bauwerks abgestimmt. Konflikte zu den Satzungsbestimmungen des Wasser- und Bodenverbandes werden aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen.</p>



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Satzungsbestimmungen hinsichtlich der Freihaltung auch für die öffentliche Verkehrswegefäche gelten und bei der Umsetzung der Maßnahme die Satzungsbestimmungen entsprechend zu berücksichtigen sind.</p>	
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 09.05.2016</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch <b>das Plangebiet verläuft eine erdverlegte Hochdruckleitung</b> der - EWE NETZ GmbH, Cloppenburger Straße 302, 26133 Oldenburg.</p> <p>Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggfls. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf urlsere Belange nicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage (G. Nowak)</p>	<p>Die EWE wurde am Verfahren beteiligt. Die angesprochene Erdgasleitung verläuft nördlich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.</p>



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>IHK vom 17.05.2016</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Außerdem sind dort neben einer Verkehrsfläche auch Wasserflächen und öffentliche Grünflächen verortet.</p> <p>Eine vorgesehene Stichstraße ohne Wendeanlage soll neben der Erschließung der anliegenden Bauflächen auch zur Anbindung des Geländes der ehemaligen Friesland-Kaserne dienen. Durch die Fertigstellung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des angrenzenden Kasernenareals ist die ehemals geplante Trassenführung nicht mehr möglich. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird die ursprüngliche Lage der Stichstraße etwas nach Westen verschoben, so dass ein Anschluss an eine im Kasernenbereich geplante Straße möglich wird.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu den o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Die Stadt Varel orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2010 erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (EEK). Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Leitlinien und Handlungsempfehlungen ausdrücklich.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Ansiedlungsleitsätzen des EEK. So werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des EEK vertreiben. Des Weiteren wird der Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten in Betrieben, die im Hauptsortiment nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche und max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Bezüglich des EEK haben wir zudem folgenden Hinweis:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stadt Varel  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- & Logistik Port Varel“

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das aktuelle von der Homepage der Stadt Varel herunterladbare Einzelhandelsentwicklungs-konzept ist auf Oktober 2010 datiert und somit rund fünfeneinhalb Jahre alt. Im Juli 2013 über-prüfte das Büro Stadt + Handel die Vareler Sortimentsliste und empfahl die Ergebnisse als Teilanpassung in das Einzelhandelskonzept zu übernehmen. Die Datengrundlagen und grundsätzlichen weiteren Aussagen des Konzepts wurden jedoch nicht aktualisiert.</p> <p>Als Grundlage für nachfolgende Planungen ist ein Einzelhandelsentwicklungs-konzept jedoch nur geeignet, wenn die Daten- und sonstigen Grundlagen aktuell sind. Das OVG Koblenz hat in einem Urteil beispielsweise die Bezugnahme auf ein Gutachten, nach dessen Erstellung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes bereits mehr als sechs Jahre vergangen waren, als unzureichende Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Ausgangslage bezeichnet (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09OVG –, in: ZfBR 2011, S. 260 (267)).</p> <p>Wir halten es für erforderlich, das Einzelhandelsentwicklungskonzept zu aktualisieren und vom Rat der Stadt beschließen zu lassen. Diesen Prozess sollte ein Arbeitskreis mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleiten.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.</p> <p>Freundliche Grüße im Auftrag Carola Havekost Geschäftsführerin</p>	<p>Der Hinweis zur Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird für das Bebauungsplanverfahren Nr. 164 (2. Änderung) zur Kenntnis genommen. Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus allerdings nicht.</p> <p>Den zuständigen städtischen Gremien wird der Hinweis zur Beratung über das weitere Vorgehen bezüglich des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Kenntnis gegeben.</p>

