

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement Lindenallee 1 26441 Jever 30.09.2019	Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Umwelt: <u>untere Naturschutzbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken bei Abrechnung von 2.035 Werteinheiten vom Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich.“ Der unteren Naturschutzbehörde ist nach Abschluss des Verfahrens der aktuelle Flächenbestand des Pools mitzuteilen. Aussicht der <u>unteren Wasserbehörde</u> , der <u>unteren Abfallbehörde</u> , der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brandschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsstelle Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich 10.09.2019	Das Plangebiet befindet sich in Obenstrohe an der Westseite der L819 im Ortsdurchfahrtsbereich. Gegen die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen im Grunde keine Bedenken. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 237 gehe ich davon aus, dass insbesondere die Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung zur Zufahrtsgestaltung und zur Freihaltung der Sichtfelder bei der Durchführung beachtet werden. Leider befasst sich die Planung kaum mit den Belangen der Fußgänger und Radfahrer. Ich bitte darauf zu achten, dass die Geh-/Radwegenanlagen gut einsehbar sind und auch für querende Fußgänger und Radfahrer ausreichende Sichtverhältnisse auf den KFZ-Verkehr der L815 gewährleistet sind. Des Weiteren empfehle ich außerhalb des geplanten Zu- und Ausfahrtsbereiches: an geeigneter Stelle, einen barrierefreien Zugang zum Gehweg anzulegen. 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. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Die Sichtfelder im Bereich der bestehenden und auch zukünftigen Ein- und Ausfahrtsituation wurden bereits in der Planung berücksichtigt. Der Bebauungsplan weist ein entsprechendes Sichtfeld mit den Schenkellängen 8/70 m auf. Ergänzend wurde in der Vorhabenplanung auf eine angepasste Grüngestaltung in diesem Bereich entlang des Grundstücksrandes geachtet und auf einen hohen Unterwuchs verzichtet. Die geplante Anpflanzung von Einzelbäumen und der Entfernung des heutigen Erdwalls führt insgesamt zu einer Verbesserung der örtlichen Sichtverhältnisse. Die Ausgestaltung der Zuwegungen ist der späteren Ausführungsplanung vorbehalten, wird aber die Belange der Barrierefreiheit berücksichtigen. Die Belange der Radfahrer werden in der Begründung vertiefend ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Str. 15 26121 Oldenburg 10.10.2019	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 10.10.2019	Die Stadt Varel plant die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum (NVZ) Obenstrohe“ im Stadtteil Obenstrohe. Der Bestandsmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 800 m². Am neuen Standort soll die VKF um 850 m² auf dann 1.650 m² vergrößert werden. Vorgehen ist zudem die Ergänzung mit einem Backshop und begleitendem Caféangebot. Hierfür soll im Parallelverfahren: • die Darstellung im Flächennutzungsplan von einer gemischten Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt werden und • die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan als ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Vollsortimenter“ festgesetzt werden. Zudem ist vorgesehen, den Altstandort des Lebensmittelsupermarktes einer wohnbaulichen Nachnutzung zuzuführen. Zu dem hierfür laufenden Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 240 (Mühlenstr./Achter de Gast) äußern wir uns in einem gesonderten Schreiben. Die Oldenburgische IHK nimmt wie folgt Stellung: Da das Planvorhaben ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11.3 BauNVO ist, sind hinsichtlich seiner raumordnerischen Verträglichkeit die Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) zu beachten. Die Stadt Varel orientiert sich bei der Einzelhandeisentwicklung zudem an dem im Jahr 2010 vom Büro Stadt + Handel erarbeiteten und vom Rat der Stadt beschlossenen „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel“ (EEK). Den Planunterlagen liegen zudem bei:	Die nebenstehenden Aussagen geben die Ziele der Planung korrekt wieder. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	• die „Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Nahversorgungsmärkten sowie Herausarbeitung von verträglichen (Nach-)Nutzungsoptionen des aktuellen Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum Obenstrohe in Varel“ (Verträglichkeitsanalyse), • die „Kurz-Stellungnahme für ein Vorhaben in Varel-Obenstrohe unter Berücksichtigung aktualisierter Eingangsparameter und einer kumulativen Betrachtung mit zwei Vorhaben in Bockhorn“ (Kurz-Stellungnahme 1) und • die „Kurz-Stellungnahme für ein Vorhaben in Varel-Obenstrohe unter Berücksichtigung der Agglomerationswirkung am Vorhabenstandort (Kurz-Stellungnahme 2), Alle drei Gutachten wurden vom Büro Stadt + Handel erstellt. Wir haben uns bereits an einem Moderationsverfahrens der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu dem Vorhaben beteiligt. Im Zuge dessen wurde seine raumordnerische Verträglichkeit festgestellt. Das Vorhaben ist auch städtebaulich grundsätzlich unbedenklich, da nicht zu erwarten ist, dass es mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ im Kernort Varel haben wird (vgl. Kurz-Stellungnahme 1, S. 3). Mit Blick auf das EEK weisen wir jedoch auf Folgendes hin: Aus Tabelle 1 der Kurz-Stellungnahme 1 geht hervor, dass der Lebensmittelvollsortimenter zukünftig den Großteil seines Umsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von außerhalb Obenstrohes generieren wird (vgl. ebd.). Das Vorhaben entspricht somit nicht der dem NVZ Obenstrohe im EEK zugeordneten Ziel-Versorgungsfunktion für den Ortsteil Obenstrohe (vgl. EEK, S. 85).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

[illegible]

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 26.09.2019	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.09.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland 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. Weiterführende Dokumente: • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 16.09.2019	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung EWE Netz GmbH	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 07.10.2019	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland Mozartstr. 29 26382 Wilhelmshaven 12.09.2019	Von hier aus bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bzw. gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird von hier aus davon ausgegangen, dass im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt wird, dass auf dem Gelände eine ausreichende Anzahl von Parkmöglichkeiten vorgehalten werden muss, da der öffentliche Verkehrsraum hiermit überlastet wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Der V+E Plan stellt die erforderlichen Stellplätze bereits dar; der Bebauungsplan sichert die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich ab.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 25.09.2019 2. Entwässerungsverband Varel, Wasser- und Bodenverbände, Schreiben vom 10.09.2019 3. Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 19.09.2019 4. LBEG, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 07.10.2019			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“
und 42. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B1	Werbegemeinschaft Varel Obenstr. 4 26316 Varel 09.10.2019	Die Werbegemeinschaft Varel e.V. ist nach wie vor gegen das Projekt „Edeka Markt“ in Obenstrohe. Die angedachte Größe des Marktes mit den Abteilungen Drogerieartikel (165 m²) und sonstige Artikel (165 m²) und einer neuen Apotheke sind überdimensioniert und werden unsere schöne, in der Regel noch als attraktiv empfundene Innenstadt weiter schwächen. Laut dem Gutachten von Stadt und Handel liegen Varel und das Umland in der Versorgung der meisten Warengruppen schon über dem Bundesdurchschnitt. Da stellt sich schon die Frage, warum so ein Projekt unbedingt realisiert werden soll. Zu einer Stadt, in der die Menschen gerne leben und arbeiten, gehört nun einmal eine attraktive Innenstadt mit gut funktionierendem Einzelhandel und einer guten Gastronomie. Noch sind wir, im Vergleich zu anderen Städten, recht gut aufgestellt. Doch je mehr Geschäfte im Außenbereich der Stadt angesiedelt werden, desto mehr sinkt die Kundenfrequenz in der Innenstadt. Das führt zu weiteren Aufgaben von Einzelhändlern. Bedenken sie bitte, dass die Menschen dort wo sie leben auch gerne bummeln und einkaufen gehen möchten. Wenn das in absehbarer Zeit nicht mehr möglich ist, werden sich einige Bürger bestimmt irgendwann zu anderen Städten hin orientieren. Das kann später auch bedeuten, dass gute Arbeitskräfte wegziehen, oder gar nicht erst nach Varel kommen, und die ansässigen Firmen es schwerer haben werden gute Mitarbeiter zu finden. Wir bitten darum, dass Projekt „Edeka Markt Obenstrohe“ noch einmal zu überdenken.	Das beschriebene Einzelhandelsvorhaben wurde vor Beginn der Bauleitplanung auf seine raumordnerische Verträglichkeit hin untersucht und den Genehmigungsbehörden vorgestellt. In einem gemeindeübergreifenden Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wurde die raumordnerische Verträglichkeit festgestellt. Das Vorhaben ist auch städtebaulich grundsätzlich unbedenklich, da nicht zu erwarten ist, dass es mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ im Kernort Varel haben wird (vgl. Kurz-Stellungnahme 1, Stadt & Handel, S. 3). Der bestehende Markt dient zum heutigen Stand der Nahversorgung des Ortsteiles Obenstrohe und soll den marktwirtschaftlichen Anforderungen entsprechend angepasst werden, um den Kunden einen attraktiven Einzelhandel mit kurzen Wegen zu ermöglichen. Die Stadt Varel ist als Flächengemeinde auf ein funktionierendes System von externen Nahversorgungsstandorten angewiesen. Zur Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit wurden die erforderlichen Gutachten eingeholt und mit den Behörden abgestimmt. Im Ergebnis des Moderationsverfahrens wurden die Verkaufszahlen angepasst und stellen abschließend die verträglichen Daten dar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Varel ist bemüht, sowohl ein vielfältiges und lebendiges Geschäftszentrum im Hauptort anzubieten, als auch eine attraktiv ausgestattete Nahversorgung in den Ortsteilen. Nur eine derartige Doppelstrategie kann die Funktion des Mittelzentrums auf Dauer sichern und die Basis für die Zufriedenheit der ansässigen Wohnbevölkerung bieten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Ergebnisse der frühzeiti- gen Bürgerinformation vom 05.09.2017	Die straßenbegleitenden Bäume sollen so geschnitten werden, dass diese die Sicht nicht behindern. Keine weiteren Einschränkungen im Bereich der Ein- und Ausfahrt. Verkehrslenkende Maßnahmen zum Schutz der querenden Fußgänger und Radfahrer erforderlich. Zuwegung für Fußgänger im Norden des Geländes öffnen bzw. die vorhandene entsprechend zu verbreitern. Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Wiefelsteder Straße auf 30 km/h. Vorhandene Gehölze im nördlichen Parkplatzbereich sollen erhalten bleiben. Die Gebäudehöhe wird als zu massiv empfunden. Allgemeine Fragen zum Bauablauf	Die Vorhabenplanung berücksichtigt diese Situation und sieht entsprechend Hochstämmen innerhalb einer ebenen Grünfläche vor. Die ordnungsrechtliche Beschilderung bzw. Maßnahmen werden nicht im Bauleitplanverfahren geregelt. Der Hinweis wird an den Fachbereich 3 zur weiteren Klärung weitergeleitet. Die angesprochenen Gehölze unterliegen einer Bestandsfestsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan und werden erhalten. Bei baubedingten Abgängen werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die Gebäudehöhe des neuen Marktgebäudes ist seitens des Vorhabenträgers mit 7,42 m angegeben. Diese Höhe ist funktional bedingt und nicht wesentlich reduzierbar. Zur Abschwächung der Massivität des Baukörpers werden sowohl senkrechte als auch vertikale Strukturen in der Fassadengliederung vorgesehen und festgeschrieben. Die Fragen wurden seitens des Vorhabenträgers sowie der Stadt Varel beantwortet.