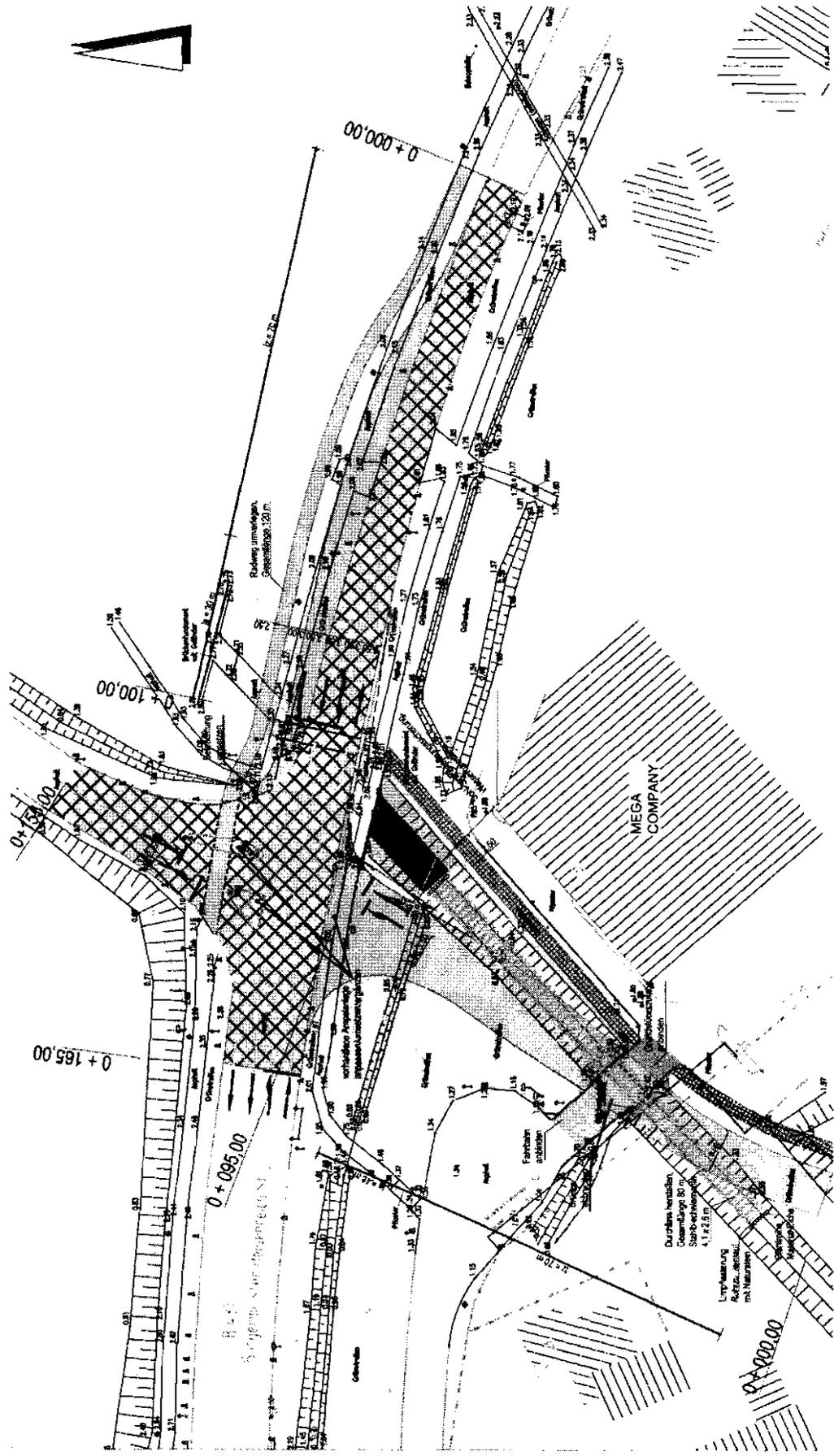






# Verkehrsplanung Anschluss an die Bundesstraße B 437





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sondergebiet (großflächige Handelsbetriebe, Gastronomie, siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

§ 11 (2) Nr. 3 BauNVO



Gewerbegebiet

§ 8 (1) BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl (GRZ, Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)

§ 18 BauNVO

GH Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe als Höchstmaß, textliche Festsetzung Nr. 2,3)

§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

## 3. Baugrenzen, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 23 (3) BauNVO

s Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

§ 22 (4) BauNVO

## 4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung etc



- Grünanlage



- Uferküststreifen als nachrichtliche Übernahme (V.m. dem nachrichtlichen Hinweis Nr. 2)

## 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung etc



- Nordender Lote (NL), öffentl. Gewässer II. O., Verbandsgewässer Nr. 1 des Entwässerungsverbandes Varel als nachr. Übernahme

## 7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB



Erhalt von Bäumen



Erhalt von Laubgehölzen

## 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB



Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hier: Lärmschutzwand

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Standort eines Werbepylons

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 186  
„FACHMARKTZENTRUM“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Das Sondergebiet SO 1 „Gastronomie“ dient der Unterbringung von Gastronomiebetrieben. In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig.

- Gastronomische Betriebe einschließlich Betrieb eines Schnellrestaurants mit Drive-In-Schalter einschließlich Verwaltungs-, Sozial- und Lagerräumen,
- Nebenanlagen und
- Stellplätze.

1.2 Das Sondergebiet SO 2 „Handel“ dient der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig.

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde) und Randsortimenten, einschließlich eines Backshops und Verwaltungs-, Sozial- und Lagerräumen, mit einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 1.400 m<sup>2</sup>,
- Nebenanlagen und
- Stellplätze.

1.3 Das Sondergebiet SO 3 „Handel“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Gastronomiebetrieben. In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Möbel, Heimtextilien, Tapeten und Teppiche, baumarktspezifische Sortimente einschließlich Leuchten als Randsortimente, Fahrräder Blumen und Gartenzubehör, Zoobedarf, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware), Sportgroßgeräte, Kfz-Handel und Autozubehör) und Verwaltungs-, Sozial- und Lagerräumen mit einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 1.000 m<sup>2</sup>,
- Gastronomische Betriebe bzw. Shops bis zu 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Nebenanlagen und
- Stellplätze

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Die Höhe der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen darf 10,00 m nicht überschreiten. Den Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe bildet der Schnittpunkt der Mittelachse der jeweiligen Erschließungsstraße mit der Mittelachse des jeweiligen Baugrundstücks.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO '00 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

3.1 In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO '90 festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

3.2 In den nicht überbaubaren Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße B und den vorderen Baugrenzen sind Nebenanlagen in Form von Hochbauten (§ 14 (1) BauNVO '90) und Garagen (§ 12 BauNVO '90) ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann im SO 2 und SO 3 in diesen Flächen eine Werbeanlage pro Betrieb eine Werbefläche mit einer Höhe von maximal 6,00 m über Geländeoberfläche und einer Werbefläche von insgesamt 4,50 qm zugelassen werden.

3.3 Im SO 1 Gastronomie sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist eine Werbeanlage (Pylon) mit einer maximalen Höhe von 15,00 m zulässig. An dem Werbepylon dürfen bis zu 2 Werbeanlagen des Gastronomiebetreibers, der im SO 1 ansässig ist, angebracht werden.

**4. ANPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB**

4.1 Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 „Handel“ sind je 10 Stellplätze (erforderliche Stellplätze gem. § 47 NBauO) ein Baum von Alleebaumqualität der Sorte Stieleiche (*Quercus robur*) in der Qualität H., Juv., ewSt., DB, StU 14-16 cm zu pflanzen.

4.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche an der Südostseite des SO 3 sind die vorhandene Gehölzbestände zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.3 Die Anpflanzungen sind durch den Vorhabenträger spätestens in der auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit (Herbst) durchzuführen. Dabei sind die DIN 18 916 und 18 919 zu beachten.

**5. IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Sondergebiet SO 1 „Gastronomie“ ist im gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 36 m zu errichten. Die Höhe der Wand beträgt im südwestlichen Bereich (A)

auf einer Länge von 18 m bzw 5 m 1,80 m und im nordöstlichen Teil (B) auf einer Länge von 18 m 2,50 m.

Wenn durch ein gesondertes Gutachten nachgewiesen wird, dass der Schutzanspruch der benachbarten Bebauung Panzerstraße 1 als Gewerbegebiet auch durch andere Maßnahmen eingehalten wird (ggf. auch organisatorischer Art), kann auf die Errichtung der Lärmschutzwände verzichtet werden.  
Die Gestaltung der Wand ist durch geeignete Maßnahmen optisch in die Freiflächen einzubinden.

## HINWEISE

### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

### 2. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere von Erdarbeiten, sind die Leitungspläne der Versorgungsträger (Deutsche Telekom AG, EWE AG, OÖWV, Stadt Varel (Wasserwerk), Kabel Deutschland) einzusehen und in die Örtlichkeit zu übertragen. Etwaige Sicherungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### 3. SATZUNG DES ENTWÄSSERUNGSVERBANDES VAREL / WASSERVERBANDSGESETZ

Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes Varel ist bei Gewässern II. Ordnung beidseitig ein Räumstreifen von 10,00 m Breite vorzuhalten. Die Räumstreifen dürfen nur so bewirtschaftet werden, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Über Ausnahmen von den Satzungsbestimmungen entscheidet der Entwässerungsverband.

### 4. NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSCHG)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologia- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, Tel. 04411799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 5. ALTLAGERUNGEN BZW. ALTLASTEN

Sollten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten oder bei der Baureifmachung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten oder Altstandorte i.S. des BBodSchG gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland – Untere Bodenschutzbehörde – zu informieren.

### 6. BAUVERBOTSZONE AN DER B 437

Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen an der B 437 (20 m Abstand vom Fahrbahnrand) sind bauliche genehmigungspflichtige Anlagen, mit Ausnahme von Lärmschutzwänden, nicht zulässig. Weitere Ausnahmen sind mit der NLStbV abzustimmen.

**Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme keine Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Anregungen	Schreiben vom
1			Landkreis Friesland	30.06.2009
2			Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	25.06.2009
3			Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich	19.06.2009
4			EWE Netz GmbH	24.06.2009
5			Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH + Co.KG	25.06.2009
6			Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	06.07.2009
7			Entwässerungsverband Varel	29.06.2009
8			Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	29.06.2009
9			<u>Sonstige:</u> Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22.06.2009
10	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	26.06.2009		
11	Transpower Stromübertragungs GmbH	18.06.2009		
12	E on Netz GmbH	17.06.2009		

**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

1	<p><b><u>Landkreis Friesland</u></b> (30.06.2009)</p>	<p><b><u>Stellungnahme zu Nr. 1</u></b></p>
	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</p> <p>b) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>c) Fachbereich <b>Planung</b> und Bauordnung als zust Behörde für das Städtebaurecht:</p> <p>d) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen das Das Vorhaben weist insgesamt keine städtebaulichen Umsatzverlagerungen auf und kann als zentrenverträglich bezeichnet werden.</p> <p>Für das weitere Planverfahren möchten wir dennoch zwei Hinweise geben.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

	<p><u>Entwicklung der Innenstadt von Varel</u></p> <p>Um auch zukünftig eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur zu erhalten, sollte keine Erweiterungen der Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bedarf über dieses Vorhaben hinaus realisiert und der Fokus der zukünftigen Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gerichtet werden, wie dies bereits im Rahmen der Sanierungsmaßnahme geschieht. Um deren Zielsetzungen nicht zu gefährden, ist auf die Entwicklung einer wohnortnahen und möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstruktur in der Innenstadt sowie im gesamten Stadtgebiet zu achten.</p> <p><u>Städtebauliche Ausgestaltung</u></p> <p>In der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA wird der Standort zu Recht als von der Bundesstraße gut einsehbar bezeichnet. Der Standort bildet den Ortseingang zur Kernstadt Varel, so dass eine städtebauliche und vor allem landschaftsgestalterische Ausbildung dieses Bereichs empfohlen wird.</p>	<p>Die Stadt Varel beabsichtigt an diesem Standort keine weiteren Verkaufsflächen zu realisieren, um die Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahmen und die Entwicklung der Innenstadt nicht zu gefährden.</p> <p>Auf die Einsehbarkeit und das städtebaulichen Erscheinungsbild hat die Stadt Varel bei der Planung Rücksicht genommen, da der Baumbestand an der B 437 erhalten bleibt und die baulichen Anlagen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und der Höhe sich in die Umgebung einfügen.</p>
	<p><u>f) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Versiegelung und Überbauung, die Größe der versiegelten Flächen und die Größe</p>	<p>Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden berücksichtigt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden konkret ermittelt, bilanziert und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p>

**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

<p>der Verrohrung der Nordender Leke sind im Bebauungsplanverfahren konkret zu ermitteln und darzustellen.</p> <p>Daraus ist dann im Zuge einer Bilanzierung die Kompensation zu erarbeiten und festzulegen. Dies hat bis zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 186 zu erfolgen.</p> <p><u>4) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz</u></p> <p>Aus <u>immissionsschutzrechtlicher</u> und <u>bodenschutzrechtlicher</u> Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Die in dem schalltechnischen Gutachten für den Neubau eines Fachmarktzentrums in 26316 Varel empfohlenen Schallminderungsmaßnahmen sind durchzuführen.</p>	<p>Die Anregungen bezüglich der Schallminderungsmaßnahmen werden berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.</p>
<p>Falls es bei den baulichen Maßnahmen zu einem Bodenaushub kommen sollte, ist eine Analyse dieses Bodens durchzuführen, ehe dieser entsorgt wird.</p> <p>Da in dem o. g. Bereich eine alte Bahnstrecke verläuft, ist der ausgekofferte Boden nach LAGA sowie PAKs und Pestiziden zu untersuchen.</p> <p>untere Abfallbehörde: Bitte unter folgendem Punkt aufnehmen:</p>	<p>Die Analyse des Bodens wird bei der Durchführung des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>





**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

<p><b>3</b></p>	<p><b><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich</u></b> <b>(19.06.2009)</b></p> <p>der Bebauungsplan Nr. 186 überlagert den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 164, der die Neuanbindung einer Stadtstraße an die B 437 behandelt. Für die Neuanbindung der Straße und die damit verbundenen Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt B 437 / Hellmut-Barthel-Straße ( einschl. der Erweiterung der Lichtsignalanlage ) wurde, entgegen der Aussage in der Begründung (1. Vorbemerkungen, 2. Abs.), noch keine Ausführungsplanung mit der NLStBV-GB Aurich abgestimmt. Es liegt bisher nur eine grobe Vorplanung vor. Der Entwurfsstandard und -umfang ist von dem eines Ausführungsentwurfes noch weit entfernt. Den Bauentwurf bitte ich rechtzeitig vor Baudurchführung mit mir abzustimmen und zur Prüfung und Genehmigung in Z- facher Ausfertigung einschließlich des erforderlichen Sicherheitsaudit zu übersenden. Ich verweise hierzu auch auf mein Schreiben vom 27.05.2009, Az.: 2-2111/312-GS AUR.</p>	<p><b><u>Stellungnahme zu Nr. 3</u></b></p> <p>Der Entwurf bzw. die Ausführungsplanung der Neuanbindung an die B 437 wird derzeit erarbeitet und kurzfristig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.</p>
	<p>Für die Anbindung der Stadtstraße und die Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich mit der B 437 ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Varel und der NLSIBV-GB Aurich abzuschließen Der Vereinbarungsentwurf wird auf Grundlage des genehmigten Bauentwurfes aufgestellt, Im Vorgriff auf die Vereinbarung weise ich darauf hin, dass die Stadt Varel als Baulastträger der neu hinzu kommenden Straße ( § 12 (1) FStrG )</p>	<p>Die Erfordernis des Abschlusses einer entsprechende Vereinbarung wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

<p>Kostenträger der Baumaßnahmen ist. Den Mehraufwand der Unterhaltung, der dem Bund durch die Änderungen im Bereich der B 437 und der neuen Einmündung entsteht, hat die Stadt gern. § 13 (3) FStrG abzulösen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind wegen der Belange der B 437 folgende Planzeichen und Festsetzungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entlang der B 437 ist südlich der geplanten Einmündung ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.</li> <li>- Ein Zu- und Abfahrtsverbot ist zudem auch an der Südseite der neuen Stadtstraße, von der B 437 bis zur geplanten Zufahrt, festzusetzen. Im Nahbereich der signalisierten Kreuzung sind Zufahrten auszuschließen. Das Grundstück der „Mega-Company“ sollte an die südl. geplante Zufahrtsstraße angeschlossen werden.</li> <li>- Entlang der B 437 ist die Bauverbotszone von baulichen Anlagen freizuhalten Hier ist die Baulinie im Abstand von mind. 20 m vom Fahrbahnrand der B 437 festzusetzen. In der Bauverbotszone sind genehmigungspflichtige Anlagen, zu denen auch die Werbeanlagen (z.B. der dargestellte Pylon) nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollte in einer textlichen Festsetzung behandelt werden.</li> </ul>	<p><u>Der Bebauungsplan wird die Anregungen wie folgt aufnehmen:</u> Der Bebauungsplan wird entlang der B 437 und der Planstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.</p> <p>Ebenso wird die Bauverbotszone durch die Baugrenze berücksichtigt. Die Festsetzung einer Baulinie ist nicht erforderlich bzw. sinnvoll wie auch eine textliche Festsetzung über genehmigungspflichtige Anlagen, da dieses im FStrG geregelt ist.</p> <p>Der geplante Werbepylon mit einer Höhe von 15 m wird außerhalb der Bauverbotszone stehen. Der Bebauungsplan trifft weitere konkrete Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.</p>
	<p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 3</u></b></p> <p>Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, bereits berücksichtigt, zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen Die Begründung ist zu ergänzen.</p>



**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

		<b>Enthaltungen:</b>
<b>5</b>	<p><b><u>Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH + Co.KG</u></b> <b>(25.06.2009)</b></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag.</p> <p>Ein Teil unserer Telekommunikationsanlagen befinden sich In einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG. Maßnahmen werden damit nur bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG er der Kabelkanalanlage erforderlich. Zur Zeit sind uns keine Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG bekannt. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p> <p>Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter, <a href="https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/">https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/</a>) kostenlos ausdrucken- Bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: <a href="mailto:planauskunftl@kabeldeutschland.de">planauskunftl@kabeldeutschland.de</a> oder der Fax-Nr.: (089) 92 33 42 -11 80, anfordern.</p>	<p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 5</u></b></p> <p>Die Anregungen von Kabel Deutschland sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Die Unterlagen von Kabel Deutschland sowie anderer Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden dem Projektentwickler frühzeitig zur Verfügung gestellt, damit dessen technische Planungen darauf abgestimmt werden können.</p>



**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

<p>ansiedeln könnten und sollten.</p>	<p>Auf Grund des Sortimentes, des erforderlichen Flächenbedarfs und der Standortsicherung in der Stadt Varel sind diese Erweiterungen unbedingt erforderlich. Darüber hinaus haben diese Betriebe einen hohen Flächen- und Stellplatzbedarf, der in der Innenstadt nicht zur Verfügung steht</p>
<p>Es gibt lediglich die politische Absichtserklärung, die Innenstadt zu stärken. Außerdem sind entsprechende Aktivitäten seitens der Innenstadt-Kaufleute festzustellen, die dieses beschriebene Vakuum verdeutlichen,</p> <p>Erst die Sicht auf die Einzelhandelssituation in der Gesamtstadt Varel, in der das Angebot und die räumliche Zuordnung geprüft und hinsichtlich der gewünschten Entwicklung in der Zukunft bewertet werden, ermöglicht eine fachlich sinnvolle Aussage zum oben genannten Vorhaben.</p> <p>Wir empfehlen der Stadt Varel daher nachdrücklich, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erstellen, dass diese Fragen beantwortet. Hinweise dazu haben wir bereits mit Schreiben vom 23.02.2009 an Herrn Bürgermeister Wagner gegeben. Wichtig ist insbesondere die Diskussion in einem begleitenden Arbeitskreis mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Kaufmannschaft und Verbänden. In diesem Rahmen sollte auch das Vorhaben geprüft und entsprechend angepasst werden. Wir halten eine Rückstellung des Vorhabens für erforderlich, bis das Gutachten fertiggestellt ist.</p> <p>Die von der Stadt in Auftrag gegebene</p>	<p>Wie die Verträglichkeitsuntersuchung gezeigt hat, sind durch die maximal festgesetzten Verkaufsflächen (Lidl 1400m<sup>2</sup> einschl. Backshop ca. 50 -100 m<sup>2</sup>/Dänisches Bettenlager ca. 1000 m<sup>2</sup> / Subway 250 m<sup>2</sup>) keine unverträglichen Auswirkungen für die Stadt Varel und die Umlandgemeinden zu erwarten. Diese Planung ist auch mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Werbegemeinschaft abgestimmt und von deren Vertretern als positive Entwicklung für die Stadt Varel bewertet worden.</p> <p>Ebenso bestehen seitens der Unteren Raumordnungsbehörde aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken, wenn das Fachmarktzentrum zukünftig nicht erweitert wird. Dieses ist von der Stadt Varel nicht beabsichtigt und auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich.</p> <p>Für die Altimmoblie des Lidl- Lebensmitteldiscounters (B-Plan Nr. 159) sind ein Tierfuttermarkt und ein Entertainment- Center vorgesehen.</p> <p>Auf Grund der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan,</p>

**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

<p>Verträglichkeitsuntersuchung kann nur einen Ausschnitt abbilden. Dieser ist auf das eine Vorhaben zu beziehen. Mögliche Auswirkungen weiterer bisheriger und zukünftiger Vorhaben, die erst in der Summe auf den Standort Innenstadt oder benachbarte Kommunen erkennbar sind, sind daraus nicht ableitbar. Es sind damit aus diesen Gründen auch Interpretationen der Ergebnisse möglich, die der erklärten Zielsetzung „Innenstadt stärken“ nicht entsprechen müssen.</p>	<p>der Regelungen im städtebaulichen Vertrag und der Verträglichkeitsuntersuchung sind weitere Festsetzungen bzw. Einschränkungen des Sortimentes nicht erforderlich.</p>
<p>Desweiteren sind die Folgenutzungen am bisherigen Standort des Lebensmitteldiscountmarktes, die sich durch bestehendes Baurecht ergeben, nicht mitgeprüft worden. Die Stadt Varel plant, hier einen Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und ein EntertainmentCenter anzusiedeln. Es kommt aber auch eine Nutzung als Getränkemarkt in Frage (vgl. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159, 1. Änderung, S. 7). Angesichts der fehlenden Sortimentsliste in Varel und des nicht vorhandenen städtebaulichen Konzeptes sind Festsetzungen hinsichtlich bestimmter Sortimentsgruppen im Bebauungsplan nicht hinreichend konkret und unter Umständen nicht gerichtsfest. Gerade vor diesem Hintergrund sollten die Verträglichkeitsprüfungen so erfolgen, dass die Immobilie wieder von einem Lebensmittelmarkt genutzt wird. Diese Prüfung ist vor allem dann erforderlich, wenn der Standort zukünftig durch einen Getränkemarkt genutzt wird, da das Sortiment Getränke zu den Nahrungs- und Genussmitteln mit hinzuzurechnen ist.</p>	<p>Mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes wird sich die Stadt Varel zu gegebener Zeit mit der Industrie- und Handelskammer in Verbindung setzen. Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die vorhandene Verträglichkeitsuntersuchung ausreichend. Selbst bei einer kurzfristigen Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes würden abschließende Ergebnisse aber nicht vor Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 186 „Fachmarktzentrum“ vorliegen.</p> <p>Die Nachnutzung am Altstandort im B-Plan 159 wird aufgrund des geringen Flächenanteils des Sortimentes „Getränke“ zu keinen negativen Auswirkungen auf die Vareler Innenstadt führen, zumal dort in absehbarer Zeit ein Nahversorger entsteht, der ebenfalls Getränke mit anbietet.</p>

## **Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

### **ANREGUNGEN**

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

#### **Städtebauliche Verträglichkeit:**

Hinsichtlich der städtebaulichen Situation in Varel stellen wir fest, dass die Stadt Varel entlang der Bürgermeister-Heidenreich-Straße zahlreiche Fachmärkte mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt hat. In der Folge ist in der Innenstadt das Angebot zurückgegangen.

Die Innenstadt unterliegt einem Veränderungsprozess, der infolge von Mindernutzungen und Leerständen mit einem Qualitätsverlust einhergeht.

Vorrangiges Ziel sollte es sein, die Innenstadt zu stärken. Die Verlagerung des frequenzerzeugenden Fachmarktes (Dänisches Bettenlager) mit einem hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten aus der Innenstadt an den Stadtrand ist dabei als wenig zielführend einzustufen,

Das bereits - im Bereich des Planstandortes - vorhandene punktuelle Angebot wird mit den zusätzlichen Angeboten in der Summe eine neue Qualität entwickeln und der Standort wird sich als Fachmarktzentrum weiter verfestigen. Der Gutachter hat diesen Effekt sowie auch die Wirkung der vorhandenen Märkte - also die Wirkung des Fachmarktzentums im Ganzen - in seiner Verträglichkeitsberechnung nicht berücksichtigt. Die vermeintlich niedrigen Umsatzumverteilungsquoten würden dann sicherlich andere Dimensionen haben.

Zudem ist mit der Festigung des Bereiches wieder eine Chance

Insgesamt wird die Situation am bestehenden Fachmarkt „Mega-Company“ neu geordnet und gleichzeitig durch den neuen Einmündungsbereich der Hans-Schütte-Straße in die Bundesstraße 437 verbessert. Damit dann auch der Gewerbe- und Logistik-Port vernünftig erreicht werden.

Vorrangiges Ziel der Stadt Varel ist es auch weiterhin die Innenstadt zu stärken. Wie bereits oben genannt hat das Dänische Bettenlager am alten Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten. Auf Grund des Sortimentes, des hier machbaren Angebotes und der fehlenden Stellplätze wird dieser Betrieb diesen Standort in der Innenstadt aufgeben.

Ziel der Stadt Varel ist es auch, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 die Umsiedlung dieser Betriebe zu ermöglichen bzw. Alternativflächen langfristig im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen, um die Kaufkraft in Varel zu behalten.

Dazu zählen auch die Wiederansiedlung eines Nahversorgers, Maßnahmen zur Neugestaltung der Fußgängerzone sowie die Verbesserung der Parkplatzsituation in der Innenstadt.

Insgesamt soll damit die Versorgung der Einwohner und die Funktion Varels als Mittelzentrum gesichert werden.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit

**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

für potenzielle Neuansiedlungen in der Innenstadt genommen. Es ist auch davon auszugehen, dass in Bezug auf den Standort weitere Begehrlichkeiten hinsichtlich Neuansiedlungen entstehen. Dabei ist gleichzeitig weiterhin völlig offen, welche Entwicklungen sich am Standort des SS-Warenhauses (familia) in Zukunft abzeichnen.

Letztlich ist es eine Aufgabe der Kommune, die wohnungsnah Grundversorgung (fußläufig) bereitzustellen. Mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes konzentriert sich das Angebot in einer Randlage der Stadt. Der Wettbewerb kann dazu führen, dass noch vorhandene wohnungsnah Versorger den Standort aufgeben müssen. Die Bevölkerung wird dann erheblich weitere Wege zur Versorgung zurücklegen müssen. Dieses ist insbesondere angesichts des zu erwartenden demographischen Wandels zu hinterfragen.

Daher haben wir gegen die Ansiedlung in städtebaulicher Hinsicht Bedenken.

**Regionale Verträglichkeit:**

Zur regionalen Verträglichkeit ist das Vorhaben nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LPOP) zu prüfen. Das Vorhaben muss dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot, dem Integrationsgebot bzw. dem Beeinträchtigerungsverbot entsprechen.

Hinsichtlich des Kongruenzgebotes stellen wir fest, dass das Vorhaben der mittelzentralen Funktion Varels entspricht.

einem abgeschlossenen städtebaulichem Vertrag handelt, die Nutzer, das Sortiment sowie maximale Verkaufsflächen festgeschrieben und in der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt sind, ist eine Festschreibung von Randsortimenten nicht erforderlich.

Die Verträglichkeitsuntersuchung hat die geplanten Sortimente und Flächen insgesamt untersucht und diese befürwortet. Es wurden keine Empfehlungen zur Begrenzung von Randsortimenten gegeben.

**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

	<p>Hinsichtlich des Konzentrationsgebotes stellen wir fest, dass sich das Vorhaben innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Varel befindet, so dass wir keine Bedenken haben.</p>	
	<p>Das Integrationsgebot des LROP bezieht sich auf Innenstadtrelevante Sortimente, zu denen gemäß dem Landesraumordnungsprogramm auch Nahrungs- Und Genussmittel gehören (vgl. Erläuterungen zum Abschnitt 2.3. zu den Sätzen 6 und 7 des LROP).          Hier heißt es u.a.: „Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen Im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das OPNV Netz eingebunden. (...) Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten /-kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der ‚städtebaulich integrierten Lage‘ erfüllen.“          Diese Vorgaben gemäß LROP sehen wir Im wesentlichen als nicht zutreffend für den Lebensmittelmarkt und das Randsortiment des Fachmarktes an, daher haben wir diesbezüglich Bedenken.</p>	<p>s. auch Stellungnahme zur städtebaulichen Verträglichkeit          Insgesamt wird die Situation am bestehenden Fachmarkt „Mega-Company“ neu geordnet und gleichzeitig durch den neuen Einmündungsbereich der Hans-Schütte-Straße in die Bundesstraße 437 auch die verkehrliche Lage verbessert. Durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrum in der gewählten Lage werden auch Potentiale in den integrierten Lagen der Innenstadt nutzbar gemacht.          Dazu zählen auch die Wiederansiedlung eines Nahversorgers, Maßnahmen zur Neugestaltung der Fußgängerzone sowie die Verbesserung der Parkplatzsituation in der Innenstadt.</p>

## **Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

### **ANREGUNGEN**

### **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Insofern teilen wir die Auffassung der Stadt Varel nicht, nach denen das Vorhaben mit den Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar ist.

#### **Weitere Hinweise:**

Die im Verträglichkeitsgutachten geprüften Verkaufsflächen sind nicht identisch mit denen des Vorhabens. Im Gutachten werden ein Lebensmitteldiscountmarkt von 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Fachmarkt für Möbel/Heimtextilien/Geschenkartikel mit 855 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprüft. Angesichts des fehlenden Einzelhandelskonzeptes halten wir eine Festsetzung der Verkaufsfläche entsprechend der im Gutachten geprüften Verkaufsfläche für erforderlich.

Weiterhin empfehlen wir, das zentrenrelevante Randsortiment zu begrenzen. Hier empfiehlt sich eine Begrenzung auf max. 10 % der Verkaufsfläche entsprechend des LROP.

Für ein Gespräch stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Wie die Verträglichkeitsuntersuchung gezeigt hat, sind durch die maximal festgesetzten Verkaufsflächen (Lidl 1400m<sup>2</sup> einschl. Backshop /Dänisches Bettenlager ca. 1000 m<sup>2</sup> / Subway 250 m<sup>2</sup>) keine unverträglichen Auswirkungen für die Stadt Varel und die Umlandgemeinden zu erwarten. Zum Zeitpunkt der Begutachtung wurden die bis dahin bekannten Flächen des Vorhabens berücksichtigt. Inzwischen ist es Zielsetzung, auch zukünftige Optionen zu ermöglichen und festzusetzen (Erweiterung des Einzelhandels im SO 3 um ca. 150 m<sup>2</sup>, Gastronomie bis 250 m<sup>2</sup>). Insgesamt hat dies keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung. Diese Planung ist auch mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Werbegemeinschaft abgestimmt und von deren Vertretern als positive Entwicklung für die Stadt Varel bewertet worden.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem abgeschlossenen städtebaulichem Vertrag handelt, die Nutzer, das Sortiment sowie maximale Verkaufsflächen festgeschrieben und in der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt sind, ist eine Festschreibung von Randsortimenten nicht erforderlich.

Die Verträglichkeitsuntersuchung hat die geplanten Sortimente und Flächen insgesamt untersucht und diese befürwortet. Es wurden keine Empfehlungen zur Begrenzung von Randsortimenten gegeben.





**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

<p>Öffentlichkeit.</p> <p>Herr Diercks von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH erläutert dann anhand einer Präsentation den Inhalt des geplanten Bebauungsplanes Nr. 186 Fachmarktzentrum, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159.</p> <p>Er stellt hierbei insbesondere das Nutzungskonzept des Fachmarktzentrums vor. Hier ist die Ansiedlung des Lidl-Marktes, des Dänischen Bettenlagers von MC Donald's sowie eines Subway geplant. Des Weiteren erläutert er die Parkplatzsituation sowie die Verkehrsanbindung an die B 437.</p> <p>Herr Hupe fragt an, ob die Bäume entlang der B 437 erhalten bleiben. Hierzu gibt Herr Freitag Auskunft, dass der Baumbestand entlang der B 437 (Eichen) erhalten bleiben wird. Die Bäume auf dem Gelände des Bahnwärterhäuschens werden jedoch nicht erhalten werden können.</p>	<p>beantwortet.</p> <p>Über die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Innenstadt und den zu erwartenden Schallimmissionen sind Gutachten erstellt worden, die eine Verträglichkeit und Einhaltung der zulässigen Werte bescheinigen.</p>
<p>Herr Hupe fragt des Weiteren an, wie die Zufahrtssituation zu dem geplanten Fachmarktzentrum angedacht wurde.</p> <p>Herr Hupe weist daraufhin, dass seiner Meinung nach die gefahrenen Geschwindigkeiten in der Panzerstraße zu hoch sind. In diesem Zusammenhang sieht er es als notwendig an, dass ein Geh- und Radweg zum MC Donald s Restaurant an der Panzerstraße entlang geführt wird. Er schlägt zudem vor, zur optischen Verengung der Panzerstraße Bäume zu pflanzen.</p>	<p>Hierzu wird erläutert, dass das Fachmarktzentrum über eine Planstraße an die B 437 angebunden wird. Die Gewerbestraße wird dabei von dieser Anbindung abgehängt, d.h. lediglich Fußgänger und Radfahrer werden eine direkte Verbindung von Fachmarktzentrum zur Gewerbestraße nutzen können. Der MC Donald s Markt wird keine direkte Zufahrt von der B 437 erhalten.</p> <p>Im Zuge des geplanten Straßenausbaus wird geprüft, ob Geschwindigkeitsreduzierungen vorgenommen werden können.</p>

**Behandlung von Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

	<p>Herr Söchting, Anwohner der Panzerstraße 1, weist daraufhin, dass seine Wohnsituation auf Grund der Planungen des Fachmarktzentrums sich voraussichtlich erheblich verschlechtern wird. Durch den Bau des Dänischen Bettenlagers wird er eine erheblich schlechtere Sicht haben. In diesem Zusammenhang fragt er an, wie hoch das Dänische Bettenlager voraussichtlich gebaut werden wird.</p> <p>Herr Söchting würde es begrüßen, wenn ein Wall aufgeschoben werden würde und eine Begrünung erfolgen würde, damit sich seine Wohnqualität nicht erheblich verschlechtert.</p>	<p>Hierzu erfolgt die Auskunft, dass ein eingeschossiges Gebäude mit einer ungefähren Höhe von fünf Metern geplant ist. Sofern Lagerhallen, wie ursprünglich im Logistik-Port geplant, an dieser Stelle gebaut worden wären, hätte es wesentlich höhere Gebäude ergeben.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, es wird jedoch vorgeschlagen, auf einen Wall zu verzichten und lieber mit der Erhaltung von Büschen und Bäumen zur Verbesserung der Sicht zu arbeiten. Bezüglich einer Bepflanzung des geplanten Gebäudes zum Grundstück Söchting (Panzerstraße 1) wird sich der Investor mit dem Eigentümer in Verbindung setzen.</p>
	<p>Herr Söchting hat weiter hin Bedenken, dass durch das Fachmarktzentrum ein erheblich höherer Verkehrsfluss auf der Panzerstraße auftreten wird. Er hat schon heute erhebliche Schwierigkeiten, seine Auffahrt rückwärts zu verlassen.</p> <p>Herr Gollenstede weist noch einmal auf die Verkehrsprobleme hin, die seiner Meinung nach durch die Verkehrsführung entstehen werden. Ohne die Anlegung eines Fuß- und Radweges an der Panzerstraße wird seiner Meinung nach, die Firma Mega-Company für Fußgänger und Radfahrer nicht sicher erreichbar sein.</p>	<p>Im Zuge des geplanten Straßenausbaus wird geprüft, ob Geschwindigkeitsreduzierungen vorgenommen und ein Radweg untergebracht werden können.</p> <p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 9</u></b></p>

