

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Fachmarktzentrum" der Stadt Varel

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Friesland	26.08.2009		
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	04.09.2009		
3	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich	10.08.2009		
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG	11.08.2009		
5	EWE Netz GmbH	18.08.2009		
6	Entwässerungsverband Varel	10.08.2009		
7	OOWV	27.08.2009		
8	NABU	29.08.2009		
9	Niedersächsischer Heimatbund e.V.	27.08.2009		
10	Landesfischereiverband Weser-Ems e.V.	04.08.2009		
11	Freiwillige Feuerwehr Stadt Varel	07.09.2009		
12	K.-H. Hupe	11.08.2009 und 04.09.2009		
13	S. und C. Reents	05.09.2009		
14			Nieders. Landesamt f. Denkmalpflege – Ref. Archäologie –	12.08.2009
15			Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	05.08.2009
16			E.ON Netz GmbH	11.08.2009
17			transpower stromübertragungs gmbh	06.08.2009
18			Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	02.09.2009
19			Wanderverband Niedersachsen	05.08.2009

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p>1</p>	<p><u>Landkreis Friesland</u> (26.08.2009)</p> <p>Zu der o.a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen gegen die Bauleitplanung aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:</u> Für die bei den Gründungsarbeiten anfallenden Böden ist ein Bodenmanagement zu erstellen. Sollten bei den Gründungsarbeiten zur Errichtung von Straßen und Gebäuden Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu informieren. Die Bodenverunreinigungen sind gutachterlich zu bewerten und wenn erforderlich, einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Nr. 1</u></p> <p>Zu Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:</u> Die Hinweise betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.</p>
-----------------	---	---

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p>kungen und Bedenken erhalten wir aufrecht. Wir senden Ihnen daher dieses Schreiben in Kopie zu.</p> <p>Wir plädieren weiterhin dafür, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Stadt Varel ein Einzelhandelskonzept inklusive der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und einer Sortimentsliste erstellt (siehe auch Schreiben vom 23.02.2009 an Herrn Bürgermeister Wagner), • ein Gutachten erstellt wird, das auch mögliche Auswirkungen bisheriger und zukünftiger Vorhaben - einschließlich der Nachnutzung des bisherigen Lidl-Standortes - mit untersucht, • die Vareler Innenstadt gezielt entwickelt und gestärkt wird, um vor allem auch dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) zu entsprechen. <p>Außerdem weisen wir daraufhin, dass jegliche Ansiedlung von zentrenrelevanten Randsortimenten an der Peripherie möglichen innerstädtischen Entwicklungen entgegensteht. Kleinteilige Fachgeschäfte stehen im Wettbewerb zu den vergleichbar großen Flächen am obengenannten Standort. Potenzielle Betreiber derartiger kleinteiliger Betriebe werden daher die Innenstadt als möglichen Betriebsstandort ausschließen. Wir halten daher an unseren Empfehlungen fest, das zentrenrelevante Randsortiment zu begrenzen. Dieses ist losgelöst von den auf Baurecht basierenden Empfehlungen des Gutachtens zu betrachten.</p>	<p>Bezüglich der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes wird sich die Stadt Varel zu gegebener Zeit mit der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer in Verbindung setzen.</p> <p>Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Einzelhandelsuntersuchung aufgestellt. Eine Gefährdung der Geschäftsstruktur im Stadtgebiet und in umliegenden Orten ist gemäß dem Ergebnis des Gutachtens nicht zu erwarten.</p> <p>Eine gezielte Entwicklung und Stärkung der Vareler Innenstadt ist auch Ziel der Stadt Varel und wird durch diverse Maßnahmen umgesetzt.</p> <p>Zentrenrelevante Randsortimente lassen sich bei den meisten Einzelhandelsbetrieben nicht ausschließen. Sie gehören in gewissem Maße zur Geschäftsstruktur der Betriebe. Die einzelnen Betriebe sind auf entsprechenden Konzepten aufgebaut. Das Randsortiment nimmt, wie die Bezeichnung bereits beinhaltet, nur einen kleinen Teil des angebotenen Sortiments des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes ein. Diese Randsortimente sind im Allgemeinen nicht von der gehobenen Qualität, wie sie in der Innenstadt erwartet werden, denn sie sollen mit einem niedrigen Preissegment die Kunden anlocken.</p> <p>Bezüglich der Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente wurde</p>
---	--

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

	<p>Wir konnten der Begründung (vgl. S. 11) entnehmen, dass bereits während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde, in dem die Nutzer, das Sortiment sowie die maximale Verkaufsfläche festgeschrieben wurden. Aus diesem Grund wurde unsere sachlich begründete Empfehlung, das zentrenrelevante Randsortiment auf 10 % entsprechend des LROP im</p>	<p>von der CIMA als Einzelhandelsgutachter eine Stellungnahme abgegeben, die besagt, dass nach Ansicht der CIMA die Empfehlung zur Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nur dann relevant ist, wenn es keine konkrete Prüfung der Auswirkungen eines Planvorhabens gibt. Die Vorschrift habe den Sinn und Zweck, negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Randsortimente in größerem Umfang in nicht städtebaulich integrierten Lagen zu verhindern. Hierzu verweist die CIMA auch auf den Materialband zum LROP 2008, zu Ziffer 03, Satz 8 des LROP: „Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass je nach Art der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auch mehr als 10 vom Hundert oder über 800 m² hinausgehende Randsortimentsfestlegungen raumverträglich sein können“. Für das vorliegende Planvorhaben wurde eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, in der nachgewiesen wird, dass auch ein deutlich höherer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente keine negativen Auswirkungen städtebaulicher Art haben wird. Die CIMA hält daher eine Sortimentsaufteilung, wie sie in der Verträglichkeitsprüfung für das Planvorhaben angenommen wurde, für unproblematisch und mit dem LROP vereinbar. Diesen Ausführungen schließt sich die Stadt Varel an.</p> <p>Die Ausführung auf Seite 11 der Begründung ist so zu verstehen, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, zu dem zwingend ein Durchführungsvertrag gehört, in dem die Details für die Umsetzung der Planung geregelt werden. Der Durchführungsvertrag wird erst mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan abgeschlossen. Dem Abwägungsvorgang wurde nicht</p>
--	---	--

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p>zukünftigen Einzelhandelsbetrieb zu begrenzen, zurückgewiesen. Es stellt sich uns angesichts dessen die Frage, welche konkreten Inhalte im Vertrag vereinbart worden sind und ob diese unter Umständen einer sachlichen Auseinandersetzung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens entgegen stehen können. Wir geben zu Bedenken, dass unter Umständen hier Abwägungsfehler im Verfahren vorliegen, die dazu führen können, dass das Verfahren und in der Konsequenz der Bebauungsplan nicht gerichtsfest ist.</p> <p>Gleiches gilt auch für die im Plan enthaltenen Sortimentsdefinitionen der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente. Diese müssen aus einem städtebaulichen (Einzelhandels-) Konzept abgeleitet werden, anderenfalls sind sie ebenfalls unter Umständen nicht gerichtsfest.</p> <p>Des weiteren merken wir an, dass die im Verträglichkeitsgutachten geprüften Verkaufsflächen nicht identisch mit denen des Vorhabens sind. Im Gutachten werden ein Lebensmitteldiscountmarkt von 1.300 m² Verkaufsfläche (geplant sind 1.400 m² VKF) und ein Fachmarkt für Möbel/Heimtextilien/Geschenkartikel mit 855 m² Verkaufsfläche (ge-</p>	<p>vorgegriffen. Der städtebauliche Vertrag, der inzwischen abgeschlossen ist, beinhaltet im Wesentlichen eine Absichtserklärung zur Ansiedlung der in Rede stehenden Vorhaben. Eine Vorabbindung oder Einschränkung des Abwägungsvorgangs ist auch damit nicht verbunden.</p> <p>Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem Sondergebiete festgesetzt sind, für die das von der Stadt gewünschte Sortiment positiv festgelegt wird. Der Vorhabenträger erklärt mit seiner Unterschrift unter dem Durchführungsvertrag, dass er diesen Festsetzungen zustimmt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt kein allgemeiner Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen, der nur auf einer besonderen Grundlage erfolgen kann. Die Stadt Varel hält daher die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht für erforderlich, da durch die Einzelhandelsuntersuchung die Verträglichkeit mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur festgestellt wurde. Auch von Seiten der Raumordnung wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben.</p> <p>Hierzu wird auf die Ausführungen zu den von der IHK in der Stellungnahme vom 06.07.2009 vorgebrachten Anregungen verwiesen.</p>
--	---

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

plant sind 1.000 m² VKF) geprüft. Angesichts des fehlenden Einzelhandelskonzeptes halten wir eine Festsetzung der Verkaufsfläche entsprechend der im Gutachten geprüften Verkaufsfläche für erforderlich.

Für ein Gespräch stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Stellungnahme vom 06.07.2009:

Die Stadt Varel plant die Verlagerung eines Lebensmitteldiscountmarktes (Lidl) und eines Möbel/Hausrat/Geschenkartikelmarktes (Dänisches Bettenlager) in das Plangebiet. Der Lebensmitteldiscounter soll eine Verkaufsfläche von 1.400 m² umfassen und der Fachmarkt eine Verkaufsfläche von 1.000 m². In der Summe errechnen sich zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche für die Stadt Varel. Zusätzlich soll ein Betrieb der Schnellgastronomie angesiedelt werden (McDonalds).

Die Oldenburgische IHK nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Allgemeines:

Die Stadt Varel hat kein aktuelles Einzelhandelskonzept vorliegen. Es liegen auch die baurechtlich geforderten Abgrenzungen von zentralen Versorgungsbereichen nicht vor. Ebenfalls hat die Stadt Varel keine spezifische Sortimentsliste für zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel beschlossen.

Es fehlt damit insgesamt an einer qualifizierten und mit den relevan-

Die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Varel und in den Orten der näheren Umgebung wurden durch eine Einzelhandelsuntersuchung abgeklärt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehenen Nutzungen für die bestehenden Versorgungsstrukturen in Varel und in den Umlandgemeinden verträglich sind. Die Stadt Varel hält daher ein die Gesamtstadt umfassendes Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p><i>ten Akteuren abgestimmten Zielaussage darüber, welche Sortimente in welchen Dimensionen an welchen Standorten in Varel ansiedeln könnten und sollten.</i></p> <p><i>Es gibt lediglich die politische Absichtserklärung, die Innenstadt zu stärken. Außerdem sind entsprechende Aktivitäten seitens der Innenstadt-Kaufleute festzustellen, die dieses beschriebene Vakuum verdeutlichen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Wir empfehlen der Stadt Varel daher nachdrücklich, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erstellen, das 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.</i></p>	<p>Bebauungsplanes Nr. 186 nicht für erforderlich.</p> <p>Der Stadt Varel kann auch bezüglich der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kein Versäumnis unterstellt werden. Die Stadt Varel ist bemüht, die Entwicklung ihrer Innenstadt zu unterstützen und zu stärken. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Einschränkungen bezüglich der zulässigen baulichen Nutzungen in diesen Gebieten vorgenommen werden. Entgegen der nebenstehenden Darstellung der Oldenburgischen IHK ist eine Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen baurechtlich nicht <u>gefordert</u>, sondern wird durch das BauGB <u>ermöglicht</u>, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Geschäftslage als einfaches rechtliches Instrument in Frage kommt und sinnvoll ist.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 beschrieben, handelt es sich bei dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt um die Verlagerung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, da dieser Betrieb an dem dem Bebauungsplan-gebiet benachbarten Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat.</p> <p>Auch bei der Ansiedlung des Möbel- und Bettwarenmarktes handelt es sich um eine Betriebsverlagerung und -erweiterung. Das Dänische Bettenlager befindet sich zurzeit an der Straße Am Pfarrgarten und hat hier ebenfalls keine Erweiterungsmöglichkeiten. Mit der Verlagerung des Dänischen Bettenlagers besteht für die Stadt Varel auch die Möglichkeit, das städtebauliche Sanierungsziel einer Verbindung zwischen den Straßen „Am Pfarrgarten“ und „Oberstraße“ umzusetzen, um die</p>
---	---

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

	<p><i>Die von der Stadt in Auftrag gegebene 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.</i></p>	<p>Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen.</p> <p>Für die Funktion der Stadt Varel als Mittelzentrum ist der Fortbestand der beiden Betriebe sehr wichtig. Für ihre Existenzsicherung und zur Steigerung ihrer Attraktivität für die Kunden ist eine Erweiterung der Betriebe jedoch unbedingt erforderlich. Der hohe Flächen- und Stellplatzbedarf der Betriebe steht in der Innenstadt nicht zur Verfügung, so dass eine Auslagerung weiter an den Stadtrand heran nicht zu vermeiden ist.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme der CIMA als Einzelhandelsgutachter wurde in der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung – wie allgemein üblich – der Status Quo der Einzelhandelsituation in Varel zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass bereits erfolgte An- und Umsiedlungen und deren Auswirkungen bei der Umsatzeinschätzung für die Betriebe in der Innenstadt und an den sonstigen Standorten Berücksichtigung gefunden haben. Bei in der Zukunft liegenden Vorhaben könne es sich – soweit sie nicht das geprüfte Planvorhaben selbst betreffen – immer nur um Spekulationen handeln. Sofern zukünftige Vorhaben noch nicht in die Realität umgesetzt seien, erzielten sie noch keine Umsätze und somit auch noch keine Umsatzumverteilungen. Sie wurden daher in der vorliegenden Untersuchung nicht mit geprüft. Sofern sich zukünftig weitere Planvorhaben ergeben sollten, bedürfen diese selbstverständlich einer gesonderten, vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung, welche die zum jeweiligen Zeitpunkt in Varel vorhandene Einzelhandelsituation angemessen berücksichtigt.</p> <p>Diesen Ausführungen schließt sich die Stadt Varel an.</p>
--	---	--

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

	<p><i>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 Entertainment-Center anzusiedeln. Es kommt aber auch eine Nutzung als Getränkemarkt in Frage (vgl. Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 159, 1. Änderung, S. 7).</i></p>	<p>Auch seitens der Unteren Raumordnungsbehörde bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken, wenn eine Erweiterung des Fachmarktzentrums auszuschließen ist. Eine Erweiterung ist von der Stadt Varel nicht beabsichtigt und auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich.</p> <p>Für die Altimmoblie des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes (B-Plan Nr. 159) sind ein Tierfutterfachmarkt und ein Entertainment-Center vorgesehen. Die Verkaufsfläche des Fachmarktes wird durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 159 auf maximal 600 m² begrenzt. Darüber hinaus sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente und das Sortiment „Getränke“ zulässig. Eine Gefährdung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt oder anderer Kommunen ist durch diese Nutzungen nicht zu befürchten.</p> <p>Hierzu und auch bezüglich der gegenüber der Einzelhandelsuntersuchung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 leicht höher festgesetzten zulässigen Verkaufsflächen hat die CIMA als Einzelhandelsgutachter neue Berechnungen durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Verträglichkeitsuntersuchung war nach dem Informationsstand der CIMA für den Lidl-Altstandort eine Nachnutzung als Tierfutterfachmarkt und Entertainmentcenter geplant. Für eine Weiternutzung des Lidl-Altstandortes als Getränkemarkt hat die CIMA daher ergänzende Verträglichkeitsberechnungen aufgestellt. Diese gehen davon aus, dass der Altstandort des Lidl-Marktes vollständig oder auf einer Teilfläche für den Verkauf von Getränken genutzt werden würde. Außerdem wurden die Berechnungen für den neuen Lidl-Standort mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm und für den Fachmarkt (Dänisches</p>
--	---	--

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

	<p><i>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.</i></p>	<p>Bettenlager) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm durchgeführt. Die Berechnungen haben ergeben, dass auch bei Zugrundelegung dieser Verkaufsflächen keine Umsatzumverteilungsquoten durch das Planvorhaben zu erwarten sind, die den Abwägungsschwellenwert von 10 % überschreiten.</p> <p>Negative Auswirkungen städtebaulicher Art sind somit durch das Planvorhaben (Lidl 1.400 qm Verkaufsfläche, Dänisches Bettenlager 1.000 qm Verkaufsfläche, Nachnutzung des Lidl-Altstandortes als Getränkemarkt) nicht zu erwarten.</p> <p>Auf Grund der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186, der vorgesehenen Regelungen in dem Durchführungsvertrag, der zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört, und des Ergebnisses der Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der Einzelhandelsstrukturen hält die Stadt Varel weitere Festsetzungen bzw. Einschränkungen des Sortimentes nicht für erforderlich. Auch die Nachnutzung des Lidl-Altstandortes durch einen Markt mit dem Sortiment „Getränke“ würde aufgrund des geringen Flächenanteils zu keinen negativen Auswirkungen auf die Vareler Innenstadt führen, zumal dort in absehbarer Zeit ein Nahversorger entsteht, der ebenfalls Getränke mit anbietet.</p> <p>Bezüglich 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 erst etwa in einem Jahr vorliegen.</p>
--	--	---

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p><i>Städtebauliche Verträglichkeit:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>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 erhöhten Flächenbedarfs für das anzubietende Sortiment reichen die bestehenden Ladenflächen nicht mehr aus, um den Einzelhandelsbetrieb für die Kundschaft interessant zu halten. Außerdem fehlt es an dem vorhandenen Standort an ausreichenden Stellplätzen. Deshalb wird der Betrieb diesen Standort in der Innenstadt aufgeben. Auch der Lebensmitteldiscountmarkt an der Panzerstraße hat, wie oben ausgeführt, keine Entwicklungsmöglichkeiten. Standorte in ausreichender Größe sind für die beiden Betriebe im Innenstadtbereich nicht vorhanden. Daher ist die Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe an einen anderen Standort im Stadtgebiet erforderlich.</p> <p>Auch die CIMA als Einzelhandelsgutachter hat sich mit der Verlagerung des Dänischen Bettenlagers aus der Innenstadt auseinander gesetzt und dazu folgende Stellungnahme abgegeben: „Grundsätzlich ist auch aus Sicht der CIMA jeder Auszug aus dem Stadtzentrum zu bedauern. Bei Fachmärkten mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist dieser Schritt jedoch leider oft nicht zu vermeiden, da diese u.a. auf eine gute Pkw-Erreichbarkeit (zum Abtransport sperriger Waren) angewiesen sind. Die Frequenzerzeugung und damit die positiven Agglomerationseffekte sowohl des Fachmarktes als auch des Lebensmitteldiscountmarktes wurden bei den Umsatzeinschätzungen des Planvorhabens in der Ver-</p>
--	---

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p><i>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 Fachmarktzentrums im Ganzen - in seiner Verträglichkeitsberechnung nicht berücksichtigt. Die vermeintlich niedrigen Umsatzumverteilungsquoten würden dann sicherlich andere Dimensionen haben.</i></p> <p><i>Zudem ist mit der Festigung des Bereiches wieder eine Chance 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 SB-Warenhauses (familia) in Zukunft abzeichnen.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>träglichkeitsuntersuchung nach dem worst case-Ansatz ausreichend berücksichtigt.“ Die Stadt Varel schließt sich diesen Ausführungen an.</p> <p>Bezüglich der Wirkung des Fachmarktzentrums als Ganzes hat die CIMA als Einzelhandelsgutachter folgende Stellungnahme abgegeben: „Bei der Umsatzeinschätzung des geprüften Planvorhabens wurde selbstverständlich auch die Tatsache berücksichtigt, dass sich durch die bereits am Planvorhabenstandort ansässigen Märkte bedeutende Agglomerationseffekte ergeben, die sich unter anderem auch in den zu erwartenden Umsätzen der geplanten Betriebe niederschlagen. Im Rahmen des worst case-Ansatzes wurden daher sowohl der Lebensmitteldiscounter als auch der Fachmarkt mit überdurchschnittlichen Umsatz-erwartungen in die Verträglichkeitsberechnungen einbezogen. Nach herrschender Meinung handelt es sich bei dem dann vorhandenen Fachmarktzentrum jedoch keinesfalls um eine Funktionseinheit im juristischen Sinne, zumal die schon vorhandenen Märkte bereits ohne die neu geplanten Ansiedlungen betrieben werden und zu diesen - von der agglomerierten Lage abgesehen - in keinem funktionalen Zusammenhang stehen. Eine gutachterliche Prüfung der Auswirkungen des gesamten Fachmarktzentrums ist somit nicht durchzuführen.“ Die Stadt Varel schließt sich diesen Ausführungen an.</p> <p>Ziel der Stadt Varel ist es, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 und der Umsiedlung der beiden bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe für sie geeignete Alternativflächen im Stadtgebiet langfristig zur Verfügung zu stellen, um eine Abwanderung zu vermeiden. So kann die Kaufkraft auch weiterhin in Varel gebunden</p>
--	--

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p><i>Daher haben wir gegen die Ansiedlung in städtebaulicher Hinsicht Bedenken.</i></p> <p>Regionale Verträglichkeit:</p> <p><i>Zur regionalen Verträglichkeit ist das Vorhaben nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LPOP) zu prüfen. Das Vorhaben muss dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot, dem Integrationsgebot bzw. dem Beeinträchtigungsverbot entsprechen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Hinsichtlich des Kongruenzgebotes stellen wir fest, dass das Vorhaben der mittelzentralen Funktion Varels entspricht.</i> • <i>Hinsichtlich des Konzentrationsgebotes stellen wir fest, dass sich das Vorhaben innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Varel befindet, so dass wir keine Bedenken haben.</i> • <i>Das Integrationsgebot des LROP bezieht sich auf innenstadtrelevante Sortimente, zu denen gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm auch Nahrungs- und Genussmittel gehören (vgl. Erläuterungen zum Abschnitt 2.3 zu den Sätzen 6 und 7 des LROP).</i> <p><i>Hier heißt es u.a.: „Städtebaulich integrierte Lagen stehen im</i></p>	<p>werden.</p> <p>Zugleich soll die Innenstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt werden. Dazu zählen auch die Wiederansiedlung eines Nahversorgers, Maßnahmen zur Neugestaltung der Fußgängerzone sowie die Verbesserung der Parkplatzsituation in der Innenstadt.</p> <p>Ziel der Stadt Varel ist es, die Versorgung der Einwohner und die Funktion Varels als Mittelzentrum zu sichern.</p> <p>Die Feststellung der IHK bezüglich des Kongruenzgebotes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Feststellung der IHK bezüglich des Konzentrationsgebotes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da für das Fachmarktzentrum ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag aufgestellt wird, in dem die Nutzer, das Sortiment sowie maximale Verkaufsflächen festgeschrieben werden, und weil die Verträglichkeitsuntersuchung bezüglich der Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt keine problematische Entwicklung erwarten lässt, ist eine Begrenzung von Randsortimenten</p>
---	---

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

	<p><i>Stellungnahme vom 25.06.2009:</i> <i>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.</i></p> <p><i>Ein Teil unserer Telekommunikationsanlagen befinden sich in einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG. Maßnahmen werden damit nur bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG an 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.</i></p> <p><i>Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter, https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/) kostenlos ausdrucken. Bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder der Fax-Nr.: (089) 92 33 42 -11 80, anfordern.</i></p>	
		<p><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 4:</u></p> <p>Die Hinweise der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.</p>

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p>8</p>	<p><u>NABU</u> (29.08.2009)</p> <p>Für den NABU habe ich zum Bebauungsplan Nr. 186 –Fachmarktzentrum – die folgenden Hinweise und Anregungen:</p> <p>1. Der zu erhaltende Baumbestand entlang der B 437 wird von der Straße her durch den Fuß- und Radweg stark eingeengt Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume an der Straße auf Dauer wegen fehlendem Wuchsraum nicht lebensfähig sind. Planung sollte mit dem Ziel, mehr Wuchsraum zu schaffen, überprüft werden.</p> <p>2. Der vorgesehene Ausgleich über den Flächenpool der Stadt in der Zeteler Marsch sollte überprüft werden mit dem Ziel, einen Ausgleich in der für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt besser erreichbaren Bereich zu schaffen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes spürt der Bürger in seiner direkten Nähe, die naturnahen Flächen in der Zeteler Marsch sind für ihn nur schwer erreichbar. Der Nutzen für die Natur ist so gegeben, der für den Menschen fragwürdig.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Nr. 8</u></p> <p>Zu 1.: Für den als zu erhalten festgesetzten Baumbestand ergeben sich durch den Fußweg entlang der Bundesstraße B 437 keine Veränderungen. In der Planzeichnung ist der Bestand der Verkehrsanlagen wiedergegeben, keine geänderte Ausführungsplanung. Bei der Herstellung der Anbindung der Planstraße A an die Bundesstraße wird auf die zu erhaltenden westlichen Bäume Rücksicht genommen.</p> <p>Der Anregung des NABU wird von der Intention her zugestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 186 „Fachmarktzentrum“ baut aber auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Varel-Langendamm, Sumpfweg“ auf und überdeckt einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164, der einen sehr großen Geltungsbereich besitzt, wurden die für den Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Zeteler Marsch vorgesehen, weil in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes keine geeigneten Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung standen. Diese zusammenhängend konzipierten Ausgleichsmaßnahmen sollen entsprechend umgesetzt werden. Eine Splittung der Maßnahmen und eine Verlagerung von Ausgleichsmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan Nr. 186 in Anspruch genommenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 ist nicht sinnvoll. Daher wird der Anregung des NABU in diesem Fall nicht gefolgt.</p>
-----------------	---	--

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

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

<p>13</p>	<p><u>S. und C. Reents</u> (05.09.2009)</p> <p>Mit meiner Stellungnahme möchte ich darauf ich darauf hinweisen, dass ich bei der Stadt Varel wieder einmal eine längerfristige Bebauungsplanung vermisse.</p> <p>Man kann doch dem Mediamarkt keine Fläche zuweisen, die bei zu erwartenden Erweiterungswünschen Eingriffe in bestehendes vorrangig schützenswertes Gut zur Folge hat. Betroffen wäre im wiederholten Fall die Leeke.</p> <p>So vermisse ich im Besonderen speziell ausgewiesene Ausgleichsmaßnahmen für die Verrohrung der Leeke.</p>	<p><u>Stellungnahme zu Nr. 13</u></p> <p>Für die Mega-Company werden keine Erweiterungsflächen ausgewiesen. Die Verrohrung der Nordender Leke ist für die Herstellung einer Erschließungsstraße (Planstraße A) für die südlich der Bundesstraße B 437 geplanten Baugebiete vorgesehen. Diese Erschließungsstraße und die damit verbundene Verrohrung eines Teils der Nordender Leke ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Varel-Langendamm, Sumpfweg“ festgelegt worden. Die im Bebauungsplan Nr. 186 „Fachmarktzentrum“ festgesetzten Verkehrsflächen der Planstraße A und der B 437 regeln lediglich noch Details für die Durchführung der Planung. Die für die Verrohrung der Nordender Leke erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Varel-Langendamm, Sumpfweg“ geregelt worden und sollen entsprechend umgesetzt werden. In dem Bebauungsplan Nr. 186 „Fachmarktzentrum“ sind nur noch Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorzusehen, die über das im Bebauungsplan Nr. 164 bereits vorgesehene Maß hinaus gehen. Daher sind die Ausgleichsmaßnahmen für die Verrohrung der Nordender Leke in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 186 nicht aufgeführt. Sie sind bereits berücksichtigt.</p>
		<p><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 13</u></p> <p>Die Anregungen von S. und C. Reents sind, wie in der Stellungnahme zu Nr. 13 beschrieben, bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Varel-Langendamm, Sumpfweg“</p>

