

**Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
und § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 159  
"An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel**

| Lfd.<br>Nr. | Träger öffentlicher Belange und Einwender<br><b>mit</b> Anregungen | Schreiben<br>vom | Träger öffentlicher Belange und Einwender<br>mit Stellungnahme <b>ohne</b> Anregungen | Schreiben<br>vom |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1           | Oldenburgische Industrie- und Handelskammer                        | 04.09.2009       |                                                                                       |                  |
| 2           | Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG               | 11.08.2009       |                                                                                       |                  |
| 3           | Niedersächsischer Heimatbund e.V.                                  | 27.08.2009       |                                                                                       |                  |
| 4           | K.-H. Hupe                                                         | 11.08.2009       |                                                                                       |                  |
| 5           | S. und C. Reents                                                   | 05.09.2009       |                                                                                       |                  |
| 6           |                                                                    |                  | Landkreis Friesland                                                                   | 26.08.2009       |
| 7           |                                                                    |                  | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg                                             | 05.08.2009       |
| 8           |                                                                    |                  | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH                                                  | 07.09.2009       |
| 9           |                                                                    |                  | E.ON Netz GmbH                                                                        | 11.08.2009       |
| 10          |                                                                    |                  | transpower stromübertragungs gmbh                                                     | 06.08.2009       |
| 11          |                                                                    |                  | EWE Netz GmbH                                                                         | 18.08.2009       |
| 12          |                                                                    |                  | Entwässerungsverband Varel                                                            | 04.08.2009       |
| 13          |                                                                    |                  | OOWV                                                                                  | 24.08.2009       |
| 14          |                                                                    |                  | NABU                                                                                  | 29.08.2009       |
| 15          |                                                                    |                  | Wanderverband Niedersachsen                                                           | 05.08.2009       |

# **Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel**

## **ANREGUNGEN**

## **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1</b></p> | <p><b><u>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</u> (06.07.2009)</b></p> <p>Zu obengenanntem Bebauungsplan haben wir mit Schreiben vom 6. Juli 2009 Stellung genommen. Die hierin von uns geäußerten Anmerkungen und Bedenken halten 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"> <li>• 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),</li> <li>• ein Gutachten erstellt wird, das die Nachnutzung des bisherigen Lidl-Standortes im Zusammenhang mit der Erweiterung des Fachmarktzentrums, wie im Bebauungsplan Nr. 186 dargestellt, berücksichtigt,</li> <li>• die Vareler Innenstadt gezielt entwickelt und gestärkt wird, um vor allem auch dem Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) zu entsprechen. Hierfür gibt es zahlreiche Ansätze, zu denen insbesondere auch die Ansiedlungspolitik in der Stadt Varel gehört.</li> </ul> <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</p> | <p><b><u>Stellungnahme zu Nr. 1</u></b></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>Eine nachträglich durchgeführte Untersuchung der CIMA als Einzelhandelsgutachter hat zum Ergebnis, dass eine Gefährdung der Geschäftsstruktur im Stadtgebiet und in umliegenden Orten nicht zu erwarten ist.</p> <p>Eine gezielte Entwicklung und Stärkung der Vareler Innenstadt ist auch Ziel der Stadt Varel und wird in bestmöglichem Umfang verwirklicht.</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</p> |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

***Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel***

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

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 Bau-recht basierenden Empfehlungen des Gutachtens zu betrachten.

Sortiments des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes ein. Diese Randsorti-mente 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.

Bezüglich der Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente wurde von der CIMA als Einzelhandelsgutachter eine Stellungnahme abge-geben, 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 Aus-wirkungen 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 m<sup>2</sup> hinausgehende Rand-sortimentsfestlegungen raumverträglich sein können“. Für das vorlie-gende Planvorhaben wurde eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die nachweist, dass auch ein deutlich höherer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente keine ne-gativen Auswirkungen städtebaulicher Art haben wird. Die CIMA hält daher eine Sortimentsaufteilung, wie sie in der Verträglichkeitsprüfung für das Planvorhaben angenommen wurde, als unproblematisch und mit dem LROP vereinbar.

Diesen Ausführungen schließt sich die Stadt Varel an.

## Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel

### ANREGUNGEN

### STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wir konnten der Begründung (vgl. S. 9) 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 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>Für ein Gespräch stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> | <p>Die Ausführung auf Seite 9 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 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>Zum Schutz der Innenstadt sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente und das Sortiment „Getränke“ zulässig, die im Einzelnen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt werden. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein Sondergebiet ausweist, in dem 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 Änderung des Bebauungsplanes nicht für erforderlich, da durch die Einzelhandelsuntersuchung die Verträglichkeit mit</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# **Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel**

## **ANREGUNGEN**

## **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Stellungnahme vom 06.07.2009:</u></p> <p><i>Die Stadt Varel plant die Verlagerung eines Lebensmitteldiscountmarktes (Lidl) vom oben genannten Standort in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186 „Fachmarktzentrum“.</i></p> <p><i>Wir begrüßen es, dass sich die Stadt Varel im Zuge dessen gleichzeitig Pläne über mögliche Nachnutzungen macht. Im Vorhabengebiet sollen ein Entertainment-Center und ein Fachmarkt mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von 600 m² entstehen. In Frage kommen derzeit insbesondere ein Tierfutterfachmarkt oder ein Getränkemarkt.</i></p> <p><i>Wenngleich wir die Zielsetzung, die Folgenutzung vertraglich zu regeln, grundsätzlich begrüßen, haben wir folgende Bedenken und Hinweise:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Es fehlt damit insgesamt an einer qualifizierten und mit den relevan-</i></p> | <p>der bestehenden Einzelhandelsstruktur festgestellt wurde. Auch von Seiten der Raumordnung wurden keine Bedenken gegen die Planänderung erhoben.</p> <p>Für die Nachnutzung des Lebensmitteldiscountmarktes ist ein die Gesamtstadt umfassendes Einzelhandelskonzept nicht erforderlich. In dem Planänderungsgebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und dem Sortiment „Getränke“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m² zulässig. Vorgesehen sind ein Tierfuttermarkt und ein Entertainment-Center.</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 durchgeführt. 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 Bettenlager) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm durchgeführt. Die Berechnungen haben ergeben, dass auch bei Zugrundelegung dieser</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" 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, 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.</i></p> <p><i>Angeichts der fehlenden Sortimentsliste in Varel und des nicht vorhandenen städtebaulichen Konzeptes sind Festsetzungen hinsichtlich bestimmter Sortimentsgruppen im Bebauungsplan nicht hinreichend</i></p> | <p>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>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>Bezüglich der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes wird sich die Stadt Varel zu gegebener Zeit mit der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer in Verbindung setzen.</p> <p>Auf Grund der Festsetzungen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vorgesehenen Regelungen, die in dem Durchführungsvertrag getroffen werden und der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# **Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel**

## **ANREGUNGEN**

## **STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>konkret und unter Umständen nicht gerichtsfest. Gerade vor diesem Hintergrund sollten die Verträglichkeitsprüfungen entsprechend des geforderten worst-case-Szenarios so erfolgen, dass die Immobilie wieder von einem Lebensmittelmarkt genutzt wird. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Folgenutzung ein Getränkemarkt ist, da Getränke den Nahrungs- und Genussmitteln zuzurechnen sind.</i></p> <p><i>Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Branche "Leuchten" als zentrenrelevant einzustufen ist (vgl. auch Erläuterungen zum LROP zu Abschnitt 2.3. zu den Sätzen 6 und 7). Der Begriff „Waren des allgemeinen täglichen Bedarfs“ ist nicht eindeutig definiert und birgt hinreichend Interpretationsspielraum. Er sollte über eine Vareler Sortimentsliste konkretisiert werden (vgl. oben).</i></p> <p><i>Darüber hinaus sollte eine Regelung zu den zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen werden. Wir empfehlen eine Festsetzung auf max. 10 % der Verkaufsfläche entsprechend des LROP.</i></p> <p><i>Für ein Gespräch stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</i></p> | <p>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 zu keinen negativen Auswirkungen auf die Vareler Innenstadt führen, zumal dort in absehbarer Zeit ein Nahversorger entsteht, der ebenfalls Getränke mit anbietet.</p> <p>Leuchten sind nur als Teil eines Baumarktsortiments zulässig. Die Gesamtgröße der Verkaufsfläche eines Baumarktes darf dabei 600 m² nicht überschreiten. Abweichungen hiervon hätten eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Folge. Aufgrund dieser Regelungen sind keine Beeinträchtigungen des innerstädtischen Angebots zu erwarten. Bzgl. des Einzelhandelskonzeptes mit Sortimentsliste s.o..</p> <p>Der Begriff „Waren des allgemeinen täglichen Bedarfs“ taucht in den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 nicht auf.</p> <p>Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 1:</u></b></p> <p>Die Anregungen der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer sind, wie in der Stellungnahme zu Nr. 1 beschrieben, nicht zu berücksichtigen bzw. bereits berücksichtigt. Die Begründung ist zu ergänzen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

*Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel*

## ANREGUNGEN

## STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                   |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b><u>Abstimmungsergebnis zu Nr. 1:</u></b></p> <p><b>Ja:</b> <span style="float: right;"><b>Nein:</b></span></p> <p><b>Enthaltungen:</b></p>                                  |
| 2 | <p><b><u>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG</u></b><br/> <b>(11.08.2009)</b></p> <p>Zur o.g. Planung haben wir bereits mit dem Schreiben vom 01.07.2009 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Stellungnahme vom 01.07.2009:</u></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG in einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG. Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien werden damit nur bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG an der Kabelkanalanlage erforderlich. Zur Zeit sind uns keine Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG bekannt.</i></p> | <p><b><u>Stellungnahme zu Nr. 2</u></b></p> <p>Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Rahmen zu beachten.</p>                                  |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 2</u></b></p> <p>Die Stellungnahme Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.</p> |



**Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel**

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b><u>Abstimmungsergebnis zu Nr. 2:</u></b></p> <p><b>Ja:</b> <b>Nein:</b></p> <p><b>Enthaltungen:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3</b> | <p><b><u>Niedersächsischer Heimatbund e.V.</u></b> (27.08.2009)</p> <p>Gegen die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungsänderungen haben wir grundsätzlich keine Bedenken, obwohl wir für ein „Entertainment-Center“ nicht den Bedarf erkennen, da in Varel genügend Spielhallen u. ä. vorhanden sind.</p> <p>Allerdings sehen wir bei der dargelegten Parkplatznutzungsregelung den Bedarf, diese zu konkretisieren, damit dem Schutzbedürfnis der Anwohner des Wolfstapper Weges wirklich entsprochen wird.</p> <p>In der Regel gibt es in Entertainment-Centern und in der Gastronomie mittlere bis längere Verweildauern. Wenn beispielsweise ein Kunde um 21.30 Uhr sein Fahrzeug auf dem östlichen Bereich des Parkplatzes abstellt und um 23.00 Uhr von dort aus wegfährt, führt das zu einer Störung der besagten Anwohner, denn kein Gast stellt seinen PKW um 22.00 Uhr auf den Westteil des Parkplatzes um.</p> <p>Eine Lösung wäre dadurch möglich, dass beispielsweise die Parkflächen für den Tierfuttermarkt und den Entertainment-Bereich getrennt ausgewiesen würden.</p> | <p><b><u>Stellungnahme zu Nr. 3</u></b></p> <p>Die Zulassung eines Entertainment-Centers in dem Planänderungsgebiet kann zu einer gewissen Entlastung der Innenstadt führen, wo Vergnügungsstätten zurzeit konzentriert vorkommen. Somit ist die Zulassung des Entertainment-Centers als Folgenutzung für den Lebensmitteldiscountmarkt für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Varel sinnvoll.</p> <p>Die Anregungen bezüglich der Nutzung des im Planänderungsgebiet gelegenen Parkplatzes betreffen die Durchführung der Planung. Eine Regelung der Parkplatznutzung kann durch die Bauleitplanung nicht vorgenommen werden. Mögliche Beeinträchtigungen, die sich aus der Nutzung des Parkplatzes für die nahe gelegene Wohnnutzung ergeben können, werden in den erforderlichen Genehmigungsverfahren geprüft. Sofern es zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften erforderlich ist, kann im Baugenehmigungsverfahren die zeitliche und räumliche Nutzung der Einstellplätze gegliedert bzw. geregelt werden.</p> |

*Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel*

## ANREGUNGEN

## STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 3</u></b></p> <p>Die Anregungen des Niedersächsischer Heimatbund e.V. betreffen die Durchführung der Planung. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b><u>Abstimmungsergebnis zu Nr. 3:</u></b></p> <p><b>Ja:</b> <b>Nein:</b><br/> <b>Enthaltungen:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4 | <p><b><u>K.-H. Hupe</u></b> (11.08.2009)</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass im Bereich der Panzerstraße zwischen Aldi und Söchting beidseitig Fahrbahnmarkierungen (Piktogramme) aufgebracht werden sollten, um auch Radfahrer und Fußgänger sicher in den Fachmarktbereich zu leiten.</p> <p>Im Fachmarktbereich sollte eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30 km/h durchgeführt werden.</p> <p>Der Verkehr auf dem Wolfstapper Weg/Buschgastweg im Richtung Fachmarktzentrum/Famila sollte eingeschränkt werden.</p> <p>Der gesamte Baumbestand an der Mega-Company sollte erhalten werden.</p> <p>Die Öffnungszeiten der McDonalds Filiale und der Spielhalle sollten</p> | <p><b><u>Stellungnahme zu Nr. 4</u></b></p> <p>Die Anregungen bezüglich der Fahrbahnmarkierungen, der Geschwindigkeitsbegrenzung und der Einschränkung des Verkehrs auf dem Wolfstapper Weg/Buschgastweg können im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Die vorgeschlagenen verkehrsbehördlichen Maßnahmen betreffen die Durchführung der Planung und werden an die zuständigen Gremien zur Prüfung weitergeleitet.</p> <p>Die Anregung bezüglich des Baumbestandes betrifft den Bebauungsplan Nr. 186 „Fachmarktzentrum“.</p> <p>Die Anregung betrifft die Durchführung der Planung. Die Öffnungszei-</p> |

## Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel

## ANREGUNGEN

## STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | beschränkt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ten der McDonalds Filiale und der Spielhalle können in den Bebauungsplänen nicht geregelt werden. Sie werden im jeweiligen Genehmigungsverfahren geprüft.                                                                                                                                                                    |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 4</u></b></p> <p>Die Anregungen von K.-H. Hupe sind, wie in der Stellungnahme zu Nr. 4 beschrieben, bei der Durchführung der Planung zu prüfen. Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>                                                             |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b><u>Abstimmungsergebnis zu Nr. 4:</u></b></p> <p><b>Ja:</b> <b>Nein:</b><br/> <b>Enthaltungen:</b></p>                                                                                                                                                                                                                  |
| 5 | <p><b><u>S. und C. Reents</u></b> (05.09.2009)</p> <p>Mit meiner Stellungnahme möchte ich darauf hinweisen, dass ich bei der Stadt Varel wieder einmal eine längerfristige Bebauungsplanung vermissem.</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 vermissem ich im Besonderen speziell ausgewiesene Ausgleichsmaßnahmen für die Verrohrung der Leeke.</p> | <p><b><u>Stellungnahme zu Nr. 5</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wurde mit Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" abgegeben. Inhaltlich betrifft sie aber den Bebauungsplan Nr. 186 „Fachmarktzentrum“ und wird im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes abgewogen.</p> |

***Behandlung von Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 "An der B 437 / Panzerstraße" der Stadt Varel***

**ANREGUNGEN**

**STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  |  | <p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 5</u></b></p> <p>Die Anregungen von S. und C. Reents werden zur Kenntnis genommen und, wie in der Stellungnahme zu Nr. 5 beschrieben, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Fachmarktzentrum“ abgewogen.</p>                                       |
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  |  | <p><b><u>Beschlussempfehlung zu Nr. 6 bis Nr. 15</u></b></p> <p>Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis zu Nr. 6 bis Nr. 15:</u></b></p> <p><b>Ja:</b> <b>Nein:</b></p> <p><b>Enthaltungen:</b></p> |