

# Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Varel

## Synoptische Abwägungstabelle

zu den **Stellungnahmen** aus der Beteiligung der **Öffentlichkeit sowie der betroffenen Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange** zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Varel vom 11.05.2023

### Stellungnahmen

Laufende Nr.	Absender
1	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
2	Landkreis Friesland – Fachbereich Umwelt
3	Landkreis Friesland – Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung
4	Landkreis Friesland – Fachbereich Straßenverkehr
5	Landkreis Friesland – Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz
6	Landkreis Friesland – Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebau-recht
7	Landkreis Friesland – Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal
8	Gemeinde Rastede

### Kurzzeichen der Abwägung

- Z = Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)  
K = Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)  
TB = teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation  
N = Nichtberücksichtigung/Ablehnung des Vorschlags/Zurückweisung der Argumentation

## Ergebniszusammenfassung:

Laufende Nummer	Absender/ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
1.0	<b>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer</b>		
1.1	Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte, verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung einer Kommune. Hierin können die mit Blick auf das Bauplanungsrecht sinnvollen und von der Rechtsprechung vielfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z. B. zur Sortimentsliste, zu zentralen Versorgungsbereichen (ZVBs) und zu einem Zentrenkonzept mit entsprechender Profilierung im Einzelhandel. Zudem schafft es Planungssicherheit für Politik, Verwaltung, Bürger und Investoren.	-	K
1.2	Ein Einzelhandelskonzept kann jedoch nur so lange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Es ist daher angezeigt, das Konzept hinsichtlich seiner tatsächlichen Ermittlungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und es je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung ggf. auch in aktualisierter Form fortzuschreiben. Eine solche Aktualisierung ist in der Regel	-	K

nach fünf bis sieben Jahren nach dem erstmaligen Beschluss des Konzeptes notwendig (vgl. Kuschnerus, Bischopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, S. 281)".

**1.3** Wir begrüßen es deshalb ausdrücklich, dass die Stadt Varel ihr Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 fort schreibt und das der bisherige Prozess durch zwei Arbeitskreise mit Vertretern der relevanten Akteure aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing und der Oldenburgischen IHK begleitet wurde.

#### **1.4 Zu Kapitel 6.2 Zentrenstruktur von Varel**

Der Gutachter schlägt vor, den südlich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße gelegenen Fachmarktstandort in den ZVB Innenstadtzentrum Varel zu integrieren. Dies halten wir für nicht rechtssicher. Die Bürgermeister-Heidenreich-Straße stellt eine starke städtebauliche Barriere dar. Die vom Gutachter aufgeführten Punkte, die die Barrierewirkung relativieren sollen, also die

- vorhandenen Querungshilfen (Fußgängerampel im Bereich Neue Straße, Mittelinsel auf Höhe des Pfarramtes St. Bonifatius) und
- die Nutzung des Fachmarktplatzes durch Innenstadtbesucher

schätzen wir als nicht ausreichend ein, um eine Integration des Bereichs in den ZVB zu rechtfertigen.

-

**Z**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass mit der Aufnahme des Fachmarktstandortes keine proaktive Weiterentwicklung verbunden ist. Vielmehr ist es Ziel, die Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich (dabei vorrangig zentrenrelevante Sortimente) im Bestand zu sichern. Das EHK Varel 2023 macht deutlich, dass sich die bestehenden Fachmärkte gegenwärtig marktgängig präsentieren und demnach aktuell kein wesentlicher quantitativer Handlungsbedarf für Marktanpassungen besteht. Zudem gilt die stadtentwicklungspolitische Zielstellung, mögliche zukünftige Entwicklungen im Einzelfall auf ihre städtebaulichen sowie absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hin zu prüfen (im Sinne des Schutzes der gewachsenen Strukturen im ZVB und dem Entgegenwirken einer mehr als unwesentlichen Wettbewerbsintensivierung; vgl. EHK Varel 2023, S. 66).

**N**

Nach fachgutachterlichem Dafürhalten besteht eine hinreichende räumlich-funktionale Verbindung, die eine Aufnahme des Fachmarktstandortes in den ZVB Innenstadtzentrum

begründbar macht. An der bisherigen empfohlenen räumlichen Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Varel (inkl. Fachmarktstandort) wird somit festgehalten.

Dabei wird im EHK Varel 2023 bereits darauf hingewiesen, dass sich funktionale Wechselbeziehungen für die Innenstadtbesucher nicht nur aus der gemeinsamen Parkplatznutzung (wie von der IHK Oldenburg ebenfalls genannt), sondern insbesondere auch durch die am Fachmarktmarktstandort bereitgestellten Angebote, wozu neben den Fachmärkten mit zentrenrelevanten Einzelhandel ergänzend die angrenzenden zentrenergänzenden Funktionen (u. a. ein gut frequentiertes Café) zählen, ergeben. Diese Einschätzung hinsichtlich der faktisch bestehenden Wechselwirkungen wurde durch Mitglieder des Fach-Arbeitskreises, die zugleich Akteure mit umfassenden Vor-Ort-Kenntnissen darstellen, bestätigt bzw. hervorgehoben.

Weiterhin ist nochmals zu betonen, dass ausgehend vom Eingangs-/Ausgangsbereich der Innenstadt im Bereich Neue Straße die Bürgermeister-Heidenreich-Straße unmittelbar durch die vorhandene Fußgängerampel überquert werden kann. Anschließend ist der Fachmarktstandort in fußläufiger Entfernung (rd. 40 m bis zum vorgenannten Café) zu erreichen, wobei im Zwischenbereich weitere Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels (Versicherung, Steuerhilfe) angesiedelt sind.

Ergänzend zu den bisherigen Ausführungen im EHK Varel 2023 ist zu betonen, dass vom Eingangs-/Ausgangsbereich der Innenstadt im Bereich Neue Straße eine direkte Sichtbeziehung zum Fachmarktstandort besteht. In diesem Kontext ist ebenfalls festzuhalten, dass der Eingangsbereich sowie die Außengastronomie des am Fachmarktstandort angesiedelten

**1.5** Die Fachmarkttagglomeration südwestlich der Innenstadt, in der ein Famila-Markt, ein Aldi und ein Baumarkt zu finden sind, soll den Status eines „funktionalen Ergänzungsbereichs“ zur Innenstadt erhalten. Für uns ist bisher nicht ersichtlich, ob dieser Standort aus baurechtlicher Sicht den Schutzstatus eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) haben soll oder nicht. Wir plädieren dafür, diesem Bereich nicht den Status ZVB zuzuweisen.

**1.6** **Zu Kapitel 10 Sortimentsliste**  
Wir raten davon ab, das Sortiment „Wohneinrichtungsbedarf“ zukünftig als nicht zentrenrelevant zu definieren. Die darunterfallenden Bilder, Poster, Bilderrahmen und Kunstgegenstände sind klassische Innenstadtsortimente. Die vorgesehene Einstufung verringert die Chance

Cafés in Richtung Bürgermeister-Heidenreich-Straße ausgerichtet ist. **Diese Aspekte werden im Rahmen der Konzeptüberarbeitung des EHK Varel 2023 erläuternd hinzugefügt.**

Das Zentren- und Standortmodell der Stadt Varel differenziert eindeutig zwischen zentralen Versorgungsbereichen (vgl. EHK Varel 2023, Kapitel 6: Zentrenstruktur von Varel) und Ergänzungsstandorten (vgl. EHK Varel 2023, Kapitel 7: Konzept für ergänzende Standorte). Bei den Fachmarkttagglomerationen rund um den Famila-Markt sowie im Bereich der Panzerstraße handelt es sich um keine zentralen Versorgungsbereiche. Dies wird bereits in Kapitel 6.2 deutlich herausgestellt, wonach die Standortbereiche Famila und Panzerstraße nach wie vor nicht vollumfänglich die in Kapitel 6.1 genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche aufweisen und demnach konzeptionell als ergänzende Standorte definiert werden (vgl. EHK Varel 2023, S. 61). Ebenso wird in Kapitel 9 des EHK Varel 2023 das Standortmodell für die Stadt Varel in der Zielperspektive vorgestellt. In diesem Kontext wird zusammenfassend dargestellt, dass in Varel mit dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Obenstrohe zwei zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sowie die Standortbereiche Famila und Panzerstraße als ergänzende Standorte definiert werden.

Neben der städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen werden im Rahmen der Überprüfung der Zentrenrelevanz von Sortimenten die Beurteilungskriterien Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit sowie die städtebauliche Zielperspektive berücksichtigt.

Im Rahmen des Fach-Arbeitskreises II und III wurde aufgezeigt, dass die Einstufung von Wohneinrichtungsbedarf (ohne

auf eine Neuansiedlung dieser Sortimente im ZVB Innenstadtzentrum drastisch.

Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment insbesondere vor dem Hintergrund der geringen sortimentspezifischen Prägung der ZVB (rd. 14 % der VKF innerhalb von ZVB verortet), der zum Teil eingeschränkten Integrationsfähigkeit (als Hauptsortiment bei kleinflächigen, spezialisierten Anbietern; überwiegend jedoch als Randsortiment in flächenintensiven Betriebskonzepten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment (u. a. Möbelanbieter, Baumärkte)) sowie der stadtentwicklungspolitisch gewollten Flexibilisierung bei der Standortwahl grundsätzlich begründbar erscheint.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere auch der ZVB Innenstadtzentrum Varel aus konzeptioneller Sicht als Positivraum auch für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (insbesondere im Kontext nicht großflächiger Vorhaben) gilt (vgl. EHK Varel 2023, S. 65). Neben den Entwicklungsempfehlungen für den ZVB wird diese Zielstellung ergänzend durch den Steuerungsleitsatz III (vgl. EHK Varel 2023, S. 88) hervorgehoben.

Zuletzt gilt es zu berücksichtigen, dass sich im Rahmen des Fach-Arbeitskreises III konsensual für eine Ausweisung als nicht zentrenrelevantes Sortiment entschieden wurde (was den o. g. Aspekt der stadtentwicklungspolitisch gewollten Flexibilisierung bei der Standortwahl in diesem Segment unterstreicht).

In der Zusammenführung der vorherigen Ausführungen wird an der Ausweisung des Sortiments Wohneinrichtungsbedarf

**1.7** Gleiches gilt für das Sortiment „Campingartikel“. Auch hier raten wir von einer Einstufung als nicht zentrenrelevant ab.

(ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant festgehalten.

Unter Berücksichtigung der unter Abwägungspunkt 1.6 genannten Bewertungsaspekte zur Zentrenrelevanz ist für das Sortiment Campingartikel folgendes festzuhalten:

**N**

Einzelhandelsstruktur in Varel: Das Sortiment Campingartikel ist im Stadtgebiet von Varel verkaufsflächenseitig kaum vertreten und tritt lediglich als deutlich untergeordnetes Randsortiment in Fachmärkten auf, die außerhalb der ZVB angesiedelt sind (u.a. an den Ergänzungsstandorten Famila und Panzerstraße). Das Sortiment Campingartikel ist somit nicht prägend für die ZVB in Varel. Dieser Aspekt spricht für eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Besuchersfrequenz: Campingartikel sind eindeutig periodisch nachgefragte Waren. Ein Spontankauf ist die Seltenheit. Somit ist ganz überwiegend von einem klassischen Zieleinkauf auszugehen. Aus diesem Grund löst das Sortiment in der Regel keine größeren Besuchersfrequenzen aus und hat demnach keine wesentliche Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment. Dieser Aspekt spricht für eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Integrationsfähigkeit: Das Campingartikel-Fachgeschäft ist kein gängiger Betriebstyp. Das Sortiment wird als Hauptsortiment i. d. R. in flächenintensiven spezialisierten Fachmärkten angeboten, deren Expansionsanforderungen nur in wenigen Fällen mit den vorhandenen Strukturen in zentralen Ver-

sorgungsbereichen übereinstimmen. Zusätzlich wird das Sortiment als Randsortimentsangebot insbesondere in Baumärkten angeboten. Demnach gibt es gewichtige Hinweise dafür, das Sortiment hinsichtlich der Integrationsfähigkeit als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzuordnen.

Kopplungsaffinität: Da, wie bereits dargelegt, der Zieleinkauf bei diesem Sortiment überwiegt, ist von einer eher geringen Wahrscheinlichkeit von Kopplungseinkäufen auszugehen. Dieser Aspekt spricht für eine Einordnung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Transportfähigkeit: Campingartikel setzen sich sowohl aus transportfähigen Artikeln als auch sperrigen Waren zusammen. Dieser Aspekt ist daher eher indifferent zu bewerten.

Besondere Entwicklungsperspektive: Unter Berücksichtigung der sortimentspezifischen Handlungsbedarfe (mit Blick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion sowie der Bedeutung als Tourismusstandort Angebotsergänzung im Bereich Campingartikel; vgl. EHK Varel 2023, S. 52) möchte sich die Stadt Varel die Möglichkeit eröffnen, auch flächenintensivere Campingartikel-Fachmärkte (die flächenseitig derzeit nicht in den ZVB Innenstadtzentrum zu integrieren sind) vorzuhalten. Diese stadtentwicklungspolitische Haltung wurde durch den konsensualen Entschluss zur Einordnung des Sortiments als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant unterstrichen.

In der Zusammenführung der vorherigen Ausführungen wird an der Ausweisung des Sortiments Campingartikel als nicht

zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant festgehalten.

## 1.8 Zum weiteren Vorgehen

Wir empfehlen:

Nach Abschluss dieses Beteiligungsschrittes sollte der dann vorliegende Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes den Gewerbetreibenden der Stadt Varel in einer Infoveranstaltung vorgestellt werden. Eine solche Veranstaltung ist hilfreich, um den Sinn und Zweck sowie die Grenzen des Einzelhandelskonzeptes aufzuzeigen. Außerdem können aus der Diskussion heraus noch Erkenntnisse ergeben, die dann noch ins Konzept aufgenommen werden sollten. Wir bieten an, die Stadt Varel bei der Durchführung einer solchen Veranstaltung zu unterstützen."

Nach erfolgter Rücksprache mit der Stadtverwaltung Varel ist keine zusätzliche Informationsveranstaltung geplant. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass Gewerbetreibende bereits zu den stattgefundenen Fach-Arbeitskreises eingeladen wurden. Diesen Einladungen wurde jedoch nur sehr eingeschränkt gefolgt. Ergänzend wurde den Gewerbetreibenden im Rahmen der Offenlage des Konzeptes die Möglichkeit eröffnet, Anregungen einzubringen. Dieser Beteiligungsschritt wurde seitens der Gewerbetreibenden nicht in Anspruch genommen.

**N**

1.9 Das der Stadtrat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschließt. Nur so kann das Konzept seine volle Wirkung entfalten, da es dann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch bei Genehmigungen von Vorhaben in Siedlungsbereichen ohne Bebauungsplan dann zu berücksichtigen ist. Das Einzelhandelskonzept in der Folge verbindlich umzusetzen. Hierdurch entsteht Planungssicherheit für die Unternehmen und es werden unnötige Einzelfalldiskussionen bei Ansiedlungsanfragen von Einzelhandelsunternehmen verhindert.

Die Stadt Varel beabsichtigt mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (auch weiterhin) eine strukturierte und zielgerichtete Steuerung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen. Durch den geplanten Beschluss des Konzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

**K**

1.10 Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.

-

**K**

## 2.0 Landkreis Friesland – Fachbereich Umwelt

- |     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
| 2.1 | <u>Untere Abfallbehörde</u> : Gegen das Einzelhandelskonzept bestehen seitens der Abfallbehörde keine Bedenken.   | - | Z |
| 2.2 | Bei der Neuplanung von Einzelhandelsgeschäften ist darauf zu achten, dass genügend Raum und Stellmöglichkeiten für Behälter zur Annahme von u. a. Abfällen aus der Rücknahme-verpflichtung im Sinne des Verpackungsgesetzes, des Elektronikgesetzes und der Altölverordnung bestehen. | - | K |
1. Verkaufsverpackungen und Umverpackungen im Sinne des § 15 Verpackungsgesetzes
  2. Elektrokleingeräte, wenn die Verkaufsfläche für Elektro- und Elektronikgeräte mindestens 400 Quadratmetern und bei Vertreibern von Lebensmitteln mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 800 Quadratmetern, die mehrmals im Kalenderjahr oder dauerhaft Elektro- und Elektronikgeräte anbieten und auf dem Markt bereitstellen.
  3. Wer gewerbsmäßig Verbrennungsmotoren- oder Getriebeöl an Endverbraucher abgibt, hat vor Abgabe eine Annahmestelle nach Absatz 2 für solche gebrauchten Öle einzurichten oder eine solche durch entsprechende vertragliche Vereinbarung nachzuweisen. Bei der Abgabe an private Endverbraucher ist durch leicht erkennbare und lesbare Schrifftafeln am Ort des Verkaufs auf die Annahmestelle nach Absatz 2 hinzuweisen.

### 3.0 Landkreis Friesland – Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung

3.1 Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird von der unteren Landesplanungsbehörde ausdrücklich begrüßt. Auf die aktuelle Fortschreibung des LROP 2020 und Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten -auch für die das Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels – wird hingewiesen. Unter Kapitel 2.2 kann ein Hinweis zur Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP 2017 aufgenommen werden.

Unter Kapitel 2.2 – Regionalplanerische Vorgaben ist RROP 2020 Friesland, Kap. 2.2, Abs. 02, Satz 1 zu ergänzen „Bei der regionalen Abstimmung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten ist der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen“. Neben dem kann auf die Anlage 2 zum RROP – Einzelhandel E1-E3 mit der Festlegung der mittelzentralen Kongruenzräume verwiesen werden.

Es folgen redaktionelle Anmerkungen:

Auf S. 15 ist das Mittelzentrum Brake in der Wesermarsch und nicht Brakel gemeint. Auf S. 39 ist bei Karte 6 in der Legende sowie im folgenden Text der grüne Punkt in Dangast nicht erklärt. Hinweis zu Kap. 7 und Übersichtskarte für den Ergänzungsstandort im EHK 2023 einfügen auf S. 66, da Abb. 17 abgeschnitten. S. 80 angesiedelt anstelle abgesiedelt; eine kurze Erklärung für welche Sortimente die Betriebe eine (über-)örtliche Versorgung übernehmen wäre gut.

Die Stellungnahme umfasst ausschließlich redaktionelle Hinweise zum zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, welche im Bericht weitestgehend übernommen werden. Die Hinweise auf die Arbeitshilfe zum LROP 2017 sowie den regionalplanerischen Vorgaben werden im Bericht ergänzt.

**TB**

<b>4.0</b>	<b>Landkreis Friesland – Fachbereich Straßenverkehr</b>		
4.1	Es bestehen keine Bedenken.	<b>Z</b>	
<b>5.0</b>	<b>Landkreis Friesland – Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz</b>		
5.1	Es bestehen keine Bedenken.	<b>Z</b>	
<b>6.0</b>	<b>Landkreis Friesland – Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht</b>		
6.1	Es bestehen keine Bedenken.	<b>Z</b>	
<b>7.0</b>	<b>Landkreis Friesland – Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal</b>		
7.1	Es bestehen keine Bedenken.	<b>Z</b>	
<b>8.0</b>	<b>Gemeinde Rastede</b>		
8.1	<p>Hinsichtlich der Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume haben die Landkreise Friesland, Wesermarsch und Ammerland in 2017 eine Vereinbarung geschlossen, wonach die Grundzentren, die im Verflechtungsbereich der Mittelzentren Varel und Rastede liegen, entsprechend der Landkreisgrenzen den jeweiligen Mittelzentren zugeordnet werden.</p> <p>Soweit dies im vorliegenden Entwurf berücksichtigt wurde, sind keine weiteren Hinweise vorzubringen.</p>	<p>Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts verweist insbesondere im Kontext von Einzelhandelsgroßprojekten i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Konformität zu den landesplanerischen Zielen des LROP (s. Kapitel 3). In diesem Zusammenhang wäre auch das Kongruenzgebot unter Berücksichtigung des mittelzentralen Kongruenzraums im Einzelfall dezidiert zu prüfen.</p>	<b>K</b>



---

## KONTAKT

### **Stadt Varel**

Fachbereich 4: Planung und Bau  
Herr Olaf Freitag  
Zum Jadebusen 20  
26316 Varel  
freitag@varel.de  
Tel.: 04451/126230

### **Stadt + Handel Beckmann und**

#### **Führer Stadtplaner GmbH**

Herr Björn Wickenfeld  
Tibarg 21  
22459 Hamburg  
varel@stadt-handel.de  
Tel.: 040 – 53 30 96 46