
Bebauungsplan Nr. 260
„Hagebau Varel“

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

INHALTSÜBERSICHT

ANLAGEN:	2
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Varel	6
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	7
4.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.2 Belange des Immissionsschutzes	7
4.2.1 Emissionskontingente	7
4.2.2 Lärmschutzwand	8
4.3 Belange des Denkmalschutzes	8
4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	9
4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	9
4.6 Belange der Wasserwirtschaft	10
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	13
5.4 Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen	13
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
5.7 Emissionskontingente	14
5.8 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	17
7.1 Rechtsgrundlagen	17
7.2 Planverfasser	18

ANLAGEN:

Stadt + Handel PartGmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des Hagebaumarktes sowie die Ansiedlung eines Baustoffhandels in Form einer Verlagerung und Zusammenführung zweier bestehender Betriebe in Varel, Panzerstraße 3; 14/02/2023.

I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 der Stadt Varel, 07. September 2023.

Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG: Erweiterung Hagebau + Drive In und Neubau Baustoffhandel 26316 Varel: Entwässerungskonzept Regenwasser, November 2022.

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Hagebaumarktes an der Panzerstraße zu ermöglichen. Zudem ist die Schließung und Verlagerung der Baustoffhandel Standorte an der Friedrich-Ebert-Straße in Varel und in Bockhorn an die Hans-Schütte-Straße geplant, wofür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 260 „Hagebau Varel“ aufgestellt, der den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122 „Gewerbegebiet – Panzerstraße“ von 1994 und die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Langendamm, Sumpfweg“ von 2014 anteilig überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 befindet sich westlich des Hauptortes Varel und südlich der Ortschaft Langendamm und umfasst etwa 3 ha. Der Standort ist durch bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen an der Hans-Schütte-Straße, der Gertrud-Barthel-Straße und der Gewerbestraße bereits vorgeprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der bestehende Hagebaumarkt. Der westliche Teil des Plangebietes wurde bisher noch nicht bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 122 bildet die planungsrechtliche Grundlage für den bestehenden Hagebaumarkt und weist ein Gewerbegebiet aus. Die BauNVO sieht für großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie Baumärkte, jedoch die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten vor. Auf der bisherigen Freifläche war durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Bisher hat sich dort noch kein entsprechender Betrieb angesiedelt. Nun ist die Erweiterung des bestehenden Baumarktes und die Verlagerung eines Großhandelsbetriebes an diesen Standort geplant. Für diese Planung müssen die Festsetzungen geändert werden, um den Standort planungsrechtlich zu beordnen. Durch die gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen starke Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche soll zudem eine Deckungsgleichheit der geplanten Nutzungen und der planerischen Zulässigkeit geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 260 werden daher zulässige Nutzungen und Sortimente innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für Bau-, Heim- und Gartenmärkte sowie eines sonstigen Sondergebietes Baustoffhandel definiert. Die Verträglichkeit dieser Festsetzungen mit den Zielen der Raumordnung und die Vermeidung strukturschädigender Auswirkungen auf bestehende Betriebe wurde im Rahmen einer gutachterlichen Analyse sichergestellt. Des Weiteren werden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der heutigen Entwicklungsvorstellung angepasst. Der bisher planungsrechtlich festgesetzte Lärmschutzwall an der Grenze zur Kleingartenkolonie Strußkamp soll zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes durch eine begrünte Lärmschutzwand ersetzt werden. Die Sicherstellung der Einhaltung der Schutzansprüche umgebener Nutzungen erfolgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten basierend auf einer schalltechnischen Begutachtung.

Mit der vorliegenden Planung wird demnach eine bedarfsgerechte, ortsverträgliche Gewerbeerweiterung an einem baulich vorgeprägten und planerisch dafür vorgesehenen Standort ermöglicht. Die Entwicklungsperspektiven eines ansässigen Betriebes sowie die damit verbundenen Arbeitsstätten können gesichert werden. Insgesamt begünstigt die Planung den Ausbau der Versorgungsfunktion im Mittelzentrum Varel und die Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB do-

kumentiert. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Hagebau Varel“ beigefügt. Zudem werden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert, bewertet und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Hagebau Varel“ wurde auf einer vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten Plangrundlage im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 3 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 „Hagebau Varel“ befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes Varel zwischen der Panzerstraße im Osten und Hans-Schütte-Straße im Westen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bockhorner Straße (B437) im Norden und der „Kolonie Strußkamp“ des Kleingärtnervereins Varel e.V. im Süden. Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 260 „Hagebau Varel“ weist bestehende bauliche Strukturen auf. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches findet sich der bestehende Baumarkt „Hagebau Varel“. Das westliche Plangebiet ist bisher nicht bebaut und eine Grünfläche.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist insbesondere von Gewerbeflächen und -bauten geprägt. Nördlich grenzen verschiedene Einzelhandelsnutzungen, wie der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Möbelmarkt Jysk, an. Nördlich der B 437 befindet sich die Papier- und Kartonfabrik Varel. In östlicher Richtung dominieren kleinteilige, bauliche Strukturen in Form von überwiegend Wohnbebauung. Im Süden befinden sich die „Kolonie Strußkamp“ des Kleingärtnervereins Varel e.V. sowie das die ehemalige Frieslandkaserne. Westlich der Hans-Schütte-Straße befinden sich weitere Gewerbeflächen, in denen vor allem Kfz - Händler, -Dienstleister und Zulieferer ansässig sind.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Im aktuell rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) wird die Stadt Varel als Mittelzentrum dargestellt. Der Bereich des Plangebietes ist zudem zu den ländlichen Regionen zu zählen. Im LROP-VO ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt: „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit

eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.“ (LROP-VO, 2017, Seite 6)

Darüber hinaus lautet es in den „Zielen und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume“ unter 05: „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“ (LROP-VO, 2017, Seite 6)

Weiter heißt es in „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“, dass gem. 06 „die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden [soll]. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“ (LROP-VO, 2017, Seite 22)

Die LROP-VO betont damit die Bedeutung der Stärkung und Weiterentwicklung der Attraktivität ländlicher Regionen als Baustein zur Stärkung der Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit. Darüber hinaus sollen bei der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerung und die räumliche Bevölkerungsverteilung berücksichtigt werden. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung, der Bestandssicherung und Innenentwicklung der Gewerbefläche im Mittelzentrum Varel trägt durch die damit erreichte Stärkung der wirtschaftlichen Infrastruktur und Wettbewerbsfähigkeit zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Varel für die Bürger und für die Unternehmen bei.

Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind zudem die Vorgaben aus Abschnitt 2.3 der LROP-VO 2017 maßgeblich zur raumordnerischen Beurteilung. Das vorliegende Vorhaben ist daher hinsichtlich seiner Konformität zu den dort formulierten Zielen einzuordnen und zu prüfen.

Ziffer 03: Kongruenzgebot

Die Stadt Varel stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Gemäß RROP LK Friesland 2020 umfasst der Kongruenzraum des Mittelzentrums Varel neben der Stadt Varel die Gemeinden Bockhorn und Zetel sowie die Ortsteile Jaderberg, Diekmannshausen und Schweiburg der Gemeinde Jade. Anhand des erstellten Marktanteilsmodells wird in der den Unterlagen beigefügten Verträglichkeitsanalyse der Stadt + Handel PartGmbH¹ dargelegt, dass rund 88 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortimentsbereich Baumarktsortiment aus dem Kongruenzraum der Stadt Varel generiert werden. Somit werden deutlich weniger als die gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 vorgegebenen 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt. Angesichts der Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen, verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum kann von einem identischen Einzugsgebiet für die Randsortimente des Planvorhabens ausgegangen werden. Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot.

¹ Stadt + Handel PartGmbH: Auswirkungsanalyse für die geplante Umstrukturierung und Erweiterung des Hagebaumarktes sowie die Ansiedlung eines Baustoffhandels in Form einer Verlagerung und Zusammenführung zweier bestehender Betriebe in Varel, Panzerstraße 3; 11/2021.

Ziffer 04: Konzentrationsgebot

Der Prüfstandort befindet sich innerhalb des im RROP LK Friesland 2020 ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Varel. Das Konzentrationsgebot für den Standort ist damit erfüllt.

Ziffer 06: Integrationsgebot

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel 2011 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017. Der Vorhabenstandort verfügt über eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung über die B 437 (hier: Bockhorner Straße), die eine Verbindung zur A 29 in westlicher Richtung herstellt. Zudem erfolgt der Anschluss an den ÖPNV über den unmittelbar nordöstlich vom Vorhabenstandort gelegenen Bushaltepunkt „Varel Panzerstraße“. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bewerten. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Varels. Die zulässigen nicht zentrenrelevanten Sortimente umfassen insgesamt rd. 96 % der Gesamtverkaufsfläche. Der Anteil der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente wird im Bebauungsplan auf 4 % begrenzt und übersteigt somit weder die 10 %-Schwelle der Gesamtverkaufsfläche noch die 800 m² Verkaufsfläche in Summe. Die Planung ist kongruent zum Integrationsgebot.

Ziffer 07: Abstimmungsgebot

Ein regionales Einzelhandelskonzept besteht in der Region aktuell nicht. Lediglich für einzelne Kommunen im Untersuchungsraum liegen Einzelhandelskonzepte vor. Gemäß RROP LK Friesland 2020 soll hinsichtlich der Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte zudem der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland berücksichtigt werden. Gemäß der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen durch die Stadt+Handel PartGmbH sind unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Erreichbarkeit, Lage, Verkaufsflächensteigerung, Attraktivitätssteigerung) keine negativen Auswirkungen auf die Strukturen im Untersuchungsraum zu erwarten. Zudem sind Mittelzentren gem. RROP LK Friesland 2020 für die Versorgung mit Angeboten des gehobenen Bedarfs zuständig, was u. a. Einzelhandelsangebote des aperiodischen Bedarfs umfasst. Darunter fällt das Planvorhaben mit dem Kernsortiment Baumarktsortiment, womit die Angebotsform des Planvorhabens der zentralörtlichen Stufe Varels als Mittelzentrum entspricht. Der Leitfaden sieht zudem ein interkommunales Moderationsverfahren zur Prüfung der Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens aufgrund der Erreichbarkeit, der Lage, der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche und der Attraktivitätssteigerung bestehender Einzelhandelsagglomerationen sowie der Deckung des Vorhabens mit den für die zentralörtliche Stufe typischen Angebotsformen vor. Nach Rücksprache mit dem Landkreis kann im Rahmen der vorliegenden Planung aufgrund der Beteiligung der umliegenden Kommunen im Beteiligungsverfahren sowie der nicht zu erwartenden negativen Auswirkungen auf ein separates Moderationsverfahren verzichtet werden. Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland kongruent zum Abstimmungsgebot.

Ziffer 08: Beeinträchtigungsverbot

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den Kommunen des Untersuchungsraumes sind durch das Planvorhaben gemäß der gutachterlichen Analyse der absatzwirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen nicht zu erwarten. Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtigungsverbot.

Grundsätzlich bildet der Hagebaumarkt mit den Fachmärkten JYSK, Raiffeisen, Lidl und Euronics am Sonderstandort Panzerstraße eine Agglomeration gemäß LROP, die ge-

samtheitlicher in der Auswirkungsanalyse zu betrachten wären. Es liegt jedoch vorliegend ein atypischer Fall bezüglich der Agglomerationsregel vor, der vom Träger der Regionalplanung in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadt Varel und der IHK anerkannt wurde. Mit der vorliegenden Planung ist eine planungsrechtliche Bereinigung vorgesehen. Gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen erfolgt eine starke Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es eine Deckungsgleichheit der geplanten Nutzungen und der planerischen Zulässigkeit zu schaffen. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche kann sich die Auswirkungsanalyse auf die Planung des Hagebaumarktes begrenzen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Auch die im Verfahren befindliche Änderung des Landesraumordnungsprogrammes weicht in diesen Punkten nicht wesentlich ab.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als zentrales Siedlungsgebiet, sowie die im Norden verlaufende Bockhorner Straße (B437) als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung gekennzeichnet. Die Stadt Varel ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

In den textlichen Erläuterungen heißt es dazu, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die ausgewiesenen Zentralen Siedlungsgebiete konzentrieren soll (RROP 2.1.3. S. 43). Die Entwicklung von Arbeitsstätten der Städte und Gemeinde im Landkreis Friesland ist im Rahmen der Bauleitplanung auf die zentralen Orte sowie Siedlungsachsen zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und die nötigen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Maßnahmen hierbei Möglichkeiten zur Innenentwicklung genutzt werden. (RROP 2.1.3. S. 42).

Die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs der Mittelzentren gilt es zu sichern und zu entwickeln (RROP 2.2 S. 73). In diesem Sinne sollen die für die wirtschaftliche Entwicklung erforderlichen Flächen für Industrie und Gewerbe in allen Gemeinden bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung eines möglichst geringen Landschaftsverbrauchs bereitgestellt werden. Dies zielt auf eine flächensparende Bauweise Erschließung und Grundstücksausnutzung der Gewerbegebiete ab. (RROP 2020 2.2, S.73)

Nördlich den Plangebietes ist ein Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe dargestellt. Dieses dient der raumordnerischen Sicherstellung des bestehenden Anschlussgleises der Papier- und Kartonfabrik Varel an die Bahnlinie Wilhelmshaven - Oldenburg. Anders als im nicht parzellenscharf gezeichneten RROP endet die Bahnlinie in Realität vor der Bürgermeister-Heidenreich-Straße. Eine Erweiterung des Gleises ist nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben sind im RROP keine weiteren Ergänzungen, Ziele, Grundsätze oder Hinweise zu den benannten Zielen der LROP-VO

Niedersachsen 2017 festgelegt. Wie im Kapitel 3.1 dargelegt, entspricht das Planvorhaben landesplanerischen Zielen und damit auch den Vorgaben des RROP.

Zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland siehe Kapitel 3.1 Abstimmungsgebot.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung, für die Erweiterung des bestehenden Baustoffhandels in Varel an einem in einem bestehenden gewerblich geprägten Siedlungszusammenhang liegenden Standort, wird den oben beschriebenen Zielen entsprochen. Insgesamt stehen die Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben gem. § 1 (4) BauGB damit nicht entgegen.

3.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Varel

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (EHK Varel), beschlossen am 24.02.2011 durch den Rat der Stadt Varel, als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Sonderstandortes Panzerstraße. Dazu heißt es: „Der empfohlene Sonderstandort sollte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze [...] und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.“ Das EHK Varel 2011 formuliert zudem den folgenden für das Planvorhaben relevanten Ansiedlungsleitsatz: „Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Sonderstandort Panzerstraße angesiedelt werden.“ Da es sich bei den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen um großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt, sind sie am Sonderstandort Panzerstraße gemäß des EHK Varel 2011 zulässig und gewünscht.

Gemäß EHK Varel 2011 besteht in Varel zudem ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rund 2.800 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Baumarkt (bis 2020), wodurch gewisse Erweiterungspotenziale für den Bestand deutlich werden. Diese Potenziale werden durch die Verringerung der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Baumarktsortiment in Varel bis heute, die u. a. auf eine veränderte Sortimentierung des Hagebaumarktes zurückzuführen ist, verstärkt. Das Planvorhaben ist als kongruent zu den Vorgaben des EHK Varel 2011 zu bewerten. Derzeit wird das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel fortgeschrieben. Das vorliegende Planvorhaben entspricht den Zielen der Fortschreibung.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und die restlichen Flächen als Gewerbefläche dargestellt. Darüber hinaus verläuft im Plangebiet ein Fließgewässer „44 (II)“.

Ein Teil des geplanten Baustoffhandels, der als Großhandelbetrieb anzusehen ist, ist im Flächennutzungsplan demnach als Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dargestellt. Dennoch kann diese Planung als gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, denn die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf und die städtebaulichen Auswirkungen von großflächigen Groß- und Einzelhandelsbetrieben sind vergleichbar. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 260 „Hagebau Varel“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 122 „Gewerbegebiet – Panzerstraße“, rechtskräftig seit dem 16.09.1994, und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Gewerbe- und Sondergebiet Langendamm, Sumpfweg“, rechtskräftig seit dem 10.01.2014.

Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne entsprechen nicht den aktuellen Entwicklungsvorstellungen für das Plangebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 werden die Inhalte der Bebauungspläne Nr. 122 und Nr. 164. daher teilweise überplant. Die bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 geltenden Festsetzungen treten mit Inkrafttreten den Bebauungsplanes Nr. 260 außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Hagebau Varel“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Deckung des Kompensationsdefizits steht der städtische Flächenpool „Rabenteich“ zur Verfügung. Der Flächenpool erstreckt sich auf dem Flurstück 385/15, Flur 7, Gemarkung Varel-Stadt auf rd. 9,4 ha. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 2.700 Werteinheiten ist damit gedeckt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 „Hagebau Varel“ ein Schallgutachten² bei der I+B Akustik GmbH in Auftrag gegeben und dessen nachstehende Ergebnisse in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Darüber hinaus ist das vollumfängliche Schallgutachten den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren als Anlage beigefügt.

4.2.1 Emissionskontingente

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 260 „Hagebau Varel“ befindet sich in einem Gebiet, dass durch die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen der Bebauungspläne Nr. 57 Ost, Nr. 122, Nr. 164, 1. Änd. und 2. Änd., sowie Nr. 225 bereits vorbelastet ist. Gleichzeitig gibt es schützenswerte Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes.

² I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 260 der Stadt Varel, 07. September 2023.

Die maßgeblich betroffenen Wohnhäuser liegen innerhalb des (in Aufstellung befindlichen) Bebauungsplans Nr. 122, 1. Änderung, und haben den Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI). Entlang des Wolfapper Wegs und des Buschgastwegs befinden sich weitere Wohnnutzungen, die gemäß der Festsetzungen bzw. Satzungsbeschlüssen der Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 16 mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 als Kleingartensiedlung beurteilungsrelevant.

Basierend auf diesen Ausgangssituationen hat die I+B Akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem eine Emissionskontingentierung des Geltungsbereichs gemäß DIN 45691 /8/ in Verbindung mit der DIN 18005-1 /3/ unter Berücksichtigung maßgeblicher, gewerblicher Vorbelastung durch benachbarte Gewerbe- bzw. Industriegebiete erfolgte. Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden sinngemäß in den Bebauungsplan Nr. 260 übernommen.

Das Plangebiet wird im vorliegenden Fall in zwei Teilflächen unterteilt, denen jeweils eine bestimmte flächenbezogene Schalleistung zugeordnet wird, wobei die jeweils zulässige Höhe von der Lage der maßgeblichen Immissionsorten abhängig ist. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 /8/ ermöglicht die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren, in denen höhere Emissionskontingente möglich sind, ohne dass die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden. Es wurden für das Plangebiet daher zwei Sektoren, in denen tagsüber höhere Emissionswerte zulässig sind, definiert und in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2.2 Lärmschutzwand

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 ist an der Grenze zur Kleingartenkolonie die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgeschrieben. Um eine höhere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, soll der Ersatz des Lärmschutzwalles durch eine Lärmschutzwand zugelassen werden. Die Bemessung der Vorbelastung und damit die Höhe der verfügbaren Planwerte an den berücksichtigten Immissionsorten ist unmittelbar abhängig von einem bestehenden Lärmschutz (Wall oder Wand) in Höhe von mindestens 3 m auf der durchgehenden Länge des bestehenden Wallkörpers. Die für das Plangebiet ermittelten Emissionskontingente gelten daher nur unter der Voraussetzung, dass an dieser Stelle eine entsprechende Lärmschutzvorrichtung besteht. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass an dieser Stelle eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und direktem funktionalen Anschluss an die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Lärmschutzvorrichtung zu errichten ist. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² aufweisen. Öffnungen im unteren Bereich von Lärmschutzwänden (z. B. zur Ableitung von Oberflächenwasser) und Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion können zu erheblichen Verschlechterungen des Einfügungsdämpfungsmaßes führen und müssen daher vermieden werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb und im direkten Umfeld zum Plangebiet befinden sich laut dem Denkmalverzeichnis des Landes Niedersachsen keine Einzel- oder Bodendenkmale. Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch

geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Varel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Podsol ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gilt ab dem 01.08.2023 die neue Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung.

4.6 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits bebaut bzw. vollständig planungsrechtlich beplant. Im Zuge dieser Bebauungsplanverfahren war die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für die zulässigen Ausnutzungen der Grundstücke bereits zu betrachten. Gemäß den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 erfolgt die Entwässerung des unverschmutzten Oberflächenwassers für das im Bebauungsplan Nr. 260 festgesetzte sonstige Sondergebiet 2 und Teile sonstigen Sondergebietes 1 über einen Regenwasserkanal, der ohne Vorfluter direkt in die Nordender Leke mündet. Im übrigen Teil des sonstigen Sondergebietes, der bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 liegt, erfolgt die Oberflächenentwässerung durch eine damals zu erweiternde Regenwasserkanalisation in den Wolfstapper Graben und von dort in die Nordender Leke.

Für die Berechnung des notwendigen Regenrückhalteraaumes wurde ein 10-jährlicher Regen zu Grunde gelegt. Gemäß der Berechnung ist ein Speichervolumen von 601 m³ erforderlich. Das Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt zwischengespeichert und gedrosselt in das Kanalnetz des OOWV übergeben werden. Die Zwischenspeicherung geschieht in Form von abgedichteten Rigolen, die im Fahrbahnbereich des Baustoffhandels unterirdisch verbaut werden soll. Die Ausführung der Retention ist im Zuge der jeweiligen Ausführungsplanung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband abzustimmen. Der Entwickler des Bebauungsplanes hat vor Beginn der weiteren Planungen einen "Vertrag über die Herstellung von Abwasserbe- seitigungsanlagen und die Ablösung von Beiträgen" mit dem OOWV abzuschließen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des formulierten Planungszieles die Erweiterung bzw. den Bau eines Bau- und Gartenmarktes und eines Baustoffhandels planungsrechtlich abzusichern, werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zwei sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Betriebe stellt eine Quantifizierung da, die bei der Art der baulichen Nutzung in der Regel unzulässig ist. Gleichzeitig muss im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass keine unverträglichen Nutzungen zugelassen werden. Ausnahmsweise ist eine Quantifizierung zulässig, wenn das Baugebiet nur ein Grundstück umfasst.

Das sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ wird im Bereich des bestehenden Baumarktes festgesetzt. Zulässig sind hier ausschließlich die Errichtung von Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkten sowie von Lager- und Produktionsflächen, Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräumen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf. Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern sind zulässig. Darunter fällt auch die gem. § 32a (3) NBauO erforderliche Photovoltaikanlage über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche bei mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit werden im Weiteren die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente festgelegt. Diese Festsetzungen basieren auf der für diesen Bebauungsplan erstellten Verträglichkeitsanalyse der Stadt+Handel PartGmbH.

Da das SO 1 auf mehreren Grundstücken liegt kann die Anzahl zulässiger Betriebe hier nicht festgesetzt werden. Stattdessen wird über die Festsetzung einer minimalen und maximalen Gesamtverkaufsfläche ein zulässiger Betriebstyp festgesetzt, der aufgrund der erforderlichen Nebenanlagen nur einmal in das SO 1 passt. Die minimale Verkaufsflächenzahl wird auf 6.000 m² festgesetzt. Dieser Wert begründet sich städtebaulich damit, dass die Stadt Varel den Standort Panzerstraße als Hauptstandort für einen vollumfänglichen Baumarkt, der die Versorgungsfunktion im Mittelzentrum, sichern möchte. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 7.660 m² festgesetzt und bildet gemäß Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten eine obere verträgliche Grenze für die umliegenden Strukturen. Die Stadt Varel sieht es mit der Festsetzung dieser Werte als ausreichend sichergestellt an, dass im SO 1 nur ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit den zugehörigen notwendigen Nebenanlagen errichtet werden kann.

Im Weiteren ist diese Verkaufsfläche nach Art der Verkaufsfläche und Sortimenten differenziert. Innenliegende Verkaufsflächen haben bei allen Sortimenten eine signifikant höhere Flächenproduktivität als Verkaufsflächen auf überdachten Freiflächen. Noch geringer ist die Flächenproduktivität auf nicht überdachten Freiflächen. Daher werden die zulässigen Verkaufsflächen hier gesondert festgesetzt. Sofern in der textlichen Festsetzung keine weitere Konkretisierung der Verkaufsfläche erfolgt, ist diese als Maximalangabe für Innen- oder Außenverkaufsflächen zu sehen. Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern (dies beinhaltet Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen, dem Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege, Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen, Windfänge, zugängliche Lagerflächen, SB- Hochregalhallen, Freiverkaufsflächen oder Zelte). Für die zulässigen Sortimente sind die im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel genannten Sortiments- und Warengruppen maßgeblich. Diese beruhen auf der in den textlichen Festsetzungen genannten Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Die nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente sind die Sortimente, die Eigenart des Gebietes ausmachen. Daher sind hier im Sinne eines Bau- und Heimwerkermarktes Waren aus dem Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne auf maximal 4.355 m² Verkaufsfläche (davon maximal 1.940m² im Innenraum) sowie Waren aus dem Möbel-Sortiment auf maximal 170 m² Verkaufsfläche zulässig. Mit Hinblick auf den angegliederten Gartenmarkt sind Gartenartikel auf maximal 1.985 m² Verkaufsfläche (davon maximal 1.250 m² im Innenraum und maximal 120 m² auf überdachter Freifläche) sowie Pflanzen/Samen auf maximal 560 m² Verkaufsfläche (davon maximal 240 m² im Innenraum und maximal 45 m² auf überdachter Freifläche) zulässig.

Ergänzend zu den Hauptsortimenten sind noch weitere nicht zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Gemäß LROP sind Randsortimente solche, die jeweils weniger als 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche ausmachen. Zulässig sind Fahrräder und Zubehör auf maximal 50 m² Verkaufsfläche, Kfz-Zubehör auf maximal 40 m² Verkaufsfläche und Leuchten/Lampen auf maximal 185 m² Verkaufsfläche. Die aufgeführten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente resultieren aus einem konkreten Vorhaben, dass die Stadt Varel dazu veranlasst hat diesen Bebauungsplan aufzustellen. Grundsätzlich handelt es sich aber um einen Angebotsbebauungsplan. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung sichergestellt. Um auf betriebswirtschaftlich oder marktbedingte Änderungen ohne Bebauungsplanänderung

reagieren zu können, können abweichend von den oben genannten nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ausnahmsweise andere nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie jeweils nicht mehr als 10 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen (Randsortiment) und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird. Für die nicht zentrenrelevanten Hauptsortimente ist diese Regelung nicht anwendbar, da die Eigenheiten der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ gewahrt bleiben muss.

Darüber hinaus sind zu einem kleinen Anteil auch zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Das Angebot dieser Ergänzungs- oder Aktionsartikel wird von den Kunden in der Regel erwartet und ist branchenüblich. Um Schädigungen des zentralen Versorgungsbereiches vorzubeugen, müssen diese Sortimente reguliert werden. Zulässig sind Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 5 m² Verkaufsfläche, Bekleidung (ohne Sportbekleidung) sowie Schuhe auf insgesamt maximal 16 m² Verkaufsfläche, Hausrat auf maximal 203 m² Verkaufsfläche, Heimtextilien/Gardinen auf maximal 42 m² Verkaufsfläche und Glas/Porzellan/Keramik sowie Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände auf insgesamt maximal 61 m² Verkaufsfläche. Wie bei den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten ist auch hier eine Ausnahmeregelung mit aufgenommen. Abweichend von den oben genannten zentrenrelevanten Randsortimenten können ausnahmsweise andere zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als 4 % der zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen und ihre städtebauliche Verträglichkeit im Rahmen einer fachgutachterlichen Einzelfallprüfung nachgewiesen wird. Gemäß LROP sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes in der Regel raumordnerisch verträglich, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt. Diese Bedingungen sind mit der Beschränkung auf 4 % zentrenrelevante Randsortimente sowie der erforderlichen fachgutachterlichen Verträglichkeitsprüfung erfüllt und eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches damit ausgeschlossen.

Das sonstige Sondergebiet 2 (SO 2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ wird auf der noch nicht bebauten Fläche im Westen des Plangebietes festgesetzt. Da das SO 2 auf einem Grundstück liegt kann die Anzahl zulässiger Betriebe hier festgesetzt werden. Zulässig sind hier ausschließlich ein Betrieb des Groß- und Einzelhandels mit Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne sowie Lager- und Produktionsflächen, Verwaltungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf. Photovoltaik-Anlagen über Stellplatzanlagen sowie auf Dächern sind zulässig. Darunter fällt auch die gem. § 32a (3) NBauO erforderliche Photovoltaikanlage über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche bei mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Mit den getroffenen Festsetzungen hat die Stadt Varel ausreichend sichergestellt, dass nur verträgliche Nutzungen und Verkaufsflächen im Plangebiet zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entsprechend der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO wird in dem Gewerbegebiets-ähnlichen, sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan zugelassen werden, dass die Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (sogenannte GRZ 2) über die Grundflächenzahl von 0,8

hinaus überschritten werden darf. Aufgrund des nutzungsbezogenen, hohen Bedarfs an versiegelten Flächen durch die erforderlichen großflächigen Verkaufsräume, Lagerhallen, Stellplatzbedarf und mit schweren Kfz zu befahrenen Freilagerflächen ist es aus Sicht der Stadt Varel städtebaulich begründet und verträglich eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,9 durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zuzulassen.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO von 12,50 m. Diese Gebäudehöhe entspricht einer nutzungsgerechten Bebauung und lehnt sich an die innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 zulässigen 12 m Gebäudehöhe an.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes (Antennen, Schornsteine etc.) und Anlagen zur Wärmeengewinnung und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante der obersten Geschosse einhalten.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (H) dient die obere Gebäudekante. Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von etwa 1 m aus, sodass verschiedene Maße über Normalhöhennull (NHN) entsprechend den textlichen Festsetzungen als untere Bezugspunkte dienen.

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Diese Regelung ist erforderlich, da Gewerbebauten regelmäßig die in der offenen Bauweise vorgeschriebene Längenbegrenzung von 50 m überschreiten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Überwiegend werden die Baugrenzen ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Entlang der Hans-Schütte-Straße wird die Baugrenze gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 etwas reduziert und in einem Abstand von 8,00 m zur Straße festgesetzt.

Um ein städtebaulich geordnetes und harmonisches Ortsbild entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zu erreichen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen

Der vorhandene Regenwasser-Kanal im Norden des SO 1 des OOWV wird als unterirdische Leitung 1 gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung wird ergänzt, dass der Kanal weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke noch durch Hochbauten überbaut werden darf. Eine Überpflanzung der Leitung oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion ist auszuschließen.

Die Entsorgungsleitung im Südwesten des SO 1 wird im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Die Leitung und der Leitungsschutzstreifen verlaufen überwiegend innerhalb der überbaubaren Fläche. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss in Abstimmung mit dem OOWV geprüft werden, ob an dieser Stelle Hochbauten geplant sind und die Leitung gegebenenfalls verlegt wird. Dies widerspricht nicht den Grundzügen der Planung.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad trotz des nutzungsentsprechenden Bedarfes zu reduzieren, sind bei der Neuanlage von Stellplätzen und Außenausstellungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zur Befestigung zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In einem Abstand von beidseitig 2,5 m zu den festgesetzten Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, das zugleich als Leitungsschutzstreifen dient und weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf.

Der Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) in Brake (Unterweser), erhält hier eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Berechtigung, auf den belasteten Grundstücken Regenwasserkanäle mit den erforderlichen Anlagenteilen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und die Grundstücke zur Ausführung dieser Arbeiten zu betreten und zu befahren, solange die Regenwasserkanäle für Entsorgungszwecke benötigt werden. Die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit an Dritte ist gestattet. Sollten im Schutzstreifen Bauungen bzw. Bepflanzungen oder Geländeänderungen durchgeführt werden, sind diese mit dem OOWV abzustimmen.

5.7 Emissionskontingente

Im Plangebiet erfolgt aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung des Plangebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen werden im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens Emissionskontingente (LEK) festgesetzt (vgl. Kap. 4.2.1). Folglich sind innerhalb der geplanten sonstigen Sondergebiete nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK; Tag- und Nachtwert in dB(A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmwerte sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Die Einhaltung der Emissionskontingente durch Betriebe bzw. Anlagen ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.

Bezeichnung der Teilfläche/ Festsetzung im Bebauungsplan	LEK tags / nachts [dB(A)/ m ²]
SO 1	55 / 45
SO 2	51 / 50

Tabelle 1: Emissionskontingente

Zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht werden zudem die im Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren A-C für die Festlegung von Zusatzkontingenten nach der DIN 45691 festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Richtungssektoren dürfen die festgesetzten Emissionskontingente (LEK tags + nachts) um die angegebenen Zusatzkontingente (LEK_{i, zus,k} in dB (A)) erhöht werden. Zur Definition des Bezugspunktes und der Sektoren sind die in der textlichen Festsetzung angegebenen Koordinaten maßgeblich:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent L _{EK,zus,k} [dB(A)]	
	tags	nachts
A	9	0
B	0	0
C	14	0

Tabelle 2: Zusatzkontingente in dB(A) nach der DIN 45691 für die ausgewählten Richtungssektoren

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt worden. Für den Nachweis bezüglich der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren sind die Vorgaben des Schallgutachtens zu beachten.

Die o. g. DIN Vorschriften können bei der Stadt Varel eingesehen werden.

5.8 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Wie in Kapitel 4.2.2 erläutert, ist innerhalb des Plangebietes eine Lärmschutzwand festzusetzen. Die Bemessung der Vorbelastung, und damit die Höhe der verfügbaren Planwerte an den berücksichtigten Immissionsorten ist unmittelbar abhängig von einem bestehenden Lärmschutz (Wall oder Wand) in Höhe von mindestens 3 m auf der durchgehenden Länge des bestehenden Wallkörpers an der Grenze zur Kleingartenkolonie. Die für das Plangebiet ermittelten Emissionskontingente gelten daher nur unter der Voraussetzung, dass an dieser Stelle eine entsprechende Lärmschutzvorrichtung besteht. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass an dieser Stelle eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und direktem funktionalen Anschluss an die südlich des Geltungsbereiches verlaufende Lärmschutzvorrichtung zu errichten ist. Der direkte funktionale Anschluss bedeutet, dass eine durchgehende Lärmschutzvorrichtung von mindestens 3 m Höhe ohne Lücken entstehen muss. Die Fläche innerhalb derer die Schallschutzwand zu errichten wird als Fläche für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum

Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² aufweisen. Öffnungen im unteren Bereich von Lärmschutzwänden (z. B. zur Ableitung von Oberflächenwasser) und Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion können zu erheblichen Verschlechterungen des Einfügdämpfungsmasses führen und müssen daher vermieden werden. Die Lärmschutzvorrichtung ist dauerhaft zu begrünen, damit sie sich gegenüber der Kleingartenkolonie einfügt.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Hans-Schütte-Straße soll zur Gestaltung des Ortsbildes eine Pflanzung von Hochstämmen entlang des geplanten 12,5 m hohen Baustoffhandels erfolgen. Hierzu wird eine 6 m breite Anpflanzfläche festgesetzt. Die Anpflanzfläche wird überlagernd mit dem sonstigen Sondergebiet festgesetzt, damit das gesamte Grundstück zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden kann.

Die Anpflanzungen sind in der auf die baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzungen mit Heistern und leichten Sträuchern sind lochversetzt, mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,00 m, vorzunehmen. Die Abstände zwischen den Hochstämmen belaufen sich auf 15,00 m. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen. Die Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Darüber hinaus sollen aus städtebaulichen Gründen die Stellplatzflächen trotz der Vorgabe zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen über neuen Einstellplätzen gem. § 32a (3) NBauO durch Sträucher aufgelockert werden und damit auch zur Begrünung des Plangebietes beitragen. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und SO 2) ist daher auf Stellplatzanlagen je zehn Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten auf dem Grundstück nachzupflanzen. Die Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Hans-Schütte-Straße und die Panzerstraße.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. zu erweiternden Versorgernetze.

• **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen bzw. zu erweiternden Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
- **Oberflächenentwässerung**
Das Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt zwischengespeichert und gedrosselt in das Kanalnetz des OOWV übergeben werden. Die Ausführung der Retention ist im Zuge der jeweiligen Ausführungsplanung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband abzustimmen
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 260 „Hagebau Varel“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*