



**Stadt Varel**  
**Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese**  
**16. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**  
**und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Planung und Bauordnung Lindenallee 1 26441 Jever 22.08.2011	Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung: a) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht b) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz c) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde d) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde e) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde f) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz g) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde h) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht i) Fachbereich Gesundheit als Gesundheitsamt j) Fachbereich Ordnung als Katastrophenschutzbehörde <b>Es bestehen keine Bedenken.</b>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		k) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:	
		Zu den oben genannten Planungen nimmt die untere Landesplanungsbehörde aufgrund des Sachzusammenhanges wie folgt Stellung: Der in der der vorangegangenen Stellungnahme geäußerte Hinweis, die Ziele des LROP hinsichtlich Kongruenz- und Integrationsgebot und dem Beeinträchtungsverbot sollte so verstanden sein, dass nicht die Ziele bzw. Grundsätze des LROP zitiert werden, sondern auch ggf. tabellarisch der tatsächliche Nachweis geführt wird.	Die Bauleitplanung wurde auf Grundlage der Aussagen des Verträglichkeitsgutachten für das Erweiterungs- /Umstrukturierungsvorhaben Famila in Varel vom 11. Juli 2011 (Büro Stadt und Handel, Dortmund) sowie dem vom Rat der Stadt Varel beschlossenen Einzelhandelskonzept erstellt. Die raumordnerische Verträglichkeit wurde in diesen beiden Gutachten bzw. Konzepten nachgewiesen. Die erläuternden Nachweise der Ziele der Landesplanung werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Inhaltlich neue Aspekte ergeben sich unter Hinweis auf das Verträglichkeitsgutachten jedoch nicht.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung und Bauordnung		<p><i>Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).</i></p> <p>Da Varel die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums übernimmt, entsprechen Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Einzelhandelsschwerpunkt grundsätzlich der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe. Da das LROP keine Verflechtungsbereiche ausweist, wird zur Prüfung das aktuelle Einzugsgebiet von Varel herangezogen (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Seite 31 f). Das Einzugsgebiet Familas wird nur unwesentlich über dieses Einzugsgebiet hinausgehen (vgl. Verträglichkeitsgutachten, Seite 12 ff). Familas rekrutiert aktuell rd. 80 % des Umsatzes aus Varel selber und etwa 12 % aus dem Vareler Einzugsgebiet. Zukünftig dürften etwa 2/3 des Umsatzes aus Varel und rd. 23 % aus dem Vareler Einzugsgebiet rekrutiert werden (vgl. Verträglichkeitsgutachten, Seite 14). Ein weiterer Indikator ist die Verteilung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen: Rund 75 – 80 % der Umsatzumverteilungen dürften Anbieter in Varel und Kommunen innerhalb des Varelers Einzugsgebietes treffen. Insofern entspricht die Versorgungsfunktion des erweiterten Familas-Marktes dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Varel. Die Werte verdeutlichen, dass das Vorhaben dem raumordnerischen Kongruenzgebot entspricht.</p> <p><i>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).</i></p> <p>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt: Der Standort Familas befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Varels.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung und Bauordnung		<p><i>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.</i></p> <p>Das Integrationsgebot wird unter Beachtung der Aussagen des <i>Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011)</i> weitestgehend erfüllt: Der Standort befindet sich zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereich, verfügt aber gleichwohl über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und ist in das ÖPNV-Netz eingebunden. Der gewachsene Standort ist im Rahmen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel als Positivraum für eine mit den weiteren Entwicklungszielen der Stadt Varel abgestimmte Einzelhandelsentwicklung dargestellt (vgl. Seite 101 ff).</p>
			<p><i>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).</i></p> <p>Die benachbarten/ tangierten Kommunen werden im Rahmen des B-Planverfahrens beteiligt.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung und Bauordnung		<p><i>Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).</i></p> <p>Die gutachterliche Untersuchung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Varel und den Nachbarkommunen (vgl. Verträglichkeitsgutachten, Seite 33 ff) hat gezeigt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das in Rede stehende Einzelhandelsprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Raumordnerische Verträglichkeitsbewertung wird im Verträglichkeitsgutachten ergänzt.</p> <p>Eine Gegenüberstellung des Verkaufsflächenbestandes sowie der empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen wird in das Verträglichkeitsgutachten aufgenommen.</p>
		Ferner wäre eine Ergänzung der zusätzlichen sortimentspezifischen Verkaufsflächen zur Klarstellung des Vorhabens zur Klarstellung hilfreich.	<p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung der Stadt Varel zur möglichen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels am Standort Schützenwiese. Die Zentrenverträglichkeit wurde anhand der genannten Gutachten über die genaue Definition von Verkaufsflächengrößen einzelner Sortimentsbereiche definiert, welche exakt in die Bauleitplanung übernommen und in den textlichen Festsetzungen gesichert wurden. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen sind bereits in den textlichen Festsetzungen definiert und festgeschrieben.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wird die vom Landkreis gewünschte Darstellung der zusätzlichen Verkaufsfläche aufgenommen. Sie ist jedoch auch bereits im Verträglichkeitsgutachten auf Seite 54 abgedruckt.</p> <p>Der seitens des Landkreises ergangene Hinweis wird insofern berücksichtigt.</p>
		Durch die vorgeschaltete Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes und darauf aufbauend einer Verträglichkeitsstudie zur Erweiterung des Familas ist eine einheitliche Beurteilungsgrundlage geschaffen worden. Aus der Verträglichkeitsstudie selbst ergeben sich zunächst keine raumordnerisch relevanten Umsatzumverteilungen hinsichtlich der benachbarten Grundzentren Bockhorn und Zetel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung und Bauordnung	In Hinblick auf die Entwicklung der Stadt Varel als Mittelzentrum werden jedoch noch folgende Anmerkungen / Bedenken geäußert: Von dem missverständlichen Begriff der „überörtlichen Nahversorgungsfunktion“ (Begründung FNP, S. 7) abgesehen, ist in dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (NuG) eine Inkonsistenz hinsichtlich der Ziele des Einzelhandelskonzeptes (EZHK) und den Aussagen der Verträglichkeitsstudie (VS) vorhanden. Während im EZHK dem Lebensmitteleinzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine wichtige Magnetfunktion zuerkannt wird und auch der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in der optimistischen Variante einen Verkaufsflächenzuwachs von lediglich 100 qm sieht, wird in der VS eine Flächenerweiterung von 450 qm bei Umsatzumverteilung von 5 - 6 % zu Lasten der Innenstadt als verträglich angesehen.	Eine Inkonsistenz zwischen Einzelhandelsentwicklungskonzept und Verträglichkeitsgutachten kann nicht attestiert werden. Der wichtigen Magnetfunktion für den innerstädtischen Lebensmitteleinzelhandel wird durch eine Reduktion der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und einer damit einhergehenden Umsatzumverteilungsreduktion auf 5 – 6 % Rechnung getragen. Es ist anzumerken, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept dem Standort Famila einen Erweiterungsspielraum zumisst. Dass dieser nicht auf max. 100 m <sup>2</sup> VKF im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (gemäß des im Einzelhandelsentwicklungskonzept ausgewiesenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen) beschränkt sein kann und demnach bewusst gewisse Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Kauf genommen werden müssen, ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept dokumentiert (vgl. Seite 101 ff).
			Der Stadt Varel ist bewusst, dass an dieser Stelle unterschiedliche standortbezogene Zielstellungen existieren, die aber durch eine gezielte sortimentspezifische und verkaufsflächenbezogene Anpassung des Planvorhabens Famila gemäß der Empfehlungen des <i>Städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsgutachtens für das Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Famila in Varel</i> (Stadt + Handel 2011) in möglichst ausgewogener Weise miteinander in Einklang gebracht werden.  Insofern besteht kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung und Bauordnung	<p>Insbesondere da nach Aussagen des EZHK keine bzw. nur geringen Umfang Kopplungskäufe Famila/Innenstadt stattfinden, sollte sich die Stadt Varel damit auseinandersetzen, ob und wie ein Lebensmitteleinzelhandel im zentralen Versorgungsausgleich tatsächlich langfristig gesichert werden kann.</p> <p>Ferner wird insgesamt eine Diskrepanz zwischen dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen und den Flächenerweiterungen im Rahmen der Standorterneuerung Schützenwiese deutlich. Im Sortiment Bekleidung werden bereits ca. 50 % des Entwicklungsrahmens und im Bereich Glas, Porzellan, Keramik bereits vollständig mit einer Standorterweiterung verbunden (vgl. Tabelle 14 u. 15 EZHK zu Tab. 26 VS). Dies ist raumordnerisch und städtebaulich zwar grundsätzlich zulässig, jedoch bindet sich die Stadt Varel damit langfristig selbst innerhalb eines sehr engen Rahmens.</p>	<p>Die für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel geführte Argumentation kann auch in diesem Falle angebracht werden (s. o.). Der Stadt Varel ist bewusst, dass an dieser Stelle unterschiedliche standortbezogene Zielstellungen existieren, die aber durch eine gezielte sortimentsspezifische und verkaufsflächenbezogene Anpassung des Planvorhabens Famila gemäß der Empfehlungen des <i>Städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsgutachtens für das Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Famila in Varel (Stadt + Handel 2011)</i> in möglichst ausgewogener Weise miteinander in Einklang gebracht werden.</p> <p>Insofern besteht kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens.</p>
		Bezogen auf den Sonderfall bzw. Sonderstandort Famila mag eine tragfähige Konzeptionierung und Steuerung noch möglich sein. Die Reduzierung der ursprünglichen Planungen auf den heutigen Stand wird dabei durchaus gesehen und ohne eine solche wäre auch die raumordnerische Verträglichkeit fraglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Jedoch werden aufgrund des geringen und mit dem Vorhaben zum Teil schon ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens möglich zukünftige (großflächige) Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt bzw. mit zentrenrelevanten Randsortimenten von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde sehr kritisch gesehen, da zu einem leistungsfähigen Mittelzentrum neben einem Verbrauchermarkt gerade auch eine funktionierende Innenstadt mit einer vielfältigen Handelslandschaft zählt.	<p>Ein restriktiver Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept benannten Positivräume ist erklärtes und vom Rat der Stadt beschlossenes Entwicklungsziel für Varel.</p> <p>Insofern besteht kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Oldenburgische IHK Moslestraße 6 26122 Oldenburg 12.08.2011	Die Oldenburgische IHK hat mit Schreiben vom 20. Juni 2011 (s. Anlage) zu den oben genannten Planaufstellungs- bzw. -änderungsverfahren Stellung genommen. Die Stellungnahme erhalten wir weiterhin aufrecht. Ergänzend dazu äußern wir uns wie folgt:	Bezüglich des Hinweises auf die Stellungnahme der IHK vom 21. Juni 2011 verweist die Stadt Varel auf die dazu bereits vorgelegte Abwägung, die nachfolgend wiedergegeben wird.
		Die Stadt Varel ist unseren Anregungen und Hinweisen zum Teil gefolgt. Wir begrüßen die klarstellenden Ausführungen zum Einzugsbereich des Planvorhabens. Die ergänzenden Aussagen tragen zur Klarheit des Verträglichkeitsgutachtens bei. Ebenso begrüßen wir die Anpassung der textlichen Festsetzung 1 (1) b). Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Begründung nicht entsprechend redaktionell angepasst wurde und empfehlen dies nachzuholen.	Die Begründung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis der IHK wird insofern berücksichtigt.
		Anderen Anregungen und Hinweisen ist die Stadt Varel bisher nicht gefolgt. Insbesondere unsere geäußerten Bedenken sind in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen:	
		- Aufgrund der Größe des Vorhabens sind unserer Auffassung nach die mit der Realisierung der derzeitigen Planung einhergehenden Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht weiterhin kritisch zu sehen.	Das Projekt der Erweiterung des SB-Warenhauses basiert auf den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts. In diesem Konzept ist u.a. die Zielsetzung eines verträglich erweiterten SB-Warenhauses dargestellt worden. Dabei ist auch auf die Tatsache abgestellt worden, dass mit einer Modernisierung und verträglichen Erweiterung des SB-Warenhauses die mittelzentrale Funktion der Stadt Varel gestützt und auch ausgebaut werden kann. Dies sind sehr wohl auch städtebauliche Überlegungen, die in einen Entscheidungsprozess zur vorliegenden Bauleitplanung einfließen müssen. Darüber hinaus ist durch das vorliegende Verträglichkeitsgutachten eine Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen auch auf das Innenstadtzentrum erfolgt, mit dem Ergebnis, dass der Gutachter eine Verträglichkeit des Vorhabens erkennt. Insofern wird die Auffassung der IHK zu diesem Punkt seitens der Stadt Varel nicht geteilt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	Die Erweiterung des SB-Warenhauses ist nicht nur quantitativ zu beurteilen, sondern auch qualitativ. Die Entwicklung des Marktes zu einem Einkaufszentrum entfaltet stärkere Anziehungskräfte auf den Standort. Es ist anzunehmen, dass die Passantenfrequenz in der Innenstadt weiter rückläufig sein wird. Dies führt zu Umsatzeinbußen für die in der Innenstadt ansässigen Betriebe, die dadurch in ihrer Existenz bedroht werden. Das gilt insbesondere für viele inhabergeführte Fachgeschäfte.	<p>Die Bauleitplanung wurde auf Grundlage der Aussagen des Verträglichkeitsgutachten für das Erweiterungs-/Umstrukturierungsvorhaben Famila in Varel vom 11. Juli 2011 (Büro Stadt und Handel, Dortmund) sowie dem vom Rat der Stadt Varel beschlossenen Einzelhandelskonzept erstellt. Die raumordnerische Verträglichkeit und auch die Verträglichkeit in Hinsicht auf das Innenstadtzentrum wurden in diesen beiden Gutachten bzw. Konzepten nachgewiesen. Dabei wurde auch die zu erwartende Umsatzumverteilung im Bereich der Innenstadt ermittelt.</p> <p>Im Rahmen des einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsgutachtens wurde dieser Aspekt als Attraktivitätsfaktor berücksichtigt und spiegelt sich in den vorhabenbezogenen Annahmen zur Flächenproduktivität und zum Einzugsbereich wider (vgl. Seite 12 ff, 32 f).</p> <p>Eine Bedrohung für die städtebauliche Funktionsfähigkeit der Innenstadt wird seitens des Gutachters ausdrücklich nicht gesehen.</p> <p>Insofern besteht kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens.</p>
		Vor diesem Hintergrund empfehlen wir erneut nachdrücklich, die Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente des Vorhabens weiter zu reduzieren.	<p>Bei der vorgelegten Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung, in der die maximalen Verkaufsflächengrößen, bezogen auf die einzelnen Sortimente gutachterlich festgestellt wurden, festgesetzt wurden.</p> <p>Eine Reduzierung der Verkaufsflächengrößen wird nicht für erforderlich gehalten, da die Zentrenverträglichkeit festgestellt wurde. Insbesondere wird in der Argumentation der IHK nicht berücksichtigt, dass ein Mittelzentrum wie die Stadt Varel auch auf verändertes Einkaufsverhalten der Kunden eingehen muss. Die Ergänzung des gesamtstädtischen Einkaufsangebots durch eine modernisierte und erweiterte Form des SB-Warenhauses entspricht sicherlich den Ansprüchen einer Vielzahl der heutigen Kunden. Bei dieser beabsichtigten Entwicklung lässt die Stadt Varel jedoch eben nicht außer acht, dass die städtebauliche Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums weiterhin gewährleistet ist (siehe Aussagen des bereits mehrfach angesprochenen Verträglichkeitsgutachtens). Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen und aus den oben dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.</p>





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	- Der aktuell in der Innenstadt ansässige Lebensmittel-Markt sorgt für Frequenz, von der weitere Innenstadthändler mittelbar profitieren. Wir haben in einem Gespräch am 8. August 2011 bei der Stadt Varel Hinweise erhalten, die eine erheblich höhere Umsatzumverteilung annehmen lassen, als im Verträglichkeitsgutachten berechnet worden ist.	<p>Die Stellungnahme der IHK zu diesem Punkt bezieht sich auf ein Gespräch 8 August 2011 zu dem die Stadt Kritiker des Vorhabens und auch den Einzelhandelsgutachter eingeladen hatte. Dabei wurde die Möglichkeit geboten, Fragen zum Verträglichkeitsgutachten und auch zu dessen Methodik zu stellen. Anwesend waren u.a. auch Vertreter der IHK. In diesem Rahmen wurde von einem Teilnehmer die These aufgeworfen, dass die Umsätze des Lebensmittelmarktes unterhalb des Wertes liegen, der im Verträglichkeitsgutachten für die Berechnung von Umsatzumverteilungen eingestellt wurde. Konkrete Zahlen wurden allerdings nicht vorgelegt.</p> <p>Die Verwaltung der Stadt Varel hat daraufhin über die Eigentümer- und Betreiberholding des betroffenen Marktes eine Stellungnahme eingeholt. Folgende Antwort ist dazu ergangen (Auszug):</p> <p>„Ich nehme Bezug auf das o.g. Schreiben der Stadt Varel, das Sie mir mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet haben.</p> <p>Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich der Umsatz meines Supermarktes im Rahmen der von uns geplanten Größen bewegt und ich mit der Entwicklung des Standortes zufrieden bin. Eine Veröffentlichung meiner Umsatzzahlen lehne ich ab.</p> <p>Die vom Büro „Stadt+Handel“ im Einzelhandelskonzept prognostizierten Umsätze erreichen wir heute bereits annähernd. Ich gehe davon aus, dass unser Supermarkt sich weiter positiv entwickeln wird und mittelfristig sogar höhere Umsätze generieren kann, als im Gutachten angegeben.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK		<p>Die Begründung für die anzunehmende höhere Umsatzumverteilung ergab sich im Wesentlichen aus der Annahme, dass die Flächenproduktivität für den Lebensmittelmarkt Markant im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens als zu hoch eingeschätzt wurde. Bei einer geringeren Flächenproduktivität ergäben sich geringere Bestandsumsätze und demnach höhere Umsatzumverteilungswerte. Zunächst ist festzustellen, dass dieser Argumentation im Hinblick auf das im Verträglichkeitsgutachten angewandte methodische Vorgehen nicht vollumfänglich zu folgen ist: Bei einem hypothetisch geringeren Bestandsumsatz in der Innenstadt würde sich bei einer Neuberechnung der Umsatzumverteilungen auch eine geringere monetäre Umsatzumverteilung und demnach keine oder eine allenfalls gering höher ausfallende prozentuale Umsatzumverteilung ergeben. Dies ist eine logische Konsequenz der auf Huff basierenden Berechnungsmodellierung. Unabhängig davon besteht keine Erforderlichkeit der Neuberechnung:</p> <p>Die durchschnittliche Flächenproduktivität von 5.036 €/m<sup>2</sup> VKF bezieht sich auf das vollständige innerstädtische Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Nahrungs- und Genussmittel-Verkaufsfläche im Markant Markt beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>. Die für den Markt insgesamt angesetzte Flächenproduktivität liegt je nach Sortimente zwischen rd. 3.600 €/m<sup>2</sup> VKF und rd. 4.000 €/m<sup>2</sup> VKF und berücksichtigt damit die für einen modernen Lebensmittelmarkt dieser Größenordnung nur bedingt optimalen Standortrahmenbedingungen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität für die verbleibende innerstädtische Nahrungs- und Genussmittel-Verkaufsfläche von knapp 600 m<sup>2</sup> VKF liegt (gemittelt) bei rd. 6.600 €/m<sup>2</sup> VKF. Die verbleibende Verkaufsfläche dürfte primär auf den Bereich des Lebensmittelhandwerks und Fach- oder Spezialgeschäfte entfallen. In diesem Segment ist eine hohe Flächenproduktivität üblich. Die angesetzten 6.600 €/m<sup>2</sup> VKF liegen dabei noch in einem eher unterem Bereich der üblichen Flächenproduktivitätsspannweiten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine Neuberechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf das innerstädtische Nahrungs- und Genussmittelangebot bewegen sich demnach in einem verträglichen Rahmen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	Sollte der Markt nach der Erweiterung des SB-Warenhauses aufgegeben werden, würde sich die Frequenz voraussichtlich erheblich verringern, was einen Trading-Down-Prozess nach sich ziehen kann. Das Sortimentsangebot und die –vielfalt würden sich mit der Folge verschlechtern, dass die Frequenz weiter abnimmt. Wir erinnern daran, dass sich bei der Ansiedlung des Lebensmittel-Marktes die Suche nach einem Betreiber schwierig gestaltet hat.	Der Lebensmittelmarkt als wesentlicher funktionaler Baustein der Innenstadtentwicklung ist in die Betrachtung der Verträglichkeit in den Gutachten eingeflossen. Durch eine Reduzierung der Verkaufsflächengrößen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden die zu erwartenden Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zusätzlich minimiert. Das Verträglichkeitsgutachten hat eine grundsätzliche Verträglichkeit im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgestellt, die bei einer Verkaufsflächengröße von 2.850 m <sup>2</sup> liegt. Die Empfehlungen gehen in Richtung 2.200 m <sup>2</sup> (zuzüglich Getränke mit 450 m <sup>2</sup> ) plus 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Konzessionärsflächen. Der Bebauungsplan setzt genau diese gutachterlichen Flächengrößen fest. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.
		Da sich mit der Realisierung des Planvorhabens die Angebotssituation im Bereich des SB-Warenhauses erheblich verbessern wird, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Neuansiedlung in der Innenstadt erneut gelingt. Wir empfehlen der Stadt Varel erneut nachdrücklich durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass der Lebensmittel-Markt weiter in der Innenstadt erhalten bleibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schließung eines städtebaulichen Vertrages zur Absicherung de Standortes des Lebensmittel-Marktes in der Innenstadt ist nicht erforderlich und vorgesehen.
		Darüber hinaus bitten wir, folgende Hinweise und Bedenken zu berücksichtigen:	
		- Gemäß textlicher Festsetzung 1 (4) sollen zwei „Außenverkaufstände/Imbiss“ auf den Grundstücksflächen außerhalb der Gebäude zulässig sein. Gemäß textlicher Festsetzung 1 (5) sollen Verkaufsstände von Betrieben, die in der Vorkassenzonen/Konzessionärsfläche angesiedelt sind, nicht auf den Grundstücksfreiflächen zulässig sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gibt die textlichen Festsetzungen richtig wieder.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	Wir sind der Auffassung, dass auf den Grundstücksfreiflächen ausschließlich eine gastronomische Nutzung zulässig sein sollte. Die textliche Festsetzung sollte entsprechend angepasst werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Stadt Varel folgt dieser Anregung und ändert die textliche Festsetzung hinsichtlich der ausschließlichen Zulässigkeit einer gastronomischen Nutzung der Außenverkaufsstände. Sowohl der zukünftigen Betreiber des SB-Warenhauses als auch der Grundstückseigentümer sind mit dieser Nutzungseinschränkung einverstanden. Dies haben sie schriftlich gegenüber der Stadt Varel erklärt. Es werden keine weiteren Betroffenenheiten ausgelöst.
		Wenn Einzelhandelsnutzungen zulässig sein sollen, müssen die zu erwartenden Auswirkungen der Außenverkaufsstände in die Verträglichkeitsprüfung eingestellt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist mit dem dann vorliegenden Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung in Einklang zu bringen.	Die Nutzung der Außenverkaufsstände wird entsprechend der Anregung der IHK und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern sowie dem Betreiber auf eine rein gastronomische Nutzung beschränkt. Eine Ergänzung der Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens ist demnach nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und insofern berücksichtigt.
		- Erlauben Sie uns noch einen redaktionellen Hinweis: Die textliche Festsetzung 1 (1) c nimmt Bezug auf den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Varel (Stand: Dezember 2010). Das Konzept wurde bekanntermaßen als Einzelhandelsentwicklungskonzept mittlerweile vom Rat beschlossen. Der Bebauungsplan sollte auf das beschlossene Konzept Bezug nehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das im Bebauungsplan zitierte und verwendete Einzelhandelskonzept der Stadt Varel wurde als Endbericht mit Stand: Oktober 2010 am 24.02.2011 vom Rat der Stadt Varel beschlossen. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.
		<u>Zusammenfassende Bewertung:</u>	
		Wir sind nach wie vor der Auffassung, dass aufgrund der konkreten städtebaulichen Gegebenheiten und der fragile Situation der Innenstadt in Varel negative Auswirkungen vom Planvorhaben ausgehen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Lebensmittel-Markt aufgegeben werden würde. Vor diesem Hintergrund haben wir gegen die Dimensionierung sowohl der zentren-, als auch der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens nach wie vor Bedenken.	Zu der städtebaulichen Situation in Varel, die aus Sicht der Stadt auch deren mittelzentrale Versorgungsfunktion zu berücksichtigen hat, ist schon weiter oben Stellung genommen worden. Die vorliegende Planung basiert auf dem auch unter Mitwirkung der IHK erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzept und der darauf aufbauenden Verträglichkeitsstudie. Die Dimensionierung des Vorhabens ist in ständiger Abstimmung mit dem Gutachter entwickelt worden und wird von diesem als verträglich eingestuft. Die Bedenken der IHK werden seitens der Stadt Varel nicht geteilt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	Wir empfehlen der Stadt Varel in ihrem eigenen Interesse und vor dem Hintergrund der neuen Erkenntnisse aus dem Gespräch 8. August 2011 in Varel, die Verträglichkeit des Vorhabens neu zu berechnen. Die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Bebauungsplan sollten weiter reduziert werden. Zudem sollte der Lebensmittel-Markt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger langfristig gesichert werden.	Wie bereits oben dargelegt, hat die Stadt Varel die Hinweise aus dem Gespräch am 8. August 2011 aufgenommen und verifiziert, soweit dies möglich ist. Nach Aussage des betroffenen Marktes werden die Umsätze, die in dem Gutachten eingestellt sind bereits heute annähernd erreicht werden. Laut Auffassung des Marktbetreibers wird sich diese Situation in Zukunft noch positiver gestalten. Insofern hat die Stadt Varel weder eine Grundlage noch einen Anlass, das vorliegende Verträglichkeitsgutachten neu berechnen zu lassen.
		<b>Schreiben vom 20.06.2011</b>	Die nachfolgend abgedruckten Abwägungsvorschläge sind am 05.07.2011 im Planungsausschuss bereits beraten und beschlossen worden.
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<i>Die Stadt Varel verfolgt mit den oben, genannten Planaufstellungs- bzw. -änderungsverfahren das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen SB-Verbrauchermarktes sowie die Ergänzung um zwei Fachmärkte im Plangebiet zu schaffen. Dafür soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum)“ festgesetzt werden, das in zwei Teile gegliedert ist.</i>	<i>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie geben den Sachstand zur Vorentwurfs-Planung richtig wieder.</i>
		<i>In den Sondergebieten werden die Verkaufsflächen sortimentsbezogen beschränkt. Die Festsetzungen sehen Folgendes vor:</i>	
		<i>- Für das SB-Warenhaus soll eine Verkaufsfläche von maximal 4.800 qm zulässig sein. Davon sind zulässig maximal 3.450 qm für nahversorgungsrelevante und maximal 1.100 qm für zentrenrelevante sowie maximal 250 qm für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Vareler Liste.</i>	
		<i>- Zudem sollen in der Vorkassenzone Verkaufsflächen für Konzessionäre mit maximal 700 qm zulässig sein. Davon sollen bis zu 450 qm für nahversorgungsrelevante und 250 qm für zentrenrelevante Sortimente gemäß Vareler Liste zulässig sein.</i>	
		<i>- In den beiden Fachmärkten sollen insgesamt bis zu 850 qm nicht zentrenrelevanter Sortimente gemäß Vareler Liste zulässig sein.</i>	



Stadt Varel  
Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<p><i>Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planvorhaben wie folgt:</i></p> <p><i>1. Die Stadt Varel! hat ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) erarbeiten lassen, das vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Ziel war es unter anderem, eine sachgerechte Abwägungsgrundlage für komplexe Ansiedlungsfragen zu schaffen. Die Oldenburgische IHK hat im begleitenden Arbeitskreis an dem Erstellungsprozess des EEK mitgewirkt und befürwortet die darin getroffenen Entwicklungsziele - insbesondere die Stärkung der Zentren und die Sicherung der Nahversorgung (vgl. S. 29).</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
		<p><i>2. Das EEK trifft auch Aussagen für die Entwicklung des Plangebietes. Wir teilen die Empfehlungen für den Standortbereich „Familia“. Sie sind eine fachlich fundierte Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Die Empfehlungen im Einzelnen (vgl. S. 104):</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
		<p><i>- Für nahversorgungsrelevante Sortimente ist noch ein Entwicklungsrahmen im SB-Warenhaus vorhanden.</i> <i>Je nach Sortiment und Standort ist jedoch die Sensibilität der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen deutlich unterschiedlich. Der Nachweis der standortspezifischen Verträglichkeit ist empfehlenswert / erforderlich.</i></p>	
		<p><i>- Der Verträglichkeitsnachweis ist auch für zentrenrelevante Randsortimente empfehlenswert / erforderlich.</i></p>	
		<p><i>- Bei kleinteiligen Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte Vorsicht geboten sein.</i></p>	
		<p><i>- In den geplanten, das SB-Warenhaus ergänzenden Fachmärkten, sind aus Gründen des Schutzes und der Entwicklung des Innenstadtzentrums zentrenrelevante Sortimenten nicht empfehlenswert.</i> <i>Ergänzende Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind grundsätzlich denkbar.</i></p>	



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<p>3. Um diesen Empfehlungen Rechnung zu tragen wurde für das Planvorhaben ein „Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten für das Erweiterung- / Umstrukturierungsvorhaben Famila in Varel“ erarbeitet, das sich den genannten Aspekten widmet. Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens nach.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Die ursprünglich geplante Projektgröße stellte sich als städtebaulich unverträglich heraus. Die Verkaufsflächengröße wurde auf Basis des Verträglichkeitsgutachtens mit dem Ziel reduziert festgesetzt, dass das Vorhaben die Umsatzumverteilungsquoten unterschreitet, bei denen die Rechtsprechung bereits nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche annimmt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 basieren auf dem angesprochenem Verträglichkeitsgutachten und berücksichtigt die reduzierten Verkaufsflächenzahlen.
		<p>Wir begrüßen grundsätzlich, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit analysiert wurde. Dies gilt ebenso für die Beschränkung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente im Bebauungsplanentwurf, um die Entwicklung der Zentren und der Nahversorgung zu schützen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Wir weisen in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass die Abgrenzung des Einzugsbereiches nicht hinreichend erkennbar ist. Entspricht der Einzugsbereich dem als „Untersuchungsraum“ abgegrenzten Gebiet (vgl. S. 16), so ist festzuhalten, dass der Einzugsbereich des Vorhabens sehr groß dimensioniert ist. Das Einzugsgebiet umfasst dann unter anderem das Mittelzentrum Rastede. Hierbei ist zu beachten, dass dieser Zentrale Ort selbst für die Versorgung seines Verflechtungsbereiches zuständig ist und die Stadt Varel keine Versorgungsfunktion hierfür zu übernehmen hat.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das auf S. 16 des Verträglichkeitsgutachtens dargestellte Gebiet stellt den im Sinne der Analyse relevanten Untersuchungsraum dar. Dieser entspricht nicht dem ermittelten Einzugsbereich des Famila-Marktes, welcher kleiner ausfallen dürfte als der dargestellte Untersuchungsraum. Allerdings ist anzunehmen, dass sich die Einzugsbereiche der Vorhabenplanung sowie weiterer Städte (u.a. Rastede) und dortiger Standorte überschneiden werden. Innerhalb dieser Überschneidungsbereiche ist anzunehmen, dass eine gewisse Anzahl der Einwohner derzeit bspw. in der Stadt Rastede einkaufen, sich zukünftig (nach Erweiterung/Umstrukturierung des Famila-Marktes) jedoch eher auf Varel konzentrieren, so dass Umsatzumverteilung auch in Gebieten außerhalb des Einzugsbereiches zu erwarten sind.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<p><i>Insofern muss die Abgrenzung des Einzugsgebietes kleiner gewählt werden. Das hat zur Folge, dass bei der gleichen zu erwartenden Umsatzleistung des Planvorhabens die Umsatzumverteilungsquoten auf das dann kleinere Einzugsgebiet - insbesondere die Vareler Innenstadt - entsprechend größer ausfallen werden. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wären alleine aus Rastede rund 0,3 Mio. Euro Umsatz rechnerisch anders zu verteilen (vgl. S. 37). Zum Vergleich: Die Umsatzumverteilung aus der Innenstadt Varels zum geplanten Einkaufszentrum beträgt rund 0,5 Mio. Euro (vgl. S. 36). In der Folge kann davon ausgegangen werden, dass nicht nur unwesentliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Die Verträglichkeit sollte vor diesem Hintergrund neu berechnet werden. Unter Umständen sind die Verkaufsflächengrößen im Bebauungsplanentwurf erneut anzupassen.</i></p>	<p><i>Hierbei handelt es sich u.a. um die Einwohner der Bereiche im nördlichen Rastede (u.a. Hahn) und in Jade. Gleichwohl dürfte auch in geringem Umfang Kaufkraft aus dem Kernort Rastede generiert werden, da dort kein vergleichbares Angebot vorhanden ist.</i></p> <p><i>Eine entsprechende Kaufkraftstromsimulation hat im Rahmen der Modellberechnungen von Stadt + Handel stattgefunden.</i></p> <p><i>Des Weiteren ist angeführt, dass die angesetzten 10 % Streuumsatz als geringe Annahme angesichts des attraktiven Erweiterungs-/Umstrukturierungsvorhabens Famila zu bewerten sind; insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Stellenwertes des Tourismus in Varel.</i></p> <p><i>Positive Synergien für das Vareler Innenstadtzentrum wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Eine Erhöhung der Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum von Varel ist somit nicht anzunehmen.</i></p> <p><i>Selbst wenn Rastede nicht in die Betrachtung eingehen würde, könnte der Rasteder Umsatz von 0,3 Mio Euro (als Beispiel im Sortiment NuG) nicht ausschließlich dem Innenstadtzentrum von Varel zuzurechnen sein sondern würde sich auf eine Vielzahl weiterer Standorte umverteilen.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in das Verträglichkeitsgutachten aufgenommen. Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich durch diese Ergänzung nicht.</i></p>
		<p><i>4. Ungeachtet der Frage nach der Abgrenzung des Einzugsgebietes sehen wir aufgrund der Größe des Vorhabens die mit der Realisierung der derzeitigen Planung einhergehenden Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht auch aus anderen Gründen weiterhin kritisch: Die Erweiterung des SB-Warenhauses ist nicht nur quantitativ zu beurteilen, sondern auch qualitativ. Die Entwicklung des Marktes zu einem Einkaufszentrum entfaltet stärkere Anziehungskräfte auf den Standort. Austauschbeziehungen mit der Innenstadt sind aktuell nur in 21 Prozent der Fälle gegeben. Es ist anzunehmen, dass dieser Anteil weiter zurückgehen und auch die Passantenfrequenz in der Innenstadt weiter rückläufig sein wird. Dies führt zu Umsatzeinbußen für die in der Innenstadt ansässigen Betriebe, die dadurch in ihrer Existenz bedroht werden. Das gilt insbesondere für viele inhabergeführte Fachgeschäfte.</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Das Erweiterungs-/Umstrukturierungsvorhaben Famila wurde vor allem hinsichtlich seiner Verträglichkeit in Bezug auf die Strukturen des Innenstadtzentrums von Varel analysiert. Die empfohlene Reduktion der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ermöglicht eine entsprechende Erweiterung / Umstrukturierung des Famila Marktes ohne negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Varel.</i></p> <p><i>Positive Synergieeffekte sind in gewissem Umfang zu erwarten, wurden aber im Sinne eines worst-case-Ansatzes nicht in die Berechnung eingestellt.</i></p> <p><i>Die erforderlichen Modifizierungen der Verkaufsflächengrößen einzelner Sortimente wurden ermittelt, dargelegt und als Vorgabe in die Bauleitplanung übernommen.</i></p> <p><i>Weiterhin wird durch eine attraktivere Gestaltung des Marktes mit einer breiteren Sortimentsstruktur die Anziehungskraft vergrößert. Dies gilt insbesondere auch für die Anziehung der Kaufkraft aus dem Umland. Diese ist als positiv zu verstehen und nicht als Konkurrenzsituation für die Innenstadt heraus.</i></p>





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<i>Vor diesem Hintergrund empfehlen wir nachdrücklich, die Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente des Vorhabens weiter zu reduzieren.</i>	
		<i>5. Der aktuell in der Innenstadt ansässige Lebensmittel-Markt sorgt für Frequenz, von der weitere Innenstadthändler mittelbar profitieren. Sollte der Markt nach der Erweiterung des SB-Warenhauses aufgegeben werden, würde sich die Frequenz voraussichtlich erheblich verringern, was einen Trading-down-Prozess nach sich ziehen kann. Das Sortimentsangebot und die -Vielfalt würden sich mit der Folge verschlechtern, dass die Frequenz weiter abnimmt. Wir erinnern daran, dass sich bei der Ansiedlung des Lebensmittel-Marktes die Suche nach einem Betreiber schwierig gestaltet hat. Da sich mit der Realisierung des Planvorhabens die Angebotssituation im Bereich des SB-Warenhauses erheblich verbessern wird, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Neuansiedlung in der Innenstadt erneut gelingt. Wir empfehlen der Stadt Varel zumindest durch einen städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass der Lebensmittel-Markt weiter in der Innenstadt erhalten bleibt.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Markt als wesentlicher funktionaler Baustein der Innenstadtentwicklung ist in diese Betrachtung eingeflossen. Durch eine Reduzierung der Verkaufsflächengrößen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden die zu erwartenden Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zusätzlich minimiert. Das Verträglichkeitsgutachten hat eine grundsätzliche Verträglichkeit im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festgestellt, die bei einer Verkaufsflächengröße von 2.800 m<sup>2</sup> liegt. Die Empfehlungen gehen in Richtung 2.250-2.350 m<sup>2</sup> plus 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Konzessionärsflächen. Der Bebauungsplan setzt genau diese gutachterlichen Flächengrößen fest. Die Schließung eines städtebaulichen Vertrages zur Absicherung des Standortes des Lebensmittel-Marktes in der Innenstadt ist nicht erforderlich und vorgesehen. Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.</i>
		<i>6. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in den geplanten Fachmärkten nach der derzeitigen textlichen Festsetzung 1. (1) c) zentrenrelevante Randsortimente nicht zulässig sind. Wenn zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden sollen, sollten diese in die Festsetzung aufgenommen werden. Die zentrenrelevanten Sortimente sind dann flächenmäßig zu beschränken und bei der erneuten Berechnung der Verträglichkeit des Vorhabens mit einzubeziehen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Planvorhaben in seiner Gesamtheit verträglich ist. D. h., dass voraussichtlich zentrenrelevante Sortimente im SB-Warenhaus und/oder der Vorkassenzone entfallen werden.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens wurden die in Rede stehenden Fachmärkte mit vollständig nicht zentrenrelevantem Sortiment untersucht und bewertet. Die Verträglichkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten für die Erweiterung des SB-Warenhauses sowie die dazugehörige Vorkassenzone wurden untersucht. Sollten innerhalb der Verkaufsflächen der beiden Fachmärkte auch Randsortimente gewünscht sein, die gemäß der Einzelhandelskonzeption zentrenrelevant sind, muss in einer Feinststeuerung im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, ob eine Innenstadtverträglichkeit vorliegt.</i>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<p>7. Erlauben Sie uns darüber hinaus einen Hinweis zur Festsetzungssystematik".</p> <p>In der textlichen Festsetzung 1. (1) b) wird der Vorkassenzone/Konzessionärsfläche eine maximale Verkaufsfläche zugewiesen, die in mehrere Sortimente unterteilt ist. Wir weisen darauf hin, dass sich Festsetzungen auf Anlagentypen - das sind zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe oder Läden - beziehen müssen. Die Festsetzung sollte deswegen so ausgestaltet sein, dass sie Einzelhandelsbetriebe/Läden zulässt, deren Verkaufsflächen analog zur jetzigen Festsetzung sortimentsbezogen beschränkt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen werden angepasst.</p>
		<p>8. Mit der in der Gründung befindlichen Interessengemeinschaft der Vareler Einzelhändler und Innenstadt-Immobilienbesitzer sollte das Gespräch gesucht werden. Sie sollten in den Diskussionsprozess mit einbezogen werden, weil ihre Belange für die Entwicklung der Innenstadt von erheblicher Bedeutung sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bereits im Vorfeld zur Bauleitplanung wurde das Gespräch mit den Vertretern der Interessengemeinschaft gesucht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird allen Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>
		<p>Zusammenfassende Bewertung: Da das im Verträglichkeitsgutachten vermutlich zu Grunde gelegte Einzugsgebiet sehr groß angelegt ist, sind aus unserer Sicht nicht nur unwesentliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Die konkreten städtebaulichen Gegebenheiten und die fragile Situation der Innenstadt in Varel lassen davon unbenommen negative Auswirkungen erwarten. Dies gilt insbesondere, wenn der Lebensmittel-Markt aufgegeben werden würde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat im begleitenden Arbeitskreis an dem Erstellungsprozess des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel mitgewirkt und befürwortet die darin getroffenen Entwicklungsziele. Diese Entwicklungsziele wurden in dem darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachten konkretisiert und speziell auf die Sortimentsbereiche der Vareler Innenstadt abgestimmt dargelegt, so dass sich eine generelle Verträglichkeit des Erweiterungsstandortes Familia ergibt und nachgewiesen wurde. Weitere marktpolitische Randbedingungen wie Bsp. Attraktivität der bestehenden Geschäfte, Erreichbarkeit und Größe der Bestandsläden sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung und können auch hierdurch nicht gesteuert werden.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische IHK	<i>Vor diesem Hintergrund haben wir gegen die Dimensionierung sowohl der Zentren-, als auch der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens nach wie vor Bedenken. Wir empfehlen der Stadt Varel angesichts der zu Grunde gelegten Größe des Einzugsgebietes des Vorhabens in ihrem eigenen Interesse, die Verträglichkeit entsprechend neu zu berechnen. Die Verkaufsflächen für Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten in jedem Fall im Bebauungsplan weiter reduziert werden. Zudem sollte der Lebensmittel-Markt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger langfristig gesichert werden.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Das durchgeführte Verträglichkeitsgutachten hat die generelle Verträglichkeit der Familienweiterung festgestellt. In fast allen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen u.a. auch Nahrungs- und Genussmittel, Zoologischer Bedarf, Bekleidung, Bücher, Pharmazeutische Artikel, Augenoptik und Spielwaren wurde eine z.T. erhebliche Reduzierung der Verkaufsflächen vorgeschlagen, die in die Bauleitplanung eingeflossen ist. Eine erneute gutachterliche Berechnung ist nicht erforderlich.</i>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
3	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich 09.08.2011	Zur o.a. Bauleitplanung habe ich bereits am 06.06.2011 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eine Stellungnahme abgegeben. Eine vollständige Abwägung seitens der Stadt Varel liegt mir bisher nicht vor. Es wurde aber in den Begründungen auf Teile der vorgenannten Stellungnahme eingegangen. Hierbei wurde u.a. auch die Ergänzung einer Darstellung des Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der B 437 zugesagt. Diese Ergänzung ist allerdings im hier vorliegenden Plan nicht enthalten. Ich bitte das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der B 437 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ergänzen.	In den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der neuen, von der Bundesstraße B 437 abgehenden, Familia-Zufahrt ergänzt. Nach telefonischer Abstimmung der Stadt Varel mit der Straßenbauverwaltung Aurich wird im Bebauungsplan Nr. 202 kein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Bundesstraße 437 festgesetzt. Bei dem von der Straßenbauverwaltung angesprochenen Bereich handelt es sich um einen Abschnitt außerhalb der verkehrsrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt, so dass für die Einrichtung einer ergänzenden Zu- und Abfahrt ohnehin die Zustimmung der Straßenbauverwaltung Aurich erforderlich wäre. Zudem befindet sich zwischen der Fläche des Sondergebietes und der Parzelle der Bundesstraße die im Besitz der Stadt Varel stehende Straße „An der Schützenwiese“ so dass auch durch die eigentumsrechtlichen Aspekte die Errichtung einer ungewollten Zu- oder Abfahrt nicht möglich ist.  Eine ergänzende Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes über das entsprechende Planzeichen ist nicht erforderlich.  Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.
		Die Fachplanung zum Umbau der B 437 im Bereich der Neuanbindung und der Windallee liegt mir mittlerweile zur Prüfung vor. Sie erhalten in Kürze eine genehmigte Ausfertigung der Planunterlagen. Auf Grundlage der genehmigten Planung wird der Vereinbarungsentwurf aufgestellt. Da die nachrichtlich im Bauleitplanverfahren ausgelegten Fachpläne mittlerweile geringfügig überarbeitet wurden, weise ich darauf hin, dass für die Bauausführung die von hier zur Ausführung genehmigten Pläne maßgebend sind. Diese sollten später auch dem wirksamen Bebauungsplan beigelegt werden.	Der Bebauungsplan kann nur zum jeweiligen Stand der Planung die entsprechenden verkehrstechnischen Entwürfen berücksichtigen. Die spätere Bauausführung wird die aktuellen Straßenpläne zur Grundlage haben. Diese basieren aber auf den im Bebauungsplanverfahren festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, Änderungen am vorliegenden Bebauungsplan sind nicht erforderlich.
		Die schalltechnischen Beurteilungen habe ich zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen sind leider die Grundlagen der Ermittlung ( DTV - Werte ) nicht angegeben. Die Ermittlung der Rechenwerte M und p kann, insbesondere vom Bürger, nicht nachvollzogen werden.	Bei der schalltechnischen Berechnung handelt es sich um ein Fachgutachten unter Verwendung der fachspezifischen Begrifflichkeiten und Berechnungsparameter. Für die weiteren Planungen, insb. die Bauleitplanung, sind die Ergebnisse dieser Gutachten relevant und weniger die einzelnen Berechnungsparameter. Dennoch ist es auch der Stadt Varel ein Anliegen, dass die Gutachten auch von den Bürgern nachvollzogen werden können. Das schalltechnische Gutachten wird um die entsprechenden Angaben ergänzt. Der Hinweis der Straßenbauverwaltung wird insofern zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
3	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	Im Bebauungsplan wurde die Mischgebietsfläche an der Nordseite der B 437 gekennzeichnet für „Schallschutzmaßnahmen“. Textliche Festsetzungen zu dieser Fläche sind im Bebauungsplan nicht enthalten.	<p>Die schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärmes am neuen Kreuzungsbereich der B 437 zur Anbindung des Familamarktes an der Schützenwiese wurde gemäß der Vorgaben der 16. BImSchV gerechnet und beurteilt, da es sich um eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen handelt. Im Ergebnis dieser Prognoseberechnung wurde für einige der anliegenden Gebäude dem Grunde nach ein Anspruch auf Lärmschutz an schutzbedürftigen Räumen gemäß der 16. BImSchV ermittelt, der in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 202 eingearbeitet wurde.</p> <p>Der vorliegende Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 202 Schützenwiese) besitzt im Bereich der B 437 planfeststellungsersetzenden Charakter und regelt die Belange des Lärmschutzes teils über textliche Festsetzungen (z.B. Lärmschutzwand). Der grundsätzliche Anspruch auf Lärmschutz für die an der B 437 gelegenen Flächen gemäß der 16. BImSchV ist im schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und wird im weiteren Verfahren entsprechend der Realisierung der Straßenbaumaßnahme weiter konkretisiert. Dann wird der genaue Umfang und die Ausgestaltung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch Begutachtung der betroffenen Gebäude ermittelt.</p> <p>Hierauf besteht ein gesetzlicher Anspruch.</p> <p>Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung hinsichtlich des Lärmschutzes ist nicht erforderlich. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
3	Fortsetzung Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	<p>Die schalltechnischen Berechnung wurde u.a. auch für den Planfall, dass die Ampelanlage zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschaltet wird aufgestellt, da sich dann für diesen Zeitraum weniger Überschreitungen der Nachtgrenzwerte ergeben.</p> <p>Diese Betrachtung ist aber nur aus schalltechnischer Hinsicht nachvollziehbar. Ob die Ampel nachts überhaupt abgeschaltet werden kann, ist zu prüfen. Gerade im Bereich eines Einkaufszentrums mit Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr werden auch deutlich nach 22:00 Uhr noch einbiegende, abbiegende und querende Verkehrsbeziehungen im Bereich der B 437 stattfinden.</p>	<p>Die Verkehrsregelung dieses neuen Knotenpunktes an der B 437 erfolgt über eine Lichtsignalanlage, die zu den Nachtzeiten (22:00 bis 6:00 Uhr) abgeschaltet werden soll, um die Standzeiten und die damit verbundenen Immissionsbelastungen am Knotenpunkt für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu reduzieren. Bei Öffnungszeiten des Marktes bis 22:00 Uhr wird es in den Abendstunden nach 22:00 Uhr noch Verkehrsbeziehungen geben, wenn auch in stark reduzierter Art. Daher wird an der beabsichtigten Abschaltung der Lichtsignalanlage zur Nachtzeit ab 22:00 Uhr seitens der Stadt Varel festgehalten. Diese Zielsetzung ist im Detail mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.</p> <p>Die Durchführung dieser Regelung obliegt der Stadt Varel, die in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde eine Einmündungsvereinbarung abschließen wird, in der die Voraussetzungen für den Anschluss an die B 437 sowie den Betrieb der Lichtsignalanlage getroffen werden. Im laufenden Betrieb werden die tatsächlichen Auswirkungen der verkehrslenkenden Maßnahmen im Ganzen weiter untersuchen. Hierzu gehören auch die möglichen verkehrslenkenden Maßnahmen (Zone-30, Einbahnstraßenregelung etc.), die aus Gründen des Anwohnerschutzes im Bereich der Straße „Alter Warf“ erforderlich werden.</p>
		<p>Aus verkehrlicher Sicht ist ein Abschalten der Ampelanlage fraglich. Die Einsparung von Energiekosten ist bei der heutigen LED-Ausstattung der Ampeln ebenfalls sehr gering. Für die Prüfung und Abwicklung der Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ist der zur Ausführung kommende Planfall heranzuziehen. Die Stadt Varel ist für die Durchführung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen verantwortlich. Die betroffenen Anlieger sind zu informieren und haben, bei Vorliegen der rechtlichen und baulichen Voraussetzungen, Anspruch auf Schallschutz. Die Kosten für die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen trägt die Stadt. Der Bund ist als Baulastträger der B 437 von Forderungen freizustellen.</p>	<p>Die gemäß dem lärmtechnischen Gutachten (itap, 07. Juli 2011) ermittelten Standorte für die erforderlichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen werden auf den zur Ausführung kommenden Planfall (Nachtabschaltung oder Nachtbetrieb der Ampelanlage) abgestellt. Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen seitens der Stadt Varel wird zugesagt.</p> <p>Der Hinweis wird dementsprechend zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel  15.08.2011	Vielen Dank für die Information zu oben genannten Vorhaben.  Wir bitten Sie unsere Stellungnahme vom 07.06.2011 zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.  Für Fragen steht Ihnen Herr Osterwohldt, Telefon 04451 18-275, gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.  Die Planunterlagen wurden hinsichtlich eines Hinweises auf vorhandene Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt. Vor Beginn der Erdbauarbeiten werden die betroffenen Leitungsträger frühzeitig informiert und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt.
5	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer  11.08.2011	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.07.11.  Zur o. a. Planung haben wir bereits am 07.06.2011 (S/6103) Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.  Die Planunterlagen wurden hinsichtlich eines Hinweises auf vorhandene Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt. Vor Beginn der Erdbauarbeiten werden die betroffenen Leitungsträger frühzeitig informiert und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt.
6	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest PTI 12 PuB 3 Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg  04.08.2011	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen auf folgendes hin:  Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.  Wir bitten Sie, sich mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 –68 75 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.	Die Planunterlagen wurden hinsichtlich eines Hinweises auf vorhandene Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt. Vor Beginn der Erdbauarbeiten werden die betroffenen Leitungsträger frühzeitig informiert und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt. Der Hinweis wird dementsprechend zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
7	Zentrale Polizeidirektion Tannenbergallee 11 30163 Hannover  12.07.2011	<p>Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.</p> <p>Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches (siehe Vermerk(e) in der beigefügten Kartenunterlage).</p> <p>Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.</p>	Eine Ergänzung der Hinweise des Bebauungsplans wird vorgenommen. Der Hinweis der zentralen Polizeidirektion wird insofern zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
8	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg 24.09.2011	<p>Das GAA Oldenburg ist für den Immissionsschutz bei Anlagen des Einzelhandels nicht zuständig. Die Zuständigkeit für den Immissionsschutz liegt hier nach Nr. 8.1 a der Verordnung über Zuständigkeiten auf den Gebieten des Arbeitsschutz-, Immissionsschutz-, Sprengstoff-, Gentechnik- und Strahlenschutzrechtes sowie in anderen Rechtsgebieten (ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutzes) vom 27. Oktober 2009 beim Landkreis Friesland.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass grundsätzlich eine Gesamtbetrachtung und -bewertung des Gewerbelärms geboten ist. Die Richtwerte der TA Lärm gelten für die Gesamtbelastung durch gewerbliche Immissionen. Neben dem Famila-Markt werden aber andere Emittenten – wie etwa die Papier- und Kartonfabrik Varel (PKV) in der Prognose der Fa. IEL nicht erwähnt.</p>	<p>Der Landkreis Friesland wurde im Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahme und zugehörige Abwägung unter Nr. 1). Äußerungen zum Schallschutz sind seitens des Landkreises nicht erfolgt.</p> <p>Eine Aussage zur schalltechnischen Vorbelastung durch Gewerbebetriebe im weiteren Umfeld des Plangebietes (wie z.B. die Fa. PKV) wurde im Gutachten der IEL Nr. 2574-11-L2 vom 12.05.2011 nicht vorgenommen, da sich diese in einem ausreichend großen Abstand befinden. Beispielsweise liegt die im Umfeld der Papier- und Kartonfabrik befindliche nächstgelegene Wohnbebauung mit ca. 50 - 150 m Abstand wesentlich näher an der PKV als der kürzeste Abstand der PKV zu den Immissionsorten, die beim Famila-Verbrauchermarkt berücksichtigt wurden (Abstand Luftlinie ca. 450 m). Pro Abstandsverdoppelung ist bei freier Schallausbreitung eine Pegelreduzierung von ca. 6 dB zu erwarten. Bei Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der dort nächstgelegenen Wohnbebauung ist folglich der zu erwartende Immissionsanteil deutlich unter den zu berücksichtigenden Schallimmissionspegeln zu erwarten.</p> <p>Entsprechend dem gleichen Ansatz wird seitens der Gutachter der IEL auch die gewerbliche Ansiedlung nördlich der Achternstraße zu betrachten sein. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 200 - 300 m zum Famila-Verbrauchermarkt.</p> <p>Zudem befinden sich auf dem Schallausbreitungsweg mehrere Häuserzeilen, die außerdem schallabschirmend wirken.</p> <p>Auf eine nähere Betrachtung der schalltechnischen Vorbelastung kann daher verzichtet werden.</p> <p>Der Hinweis des Gewerbeaufsichtsamtes wird insofern zur Kenntnis genommen. Entsprechende ergänzende Erläuterungen werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Inhaltliche Planänderungen ergeben sich aus der Stellungnahme allerdings nicht.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
9	Gemeinde Rastede Bauwesen 29.08.2011	<p>Bezüglich der seitens der Stadt Varel beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 - Schützenwiese sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Zunächst möchte ich anmerken, dass der Landkreis Ammerland im Rahmen des Verfahrens nicht beteiligt wurde, zumindest eine Beteiligung der unteren Landesplanungsbehörde halte ich für dieses Vorhaben für erforderlich.</p>	<p>Im Bauleitplanverfahren wurde der Landkreis Friesland mit den einzelnen Fachbereiche u.a. auch dem Fachbereich „Planung und Bauordnung“ als untere Landesplanungsbehörde am Planverfahren beteiligt. Die Stellungnahme sowie die zugehörige Abwägung findet sich unter Punkt 1 dieser Synopse wieder.</p> <p>Die Belange der Gemeinde Rastede (Landkreis Ammerland) findet in dem ergänzenden, für die Aussagen der raumordnerischen Verträglichkeit relevanten Einzelhandelskonzept und dem Verträglichkeitsgutachten, eine entsprechende Berücksichtigung. Es hat sich herausgestellt, dass die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum hinsichtlich der Versorgungsfunktionen nur gering betroffen sein wird und die Belange nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dies wird auch in der Stellungnahme der Gemeinde Rastede deutlich.</p>
		Die der Gemeinde Rastede übersandten Unterlagen zeigen, dass die Gemeinde als Mittelzentrum mit übergeordneter Versorgungsfunktion durch die Planung nur in geringem Umfang betroffen ist. Die Gemeinde Rastede hat daher weder Anmerkungen noch Bedenken zu der o. g. Bauleitplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 24.08.2011	<p>Wir haben die o. g. Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der anliegenden Planunterlage sind die vorhandenen Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter der Betriebsstelle Schoost, Herrn Zimmering, Tel.: 04461 9810-211, in der Örtlichkeit angeben lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlagen wurden hinsichtlich eines Hinweises auf vorhandene Versorgungsleitungen redaktionell ergänzt. Vor Beginn der Erdbauarbeiten werden die betroffenen Leitungsträger frühzeitig informiert und die erforderlichen Abstimmungsgespräche geführt.</p>

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Gemeinde Jade, Schreiben vom 02.08.2011
2. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 28.07.2011
3. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 26.07.2011
4. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Schreiben vom 27.07.2011



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Anwohner Alter Warf 22.08.2011	<p>Als Anwohner vom Alten Warf möchten wir nachfolgend wegen der geplanten Erweiterung des Familia-Marktes und der damit verbundenen Anbindung der Schützenwiese an die B437 unsere Bedenken und Anregungen äußern:</p> <p>Erweiterung des Familia-Marktes: Warum muss der Markt so groß werden?</p> <p>Dem Einzelhandelskonzept ist zu entnehmen, dass in Varel 2,85 qm Verkaufsfläche je Einwohner vorhanden sind, während es im Bundesdurchschnitt nur etwa die Hälfte ist.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen.</p> <p>Die Größe des Familia-Verbrauchermarktes beruht auf dem Antrag des Betreibers, der den Markt entsprechend erweitern möchte. Dies ist wie in anderen Fällen, die übliche Vorgehensweise in einem marktwirtschaftlichen System. Die Aufgabe der Stadt Varel im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht darin, eine Abwägung zu treffen, ob die geplante Erweiterung den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entgegensteht. Dazu ist die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung erstellt worden, die im Ergebnis zu einer Verträglichkeit des Vorhabens kommt.</p> <p>Allerdings hat das Projekt auch positive Auswirkungen auf die Funktion der Stadt Varel als Mittelzentrum in der Region. Die Erweiterung weist eine marktübliche Größe auf, bei der eine Standortsicherung des Verbrauchermarktes am Standort Varel an der Schützenwiese gewährleistet werden kann. Diese Größe ist aus Sicht des Betreibers erforderlich, um alle Standortrahmenbedingungen, die an eine funktionierende Verkaufsfläche, die Andienung und Erschließung gestellt werden, erfüllen zu können.</p>
		<p>Warum sollen so viele Parkplätze gebaut werden?</p> <p>Die Verkaufsfläche soll verdoppelt werden, die Anzahl der Parkplätze jedoch verdreifacht.</p>	<p>Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem direkten Bedarf durch die Verkaufsflächenvergrößerung. Auch hier liegt der Planung die Vorstellung des Investors und Betreibers zu Grunde, die einen funktionsfähigen Ablauf des erweiterten SB-Warenhauses zum Ziel hat.</p>
		<p>Anbindungen an die B 437:</p> <p>Als Anlieger befürchten wir durch die Anbindung eine erhebliche Zunahme des Durchgangsverkehrs und damit eine deutliche Verschlechterung der bisherigen Wohnqualität. Im Hinblick auf die mögliche Nachnutzung des Kasernengeländes ist weiterer Durchgangsverkehr zu befürchten.</p>	<p>Zur Vermeidung von ungewollten Durchgangsverkehren über die Straßen Wolfstapper Weg, Alter Warf und Steinbrückenweg wird seitens der Stadtverwaltung Varel vorgeschlagen, durch Verkehrsregelnde Maßnahmen (Beschilderung durch Verkehrszeichen Anlieger frei, ggf. durch Festsetzung einer Einbahnstraße) die denkbare Durchgangsfunktion dieser Straßen zu unterbinden. Eine Regelung dieser Aspekte kann allerdings nicht im Rahmen der Satzung für den Bebauungsplan erfolgen, da hierzu das Baugesetzbuch keine Ermächtigungsgrundlage bietet. Mit der Realisierung der neuen Anbindung können dann jedoch die entsprechenden straßenverkehrsrechtlichen Regelungen erfolgen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Anwohner Alter Warf	<p>Wir als Anlieger Alter Warf beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verlegung der geplanten Anbindung um 20-30 m in Richtung des Famila-Marktes, damit entsteht ein erheblich größerer Handlungsspielraum zur Vermeidung von zusätzlichem Durchgangsverkehr und gleichzeitig eine Verbesserung des Schallschutzes, weil die Zufahrt weiter von den Wohnhäusern entfernt ist. Dazu genügt eine Reduzierung der Anzahl der Parkplätze.</li></ul>	<p>Eine Verlegung der neuen Famila Anbindung um 30 m hat gemäß der Aussagen der Verkehrsgutachter des Büro Schwerdhelm keine Auswirkungen auf den Anteil der Schleichverkehre. Vielmehr wäre mit einer Zunahme der Verkehre auf dem Wolfstapper Weg zu rechnen, da die Verkehrsstrassierung durch die Streckung etwas komfortabler und demnach einfacher zu fahren wäre.</p> <p>Zudem sind die Ampelschaltungen der beiden Knotenpunkte verkehrstechnisch nicht voneinander abhängig und eine Koordinierung der Schaltungen nicht geplant. So fallen die möglichen reduzierten Fahrzeiten von wenigen Sekunden (bei 30 m) bei den Standzeiten der Kreuzungspunkte nicht ins Gewicht.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen ist ein sinnvolles Gesamtkonzept für die Schützenwiese nur möglich, wenn die verbleibende Freifläche eine entsprechende „Restgröße“ aufweist und demzufolge einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden kann. Eine Veränderung der Zufahrtslösung würde eine Verringerung der Grünfläche mit sich bringen. Diese wäre unter städtebaulichen sowie auch unter marktwirtschaftlichen Aspekten nicht mehr sinnvoll zu verwerten.</p> <p>Eine Reduzierung der Stellplätze ist aufgrund der erforderlichen Marktgröße nicht möglich und würde auch aus lärmschutztechnischen Gründen keine signifikanten Verbesserungen mit sich bringen, da hier in diesem Bereich mit einer freien Schallausbreitung zu rechnen ist, ohne mögliche Schall absorbierende Hindernisse.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Anwohner Alter Warf	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erstellung eines Wendehammers</li><li>- Zufahrt nur für Anlieger (mit eingeeengten Zufahrten)</li><li>- Auslegung Alter Warf als Spielstraße</li></ul>	<p>Die Erstellung eines Wendehammers am Nordende der Straße Alter Warf hätte zur Folge, dass ein Abfließen des Anliegerverkehrs der Wohnbebauung Alter Warf in Richtung Osten, was heute über den Buschgastweg, Alter Warf und die Panzerstraße bis zur B 437 möglich ist, in Zukunft vollständig unterbunden wird. Die Anlieger müssten dementsprechend Umwege über den Steinbrückenweg in Kauf nehmen. Daher erscheint eine Beregelung der Situation durch verkehrslenkende Maßnahme in Form einer Anliegerstraße deutlich sinnvoller. Zudem ist die Erstellung eines Wendehammers im Vergleich zu verkehrslenkenden Maßnahmen eine deutlich teurere Möglichkeit.</p> <p>Die Vorschläge über verkehrslenkende Maßnahmen wie sie auch in der nebenstehenden Stellungnahme enthalten sind, können jedoch nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p> <p>Die Stadt Varel wird im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme die erforderlichen verkehrslenkenden Maßnahmen anordnen und im laufenden Verkehrsgeschehen den Erfolg dieser Maßnahmen überprüfen und sicherstellen. Welche verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich werden, wird in Zusammenarbeit mit den zuständigen Straßenbaubehörden geprüft werden.</p> <p>Eine Umwidmung der Straße „Alter Warf“ als Spielstraße ist nach heutigem Stand nicht möglich, da die bauliche Gestaltung der Straße diesen Charakter eindeutig nicht repräsentiert. Bereits durch die separaten Fußwege, die neben der Straßenfläche angeordnet sind, entzieht sich der Bereich durch den gegebenen Charakter einer Widmung als Spielstraße, da hierfür beispielsweise eine Mischverkehrsfläche erforderlich wäre.</p>
		<p>Mit Sicherheit gibt es noch andere Maßnahmen zur Vermeidung einer Zunahme des Verkehrs und der Lärmbelastigung.</p> <p>Als Anlieger wollen wir sichergestellt wissen, dass die bisherige Wohnqualität auch in Zukunft beibehalten wird.</p> <p>Daher bitten wir Sie, die Planungen dahin gehend zu überdenkend und zu ändern bzw. zu ergänzen.</p> <p>[Anlage: Unterschriftenliste von 24 Anwohnern ]</p>	<p>Die Stadt Varel möchte selbstverständlich dafür Sorge tragen, dass die Wohnqualität in der Straße Alter Warf beibehalten wird. Wie oben dargelegt, sieht sie die Einrichtung einer Anliegerstraße als das geeignetste Mittel der verkehrslenkenden Maßnahmen an. Sollte dieses Mittel im Ergebnis nicht den gewünschten Erfolg erzielen, kann alternativ auch mittels einer Einbahnstraßenregelung Abhilfe geschaffen werden. Dies hätte allerdings ebenfalls die oben beschriebene Umwegsituation zur Folge.</p> <p>Diese Maßnahmen können allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern sind in straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen zu regeln. Insofern besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Ergänzungs- oder Änderungsbedarf.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1a	Anwohner Alter Warf Herr Rädicker Schreiben vom 25.08.2011	<p>In Ergänzung zum oben genannten Schreiben möchten wir als Anlieger noch Folgendes nachtragen:</p> <p>Nach unserer Auffassung wird in Zukunft erheblich mehr, d.h. zu viel Lärm zu befürchten sein; weil der Zu- und Abfahrtsverkehr nicht hinreichend kalkuliert ist, was Auswirkungen auf die als notwendig erachteten Lärmschutzmaßnahmen sowie evtl. weiterer anderer Ansprüche hat.</p>	<p>Die der Bauleitplanung zu Grunde liegenden Fachgutachten wurden unter Beachtung der Angaben der Verkehrsplaner sowie der Vorhabenträger erstellt. Alle sich aus diesen Vorgaben ergebenden Ansprüche wurden dargelegt und ggf. in der Bauleitplanung berücksichtigt und gesichert. Die schalltechnische Berechnung für die öffentlichen Straßen basiert dabei auch einem „Worst-Case“-Szenario von 758 Fahrten in der Spitzenstunde auf der neuen Anbindung zur Bundesstraße. Da hier auf die hypothetische die Situation abgestellt wurde, dass die Parkplatzzufahrt des erweiterten Marktes an die Straße Am Spülteich geschlossen wird, kann in schallschutztechnischer Sicht für den Bereich der öffentlichen Straßen festgehalten werden, dass die Prognose auf der sicheren Seite liegt.</p> <p>Die Berechnungen des künftigen Betreibers zum Lärm auf dem Parkplatz inklusive der Zufahrt basieren auf dessen Erfahrungswerten aus anderen vergleichbaren Märkten. Insofern erscheinen sie aus Sicht der Stadt plausibel. Sollten die tatsächlichen Werte in der Realität mit den Annahmen nicht übereinstimmen, muss der Betreiber (wie in anderen Fällen auch üblich) mit entsprechenden Maßnahmen für eine gebietsverträgliche Schallemissionssituation sorgen. Dieser Aspekt ist allerdings nicht abschließend im Bebauungsplan zu regeln, sondern im baurechtlichen Vollzug. -</p> <p>Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.</p>
		Darüber hinaus ist die Frage zu beantworten, wer die Anbindung letztendlich bezahlen wird. Werden wir als Anlieger für etwas bezahlen müssen, was wir überhaupt nicht wollen?	Für die erstmalige Erstellung der Straßenanbindung im Bereich der Schützenwiese werden die Anlieger an der Straße „Alter Warf“ nicht zu Erschließungsbeiträgen herangezogen. Da die Stadt bislang nicht über eine Straßenausbaubeitragssatzung verfügt, können nach derzeitigem Stand auch für bauliche Änderungen an Straßen keine Anliegerbeiträge festgesetzt werden.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Sigrid Busch 07.07.2011	Bereits in den Anfängen der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens durch das Büro Stadt+Handel hatte ich eine Anfrage an das Unternehmen gestellt zur Datenerhebung bzw. zu den Datengrundlagen. Damals hatte ich keinerlei Reaktion auf meine Anfrage vom Büro Stadt+Handel erhalten.	Am 08.08. wurde im Rahmen einer Besprechung unter Einbindung des Büros Stadt + Handel versucht, einige der hier vorliegenden Fragen zu klären. Das Büro Stadt + Handel hatte in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Datengrundlagen für die Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und zur Verträglichkeit der Familien-Erweiterung in weiten Teilen dem Datenschutz unterliegen, insbesondere was einzelbetriebliche Daten und Umsätze betrifft. Insofern können derartige Informationen nicht einfach auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. .
		Die wesentliche Anforderung an das Verträglichkeitsgutachten ist, dass die Analyseergebnisse aus den dargestellten Analyseschritten nachvollziehbar sind. Das Verträglichkeitsgutachten muss hierfür u.a. das erforderliche Datenmaterial in geeigneter Weise darstellen. Nur so ist es möglich, die vom Gutachter gezogenen Schlussfolgerungen und deren Bewertung inhaltlich zu bewerten. Ausschließlich basierend auf konsensfähigem Datenmaterial und Analyseschritten kann über die Ergebnisse bzw. Schlussfolgerungen sachlich diskutiert werden - insbesondere in der eigentlich sinnlosen und überflüssigen prognostischen „10%-Diskussion“ im Rahmen der Umsatzverteilung.	Zum Thema Bereitstellung von Daten wird auf die obige Abwägung verwiesen. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten zur Familien-Erweiterung sowie das vom Rat der Stadt Varel beschlossene Einzelhandelskonzept wurde vom Büro Stadt+Handel unter Zuhilfenahme geeigneter Datengrundlagen und in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer Oldenburg sowie der Werbegemeinschaft Varel erstellt. Dabei wurde eine Methodik gewählt, wie sie andernorts bereits häufig angewandt und auch gerichtlich überprüft wurde. Auch die IHK kritisiert die gewählte Methodik beispielsweise nicht. Die gutachterlichen Aussagen können somit als auf dem üblichen methodischen Stand stehend bezeichnet werden und stellen die Grundlage für eine städtebaulich verträgliche Bauleitplanung dar. Die angesprochene 10%-Regelung in der relevanten Umsatzverteilung ist eine in der deutschen Rechtsprechung übliche Diskussionsgröße und als Vorgabe für die Darstellung möglicher unverträglicher Entwicklungen in der Umsatzverteilung relevant. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.
		Prognosen sind immer relativ. „Gutachter irren sich prinzipiell, entscheidend wird das Ausmaß des Irrtums“ (inhaltliches Zitat einer Aussage von Dr. Arnd Jenne - Fachmann in Sachen Stadtentwicklung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Um das Ausmaß des Irrtums für mich persönlich besser beurteilen/einschätzen zu können, möchten ich Sie bitten, mir das auf Seite 4 des „Städtebaulichen und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachtens für das Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Familien in Varel“ benannte Rohmaterial in Kopie zur Verfügung zu stellen. Im Detail bitte ich um die Zusendung folgender Rohdaten:	Die für die Erarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens ermittelten Grunddaten sind inhaltlicher Bestandteil des Endberichtes des Verträglichkeitsgutachtens. Eine Herausgabe der „Rohdaten“ ist seitens der Stadtverwaltung Varel nicht aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen. Dies gilt für die gesamte nachfolgende Aufzählung im Schreiben der Einwenderin.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Sigrid Busch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuelle Verkaufsfläche nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten,</li> <li>• Spezifische Flächenproduktivität nach Sortimentsgruppen, Anbietern und Standorten,</li> <li>• Sortimentsgruppenspezifische und summierte Umsatzzahlen der Anbieter und Standorte</li> <li>• Distanz und Raumwiderstände zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/ Standorte (Kopplungsmöglichkeiten etc.) und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren/Standortqualitätsentwicklung</li> <li>• Der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens,</li> <li>• Einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die relevanten Sortimentsgruppen im Einzugsbereich.</li> </ul> <p>Für ihre Unterstützung bedanke ich mich im Voraus.</p>	
2a	weiteres Schreiben vor der Auslegung eingereicht  Sigrid Busch 04. Juli 2011	Da in der Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema Familia bei der Bürgerbeteiligung keine Frist für die Eingabe von Anregungen, Ergänzungen etc. angegeben wurde, schreibe ich Ihnen jetzt. Die letzten Wochen seit der vorzeitigen Bürgerbeteiligung habe ich intensiv genutzt, um mich mit der Thematik „Bau eines Einkaufszentrums auf der Schützenwiese in Varel“ auseinander zu setzen. Diese Auseinandersetzung umfasst neben den Argumenten/Sichtweisen der unterschiedlichen Akteure sowie des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, des Verträglichkeitsgutachten und des Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 202 auch die Analyse der Sachargumente von Investoren, Politikern, Entwicklern, Kaufleuten und Bürgern aus anderen Prozessen dieser Art, die keinen persönlichen Bezug zu Varel haben, um mich in die entsprechenden Rollen besser „eindenken“ zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Bürgerinformationsveranstaltung fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung innerhalb des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 (1) BauGB am 25.05.2011 statt. Parallel hierzu fand die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Frist bis Mitte Juni 2011 statt. Die für eine Behördenbeteiligung gesetzten Fristen gelten in diesem gewählten Parallelverfahren zudem für die Abgabe der im Zuge der Bürgerversammlung im Nachgang vorgelegten Stellungnahmen.  Die Stadt Varel möchte selbstverständlich dafür Sorge tragen, die betroffenen Bürger der Stadt transparent am Planverfahren zu beteiligen. Daher wird eine Abwägung auch zum vorliegenden Schreiben vorgenommen.





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2a	Fortsetzung Sigrid Busch	In diesem Prozess nehme ich selbst folgende Rollen ein: a. als Bürgerin der Stadt Varel, b als Freiberuflerin, die als strategische Unternehmensberaterin tätig ist, c als Mitinhaberin eines Einzelhandelsgeschäftes, d als politisch interessierte und aktive Person.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Seit 1990 sind viele innerstädtische Einkaufszentren errichtet worden, deren proklamiertes Ziel „die Stärkung der Innenstadt“ war, aber überwiegend die Investoren profitierten. Gemeinsam hatten diese Projekte folgende berechtigten Einzelinteressen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		a. Entwickler, Betreiber, Geldgeber und Grundstückseigentümer wollen am Investment verdienen, b. Politische Parteien und die Verwaltung sahen vielfältige Profilierungschancen und wollten was „Gutes tun“ für die jeweiligen Städte, c. die Bauwirtschaft und angrenzende Berufe waren erfreut über die zusätzlichen Aufträge, d. die Vertreter des Arbeitsamtes hofften auf eine verbesserte Arbeitslosenstatistik, e. der Kunde hatte viele Erwartungen an den Einkauf, die der bestehende Einzelhandel nicht erfüllen konnte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Allen wäre somit gedient! Die Frage ist nur: Wirklich allen?  Die gemachten langfristigen Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass viele der dargestellten Eigeninteressen tatsächlich erfüllt werden, dass aber gleichzeitig die wirtschaftliche Kraft der Innstadt und die Qualität des städtischen Lebens auf der Strecke blieb!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2a	Fortsetzung Sigrid Busch	Hauptsächlich sind nachfolgende Phänomene dafür verantwortlich, dass die Integration von innerstädtischen Einkaufszentren nicht gelingt:	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Ein Vergleich des Familia-Verbrauchermarktes mit einem innerstädtischen Einkaufszentrum kann nicht gezogen werden, da die Voraussetzung in Varel sowohl in der städtebaulichen Lage als auch in der Größe der Verkaufsflächen eine andere Dimension darstellt.</p> <p>Die generelle raumordnerische Verträglichkeit hinsichtlich des Kongruenzgebotes, Konzentrationsgebotes, Integrationsgebotes, Abstimmungsgebotes sowie des Beeinträchtigungsgebotes wurden gutachterlich sowohl im Einzelhandelskonzept als auch im nachgelagerten Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen. Gerade die Beachtung dieser 5 raumordnerischen und landesplanerischen Gebote hat während der Konkretisierung einer möglichen Einzelhandelsnutzung zu einer Anpassung der Verkaufsflächenzahlen sowie der Sortimente geführt um gerade die Verträglichkeiten für die Innenstadt von Varel zu erhalten und weiterzuentwickeln.</p>
		<ol style="list-style-type: none"><li>a. dem Flächenwachstum steht nur selten tatsächlich eine entsprechende reale Kaufkraft gegenüber,</li><li>b. Einkaufszentren sind dem kleinteilig organisierten Einzelhandel in strategischer Sicht überlegen,</li><li>c. Trading Down Prozesse und Ladenleerstände sind die logische Folge,</li><li>d. es erfolgt ein starke Beeinflussung der Urbanität der Innenstadt,</li><li>e. Immobilienwerte ändern sich,</li><li>f. Handelslagen werden umbewertet,</li><li>g. die Städte haben wenig oder gar nicht Ihre Zukunfts-Vorstellungen für ihre jeweilige Stadt formuliert,</li><li>h. die Bedingungen der Einkaufszentren wurden zu Lasten der Stadt optimiert.</li></ol>	<p>Dabei wird seitens der Stadt auf die Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen, die die in <b>Varel</b> geplante Erweiterung des SB-Warenhauses zum Inhalt hat und zu dem Ergebnis einer Innenstadtverträglichkeit des Vorhabens kommt. Diese Untersuchung erscheint sich mit der hiesigen Thematik substantieller auseinanderzusetzen als die allgemeinen Hinweise auf Gefahren von innerstädtischen Einkaufszentren.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2a	Fortsetzung Sigrid Busch	Meine Bedenken, Anregungen und Fragen zur Gesamthematik: Einstellen realistischer Perspektiven bei den gemachten Zukunftsprognosen (Konzepten/Gutachten und Aussagen unterschiedlicher Akteure zum „Einkaufszentrum auf der Schützenwiese“). Alle dargestellten Zukunftsperspektiven bei der Ansiedlung des Einkaufszentrums auf der Schützenwiese basieren auf ökonomischem Wachstum. Dieser Ansatz ist aus meinen Erfahrungen aus der Praxis vom Grundsatz her fraglich.	Aus Sicht der Stadt sind die relevanten Rahmenbedingungen in das Verträglichkeitsgutachten eingeflossen. Überarbeitungsbedarf wird nicht gesehen.
		Aufstellen von Qualitätskriterien für Verträglichkeitsgutachten  Bedeutsam für die Beurteilung der Integrationsfähigkeit des Einkaufszentrums auf der Schützenwiese sind solide Entscheidungsgrundlagen. Ich gehe davon aus, dass Sie als Bürgermeister, Stadtplaner sowie als Vertreter der Politik verantwortlich agiert haben und für das beauftragte Verträglichkeitsgutachten (sowie mit der gesamten Thematik) im Vorfeld qualitative Kriterien festgelegt haben, um das Gutachten adäquat beurteilen zu können. Daher gehe ich davon aus, dass Sie mir folgende Fragen beantworten können:	Wie üblich könne Gutachten nur nach den Grundsätzen der Plausibilität mit dem vorhandenen Fachwissen geprüft werden. Deswegen wird im Rahmen der Bauleitplanung auch das Verträglichkeitsgutachten öffentlich ausgelegt und an Behörden verschickt. Dabei sind auch Fachinstitutionen zu beteiligen. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere Aufgabe der IHK das Gutachten mit zu prüfen. Im Ergebnis ergibt sich in der Stellungnahme der IHK keinerlei methodische Kritik am vorliegenden Verträglichkeitsgutachten.
		a) Welche konkreten Kriterien lagen Ihrerseits zur Beurteilung des Verträglichkeitsgutachtens vor? b) Wenn zu einem späteren Zeitpunkt das Einkaufszentrum erweitert wird, erfolgt dann eine Einzelfallbetrachtung der Umverteilung (Stichwort 10%ige Umverteilungsquote) oder eine Gesamtbetrachtung? Kurze fachliche Anmerkung zur Umsatzverteilung: Nach einer Studie der BEB-Handelsberatung gilt im Einzelhandel die Regel: „Wenn ein Geschäft einen Umsatzrückgang von 5-8% erleiden muss, ist es meist nicht mehr lebensfähig.“ c) Wie beurteilen Sie zukünftige Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die Innenstadt?	zu a) Das Verträglichkeitsgutachten wurde in Abstimmung mit der Verwaltung, den Fachgutachtern sowie Vertretern der IHK Oldenburg erstellt. Im Vorfeld der Planung hat es zudem mit den Vorständen der Werbegemeinschaft und des Wirtschaftsfördervereins Abstimmungsgespräche und eine Meinungsbildung stattgefunden.  zu b) Eine mögliche Erweiterung der Verkaufsflächen des SB-Warenhauses kann auch zu einem späteren Zeitpunkt nur unter Beachtung der grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung des vom Rat der Stadt Varel beschlossenen Einzelhandelskonzeptes erfolgen.  zu c) Die Stadt Varel beurteilt die zu erwartenden Auswirkungen des SB-Warenhauses generell als positiv für das Mittelzentrum Varel. Dabei sind Auswirkungen auf die Innenstadt laut Verträglichkeitsgutachten in Form von Umsatzumverteilungen zu erwarten, erreichen aber nicht ein Niveau, das städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt befürchten lässt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2a	Fortsetzung Sigrid Busch	<p>Fixierung von Vorstellungen zur zukünftigen (Innen-)Stadtentwicklung</p> <p>a. Gibt es schriftlich niedergelegte Vorstellungen von Politik und Verwaltung, welche innerstädtische Entwicklung in Varel gewünscht bzw. angestrebt wird?</p> <p>b. Was verstehen Verwaltung und die Politik unter einer „zukunftsfähigen Innenstadt“? Gibt es eindeutige Darlegungen, Zielformulierungen oder etwas Vergleichbares?</p> <p>c. Welche konkreten Maßnahmen planen Sie, um eine optimale funktionsräumliche Integration des Einkaufszentrums sicherzustellen?</p> <p>d. Wie wollen Sie verhindern, dass dabei die Einzelhandelsschwerpunkte nicht in eine Schiefelage kommen?</p> <p>e. Welche Maßnahmen sind Ihrer Meinung nach erforderlich, damit die gewachsene Innenstadt nicht weiter geschwächt wird?</p> <p>f. Wie wollen Sie die Immobilienbesitzer und Kaufleute in die Pflicht nehmen, sich den veränderten Kundenwünschen anzupassen und sich insbesondere qualitativ weiterzuentwickeln?</p> <p>g. Was macht die jetzige Innenstadt von Varel aus Ihrer Sicht aus?</p>	<p>Zur Beantwortung der Fragen, die sich auf Einschätzungen und Bewertungen beziehen, ist es an dieser Stelle nicht sinnvoll, die durchaus in Teilen heterogene Meinung des Stadtrates zu Einzelthemen wiederzugeben.</p> <p>Es sei allerdings darauf verwiesen, dass die Stadt Varel in den letzten Jahren eine Reihe von Maßnahmen zur Entwicklung und Stärkung der Innenstadt vorangetrieben hat. Insbesondere sei an die Förderung vieler privater Maßnahmen (auch unter Eigenanteilen der Stadt Varel) im Rahmen der Stadtsanierung erinnert. Die Neugestaltung der Fußgängerzone liegt in den Endzügen, vor wenigen Jahren wurden die Neue Straße und der Niemansgang neu gestaltet. Darüber hinaus ist mit der Schaffung einer neuen Parkplatzanlage an der Düsternstraße auch etwas für die Parkraumsituation im Innenstadtbereich unternommen worden.</p> <p>Als weiterer Maßnahme ist die Neugestaltung des Schlossplatzes in Vorbereitung.</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Varel wird über die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren sowie darüber hinaus durchgeführter Veranstaltungen (zusätzliche Bürgerinformationen) transparent gestaltet, so dass sich der Bürger - bei bestehendem Interesse - am Planungsprozess beteiligen kann und soll. Dies ist ein erklärtes Ziel der Rates der Stadt.</p> <p>Alle weiterführenden Fragen, wie zur „zukunftsfähige Stadt“ sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant, da diese ja gerade im Hinblick auf die formulierten Zielvorstellungen der Stadt Varel erstellt wurde.</p> <p>So sind im Vorfeld der Bauleitplanung Schützenwiese die erforderlichen Fachgutachten hinsichtlich Straßenverkehr, Lärmschutz und Einzelhandelskonzeption eingeholt worden, um die mögliche städtebauliche Verträglichkeit oder auch Unverträglichkeit der Planung mit den Belangen der Bürger und Bürgerinnen der Stadt Varel abzuklären.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Ergebnisse der Fachgutachten über die Übernahme in die textlichen Festsetzungen und sichert somit auch die gutachterlich formulierten Ziele rechtlich ab.</p> <p>Die Stadt Varel kann ihren Immobilienbesitzern und Kaufleuten keine Vorschriften machen, in welcher Art und Weise diese ihre Grundstücke und Geschäfte den Kundenwünschen anzupassen haben. Dieses ist auch nicht erklärtes Ziel der Stadt, sondern diese möchte in Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern und Kaufleuten agieren. Dieser Prozess der gemeinsamen Zusammenarbeit für die Entwicklung der Innenstadt sollte in der Zukunft forciert werden.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2a	Fortsetzung Sigrid Busch	Bebauungsplan Nr. 202 - Vorentwurf a) Warum wird nicht die gesamte bebaute oder zu vermietende Fläche oder die entstehende Geschäftsfläche als reale Zahl in dem Plan ausgewiesen?	Die Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 9 BauGB) sowie den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzVO). Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB handelt, ist diese Darstellung der genannten PlanzVO bindend. Darüber hinaus gehende Planzeichen sind nicht zulässig. Es wird gemäß der Vorgaben ein Bauteppich festgesetzt, innerhalb dessen Grenzen der mögliche Baukörper mit den festgesetzten Maximalwerten (Grundflächenzahl GRZ) angeordnet werden kann. Weitere privatrechtliche Regelungen (Daten zur Vermietung) sind nicht im Rahmen der Satzung des Bebauungsplanes regelbar. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
		b) Warum wird die Bruttogeschossfläche nicht als Zahl ausgewiesen?	Gemäß Baugesetzbuch § 30 beinhaltet ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Straßenverkehrsflächen. Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 202 „Schützenwiese“ ist das Maß der Bebauung über die Grundflächenzahl, eine II-Geschossigkeit sowie die Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen in den beiden Sondergebieten verbindlich und umfassend bestimmt. Darüber hinausgehende Festsetzungen zur Durchsetzung der baulichen Umfänge der Maßnahme sind nicht erforderlich.
		c) Warum der laxer Umgang mit den realen Verkaufsflächen?	Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 202 „Schützenwiese“ werden die gutachterlich ermittelten Verkaufsflächen bezogen auf die einzelnen Sortimentsgruppen sehr genau festgesetzt. Von einem laxen Umgang kann daher nicht gesprochen werden. Dieser Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2a	Fortsetzung Sigrid Busch	<p>Aus Sicht eines Entwicklers würde ich um das Projekt zu realisieren die Verkaufsfläche legal manipulieren. Dieses kann (und wird in der Praxis auch so getan) auf zwei Arten geschehen.</p> <p>a) nur Angabe der reinen Einzelhandelsfläche, als die Flächen für wichtige Angebote wie Gastronomie und Dienstleistungen werden nicht real ausgewiesen, berechnet oder herausgerechnet, (siehe Vorentwurf: keine Flächenangabe für Gastronomie und Dienstleistungen</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant; für das Auslegungsverfahren (öffentliche Beteiligung) ist der Bebauungsplan-Entwurf maßgeblich. Dieser wurde gerade im Hinblick auf die Flächengrößen der Gastronomie und der Dienstleistungen hin ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
		<p>b) innerhalb der Verkaufsfläche verschiedene Flächen nicht als Verkaufsfläche auszuweisen (Hinweis: Verkaufsfläche ist kein definierter Begriff und kann dehnbar ausgelegt werden!)</p>	<p>Der Begriff der Verkaufsfläche sowie die inhaltliche Ausfüllung ist höchstrichterlich definiert und entschieden worden. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat sich in seinem Urteil vom 24.11.2005 dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Frankfurts angeschlossen und die Verkaufsfläche wie folgt definiert:</p> <p>„Zur Verkaufsfläche“ zählen grundsätzlich alle Flächen, die nicht Lager, sondern dazu bestimmt sind, Kunden sich dort mit dem Ziel aufhalten zu lassen, Verkaufsabschlüsse zu fördern.“</p> <p>„...In die Verkaufsfläche einzurechnen sind neben der eigentlichen Ladenfläche auch der Windfang, der Kassenraum (mit Nachkassenzone), die Fleischtheken und sonstige Theken sowie der nicht integrierte Lagerraum (Lager mit Verkauf durch Zugang vom Kunden) Auch ein Backshop sowie ein Schreibwarengeschäft können unter besonderen Voraussetzungen (räumliche und betriebliche Merkmale) in die einheitliche Verkaufsfläche eingerechnet werden...“</p> <p>Dieser Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>
		<p>Durch die Gegenüberstellung von einzelnen Sortimenten im Verträglichkeitsgutachten (1 qm einer Sortimentsart in der Innenstadt mit 1 qm dieser Sortimentsart im Einkaufszentrum) werden die Auswirkungen des Einkaufszentrums bewusst heruntergespielt. Diese Vorgehensweise/Darstellung reduziert die Auswirkungen des Einkaufszentrums gegenüber der Innenstadt. Es fehlt im Verträglichkeitsgutachten die Betrachtung des Gesamtgeschehens.</p>	<p>Die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens stellen die Grundlage der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ dar. Eine generelle städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde zuvor gutachterlich festgestellt.</p> <p>Zur Definition des Gesamtgeschehens sei gesagt, dass sowohl die Verträglichkeit auf die Zentrenstruktur der Stadt Varel als auch die umliegenden Mittel- und Grundzentren im Landkreis Ammerland sowie Friesland begutachtet und für verträglich erachtet wurden.</p> <p>Die im Gutachten verwendeten Berechnungsmodelle werden bundesweit einheitlich verwendet so dass eine Vergleichbarkeit hergestellt werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2a	Fortsetzung Sigrid Busch	In der Fachwelt gilt der Versuch, die reale Geschäftsfläche nicht anzugeben, als „Täuschung der Öffentlichkeit“ und bedeutet eine „Manipulation an der tatsächlich vorhanden konkurrierenden Fläche des Einkaufszentrums zur Innenstadt mit dem Ziel, die negativen Wirkungen des Einkaufszentrums herunterzuspielen“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Für die Bauleitplanung sind diese Aussagen nicht relevant, da es sich nicht um städtebauliche Einwendungen handelt.
		Abschließende Statements Ich denke schon, dass man mit einem richtig integrierten maßvollen Einkaufszentrum dem traditionellen Innenstadthandel und der damit verbundenen Urbanität neue Impulse geben kann. Wichtiges Merkmal eines solchen Einkaufszentrums ist jedoch die Erweiterung des bestehenden Einkaufsangebots der Innenstadt und nicht die Schaffung von Flächen mit konkurrierenden Angeboten! Wobei „richtig integriertes maßvolles Einkaufszentrum“ sachlich zu diskutieren ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach Aussagen von Herrn Walter Brune (renommierter Investor, Inhaber und Architekt von Einkaufszentren) können a) Großstädte mit 500 000 bis 1 Mio. Einwohner ein integriertes partizipatives Einkaufszentrum mit einer realen Verkaufsfläche von 12.000 bis 20.000 Quadratmeter verkraften,	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		b) Städte mit 100 000 Einwohnern eine vernünftige Sortimentsbelegung durch ein Einkaufszentrum mit 5.000 bis 7.000 Quadratmetern echter Verkaufsfläche erreichen, ohne dass Kannibalisierungseffekte für die Innenstadt auftreten.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Fazit: Varel mit seinen ca. 25.000 Einwohnern stellt sich also in puncto Kaufkraft auf den gleichen Level wie Städte mit 100.000 Einwohnern! Ich bin nicht gegen eine maßvolle Erweiterung des bestehenden SB-Marktes, aber gegen das geplante Einkaufszentrum in der bisher dargestellten Dimension. Ich frage mich: Warum wird das Gewinnstreben eines einzelnen nicht ortsansässigen Investors so unterstützt?	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die vorliegende Planung zur Erweiterung des Familia-Marktes in Varel wurde unter Beachtung aller relevanter Belange und auch der Zentrenverträglichkeit erarbeitet. Die gutachterlich und für zentren- und innenstadtverträglich ermittelte Dimensionierung der Verkaufsflächen des SB-Warenhauses wird im Bebauungsplan explizit festgeschrieben. Diese spezifische Analyse der Vareler Situation erscheint für eine Entscheidungsfindung besser geeignet als der Verweis auf pauschale Einschätzungen.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
3	Tabula & Magica Sigrid Busch Jörg Spanjer 24.08.2011	<p>Einwand 1:</p> <p>Das geplante Einkaufszentrum auf der Schützenwiese halten wir für überdimensioniert. Die Gefahr ist groß, dass ein ruinöser Wettbewerb innerhalb von Varel entsteht, insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Wir vertreten die Auffassung, dass man mit einem richtig integrierten, maßvollen SB-Markt mit kleiner Vorkassenzone (max. 25 % Erweiterung der jetzigen Verkaufsfläche) dem traditionellen Innenstadthandel und der damit verbundenen Urbanität nicht schaden kann.</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen:</p> <p>Die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens stellen die Grundlage der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ dar. Eine generelle städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde gutachterlich festgestellt unter Berücksichtigung der im Gutachten definierten maximalen Verkaufsflächengrößen für die einzelnen Sortimentsbereiche.</p> <p>Zum ruinösen Wettbewerb sei gesagt, dass sowohl die Verträglichkeit auf die Zentrenstruktur der Stadt Varel als auch die umliegenden Mittel- und Grundzentren im Landkreis Ammerland sowie Friesland begutachtet wurden.</p> <p>Hinsichtlich des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel hat sich das Verträglichkeitsgutachten auch mit diesem Thema auseinander gesetzt.</p> <p>Die sortimentspezifische Verträglichkeit und die Verträglichkeit des Gesamtvorhabens wurde dabei im Rahmen des <i>Städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsgutachtens für das Erweiterungs-/Umstrukturierungsvorhaben Famila in Varel</i> (Stadt + Handel 2011) nachgewiesen.</p> <p>Es wird kein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens gesehen.</p>





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Tabula & Magica Sigrid Busch Jörg Spanjer	<p>Einwand 2:</p> <p>Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wie auch im Verträglichkeitsgutachten wird lediglich von einem „SB-Warenhaus“ gesprochen, der Begriff „Einkaufszentrum“ (wie im Bebauungsplan 202 verwendet) wird nicht erwähnt. Der Begriff „großflächiger Einzelhandel“ (wie im Bebauungsplan 202 verwendet) wird nur auf Seite 11 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und im Verträglichkeitsgutachten auf Seite 10 im Rahmen des Landesraumordnungs-Programms erwähnt. Das den Planungen zugrunde gelegte Verträglichkeitsgutachten beschreibt und analysiert somit nicht den Betriebstyp, der Grundlage des Bebauungsplanes ist („großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum“). Insofern sind unseres Erachtens auch die Schlussfolgerungen bezüglich der Auswirkungen des vergrößerten Familia-Marktes auf die Innenstadt unzutreffend. Wir sehen das geplante Einkaufszentrum mit seinen Gesamtauswirkungen in den erstellten Gutachten als nicht ausreichend gewürdigt an, zumal Aspekte vollkommen konträr zum politisch verabschiedeten Einzelhandelsentwicklungskonzept stehen.</p>	<p>Die Größenordnung, das Flächenprogramm und die Gesamtkonzeption entsprechen vom Grundsatz her der üblichen Konzeptionen eines SB-Warenhauses oder eines Verbrauchermarktes. Im <i>Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel</i> (Stadt + Handel 2011) finden sich entsprechende Definitionen auf S. 12 und 14 des Anhangs:</p> <p><b>SB-Warenhaus</b> Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (&gt; 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).</p> <p><b>Verbrauchermarkt</b> Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 – 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.</p> <p>Die Begrifflichkeit im Bebauungsplan ist von keiner baurechtlichen Bedeutung. Entscheidend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Größe und Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan. Wie für jeden Bürger in den Unterlagen sichtbar, sind die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens und der Festsetzungen im Bebauungsplan deckungsgleich. Die Auswirkungen des vergrößerten Familia-Marktes sind nicht abhängig von der Begrifflichkeit eines SB-Warenhauses oder großflächigem Einzelhandel sondern von den tatsächlich in die Begutachtung eingestellten Zahlen und Fakten insbesondere der Verkaufsflächen.</p> <p>Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse decken sich wie bereits mehrfach in der Abwägung ausgeführt mit den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts. Insofern wird der Einwand zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich aus der Anregung allerdings nicht.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Tabula & Magica Sigrid Busch Jörg Spanjer	Einwand 3: Auf Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 202 heißt es: „Durch die Sortimentserweiterung und –ergänzung im SB-Verbrauchermarkt mit den begleitenden Fachmärkten wird es nicht zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Zentrum von Varel kommen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 wurden auf Grundlage eines zuvor erstellten Verträglichkeitsgutachten erstellt und dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben.“	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und gibt den Text der Begründung richtig wieder.
		Diese Aussage widerspricht den Feststellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel. Dort heißt es:	Ergänzend zu den im EHK getroffenen Aussagen findet man auf Seite 101 bis 104 die für diese Bauleitplanung relevanten „Empfehlungen für den Standortbereich Familia“ wieder, die vollumfänglich in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 202 Berücksichtigung gefunden haben und in Teilbereichen (insb. das Sortiment NuG) die vorgeschlagenen gutachterlichen Verkaufsflächengrößen noch verringert wurde, um die Auswirkungen auf die Innenstadt der Stadt Varel weiter zu minimieren. Dies gilt auch und gerade vor dem Hintergrund der in den folgenden Spiegelstrichen aufgeführten Zitate des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in der Stellungnahme der Einwender. Eine weitergehende Prüfung der Einzelhandelskonzeption obliegt nicht der nachgelagerten Bauleitplanung. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Varel wurde vom Rat der Stadt beschlossen und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB für die weitere städtebauliche Entwicklung in der Stadt bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Einen Widerspruch in den Aussagen beider Gutachten zur Zielsetzung der Familia-Erweiterung wird seitens der Stadt Varel nicht gesehen.
		- auf Seite 72: „... aufgrund der Bevölkerungsentwicklung sind keine Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten ...“	
		- auf Seite 77: „Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume (Einschub: für Varel) in einer Größenordnung von rund 2700 bis 6100 m <sup>2</sup> als absatzwirtschaftliches Potenzial (bis 2020).“	



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Tabula & Magica Sigrid Busch Jörg Spanjer	<ul style="list-style-type: none"><li>- ... dass in Warengruppen ohne nennenswerte quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind; (Warenangebote ohne Entwicklungsrahmen sind z.B. bis 2015: Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, zoologischer Bedarf).</li></ul>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>- ... dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Vareler Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert.</li></ul>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>- auf Seite 79: „Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Entwicklungsrahmen für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes von rd. 1.800 m<sup>2</sup> VKF allein bis 2015 und rd. 2.200 m<sup>2</sup> bis 2020 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante.“</li></ul>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>- auf Seite 103: „Eine überdimensionierte Erweiterung des Standortes Famila im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren dürfte zu –je nach Dimensionierung und Sortiment unterschiedlichen – Umsatzverschiebungen in Varel führen und ggf. integrierte Nahversorgungsstandorte gefährden.“</li></ul>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Aufgrund des aktuell vergleichbaren Einzugsbereich des Innenstadtzentrums und Famila sowie gleichzeitig begrenzter Synergien zwischen der Innenstadt und Famila sind die durch eine Standortattraktivierung am Famila-Standort hervorgerufene Kaufkraftstromveränderungen im besonderen Maße hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum von Relevanz.</li></ul>	
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Erweiterungen im zentrenrelevanten Bereich können die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums beeinträchtigen.</li></ul>	



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Tabula & Magica Sigrid Busch Jörg Spanjer	<p>Anregung:</p> <p>Wir regen an, die bestehen Gutachten zu überarbeiten und die Empfehlungen/Ergebnisse des politisch gewollten Einzelhandelsentwicklungsgutachten stärker einzubeziehen.</p>	<p>Eine Überarbeitung der Gutachten wird seitens der Stadt Varel für nicht erforderlich gehalten, da eine generelle Verträglichkeit hinsichtlich der raumordnerischen und landesplanerischen Abstimmungsgebote nachgewiesen wurde. Die Beurteilung der Erweiterung des SB-Warenhauses im Verträglichkeitsgutachten fußt auf den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Dabei ist die generelle Steuerungsabsicht des Konzeptes als Maßstab anzulegen und nicht einzelne Aussagen, die zum Teil auch als Vorgaben und Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des SB-Warenhauses formuliert wurden und laut gutachterlicher Aussage auch eingehalten werden.</p> <p>Die Anregung wird insofern zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
		<p>Einwand 4:</p> <p>Wir sehen keine ausreichende Würdigung der Auswirkung des geplanten Einkaufszentrums auf Lebensmittelmärkte wie Markant (Varel) oder kleinere Geschäfte im Umland (z.B. Schweiburg), die insbesondere von Personen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mit eingeschränkter Mobilität</li><li>- die sich in größeren Einkaufszentren nicht gut orientieren können und diese daher meiden aufgesucht werden. Diese Standorte sehen wir gefährdet. Insbesondere kleine „Supermärkte“ im Umland von Varel bieten für nicht mobile Personen kostengünstige Serviceangebote an, um wirtschaftlich auf dem Markt bestehen zu können. Hier gibt es eine sozialpolitische Verantwortung.</li></ul>	<p>Für die Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ waren die Aussagen der beiden Gutachten (Einzelhandelskonzeption sowie Verträglichkeitsgutachten) maßgeblich.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist zudem eine Stellungnahme des Markant-Marktes eingegangen, in der sich der Betreiber positiv gegenüber der vorgelegten Bauleitplanung äußert.</p> <p>Das Schreiben wird hier auszugsweise wiedergegeben (sh. auch Stellungnahme Nr. 11) :</p> <p>„...Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich der Umsatz meines Supermarktes im Rahmen der von uns geplanten Größen bewegt und ich mit der Entwicklung des Standortes zufrieden bin. Eine Veröffentlichung meiner Umsatzzahlen lehne ich ab.</p> <p>Die vom Büro „Stadt+Handel“ im Einzelhandelskonzept prognostizierten Umsätze erreichen wir heute bereits annähernd. Ich gehe davon aus, dass unser Supermarkt sich weiter positiv entwickeln wird und mittelfristig sogar höhere Umsätze generieren kann, als im Gutachten angegeben...“</p> <p>Seitens der Stadt Varel wird nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Markant-Marktes in der Innenstadt von Varel ausgegangen, so dass eine zentrennahe Versorgung der Anwohner (auch der weniger mobilen Anwohner) mit Gütern des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel dauerhaft gesichert ist und bleibt.</p> <p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Fortsetzung Tabula & Magica Sigrid Busch Jörg Spanjer	Anregungen: Wir regen an,  - das bestehende Verträglichkeitsgutachten in diesen Aspekten zu überarbeiten,	Eine Überarbeitung der Gutachten wird seitens der Stadt Varel unter Darlegung der oben genannten Gründe für nicht erforderlich gehalten. Das Gutachten ist weder von den eingefügten Datengrundlagen noch von der Methodik in Zweifel zu ziehen. Die Anregung wird insofern zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
		- insbesondere zur Sicherung des Markt-Marktes für z.B. die nächsten 10 bis 15 Jahren eine Betreuungspflicht zu vereinbaren.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der oben genannten Ausführungen nicht berücksichtigt.
		- die Verkaufsflächen im geplanten Einkaufszentrum zu verringern.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der oben genannten Ausführungen nicht berücksichtigt.
		Einwand 5:  In der Vorkassenzone wurde die Nutzfläche für Gastronomie und Dienstleistungen ausgewiesen. (Zitat Bebauungsplan: „Ferner sind in der Vorkassenzone maximal 350 m <sup>2</sup> Nutzfläche für Gastronomiebetriebe und maximal 250 m <sup>2</sup> Nutzfläche für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Flächen werden nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet“). Welche Gastronomie und welche Dienstleister sich hier ansiedeln, ist nicht bekannt. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass zentrenrelevante Dienstleister oder Gastronomen sich hier ansiedeln und es zu einer der Innenstadt schädigenden Umsatzverteilung kommt. Dieser Aspekt ist unserer Ansicht nach im Verträglichkeitsgutachten nicht ausreichend gewürdigt. Anregung:  Wir regen an, dass zentrenrelevante frequenzbringende Dienstleistungsunternehmen wie z.B. Post als mögliche Ansiedlung im geplanten Einkaufszentrum ausgeschlossen werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.  Die Zentrenverträglichkeit der Vorkassenzone wurde entsprechend der definierten Nutzflächengrößen für Gastronomie und Dienstleistungen ermittelt. Im Verkaufsbereich der Vorkassenzone sind entsprechend die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem EHK der Stadt Varel abschließend definiert. Das Sortiment der Post ist hier explizit nicht genannt.  Weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der Ausfüllung der Dienstleistungen sowie der Gastronomischen Betriebe obliegt dem Betreiber des Marktes und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung vorgegeben werden. Die Anregung wird insofern zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Tabula & Magica Sigrid Busch Jörg Spanjer	<p>Einwand 6:</p> <p>Die am Einkaufszentrum geplanten zwei Fachmärkte können als Randsortimente zentrenrelevante Sortimente in nicht festgelegter Größenordnung aufnehmen (Zitat Bebauungsplan: „Sollten innerhalb der Verkaufsflächen der beiden Fachmärkte auch Randsortimente gewünscht sein, die gemäß Einzelhandelskonzeption zentrenrelevant sind, muss in einer Feinsteuerung im jeweiligen Einzelfall die Innenstadtverträglichkeit nachgewiesen werden.“...). Für die Verträglichkeit ist dann eine Einzelfallprüfung erforderlich. Diese Einzelfallprüfung halten wir für ein ungeeignetes Instrument, da nur das jeweilige Sortiment betrachtet wird und nicht die Veränderung der Gesamtwirkung des Einkaufszentrums.</p> <p>Anregung:</p> <p>Wir regen an, maximale Verkaufsflächen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente festzulegen und das Verträglichkeitsgutachten entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Der Stadt Varel obliegt als Baugenehmigungsbehörde die Genehmigung bzw. auch die Versagung der möglichen Baugenehmigung. Auch im Hinblick auf die Gesamtbetrachtung kann diese Steuerung durchaus für ausreichend erachtet werden.</p> <p>Im Landesraumordnungsprogramm Teil C – Fachliche Einzelbegründung, Punkt 2.3 unter 0.3 wird u.a. die folgende Zielaussage getroffen:</p> <p>8a) (Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch dann zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt.</p> <p>Diese Prämisse kann bei der baurechtlichen Feinsteuerung in den erforderlichen Baugenehmigungsverfahren erfüllt werden</p> <p>Die maximalen Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente sind in Gänze definiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Eine weitere Spezifizierung wird für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt</p>
		<p>Einwand 7:</p> <p>Wir gehen davon aus, dass das Ausweichverhalten vieler Kraftfahrer dazu führen wird, die Bürgermeister-Heidenreich-Straße zu meiden, und es zu einer noch höheren Belastung der Oldenburger Straße kommt. Dieses sehen wir in den bestehenden Gutachten nicht ausreichend gewürdigt.</p> <p>Anregung:</p> <p>Wir regen an, die entsprechenden Gutachten entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen.</p> <p>Die Aussage zu möglichen und rein hypothetischen Ausweichfahrten wurde im verkehrlichen Gutachten nicht berücksichtigt, ist aber sehr wohl in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 25.05.2011 sowie im darauffolgenden Fachausschuss thematisiert worden. In den verkehrstechnischen Untersuchungen des Büros IST ist die Leistungsfähigkeit der Ortsdurchfahrt der B 437 vor dem Hintergrund des neuen Knotenpunktes der Familia-Anbindung nachgewiesen worden. Insofern besteht kein Hinweis auf die von den Einwendern befürchtete Verlagerung von Verkehren auf die Oldenburger Straße.</p> <p>Insofern muss kein Gutachten einer Überarbeitung zugeführt werden.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b><i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
3	Fortsetzung Tabula & Magica Sigrid Busch Jörg Spanjer	Grundsätzliche Anregung: Grundsätzlich regen wir an, dass - unabhängig von der Entwicklung auf der Schützenwiese - kurzfristig ein moderierter Prozess eingeleitet wird, in dem Politik, Verwaltung gemeinsam mit der Kaufmannschaft, Gastronomen, Dienstleistern und den Immobilienbesitzern der Innenstadt daran zu arbeiten, die Innenstadt zukunftsfähig zu machen.	Der Vorschlag wird grundsätzlich befürwortet (s.o). Diese Arbeiten müssen allerdings unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung begonnen werden.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Ratsherr Chmielewski 05.07.2011 Stellungnahme nach Bürgerinformation eingegangen	Hallo, hier mein Datencheck (nur einige Beispiele) zu Ihrer Kenntnis. Aus der Aufstellung wird deutlich, dass es keine nennenswerten Zuflüsse an Kaufkraft geben wird (lt. Verträglichkeitsstudie), das schmale Entwicklungspotential mehr als ausgeschöpft wird und es nur zu einem Verdrängungswettbewerb innerhalb Varels kommt. Hauptsache es sagt nachher keiner, dass hätte man aus der Verträglichkeitsstudie unter zur Hilfenahme des guten Entwicklungskonzeptes nicht erstehen können.	<p>Der Einwender bezieht sich in seiner Argumentation (siehe Tabelle auf der nächsten Seite) auf Umsatzumverteilungen, die nur indirekte Aussagen zu Kaufkraftflüssen zulassen. Gemäß Verträglichkeitsgutachten wird es durchaus zu Kaufkraftrückbindungen nach Varel kommen, denn der Anteil der Kunden aus dem Umland wird sich maßvoll erhöhen (vgl. Verträglichkeitsgutachten, Seite 14).</p> <p>Es wird nicht ausschließlich zu einem Verdrängungswettbewerb in Varel kommen. Gemäß der Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens wird von dem zusätzlichen Vorhabenumsatz ein Anteil von rd. 40 bis 50 % außerhalb von Varel umverteilt (vgl. Seite 33 ff).</p> <p>Dass es auch zu wettbewerblichen Auswirkungen in Varel kommen wird, ergibt sich vor dem Hintergrund der begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume konsequenterweise. Auch dass daraus ein Zielkonflikt im Hinblick auf die Stärkung der Innenstadt und die Sicherung und Fortentwicklung des Standortes Familia resultiert, wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept deutlich gemacht. Der Konflikt wird aufgezeigt und in Form der standortspezifischen Empfehlungen für den Bereich Familia mit konkreten Anforderungen an eine Standortentwicklung entschärft (vgl. Seite 101 ff).</p> <p>In der übermittelten Tabelle wird der Begriff „keine“ Umsatzumverteilungen angewandt und erläutert, dass diese gemäß Verträglichkeitsanalyse nicht nachweisbar wären. In diesem Kontext sind folgende Aspekte relevant:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. nicht nachweisbare Umsatzumverteilungen stellen i. d. R. Umsatzumverteilungen deutlich unter 0,1 Mio. Euro dar. Insofern ist der gewählte Begriff „keine“ nicht zutreffen, da sich durch die Aufsummierung von mehreren Umsatzumverteilungen deutlich unter 0,1 Mio. Euro durchaus nachweisbare Umsatzumverteilungen, die allerdings ohne städtebauliche Relevanz bleiben, ergeben werden.</li><li>2. Zudem kommt es zu Umsatzumverteilungen außerhalb der hier als städtebaulich relevant herausgestellten zentralen Versorgungsbereichen, die prozentual so gering ausfallen, dass eine standortspezifische Darstellung nicht erforderlich/ möglich ist. Allerdings ist auch hier die Summenwirkung zu berücksichtigen.</li></ol> <p>Es ist somit festzuhalten, dass methodische Fehler im Gutachten nicht vorliegen und somit dessen Ergebnisse auch nicht in Frage zu stellen sind.</p>





Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	--

Anlage:

Tabelle 1

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept sieht bis 2015 einen nur sehr sehr kleines Entwicklungspotential innerhalb der einzelnen Sortimente (Seite 77) und sieht im Wesentlichen stadtplanerisch keine Sortimentsoptimierungsbedürfnis. Die Familiaerweiterung schöpft dieses kleine Entwicklungspotenzial mehr als nur aus. Damit wird der Grundsatz, einen Entwicklungsrahmen für die Innenstadt aufrecht zuhalten aufgegeben.

FAMILIA-Erweiterung lt. Verträglichkeitsgutachten (zusätzlich) *					Bestand Lt. Verträglichkeitsgutachten Seite 36 ff. **			
Sortiment	Entwicklungsrahmen in qm	Fläche	Umsatzerwartung die Erweiterungsfäche	Entspricht % vom Umsatz der Innenstadt	Umsatzwert	Umverteilung	Umverteilung	Umverteilung
					der Innenstadt in €	g Innenstadt	g gesamt Varel	Umland (Rastede usw.)
Nahrung/Genuss incl. Getränkemarkt	0	930 qm	3,6 Millionen	ca. 50%	6,9 Millionen	0,5 Millionen	2,5 Millionen	1,2 Millionen
Bekleidung	200 bis	290 qm	1,0 Millionen	ca. 10 %	10,6 Millionen	0,6 Millionen	keine	0,3 Millionen
Pharma-Sortiment	0	75 qm	0,4 Millionen	ca. 30 %	1,2 Millionen	0,2 Millionen	0,3 Millionen	keine
Elektro	0	180 qm	1,0 Millionen	ca. 500 %	0,2 Millionen	keine	0,8 Millionen	keine
Drogerie	0	400 qm	0,6 Millionen	ca. 17 %	3,6 Millionen	0,2 Millionen	0,3 Millionen	keine
Zoologie	0	300 qm	0,8 Millionen	ca. 270 %	0,3 Millionen	0,1 Millionen	0,2 Millionen	keine

Seite im Gutachten | Seite 24 | Seite 54 | Seite 32 (Umgerechnet) | Seite 19 | Seite 36 | Seite 37 | Seite 37

\* zusätzliche Flächen lt. Verträglichkeitsgutachten (Seite 54) – Umsatzerwartung per Dreisatz auf die Empfehlungen heruntergerechnet

\*\* „Keine“ bedeutet lt. Gutachten nicht nachweisbar – Die Summe der Umverteilungen ist hier nicht auf die neuen Flächen umgerechnet, daher ist die Summe von Innenstadt, Varel und Umland hier immer etwas höher als die von mir berechnete Umsatzerwartung der neuen Flächen. die Hohe Abweichung im Bereich Zoologie nicht erklärt sich aus den freimütigen Beschluss der anderen Fraktionen entgegen jeder Empfehlung.

,



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Kerstin und Harald Kaminski Dangaster Straße 68 26316 Varel- Rallenbüschen  24.08.2011	Wir sind seit kurzem Eigentümer des Hauses Alter Warf 11 und werden dieses im laufenden Jahr auch noch beziehen.  Gegen den Bebauungsplan 202 „Schützenwiese“ erheben wir folgenden Einwand:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Im schalltechnischen Gutachten für den geplanten Umbau und die Erweiterung des Familia-Marktes in Varel der Fa. IEL GmbH aus Aurich sowie in der schalltechnischen Untersuchung zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der B 437 der Fa. IST aus Schortens wurden keinerlei Messungen für unser Haus bzw. Berechnungen hierzu durchgeführt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude der Einwender befindet sich auf der Westseite der Straße Alter Warf. Die in den jeweiligen Gutachten zu Schallsituation betrachteten Immissionsorte befinden sich an den Gebäuden auf der Ostseite der Straße die direkt an die Schützenwiese grenzt. Wenn an diesen Gebäuden die jeweiligen Lärmwerte eingehalten werden, gilt dies selbstverständlich auch für die etwas weiter entfernten Gebäude auf der Westseite der Straße. Eine spezielle Betrachtung des Gebäudes Alter Warf kann daher unterbleiben.
		1.  Wir befürchten, dass der Lieferverkehr nicht wie vorgesehen, über den neuen Parkplatz, dann parallel zur B 437, über den bisherigen Parkplatz zur rückwärtigen Anlieferungsmöglichkeit fahren wird. Wir befürchten, dass kurzfristig ein direkter Anlieferungsweg über den als „Festwiese“ beschriebenen Teil der Schützenwiese geschaffen wird.	Gemäß der Bauleitplanung sowie der Aussagen des Investors zum Vorhaben ist es geplant, den Anlieferungsverkehr sowohl von der östlichen, heute auch schon vorhandenen Zufahrt und ebenfalls von der neuen Anbindung im Westen aus durchzuführen. Die zu erwartenden Fahrten sind in den lärmtechnischen Gutachten entsprechend der Betreiberangaben berücksichtigt worden.  Eine zusätzliche direkte d.h. „wilde“ Erschließung von der Festwiese aus ist unter keinen Umständen vorgesehen und entspricht auch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadtverwaltung Varel. Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt ist auch schon aus planungsrechtlichen Gründen die Realisierung einer entsprechenden Umfahrt über die Grünfläche nicht möglich.
		Besonders ist dabei zu bedenken, dass die Anlieferungen schon ab 4.00 Uhr erfolgen werden, wobei diese Angaben vom Auftraggeber des Gutachtens, also der Fa. Bünning, gemacht wurden. Eine noch frühere Anlieferung kann wohl nicht ausgeschlossen werden.	Entsprechend der Angaben des Betreibers sind die Andienungsverkehre unterteilt nach Familia-Andienung sowie Zusätzliche Anlieferungen und werden wie folgt genannt: Sämtliche Sortimente werden zum Tageszeitraum am Vormittag bis zum Nachmittag angeliefert; lediglich eine tägliche Anlieferung von Presse/Zeitschriften zum Zeitpunkt 4:00 bis 6:00 Uhr (7,5 t LKW) im Nachtzeitraum. Es gibt also keine generelle nächtliche Anlieferung. Sämtliche Angaben sind auch in den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Kerstin und Harald Kaminski	In diesem Bereich sind zum Alten Warft hin keinerlei Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.	Die schalltechnische Berechnung (IEL), S. 4) hat ergeben, dass durch die tägliche Frischeanlieferung im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) es an der Famila-Anlieferungszone zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet und auch für Mischgebiete kommt. Im Ergebnis wurde dann in Absprache mit dem SB-Warenhausbetreiber die Frischeanlieferung auf den Tagzeitraum von 6:00 bis 7:00 Uhr verlegt, was zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte führt. Demzufolge ist eine Ausweitung der Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.
		2. Im schalltechnischen Gutachten der Fa. IEL GmbH wird mit etwa 1.600 Kunden mit Pkw pro Tag gerechnet. Wie ist eine solche Zahl errechnet worden? Wir sind der Meinung, dass bei dem geplanten Großkomplex 2.500 bis 3.000 Kundenfahrzeuge realistischer sind.	Die Kundenzahlen für die schalltechnischen Berechnung wurden gemäß der Betreiberangaben angesetzt und beruhen auf den Daten vergleichbarer Einzelhandelsstandorte in der Umgebung. Dabei wird in Varel zusätzlich davon ausgegangen, dass im Minimum 20 % der Kunden nicht mit den PKW kommen werden.
		Auch deshalb halten wir ein ergänzendes oder erweitertes schalltechnisches Gutachten für den Bereich unseres Hauses für erforderlich.	Eine Neuberechnung des Gutachtens der IEL wird für nicht erforderlich gehalten. Die Eingangsdaten entsprechen den Werten vergleichbarer Objekte. Sollte während nach Öffnung des Objektes herausstellen das Lärmimmissionswerte nicht seitens des Betreibers signifikant nicht eingehalten werden, ist dieser verpflichtet Abhilfe zu schaffen. Dies gilt grundsätzlich für alle Gewerbebetriebe. Entsprechende Auflagen werden in der Baugenehmigung des Objektes zu regeln sein.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
5	Fortsetzung Kerstin und Harald Kaminski	Um einen möglichen Werteverlust unseres gerade gekauften Wohnhauses zu verhindern und um unsere Lebensqualität zu schützen, stellen wir den Antrag, den Lärmschutz auch auf unser Gebäude zu erweitern und die daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen durchführen zu lassen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die lärmtechnische Berechnung des Gewerbelärms (IEL) berücksichtigt alle relevanten schützenswerten Nachbarschaften. Das angesprochene Grundstück befindet sich südlich der im Gutachten berechneten Immissionspunkt 05 (Alter Warf 5) und 06 (Alter Warf 4), die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) einem Richtwert von 55/40 gemäß TA-Lärm zugeordnet wird</p> <p>Unter Berücksichtigung der relevanten Lärmquellen und der zu erwartenden Spitzenpegel werden an den beiden Immissionspunkten (IP 04 und IP 05) die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen eingehalten bzw. unterschritten.</p> <p>Aufgrund des räumlich größeren Abstandes des Grundstückes Alte Warf 11 werden die Lärmwerte erwartungsgemäß ebenfalls unterschritten. Entlang der rückläufigen Grundstücksgrenzen der Festwiese wird zudem ein Pflanzstreifen vorgesehen, der eine optische Abgrenzung und Abschirmung ermöglicht, so dass aus subjektiven Gründen nicht sichtbarer Lärm auch nicht als störend empfunden wird. Objektiv betrachtet ist gemäß des Lärmgutachtens kein aktiver oder auch passiver Schallschutz erforderlich.</p>



Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V. Lange Straße 18 26316 Varel  24.08.2011	In der Anlage überreichen wir den von der Interessengemeinschaft Varel erarbeiteten „Entwurf Anregungen und Bedenken zum B-Plan Nr. 202“, wobei wir davon ausgehen, dass dieser Ihnen von dortiger Seite bereits vorgelegt wurde.  Die in dem Entwurf vorgetragene Bedenken werden vom wfv geteilt. Den dortigen Anregungen schließt sich der wfv vollumfänglich an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wir bitten um gelegentliche Stellungnahme zu diesen Anregungen und verbleiben ....	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<b>Entwurf Anregungen und Bedenken zum B-Plan Nr. 202</b>	
		Ausgangssituation Die Bunting-Gruppe plant auf der Schützenwiese den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Familia-Marktes.  Im Bebauungsplanverfahren wurden die folgenden Planungsunterlagen und Gutachten erarbeitet und im Rahmen des laufenden Verfahrens öffentlich ausgelegt:	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ korrekt wieder und werden zur Kenntnis genommen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16. Änderung des Flächennutzungsplanes</li> <li>- Bebauungsplan Nr. 202</li> <li>- Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel</li> <li>- Verkehrstechnische Planung Rechtsabbieger Windallee</li> <li>- Verkehrstechnische Planung Anbindung Schützenwiese</li> <li>- Schalltechnische Untersuchung Rechtsabbieger Windallee</li> <li>- Schalltechnische Untersuchung Anbindung Schützenwiese</li> <li>- Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Umbau/Erweiterung</li> </ul>	
		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4-11 BauNVO)  Der Bebauungsplan Nr. 202 lässt gemäß textlichen Festsetzungen die folgenden Nutzungen mit jeweils maximalen Verkaufsflächen zu:	
		<b>SB-Warenhaus</b>	<b>4.800 m<sup>2</sup></b>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs- gesellschaft Varel e. V.	davon 3.450 m <sup>2</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente	
		davon wiederum	
		- Nahrungs- und Genussmittel 2.200 m <sup>2</sup>	
		- Getränkemarkt 450 m <sup>2</sup>	
		- Drogerie, Kosmetik, Parfümerie 400 m <sup>2</sup>	
		- Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften 100 m <sup>2</sup>	
		Zoologischer Bedarf 300 m <sup>2</sup>	
		zusätzlich	
		Zentrenrelevante Sortimente 1.100 m <sup>2</sup>	
		davon	
		- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) 320 m <sup>2</sup>	
		- Glas/Porzellan/Keramik 230 m <sup>2</sup>	
		- Hausrat 100 m <sup>2</sup>	
		- Spielwaren 150 m <sup>2</sup>	
		Elektro 300 m <sup>2</sup>	
		zusätzlich	
		nicht zentrenrelevante Sortimente 250 m <sup>2</sup>	
		<b>Vorkassenzone/Konzessionärsfläche 1.250 m<sup>2</sup></b>	
		davon	
		- Verkaufsfläche 700 m <sup>2</sup>	
		- Gastronomie 350 m <sup>2</sup>	
		- Dienstleistungen 250 m <sup>2</sup>	
		von der Verkaufsfläche	
		Nahversorgungsrelevante Sortimente 450 m <sup>2</sup>	
		davon	
		- Nahrungs- und Genussmittel 200 m <sup>2</sup>	
		- Blumen 75 m <sup>2</sup>	



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V.	- Pharmazeutische Artikel 75 m <sup>2</sup>	
		- Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften 100 m <sup>2</sup>	
		Zentrenrelevante Sortimente 250 m <sup>2</sup>	
		davon	
		- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) 110 m <sup>2</sup>	
		- Foto und optische Erzeugnisse 60 m <sup>2</sup>	
		- Glas/Porzellan/Keramik 70 m <sup>2</sup>	
		- Telekommunikationsartikel 50 m <sup>2</sup>	
		2 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten 850 m <sup>2</sup>	
		außerdem zulässig	
		2 Außenverkaufsstände/Imbiss	
		<b>Bebauungsplan 202</b>	
		<p><b>Stellplätze</b></p> <p>Im Bebauungsplan sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Gemäß Entwurfsplanung von Famila sind insgesamt 318 Stellplätze dargestellt. Gemäß Bemessungsgrundlagen für Stellplätze wird in der Niedersächsischen Bauverordnung im SO-Handel 1 Einstellplatz je 10-20 qm Verkaufsfläche gefordert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend richtig gestellt.</p> <p>In den <b>Ausführungsbestimmungen</b> zu den § 46 und § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist ausgeführt, dass pro 10 - 20 m<sup>2</sup> <b>Verkaufsnutzfläche</b> bei Verkaufsstätten i.S. des § 11(3) BauNVO 1 Einstellplatz vorzusehen ist.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V.	Bei insgesamt 6.950 qm Hauptnutzfläche (6.350 qm Handel + 350 qm Gastronomie + 250 qm Dienstleistungen ergibt sich bei einer Annahme von 20 qm je Stellplatz eine notwendige Stellplatzzahl von 348! Die Fläche ist also eher zu eng bemessen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Bei der konkreten Planung der Famila-Erweiterung wird eine Verkaufsfläche von 6.350 m<sup>2</sup> über die textlichen Festsetzungen ermöglicht, was rechnerisch 317,5 Einstellplätzen entspricht. Die Flächen für die Gastronomie und die Dienstleistungen (in Summe von 600 m<sup>2</sup>) sind planungsrechtlich nicht zu den Verkaufsflächen zu rechnen, sh. Textliche Festsetzung 1 (3).</p> <p>Eine Anpassung der Planung hinsichtlich der Anzahl der Stellplatzanzahl ist demnach nicht erforderlich, da die Planung 318 Einstellplätze auf dem Gelände der Schützenwiese ermöglicht und somit die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die zugehörigen Ausführungsbestimmungen erfüllt. Zudem ist die Anzahl der Stelleplätze nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Mithin kann erst im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens diese Frage detailliert geprüft werden. Es ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt aber keine Hinweise, dass die notwendigen Stellplätze nicht auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück untergebracht werden können.</p>
		In der Vareler Innenstadt sind gem. Parkplatzgutachten (AGS) nur die Parkplätze 11+14 mit 124 Stellplätzen ähnlich gut gelegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Durch die deutlich höhere Anzahl von Stellplätzen, die zudem noch kostenlos angeboten werden, entsteht ein weiterer Wettbewerbsvorteil von Famila gegenüber der Innenstadt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Parkplatzangebot in der Vareler Vareler Innenstadt ist nach einer Untersuchung des Büros AGS, Eckhardt Tamm, im 2008 während der normalen Zeiten gut mit Stellplätzen ausgestattet, während der Spitzenzeiten befriedet. Seit dem Jahr 2008 würde mit der Stellplatzanlage in der Düsternstraße ein zusätzlicher öffentlicher Parkplatz geschaffen. Ein Wettbewerbsvorteil, der durch die Schaffung der bauordnungsrechtlichen Parkplätze für das erweiterte SB-Warenhaus entstehen könnte, wird seitens der Stadt nicht gesehen.





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs-gesellschaft Varel e. V.	Wir regen an, die Plausibilität von Hauptnutzflächen und Pkw-Stellplätzen zu prüfen und die dringend notwendigen Stellplätze in der Innenstadt zu schaffen.	<p>Auf die oben stehenden Ausführungen wird verwiesen. Wie oben bereits ausgeführt, ist eine Anpassung der Stellplatzplanung nicht erforderlich, da die rechtlichen Anforderungen seitens der Vorhabenplanung erfüllt werden.</p> <p>Gemäß Verträglichkeitsgutachten wird zudem mit, wenn auch geringen, Koppelungseffekten zwischen dem Famila-Gelände und der Innenstadt gerechnet. Die günstige Lage der neuen Einstellplätze stehen als frei zugängliche Stellplätze natürlich auch den Besuchern und Nutzern der Innenstadtgeschäfte zur Verfügung.</p> <p>Die Schaffung zusätzlicher Parkplätze im Bereich der Innenstadt wird aber weiterhin Ziel der Stadt Varel bleiben.</p>
		<b>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Festwiese</b>	
		Auf der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Festwiese“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ korrekt wieder und werden zur Kenntnis genommen.
		- Veranstaltungsplatz/Festplatz/Festwiese - Temporäre Anlagen für Veranstaltungen kultureller und sozialer Art	
		Der Begriff Veranstaltungsplatz eröffnet die Möglichkeit dort auch Messen bzw. Verkaufsmessen zu veranstalten. Eine solche Messe an diesem Ort würde die Attraktivität und die Frequenz des Einkaufszentrums steigern und die Innenstadt schädigen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Das Gelände der Festwiese verbleibt im städtischen Eigentum und dem Eigentümer obliegt es durch entsprechende Genehmigungen darauf zu achten, keine entsprechenden, innenstadunverträgliche Nutzungen, wenn auch nur temporär, zu installieren.</p> <p>Die Stadt Varel plant die verbleibende Freifläche die üblichen Festplatznutzungen wie Schützenfest, Zirkus, Flohmärkte etc. zu ermöglichen und somit der gesamten Bevölkerung von Varel zugänglich zu erhalten.</p>
		Wir regen an, die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche weiter einzuschränken.	Dieser Anregung wird unter Darlegung der o.g. Gründe nicht gefolgt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
		<b>Textliche Festsetzung 1.2 „Lauffläche der Mall“</b>	
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V.	Die textliche Festsetzung lautet: „Die Lauffläche der Mall und die Windfänge werden nicht auf die Gesamtverkaufsfläche angerechnet. Die Laufflächen der Vorkassenzone / Konzessionärsflächen, die nicht zu den 700 m <sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche gerechnet werden sowie die beiden Windfänge dürfen nicht zu Verkaufszwecken und/oder Dienstleistungen / Gastronomie genutzt werden, sondern dienen ausschließlich der Erschließung der einzelnen Verkaufsbereiche. Auch die temporäre Nutzung für Verkaufszwecke oder Dienstleistungen / Gastronomie ist nicht zulässig.“	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ korrekt wieder und werden zur Kenntnis genommen.
		Solche Flächen werden zur zusätzlichen Steigerung der Attraktivität eines Einkaufszentrums auch für Werbestände und Warenpräsentationen (ohne Verkauf) genutzt. Wir regen daher an, dies durch eine entsprechende Erweiterung der Textlichen Festsetzungen auszuschließen.	Das Konzept des SB-Warenhauses beruht nicht auf einer Warenpräsentation innerhalb des Vorbereiches, sondern diese Flächen dienen in erster Linie der Laufkundschaft und der optischen Gestaltung des gesamten Marktes. Von einer nennenswerten Steigerung der Attraktivität des SB-Warenhauses durch entsprechende Werbung ist nicht auszugeben. Die städtebauliche Relevanz des Einwandes wird daher bezweifelt. Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes wird daher nicht gesehen.
		<b>Außenverkaufsstände</b> Die genehmigen 2 Außenverkaufsstände/Imbiss sind in der Fläche nicht begrenzt. Das bedeutet, dass die Verkaufsflächen z.B. im Sommer durch das Aufstellen eines Verkaufszeltes für Saisonware (Campingzubehör, Gartenmöbel usw.) beliebig vergrößert werden kann. Dadurch wird der Familia-Standort attraktiv und schadet damit dem Stadtzentrum. Wir regen an, die Größe und Art der Außenverkaufsstände zu beschränken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die zulässige Nutzung der Außenverkaufsstände wird reduziert auf den gastronomischen Bereich, so dass die Aufstellung von Verkaufszelten nicht mehr zulässig sein wird. Diese Reduzierung der möglichen Nutzung erfolgt in Abstimmung und mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie des Betreibers des SB-Warenhauses.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V.	<b>Verträglichkeitsgutachten</b> SB-Markt/Einkaufszentrum  Das Verträglichkeitsgutachten spricht immer wieder von der Planung eines SB-Warenhauses. Tatsächlich geht es im B-Planverfahren aber nicht um den Betriebstyp eines SB-Warenhauses, sondern um ein Einkaufszentrum. Der Branchenmix vom SB-Warenhaus, Getränkemarkt, Fachgeschäften, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten, beidseitig an eine ca. 100 m lange überdachte Einkaufsstraße (Mall) angebunden, sowie zwei zusätzliche Fachmärkte mit Sortimentsbeschränkung ist eindeutig ein Einkaufszentrum neben der Innenstadt, das ohne Einrechnung von Gastronomie und Dienstleistung sowie der Fachmärkte ca. 55,6% der Innenstadt (Bereich Fußgängerzone + Neue Straße) abbildet.	<p>Die Größenordnung, das Flächenprogramm und die Gesamtkonzeption entsprechen vom Grundsatz her der üblichen Konzeptionen eines SB-Warenhauses oder eines Verbrauchermarktes. Im <i>Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel</i> (Stadt + Handel 2011) finden sich entsprechende Definitionen auf S. 12 und 14 des Anhangs:</p> <p><b>SB-Warenhaus</b> Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (&gt; 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).</p> <p><b>Verbrauchermarkt</b> Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 – 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.</p> <p>Die Begrifflichkeit im Bebauungsplan ist von keiner baurechtlichen Bedeutung. Entscheidend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Größe und Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan. Wie für jeden Bürger in den Unterlagen sichtbar, sind die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens und der Festsetzungen im Bebauungsplan deckungsgleich. Die Auswirkungen des vergrößerten Familia-Marktes sind nicht abhängig von der Begrifflichkeit eines SB-Warenhauses oder großflächigem Einzelhandel sondern von den tatsächlich in die Begutachtung eingestellten Zahlen und Fakten insbesondere der Verkaufsflächen.</p> <p>Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse decken sich wie bereits mehrfach in der Abwägung ausgeführt mit den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts. Insofern wird der Einwand zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich aus der Anregung allerdings nicht.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs- gesellschaft Varel e. V.	Der Zugang zum SB-Warenhaus sowie der Ausgang über der Kassenzone nimmt mit ca. 40 m nur einen geringen Teil der 200 m langen Fassade der Mall ein. Auf 160 m (80%) stellen sich die übrigen Anbieter des Einkaufszentrums dar. Weder im Verträglichkeitsgutachten, noch in den Verkehrsplanungen sowie dem schalltechnischen Gutachten wird der Betriebstyp Einkaufszentrum ausreichend gewürdigt und beurteilt. Wir regen an, die Gutachten entsprechen überarbeiten zu lassen.	<p>Die geplante Größenordnung und Sortimentskonzeption des Vorhabens verdeutlicht, dass das Vorhaben hinsichtlich der Größenordnung einem SB-Warenhaus entspricht, die Sortimentsaufteilung allerdings im Hinblick auf den hohen Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln dem eines Verbrauchermarktes ähnelt.</p> <p>Im Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens ist eine valide und begründete absatzwirtschaftliche Einschätzung für die konkrete Planung erforderlich. Diese basiert neben der in dem Verträglichkeitsgutachten aufgezeigten strukturellen Ausgangslage in Varel und den Umlandkommunen, auf der geplanten Gesamtverkaufsfläche, den sortimentspezifischen Verkaufsflächen, dem geplanten Gesamtkonzept, den mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen, den vor diesem Hintergrund zu erwartendem Einzugsbereich und den sortimentspezifischen Zielumsätzen des Vorhabens.</p> <p>Unabhängig von der konkreten Bezeichnung wurden die Auswirkungen entsprechend des konkreten geplanten Vorhabens bewertet. Insbesondere basieren die Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinsicht auf Sortimente und Flächengröße präzise auf den Untersuchungen des Verträglichkeitsgutachtens im Einzelhandelsbereich. Es ist also genau das Vorhaben begutachtet worden, dass laut Festsetzungen im Bebauungsplan vor Ort entstehen kann. Die dabei verwendete Begrifflichkeit hat keinerlei Auswirkungen, die die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplan in irgendeiner Form veränderten könnten.</p> <p>Der Hinweis insofern wird zur Kenntnis genommen. Ein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens wird seitens der Stadt Varel sowie der Fachgutachter nicht gesehen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs- gesellschaft Varel e. V.	<p>Einzugsgebiet Famila</p> <p>Auf Seite 14 des Verträglichkeitsgutachtens werden Angaben zum Einzugsbereich des aktuellen Bestandsbetriebes Famila gemacht:</p> <p>Diese Angaben werden durch die weiteren Untersuchungen und Ausführungen im Gutachten nicht bestätigt. Gemäß der Ermittlungen der Umsatzverteilungen des zusätzlichen Umsatzes (siehe Tabellen Anlagen 1 + 2) ergeben sich ca. 6,9 Mio € zusätzlicher Umsatz aus Varel gesamt und nur ca. 1,5 Mio € aus den südlich, westlich und östlich angrenzenden Gemeinden Zetel, Bockhorn, Wiefelstede, Rastede und Jade. Der zusätzliche Umsatz wird tatsächlich den Bestandsanbietern im Stadtbereich Varel entzogen.</p> <p>Wir regen an, das Verträglichkeitsgutachten auf Plausibilität prüfen zu lassen.</p>	<p>Aus den Tabellen 11 und 12 des <i>Städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsgutachtens für das Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Famila in Varel</i> (Stadt + Handel 2011) geht hervor, dass auf der Erweiterungsfläche des Planvorhabens insgesamt ein Umsatz von bis zu rd. 13,8 Mio. Euro getätigt werden dürfte. Davon werden knapp 7 Mio. Euro in Varel umverteilt (vgl. Verträglichkeitsgutachten, Seite 36). Knapp 2 Mio. Euro dürften durch Streuumsätze rekrutiert werden und sind demnach umverteilungsneutral für den Untersuchungsraum. Rund 4 – 5 Mio. Euro werden demnach in Nachbarkommunen umverteilt. Da die standortbezogenen Umsatzumverteilungen in den Nachbarkommunen insgesamt sehr gering ausfallen, sind in Tabelle 13 ausschließlich die Auswirkungen auf die städtebaulich relevanten zentralen Versorgungsbereiche in den Sortimentsbereichen dargestellt, in denen die Umsatzumverteilung oberhalb eines empirisch nachweisbaren Schwellenwertes liegt. Insofern ergibt sich hier zunächst ein Wert von 1,5 Mio. Euro, der allerdings nicht die komplette sortiments- und standortübergreifende Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen wiedergibt.</p> <p>Um hier die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen zu erhöhen erfolgt eine redaktionelle Anpassung/ Erläuterung des Verträglichkeitsgutachtens.</p> <p>Die Stadt Varel hat aufgrund dieser Ausführungen keine Zweifel an der Plausibilität des Verträglichkeitsgutachtens. Der Anregung wird dementsprechend nicht gefolgt.</p>



Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung												
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V.	<p><b>Stadt + Handel</b></p> <p>Der Einzugsbereich des aktuellen Bestandsbetriebes Famila ist überwiegend auf die Stadt Varel selbst konzentriert. Wie die Ergebnisse einer Passantenbefragung im Rahmen der Erstellung des <i>Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel</i> (Stadt + Handel, 2011) gezeigt haben, generiert der Bestandsbetrieb Famila gegenwärtig rd. 80 % seines Umsatz aus der Stadt Varel, rd. 12 % aus dem direkten Umland sowie rd. 8 % aus dem weiteren Umfeld (sog. Streuumsatz; beispielsweise durch Touristen) (siehe Abbildung 6).</p> <p>Abbildung 6: Einzugsbereich Famila</p> <table border="1"> <caption>Abbildung 6: Einzugsbereich Famila</caption> <thead> <tr> <th>Kategorie</th> <th>Varel</th> <th>Umland</th> <th>Streuumsatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bestand</td> <td>rd. 80 %</td> <td>rd. 12 %</td> <td>rd. 8 %</td> </tr> <tr> <td>Planung</td> <td>rd. 67 %</td> <td>rd. 23 %</td> <td>rd. 10 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Stadt + Handel 2011; Angaben Fa. J. Bunting Beteiligungs AG.</p> <p>Der Umsatz des Erweiterungsvorhabens wird zukünftig verstärkt aus dem Umland der Stadt Varel generiert werden. Kaufkraftzuflüsse aus den südlich, westlich und östlich angrenzenden Gemeinden Zetel, Bockhorn, Wiefelstede, Rastede und Jade sind daher anzunehmen. Die folgende Karte stellt den zukünftig zu erwartenden Einzugsbereich des Vorhabens dar.</p>	Kategorie	Varel	Umland	Streuumsatz	Bestand	rd. 80 %	rd. 12 %	rd. 8 %	Planung	rd. 67 %	rd. 23 %	rd. 10 %	
Kategorie	Varel	Umland	Streuumsatz												
Bestand	rd. 80 %	rd. 12 %	rd. 8 %												
Planung	rd. 67 %	rd. 23 %	rd. 10 %												
		<p>Kundenzahl/PKW-Kunden</p> <p>Im Verträglichkeitsgutachten fehlen Aussagen zur erwarteten bzw. betriebswirtschaftlich notwendigen Besucherfrequenz. Lediglich im von „Bünting“ beauftragten Schallschutzgutachten zur geplanten Baumaßnahme findet sich als Bemessungsgrundlage die Angabe:</p> <p>Famila-Markt: Montag bis Samstag 8:00 - 21:00 Uhr Summe Kunden pro Tag: 2.000 Summe PKW Kunden: 1.600</p>	<p>Die Herleitung von Besucherfrequenzen ist nicht Bestandteil des einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsgutachtens, sondern in der Tat eine Frage der schalltechnischen Überprüfung. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.</p>												



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs- gesellschaft Varel e. V.	<p>Diese Zahlen zweifeln wir an. Gemäß Verträglichkeitsgutachten soll der zukünftige Umsatz beim SB-Warenhaus zwischen 17,3 und 18,2 Mio. € liegen. Bei einem mittleren Jahresumsatz von 17,75 Mio. € ergibt sich bei einem durchschnittlichen Kassensbon von 20 €/Kunde an 6 Tagen und in 52 Wochen eine Kundenzahl von 2.845 Kunden/Tag = 2.276 PKW-Kunden (rund 80%).</p>	<p>Die Annahme eines so genannten Durchschnittsbons von 20 €, die von der WfV unterstellt wird, kann nicht nachvollzogen werden. Auch hier wird auf die Aussagen des Betreibers abgestellt, der in seinen Märkten im nordwestdeutschen Raum einen Durchschnittsbon von ca. 27 € erzielt. Diese Werte sind in die Berechnung eingeflossen und bilden die Grundlage auch für die schalltechnischen Untersuchungen. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen führt allerdings nicht zur Überarbeitung der Planung. Daraus ergibt sich eine rechnerische Kundenfrequenz von 2.000 - 2.100 Kunden. Diese Daten decken sich laut Angabe der Fa. Bunting, mit dem Familia-Märkten an den Standorten Cloppenburg, Brake, Damme, Wildeshausen und Leer, die diese Kundenfrequenz einhalten bzw. leicht darunter liegen.</p>
		<p>Geht man davon aus, dass die Angebote im Konzessionärsbereich, die Fachmärkte sowie die Gastronomie- und Dienstleistungsangebote zusätzlich ca. 20% Kunden anziehen, die nicht gleichzeitig im SB-Warenhaus einkaufen, kommen wir auf eine Kundenzahl von 3.414 = 2.731 Pkw-Kunden.</p> <p>Sollte diese Einschätzung stimmen, so regen wir an, alle Verkehrs- und Schallschutzgutachten mit den realistischen Zahlen neu erstellen zu lassen.</p>	<p>Die im Gutachten berücksichtigte PKW-Kundenanzahl wurden seitens des Projektträgers übermittelt und beziehen sich auf vergleichbare Projekte und somit auf belegbare Zahlen und Fakten (s.o.). Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die oben genannte Kundenanzahl von ca. 2.000 Kunden die Anzahl der <b>Personen</b> wiedergibt, die das SB-Warenhaus besuchen. Die unterstellte Quote von 80 % Pkw-Kunden bedeutet im schalltechnischen Gutachten, dass diese Kunden sämtlich alleine mit dem Pkw den Einzelhandelsstandort an der Schützenwiese aufsuchen. Nur 20 % sind als Mitfahrer gewertet worden. Dies ist ein sehr vorsichtiger Wert, da erfahrungsgemäß nicht nur jedes fünfte Fahrzeug mit mehr als einer Person besetzt ist. Insofern dürfte die Zahl der tatsächlich ankommenden Pkw weniger als die rechnerisch in das schalltechnische Gutachten eingestellten 1.600 Pkw betragen.</p> <p>Die von der WfV unterstellte Eigenfrequenz der Gastronomie und Einzelhandelsbetrieb in der Vorkassenzone ist auch angesichts der Reglementierungen des Bebauungsplans deutlich überzogen. Die im SB-Warenhaus integrierten Geschäfte und Gastronomieeinheiten profitieren zum weitaus überwiegenden Teil von der den Kopplungsbeziehungen. Eine Eigenfrequenz dieser Betriebe (dass also der Grund des Besuches ursächlich im Wunsch liegt, einen Betrieb in der Vorkassenzone oder einen Fachmarkt mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aufzusuchen) ist nach den Erfahrungen des Betreibers gering. Angesichts der sehr vorsichtigen Prognose bei der Anzahl der tatsächlichen Fahrten (s.o.) ergibt sich aus Sicht der Stadt allerdings kein signifikanter Änderungsbedarf der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Eine erneute Schallimmissionsprognose mit erhöhter PKW-Frequenz wird daher als nicht erforderlich eingestuft.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs- gesellschaft Varel e. V.	<p>Markant-Markt</p> <p>Im Verträglichkeitsgutachten werden auf der Grundlage vom Büro Stadt und Handel ermittelten VK-Flächen und branchenüblichen Flächenleistungen die Handelsumsätze sowohl von Varel als auch von den Standorten im Untersuchungsgebiet ermittelt. Ebenso werden auch die zu erwartenden Umsätze des Famila-SB-Warenhauses ermittelt.</p> <p>Mithilfe des „Gravitationsmodells“ vom Büro Stadt und Handel wird dann die Verteilung der zu erwartenden Mehrumsätze des SB-Warenhauses auf die umliegenden Standorte errechnet. Diese Berechnungen sind im Einzelnen nicht rechnerisch nachvollziehbar.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs-gesellschaft Varel e. V.	<p>Gleichwohl haben wir die ermittelten Zahlen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Bereich der Innenstadt Varel analysiert. Dabei haben wir festgestellt, dass bei einem ermittelten Jahresumsatz von 6,9 Mio. € und einer VK-Fläche von 1.370 qm von einer Flächenleistung von 5.036 €/qm ausgegangen wird. Diese Flächenleistung wird nach unserer Einschätzung vom bestehenden Markant-Markt nicht erreicht. Wenn sich das bestätigen sollte, so sind auch alle nachfolgenden ermittelten Werte unrealistisch und damit der Nachweis einer Umsatzwanderung von unter 7% in Richtung Innenstadt mehr als fraglich. Sollten sich diese Annahmen bestätigen, wäre der im Verträglichkeitsgutachten geforderte Fortbestand des Lebensmittel-Vollsortimentes Markant-Markt mehr als gefährdet. Wir regen an, die im B-Plan genehmigten Vk-Flächen deutlich zu reduzieren.</p>	<p>Die durchschnittliche Flächenproduktivität von 5.036 €/m<sup>2</sup> VKF bezieht sich auf das vollständige innerstädtische Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Nahrungs- und Genussmittel-Verkaufsfläche im Markant Markt beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>. Die für den Markt insgesamt angesetzte Flächenproduktivität liegt je nach Sortimente zwischen rd. 3.600 €/ m<sup>2</sup> VKF und rd. 4.000 €/ m<sup>2</sup> VKF und berücksichtigt damit die für einen modernen Lebensmittelmarkt dieser Größenordnung nur bedingt optimalen Standortrahmenbedingungen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität für die verbleibende innerstädtische Nahrungs- und Genussmittel-Verkaufsfläche von knapp 600 m<sup>2</sup> VKF liegt (gemittelt) bei rd. 6.600 €/ m<sup>2</sup> VKF. Die verbleibende Verkaufsfläche dürfte primär auf den Bereich des Lebensmittelhandwerks und Fach- oder Spezialgeschäfte entfallen. In diesem Segment ist eine hohe Flächenproduktivität üblich. Die angesetzten 6.600 €/ m<sup>2</sup> VKF liegen dabei noch in einem eher unterem Bereich der üblichen Flächenproduktivitätsspannweiten.</p> <p>Die Verwaltung der Stadt Varel hat über die Eigentümer- und Betreiberholding des betroffenen Marktes eine Stellungnahme eingeholt. Folgende Antwort ist dazu ergangen (Auszug):</p> <p>„Ich nehme Bezug auf das o.g. Schreiben der Stadt Varel, das Sie mir mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet haben.</p> <p>Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich der Umsatz meines Supermarktes im Rahmen der von uns geplanten Größen bewegt und ich mit der Entwicklung des Standortes zufrieden bin. Eine Veröffentlichung meiner Umsatzzahlen lehne ich ab.</p> <p>Die vom Büro „Stadt+Handel“ im Einzelhandelskonzept prognostizierten Umsätze erreichen wir heute bereits annähernd. Ich gehe davon aus, dass unser Supermarkt sich weiter positiv entwickeln wird und mittelfristig sogar höhere Umsätze generieren kann, als im Gutachten angegeben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine Neuberechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf das innerstädtische Nahrungs- und Genussmittelangebot bewegen sich demnach in einem verträglichen Rahmen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V.	<p>Apotheke</p> <p>Varel ist bereits zum heutigen Tage mit Apotheken überdurchschnittlich versorgt. Im Bundesdurchschnitt kam 2009 auf 3800 Einwohner eine Apotheke. Eine Vareler Apotheke versorgt heute nur ca. 3530 Einwohner (24700 Einwohner teilen sich 7 Apotheken). Mit der Ansiedlung einer weiteren Apotheke im neuen Familia-Markt verringert sich diese Einwohnerzahl pro Apotheke auf ca. 3087, was bereits eine Überversorgung von fast 20% bedeutet. Dazu kommt die geplante und immer konkreter werdende Ansiedlung einer Apotheke im Vareler Krankenhaus, so dass wir nach deren Eröffnung mit 9 Apotheken für 24700 Einwohner = 2744 Einwohner pro Apotheke rechnen müssen. Jetzt wird eine Überversorgung von fast 25% erreicht. Ein Bedarf an einer Apothekenneugründung ist also in keiner Weise gegeben. Eine bzw. zwei Apothekenneugründungen werden zwangsläufig nur einen Verdrängungswettbewerb zur Folge haben, an dem in letzter Konsequenz der Marktaustritt von 1-2 Apotheken stehen wird. Es hat sich gerade auch in Varel erwiesen, dass dieses Szenario nicht übertriebener Panikmache oder vermeintlicher Besitzstandwahrung entspringt, hatte die Stadt doch in den neunziger Jahre mit der Hafen-Apotheke und der Drogen-Apotheke insgesamt neun Apotheken. Unter für Apotheken wesentlich günstigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich gezeigt, dass diese Anzahl an Apotheken für die Stadt Varel eine deutliche Überversorgung darstellt.</p> <p>Die derzeitige Apothekenlandschaft trägt enorm zur Stärkung der Kundenfrequenz der Vareler Innenstadt bei. Sollte bei Familia neben der Neugründung am Krankenhaus eine Apotheke entstehen, wird dies einen allgemeinen Frequenzrückgang für alle Gewerbetreibenden in der Innenstadt zur Folge haben.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Bedenken regen wir an, keine Apotheke zuzulassen.</p>	<p>Die Verträglichkeitsbewertung für den Bereich Apotheken wurde analog zu den anderen Sortimentsbereichen gemäß der im Verträglichkeitsgutachten erörterten Kriterien durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Verträglichkeit, sofern es sich um eine kleinere, den örtlichen Strukturen angepasste Größenordnung handelt (siehe VKF-Reduktionsempfehlungen im Verträglichkeitsgutachten). Berücksichtigung fand indes nicht die fakultative Eröffnung einer weiteren Apotheke im Vareler Krankenhaus, da eine Eröffnung zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht hinreichend konkretisiert war (bspw. durch einen Bauantrag).</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs- gesellschaft Varel e. V.	Zoologischer Bedarf, Lebewesen  Im Verträglichkeitsgutachten wird eine Fläche von 230qm empfohlen. Gem. Bebauungsplan sind jedoch 300qm möglich. Wie kommt dieser Widerspruch zustande?	Die Verkaufsflächenempfehlung von 300 m <sup>2</sup> findet sich auf Seite 54 des Verträglichkeitsgutachtens. Untersucht wurde eine geplante Verkaufsfläche von 230 m <sup>2</sup> (entspricht +200 m <sup>2</sup> VKF zum Bestand). Hier wurden Umsatzumverteilungen von rd. 5 % zu Lasten des Innenstadtzentrums Varel ermittelt, die damit noch unterhalb der als erheblich bezeichneten Schwelle von 7 % liegt. Im Hinblick auf die angesetzten Verträglichkeitsmaßstäbe kann demnach eine Verkaufsfläche von bis zu 300 m <sup>2</sup> als städtebaulich verträglich bezeichnet werden. Anzuführen ist in diesem Kontext, dass es sich bei zoologischen Artikeln um ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt, welches im Kontext der Nahversorgung der Bevölkerung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Varel zulässig sein sollte (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Seite 125).
		Fischgeschäft in der Vorkassenzone (Mall)  Aus dem Schallschutzgutachten geht hervor, dass im Bereich der Mall ein Fischgeschäft geplant ist. Aufgrund der besonderen Situation, dass Varel einen Hafen hat, haben sich dort mehrere Fischgeschäfte angesiedelt. Durch die Ansiedlung eines Fischfachgeschäftes mit Verzehr (z.B. wie im Famila Brake) in der Mall wird auch dieser Standort gefährdet. Wir regen an, die Genehmigung eines Fisch-Fachgeschäftes in der Vorkassenzone auszuschließen.	In diesem Kontext werden spezifische stadtentwicklungspolitische Zielstellungen thematisiert, welche im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und demnach auch innerhalb des Verträglichkeitsgutachtens nicht berücksichtigt wurden/ werden können. Dies begründet sich zum einen in der Tatsache, dass es sich bei „Fisch“ um ein (durchaus spezifisches) Teilsegment des Bereiches Nahrungs- und Genussmittel handelt und demnach auch gemäß Vareler Sortimentsliste zunächst als „Fachgeschäft mit Nahrungs- und Genussmitteln“ zu bewerten ist. Eine Differenzierung wurde demnach hier nicht vorgenommen.  Die Annahme, dass ein Fischgeschäft in der Vorkassenzone des SB-Warenhauses auf der Schützenwiese einen Standort wie den Vareler Hafen, der sich auf eine intensive touristische Frequenz stützt und über mehrere Fischgeschäfte- und -restaurants verfügt, ernsthaft gefährden könnte, wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Die gleiche Befürchtung müsste sonst geäußert werden, wenn in der Innenstadt ein Fischgeschäft eröffnen würde. Es kann allerdings nicht Aufgabe der städtebaulichen Planung der Stadt Varel sein, in diese Details des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs einzugreifen.  Die textliche Festsetzung wird dementsprechende nicht geändert.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs- gesellschaft Varel e. V.	<p>Gastronomie</p> <p>Die Gastronomieunternehmen in der Innenstadt bieten den Kunden ein vielschichtiges Angebot vom Frühstück über den Mittagstisch, Kaffee, Tee und Kuchen bis zum Abendessen. Hierfür stehen in X Betrieben Y qm Gastronomiefläche zur Verfügung.</p> <p>Die im Einkaufszentrum zugelassenen 350 qm Gastronomiefläche führen zu einem harten Verdrängungswettbewerb im ohnehin schwierigen Gastronomiemarkt und zwingen die Betriebe, die bereits jetzt an der existenzgefährdenden Umsatzschwelle angekommen sind, zur Aufgabe. Dies führt automatisch zu einem weiteren Attraktivitätsverlust der Innenstadt. Wir regen an, auf eine Gastronomiefläche völlig zu verzichten.</p>	<p>Die Zentrenverträglichkeit der Vorkassenzone wurde entsprechend der definierten Nutzflächengrößen für Gastronomie und Dienstleistungen ermittelt. Im Verkaufsbereich der Vorkassenzone sind entsprechend die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem EHK der Stadt Varel abschließend definiert. Durch die Zulässigkeit gastronomischer Nutzung in der erwähnten Größenordnung wird die städtebauliche Funktion der Innenstadt aus gutachterlicher Sicht nicht gefährdet.</p>
		<p>Dienstleistungen</p> <p>Die Dienstleistungsfläche ist im Einkaufszentrum auf 250qm begrenzt. Nicht begrenzt sind jedoch die möglichen Dienstleistungsangebote wie z.B. beim Handel. So würde z.B. die Verlagerung der Post bzw. der Postbank von der Innenstadt in das Einkaufszentrum zu einem harten Attraktivitäts- und Frequenzverlust führen.</p>	<p>Die Zentrenverträglichkeit der Vorkassenzone wurde entsprechend der definierten Nutzflächengrößen für Gastronomie und Dienstleistungen ermittelt. Im Verkaufsbereich der Vorkassenzone sind entsprechend die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem EHK der Stadt Varel abschließend definiert.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem künftigen Betreiber des Marktes ist eine Verlagerung der Postbank nicht beabsichtigt.</p>
		<p>Aber auch die Ansiedlungsmöglichkeit von Branchen wie Reisebüro, Bankfiliale mit Beratung sowie ein Maklerunternehmen entsprechen nicht dem Schutzgedanken der Innenstadt. Wir regen an, die Ansiedlung der Post sowie die Ansiedlung von Bankfilialen mit Personal im Bereich der Dienstleistung durch entsprechende Textliche Festsetzungen auszuschließen.</p>	<p>Das Herausgreifen einzelner Branchen, die aus Sicht der WfV als schützenswert anzusehen sind, erscheint willkürlich und würde in der Umsetzung den Bebauungsplan angreifbar machen. Der bisher eingeschlagene Weg der Reglementierung der Dienstleistungsfläche mittels der Festelegung einer maximalen Obergrenze von 250 m<sup>2</sup> sichert aus gutachterlicher Sicht, dass keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf des Innenstadtzentrum zu erwarten sind.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der o.g. Gründe nicht berücksichtigt.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungs- gesellschaft Varel e. V.	<p>Zusammenfassung</p> <p>Zusammenfassend sind wir der Meinung, dass aus allen vorgenannten Gründen die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Varel nicht umfassend und hinreichend festgestellt und gegenüber den Ansiedlungsvorhaben auch nicht hinreichend abgewogen wurden (§11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB) sowie der Rechtsprechung des BVerwG zu den Abwägungsfehlern – BVerwGE 34, 301).</p>	<p>Im Zuge der Bearbeitung der Bauleitplanung wurden alle für diese Planung relevanten Belange berücksichtigt. In einem ersten Beteiligungsschritt wurden seitens der betroffenen Bürger / Bürgerinnen sowie Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben und, sofern diese planungsrelevant waren, in die Planung eingestellt und abgewogen. Darüber hinaus sind alle für die Bebauungsplan Nr. 202 erforderlichen Fachgutachten und Untersuchungen erstellt worden.</p> <p>Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Varel wurden im Vorfeld der Planung ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie darauf aufbauend ein Verträglichkeitsgutachten für das konkrete Erweiterungsvorhaben von Famila erarbeitet. Beide Gutachten sind in die Erarbeitung der Bauleitplanung vollumfänglich in den dort getroffenen Zielen eingeflossen.</p> <p>Im Rahmen des einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsgutachtens wurden diese Aspekte als Attraktivitätsfaktoren berücksichtigt und spiegeln sich in den vorhabenbezogenen Annahmen zur Flächenproduktivität und zum Einzugsbereich wider (vgl. Seite 12 ff, 32 f).</p> <p>Die von den verschiedenen Einwendern abgegebenen Stellungnahmen sind geprüft und entsprechende Abwägungsvorschläge sind erarbeitet worden.</p> <p>Eine Abwägungsfehlerhafte Vorgehensweise kann seitens der Stadt auch unter Würdigung der hier vorliegenden Stellungnahme nicht erkannt werden.</p>
		Wir regen daher an, alle Gutachten noch einmal überarbeiten zu lassen und die Genehmigung des B-Planes solange auszusetzen.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der genannten Gründe nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Überarbeitung der Gutachten wird seitens der Stadt Varel nicht für erforderlich gehalten.</p>
		<b>Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Umbau und die Erweiterung des Famila-Marktes in Varel</b>	
		<p>Anzahl Kunden/Pkw Kunden</p> <p>Die von Famila angegebene Kundenzahl kann nicht stimmen (s.o. Verträglichkeitsgutachten)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>In der obigen Abwägung ist dargelegt, dass die Anzahl der Kunden und auch der Fahrten durchaus plausibel abgeleitet erscheint. Die Angaben des Betreibers sind daher nicht grundsätzlich in Frage zu stellen. V.a. der Vergleich mit anderen Märkten im nordwestdeutschen Raum des gleichen Unternehmens belegt diese Annahme.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V.	Angaben zum Anlieferverkehr  Die Angaben stammen ebenfalls von Familia. Sie sind in jedem Fall unvollständig. So ist u.a. der Anlieferverkehr für die Apotheke (Nachtanlieferung) sowie für die Gastronomie gar nicht erfasst.  Wir regen daher an, die entsprechenden Gutachten zu überprüfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.  Die Anlieferung der Apotheke und der Gastronomie erfolgt üblicherweise mit kleineren Fahrzeugen von denen schalltechnische Auswirkungen wie von einem Pkw ausgehen. Eine gesonderte Berücksichtigung in dem Gutachten ist daher nicht notwendig, da diese wenigen Fahrten in der Masse der in das Gutachten eingestellten Pkw-Fahrten untergehen und keine messbaren schalltechnischen Konsequenzen haben. .  Eine weitere Überarbeitung des Gutachtens wird seitens der Stadt nicht für erforderlich gehalten.
		Anlieferung Fleisch/Wurst/Käse  Der Anlieferpunkt ist in den Grafiken nicht dargestellt. Ob er gerechnet wurde ist nicht nachvollziehbar.  Wir regen an, diesen Sachverhalt zu prüfen.	Diese Details müssen im Baugenehmigungsverfahren einer Klärung zugeführt werden. Sie auf der Ebene der Bauleitplanung einer Lösung zuführen zu wollen entspricht nicht der Aussageschärfe eines Bebauungsplans. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der o.g. Aussagen zurückgewiesen.
		<b>Städtebaulicher Vertrag</b>	
		Auf Anfrage wurde mitgeteilt, dass zur Vorbereitung und Umsetzung der gesamten Maßnahme kein städtebaulicher Vertrag vorliegt. Die wirft die folgenden Fragen auf:  Wer übernimmt die Kosten für die Erstellung aller der für die Schaffung von Planungsrecht notwendigen Unterlagen/Gutachten? (F-Planänderung, B-Plan 202, Verträglichkeitsgutachten, Verkehrsplanungen, Schallschutzgutachten) Wer übernimmt die Kosten für alle notwendigen Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Bereich wie Straßenbau, Kanalbau und Schallschutzmaßnahmen (auch die passiven Schallschutzmaßnahmen)?	Die damalige Antwort war zum Zeitpunkt der Frage richtig. Es wurde auf die mündliche Frage allerdings auch mitgeteilt, dass ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet wird, der auch die Regelungen zur Kostentragung enthält. Dieser mit dem Investor abgestimmte Vertrag liegt nunmehr dem Verwaltungsausschuss vor und kann nach dessen Zustimmung unterzeichnet werden.  Generell werden die Kosten von Seiten des Investors getragen. Eine Ausnahme bilden die Kosten für Planung und Bau der neuen Anbindung an die Bundesstraße
		Wem gehört die öffentliche Grünfläche und ist neben dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht im Bereich der Zufahrt auch die Benutzung der Familia-Parkplätze bei Veranstaltungen geregelt?	Das Gelände der Festwiese verbleibt im städtischen Eigentum der Stadt Varel. Es besteht eine mündliche Absprache, dass auch die Parkplätze des SB-Warenhauses für Parkverkehre von Veranstaltungsbesuchern genutzt werden dürfen. Eine entsprechende schriftliche Vereinbarung ist in Vorbereitung.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung wfv Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e. V.	Wo parken Besucher der möglichen Veranstaltungen auf der öffentlichen Grünfläche, wenn gleichzeitig das Familia-Einkaufszentrum geöffnet hat?	Bei den meisten zu erwartenden Veranstaltungen auf der Festwiese handelt es sich um lokale Veranstaltungen (Flohmarkt, Zirkus, Schützenfest), die von der umliegenden Bevölkerung besucht werden mit einer entsprechend geringen Kfz-Zahl. Ansonsten ist der Stellplatzbereich des SB-Warenhaus auf sog. Spitzentage im Verkaufsbereich ausgelegt, so dass im täglichen Gebrauch nicht mit einer Vollausslastung der Stellplatzanlage gerechnet wird. Darüber hinaus finden die Veranstaltungen teilweise außerhalb der Öffnungszeiten des SB-Warenhauses statt.
		Wir regen an, dass sowohl der Kaufpreis der Schützenwiese als auch die von der Stadt Varel zu tragenden Kosten für Planung und Infrastrukturmaßnahmen offen gelegt werden.	Der Anregung kann bezogen auf den Kaufpreis nicht gefolgt werden. Hierbei handelt es sich um einen wesentlichen Vertragsgegenstand, der in einer vertraulichen Sitzung innerhalb der Stadt Varel beschlossen wurde. Bezüglich der Kosten für Planung und Infrastrukturmaßnahmen werden die Daten im Rahmen der Gestaltung des Haushaltsplanes abgebildet und sind dann für jedermann, wie gesetzlich vorgesehen, offen gelegt.
		<p>Im Jahr 2010 hatte sich ein weiterer Interessent um den Ankauf der Schützenwiese beworben. Der Investor plante den Bau eines Kaufland-SB-Warenhauses. Wir geben in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass hier das Wettbewerbsrecht missachtet wurde.</p> <p>Wir regen daher an, die folgenden Fragen öffentlich zu beantworten:</p> <p>Warum wurde der Verkauf der Schützenwiese nicht ausgeschrieben, um einen für die Stadt maximalen Kaufpreis zu erzielen?</p> <p>Wie und von wem wurde der Kaufpreis für die Schützenwiese ermittelt?</p>	<p>Der verkauf der Schützenwiese erfolgte im Rahmen des städtischerweise gebilligten Projektes „Erweiterung des Familia-Marktes“. Die Stadt Varel plante nie, ein zweites SB-Warenhaus neben dem Familamarkt zu errichten.</p> <p>Zum Wettbewerbsrecht ist anzumerken: Dieser Umstand wurde schon bei den Beschlussfassungen zum Verkauf der Schützenwiese rechtlich gewürdigt. Der Verkauf der Fläche ist nicht ausschreibungspflichtig.</p> <p>Zum maximalen Kaufpreis ist anzumerken, dass die Stadt Varel nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung verpflichtet ist, ihr Vermögen grundsätzlich nicht unter dem vollen Wert zu veräußern. Bei Grundstücken ist dies üblicherweise der Bodenrichtwert. Da der verhandelte Kaufpreis weit über dem Bodenrichtwert der Fläche liegt, ist hier der maximale Kaufpreis für dieses komplexe Projekt erzielt worden.</p> <p>Ergänzend ist anzuführen, dass Gespräche mit dem hiesigen Katasteramt über die Kaufpreisbestimmung geführt wurden.</p>
	Anlage 1 (Faktencheck Flächenproduktivität ) siehe Tabelle Punkt 12/13		
	Anlage 2 (Faktencheck Umsatzverteilungen) siehe Tabelle Punkt 12/13		



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Anke und Dr. Gebhard Lämmle Alter Warf 26316 Varel 23.08.2011	<p>Gegen den aktuellen Bebauungsplan der Schützenwiese Varel legen wir Widerspruch ein und fordern folgende Änderungen;</p> <p>1.: Zurückweisung des „ Schalltechnischen Gutachtens" Nr. 2574-11-L2, da es sich um ein für den Auftraggeber geschöntes Gutachten handelt: In mindestens einem Punkt weist das Gutachten einen Widerspruch auf, der dazu führt, dass die Immissionsannahmen zu Werten führen, die unter den zulässigen Pegeln liegen: Es handelt sich um den Verflüssiger und den zweiten Verflüssiger mit Lüftung, die laut Punkt 6.4 24 Stunden pro Tag in Betrieb sind und einen Schalleistungspegel von 79 bzw. 82 dB(A) aufweisen. („Für die Lüftungsanlage liegen uns keine Daten vor", so schreibt der Ersteller des Gutachtens und schüttelt aus dem hohlen Ärmel den Wert von 82 dB(A) hervor. Tatsache ist, dass der genaue Wert stark vom benutzten Lüfter abhängt, je höher die Gesamtdruckdifferenz Pa und je höher der Volumenstrom in m³/h, desto lauter wird das Gerät und kann bis über 100 dB(A) erreichen (siehe VDI 2081, Blatt 1 (2001) und Lips, W.: Lärmbekämpfung in der Haustechnik, 3. Auflage 2003, expert-Verlag).</p>	<p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass laut des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53 die gesamte Bebauung entlang der Straßen Alter Warf und Steinbrückenweg die zur Schützenwiese orientiert ist, als Mischgebiet festgesetzt ist. Die Stadt Varel hat im Vorfeld der Begutachtung darauf Wert gelegt, dass als Beurteilungsrichtschnur im Gutachten die Werte eines allgemeinen Wohngebietes angelegt werden, da dies der tatsächlichen Nutzung vor Ort eher entspricht. Der formale baurechtliche Schutzanspruch richtet sich allerdings nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Mithin sind die Anlieger bereits durch diese Vorgabe deutlich besser gestellt, als es baurechtlich verpflichtend wäre.</p> <p>In der schalltechnischen Begutachtung der Verflüssiger- und Lüftungstechnik (IEL-Gutachten Abschnitt 6.4) wurde je eine Punktschallquelle mit einem Schalleistungspegel von <math>L_{wa} = 79</math> dB(A) (Verflüssiger) und <math>L_{wa} = 82</math> dB(A) (Verflüssiger-/ und Lüftungseinheit) zugrunde gelegt. Der Wert von <math>L_{wa} = 82</math> dB(A) ist dabei das Ergebnis der Pegeladdition von zwei Schallquellen mit jeweils <math>L_{wa} = 79</math> dB(A) (Verflüssiger und Lüftung).</p> <p>Der Schalleistungspegel der Lüftungseinheit lag zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung nicht vor und wurde daher aus vergleichbaren Projekten abgeleitet. Bei neuen Bauvorhaben ist prinzipiell der aktuelle Stand der Lärminderungstechnik zu verwenden. Weiterhin ist bei fehlenden Unterlagen, z.B. einer nicht komplett abgeschlossenen Planungsphase bei Bauprojekten, die Vorgabe von Bauteilanforderungen durchaus üblich und zielführend, um die Vorgaben u.a. an den Schallimmissionsschutz zu erreichen.</p> <p>Letztlich sei zu diesem Punkt angemerkt, dass die Schalleistungspegel der Verflüssiger- und Lüftungstechnik als Genehmigungsbestandteil zu bewerten sind und im späteren Betrieb nicht überschritten werden dürfen. Somit ist die Auswahl möglicher Verflüssiger- und Lüftungseinheiten im Vorfeld bereits eingeschränkt.</p> <p>Weiterhin ist es Aufgabe der Stadt Varel als Baugenehmigungsbehörde auf die Einhaltung von gutachterlichen Annahmen im Baugenehmigungsverfahren zu achten. Dieses Baugenehmigungsverfahren kann allerdings erst dann erfolgen, wenn das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist.</p>





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Anke und Dr. Gebhard Lämmle	<p>In Tabelle 1 in 7.3 werden die ermittelten Beurteilungspegel (in diesem Fall zum Haus Steinbrückenweg 23a) aufgeführt: IP07 erlebt eine Lärmbelastung von 43 dB(A) bei Tag, aber nur zu 36 dB(A) bei Nacht. Da der Verflüssiger auch nachts die Kühlhäuser auf Temperatur hält, gibt es keinen Grund anzunehmen, dass der Verflüssiger nachts leiser läuft!!!! (Ausser man wird vom Auftraggeber dafür bezahlt). Wie ein Wunder liegt die nächtliche Geräuschbelastung dann auch in Tabelle 1 in 7.3 in allen Fällen unter der zulässigen. Wenn für die Verflüssiger und Lüftungsanlage auch nachts derselbe Lärmpegel angesetzt wird wie tagsüber, ist diese Schallquelle unzulässig.</p>	<p>Der Betrieb der Verflüssiger- und Lüftungstechnik wurde auch während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) voll berücksichtigt (Abschnitt 6.4 des Gutachtens). Der Beurteilungspegel während der Nachtzeit muss jedoch niedriger ausfallen, weil die maßgebliche Schallquelle während der Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr), der Parkplatz (Abschnitt 8), während der Nachtzeit vom Familia-Verbrauchermarkt nicht genutzt wird. Hierdurch wird der Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum maßgeblich von der Verflüssiger- und Lüftungstechnik bestimmt. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Überarbeitung des Gutachtens ist jedoch nicht notwendig.</p>
		<p>Darüber hinaus ist bei IP=7 auch nachts nicht nur mit Mittelwerten zu rechnen, sondern es sind die Geräuschpegelspitzen der Tabelle 2 in 7.3 heranzuziehen. Die Spitze von IP07 liegt bei 65 dB(A), zulässig sind aber nur 60 dB(A).</p>	<p>Da der Beurteilungspegel während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) maßgeblich von der Verflüssiger- und Lüftungstechnik bestimmt ist, sind auch keine immissionsrelevanten Geräuschpegelspitzen zu berücksichtigen, weil es sich hierbei um stationäre Geräusche handelt (Rauschen o.ä.). Hierdurch erklärt es sich, dass im Gutachten (Abschnitt 7.3, Tabelle 3) keine Geräuschpegelspitzen aufgeführt sind. Diese sind i.d.R. bei impulshaltigen Geräuschen zu erwarten.</p>
		<p>Die Unzulänglichkeit des Gutachtens ist auch daran zu erkennen, dass in Tabelle 2 in 7.3 für die Nacht absolute Ruhe angenommen wird, es sind absolut keine Werte vermerkt. Weiterer Hinweis: Schallpegelleistungen in dB(A) zu messen ist vielleicht üblich, bei dieser Methode werden aber Frequenzen unterhalb 100 Hz ausgeblendet. Messungen in dB(B) oder dB(C) nehmen auch diese Frequenzen auf. Die Geräusche von brummenden LKW's oder brummenden Lüftern und Verflüssiger enthalten naturgemäß (da mit 50 Hz betrieben) aber gerade einen großen Anteil an diesen Frequenzen. Wenn ein Gutachten nicht auch über diese Frequenzen Auskunft gibt, ist es wertlos.</p>	<p>Im technischen Schallschutz wird der Bereich zwischen den Terzbändern 31,5 Hz bis 8 kHz untersucht. Es ist deshalb nicht richtig, dass bei der Angabe eines A-bewerteten Summen-Schallleistungspegels der Frequenzbereich unterhalb von 100 Hz ausgeblendet wird.</p> <p>Alle für die Planung relevanten Lärmpegelbereiche wurden demnach in die Begutachtung eingestellt und berücksichtigt.</p> <p>Nachbesserungen sind nicht erforderlich. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen</p>
		<p>2. Der geplante Lärmschutzwall ist ein Witz, da er nur für wenige Häuser des Alten Warf vorgesehen ist, also für Häuser, die in der Nähe des Buschgastwegs und der neuen Familazufahrt stehen. Wir fordern, dass der Lärmschutzwall rund um die Schützenwiese geführt wird und auch das Haus Steinbrückenweg 23a einschließt.</p>	<p>Die lärmtechnischen Gutachten haben unter Berücksichtigung aller für diese Planung relevanten Rahmenbedingungen (Abstand, schützenswerte Bebauung, Anlagentechnik, Betriebsbeschreibung) den erforderlichen Umfang der Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Diese wurden entsprechend der gutachterlichen Vorgaben in die Bauleitplanung übernommen, so dass eine rechtliche Absicherung seitens der Stadt Varel gegeben ist.</p> <p>Eine Erweiterung des dargestellten Lärmschutzes (Lärmschutzwall) in den Planunterlagen ist demnach nicht erforderlich.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Anke und Dr. Gebhard Lämmle	<p>3. Die Zufahrt der großen Liefer-LKW's ist vollkommen ungeklärt. Durch die Anbindung der Parkplatzzufahrt an die B 437 haben die LKW nur zwei Möglichkeiten um an die „Andienung Famila“ zu kommen:</p> <p>a: sie nutzen die neue Zufahrt und müssen dann auf der Straße „An der Schützenwiese“ und über „Parken Ost“ zum Entladeplatz. Dabei fahren sie direkt vor dem neuen Haupteingang vorbei und gefährden nicht nur Fußgänger mit und ohne Einkaufswagen, sondern müssen den gesamten „Parkplatz West“ überqueren, wo dann parkende und ausfahrende Autofahrer gefährdet werden. Von den unglaublich engen Kurven der neuen Straßenführung ganz zu schweigen, die ganz und gar nicht für 18 m lange Sattelaufleger von Bunting geeignet sind</p> <p>b. die Alternative ist wie bisher zur Kreuzung Windallee / B 437 zu fahren und von dort über „Parkplatz Ost“ zur „Andienung“, eine Fahrtroute, die wegen den Engstellen an der Windallee ja gerade durch die neue Anbindung an die B 437 verhindert werden soll. Sie ist aber die kürzere, schnellere und bequemere Route für die Lieferanten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den Angaben des Projektträgers ist die Hauptanlieferungsrichtung aus Westen zu sehen über die neue Famila-Anbindung von der B 437 aus. Die interne Erschließung und Bereitstellung von verkehrstechnisch und sicherheitstechnisch ausreichend breiten Verkehrsflächen obliegt dem Projektträger.</p> <p>Der den Bauleitplanunterlagen beigefügte Projektplan beschreibt die geplanten Verkehrswege, die entsprechend der erforderlichen Vorgaben dimensioniert wurden. Gemäß der Angaben des Projektträgers werden 8 Sattelzüge auf den gesamten Tag verteilt über das Gelände zu- und abfahren.</p> <p>Hinzu kommt, dass die angesprochene Benutzung der Verkehrswege mit den Sattelzügen (40 t LKW ) zum Teil als Frühanlieferung erfolgt, die zeitlich vor den Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes liegt.</p> <p>Gemäß der städtebaulichen Planung soll die neue Anbindung an der B 437 als Hauptzufahrt für die Famila-Andienung wie auch für den Kundenverkehr fungieren und wird somit die bestehende verkehrliche Situation an der Kreuzung Windallee stark entlasten. Einer möglichen Benutzung der Kreuzung Windallee durch die Anlieferung mit den kleineren 3,5 t LKW's (sog. „Sprinter“-Modelle) steht dem nicht entgegen.</p> <p>Zudem wird die Anbindung der Schützenwiese von der Kreuzung Windallee nicht die schnellere und bequemere Route für den Anlieferungsverkehr darstellen; die neue Anbindung B 437 ist bereits unter Beachtung der erforderlichen Straßenbreiten für Sattelschlepper erfolgt und entspricht dem straßenbautechnischen Stand der Technik.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Fortsetzung Anke und Dr. Gebhard Lämmle	4. Famila plant Anlieferverkehr mit 40 t LKW ab 5:00 Uhr morgens. Wir fordern, den Lieferverkehr vor 6.00 Uhr morgens generell zu verbieten. Dies ist eine grundsätzliche Aufgabe von Verwaltung und Politik zum Schutz aller Wähler, aller Bürger und aller Anlieger vor schlafraubenden und krankmachenden Lärms.	<p>Entsprechend der Angaben des Betreibers sind die Andienungsverkehre unterteilt in „Familia-Andienung“ sowie „Zusätzliche Anlieferungen“ und werden von der Verteilung wie folgt angegeben. Sämtliche Sortimente werden zum Tageszeitraum am Vormittag bis zum Nachmittag angeliefert; lediglich eine tägliche Anlieferung von Presse/Zeitschriften wird in dem Zeitraum 4:00 bis 6:00 Uhr (7,5 t LKW) im Nachtzeitraum erfolgen. Es gibt also keine generelle nächtliche Anlieferung.</p> <p>Die schalltechnische Berechnung (IEL), S. 4) hat ergeben, dass durch die geplante tägliche Frischeanlieferung im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) es an der Famila-Anlieferungszone zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet als auch für Mischgebiete gekommen wäre. Im Ergebnis wurde dann in Absprache mit dem SB-Warenhausbetreiber die Frischeanlieferung auf den Tagzeitraum von 6:00 bis 7:00 Uhr verlegt, was zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte geführt hat.</p> <p>Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass an allen maßgeblichen Immissionspunkten die nach TA-Lärm zulässigen immissionsrichtwerte und maximalen Geräuschpegelspitzen der TA-Lärm für ein Misch/Dorfgebiet sowie für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden.</p> <p>Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist der geplante Umbau und die Erweiterung des Famila-Marktes als genehmigungsfähig, so dass sich keine Veränderungen der Planunterlagen ergeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Sylke Blanke Lothar-Meyer-Straße 2 26316 Varel 25.08.2011	Ich bin gegen eine Erweiterung in dieser Größenordnung, eine kl. Vergrößerung bzw. Modernisierung wäre in Ordnung. Es wäre nicht gut für die schon vielfach leer stehende Innenstadt, in vielen anderen Städten Brake, Westerstede usw. sogar die Oldenburger Innenstadt-Kaufleute haben einen großen Kaufkraftverlust feststellen müssen, es wird nur nach Wechloy gefahren und nicht mehr in die Stadt.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung wurde unter Berücksichtigung der vorgeschalteten Fachgutachten, hinsichtlich des Lärmschutzes, der Straßenanbindungen sowie der städtebaulichen Verträglichkeit des Gesamtvorhabens Familia-Erweiterung, erstellt.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen zu den Kaufkraftverlusten stehen in keinem Zusammenhang mit der Familia-Wechloy Ansiedlung. Die Verträglichkeit der Familia-Erweiterung in Varel insbesondere hinsichtlich der Innenstadtverträglichkeit wurde gutachterlich nachgewiesen. Mögliche Umsatzumverteilungen wurden in den Gutachten thematisiert und bewegen sich innerhalb von marktwirtschaftlich vertretbaren Schwankungen.</p>
		Die Stadt Varel würde sich nur noch weiter verschulden, da die Straßenzufahrt und der Rechtsabbieger (Windallee) enorme Kosten und noch mehr Verkehrsstau.	<p>Die Stadt Varel als Verfahrensträgerin unterstützt die städtebauliche Planung zum Bebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ vollumfänglich, da sowohl die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wurde, als auch die Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel gutachterlich sichergestellt wurde.</p> <p>Die Finanzierung der öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen sind haushaltstechnisch berücksichtigt und abgesichert. Zudem werden durch den Verkauf von Flächen auf der Schützenwiese auch Einnahmen für den Haushalt der Stadt erzielt.</p>
		Da wir eine der letzten Städte sind, ist es auch kein Anziehungsmagnet. Die Schützenwiese sollte als Veranstaltungsort wie bisher zur Verfügung stehen.	Eine Kommune kann und soll sich im Rahmen ihrer Eigenentwicklung ständig den örtlichen Gegebenheiten anpassen und hat für ihre Bewohner ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld bereitzustellen. Hierzu gehören neben attraktiven Wohnlagen, einer wohnortnahen Ausstattung mit Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen auch eine wohnortnahe Ausstattung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einkaufsmöglichkeiten.
		Durch die Straßenzufahrt müsste der Baum bei Wohnwagengrimm weichen.	Im Zuge der neuen Straßenanbindung der Familia-Zufahrt an die B 437 ist es erforderlich, den Straßenquerschnitt der Bundesstraße aufzuweiten und einige wenige Gehölze zu fällen. Dieses wird durch die Neuanpflanzung von Gehölzen auf dem Gelände der Schützenwiese kompensiert.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Fortsetzung Sylke Blanke	Die Kosten für die Anwohner bezügl. der Lärmschutzwälle, Lärmbelästigung Zulieferverkehr wäre nicht tragbar.	<p>Kosten für die Anlieger werden nicht entstehen.</p> <p>Die Auswirkungen der straßenbaulichen Planungen hinsichtlich der möglichen Belastungen für die Anwohner wurden parallel zum Bauleitplanverfahren im Rahmen der konkreten Straßenplanung gutachterlich geprüft. Zum einen wurden die neue Straßenanbindung an die B 437 (Familia-Zufahrt) sowie die Kreuzung mit Rechtsabbiegespur am Rathaus gemäß der Vorgaben der 16. BImSchV geprüft, zum anderen die potentiellen Belastungen durch den erweiterten Parkplatz mit den Belastungen durch Gewerbelärm, dessen Berechnungen gemäß TA-Luft gerechnet werden.</p> <p>Im Ergebnis wurde an einigen Gebäuden ein Anspruch auf Lärmschutz vom Grunde her festgestellt. Die genaue Ausprägung des tatsächlichen Lärmschutzes erfolgt im Rahmen der konkreten Ausbauplanung.</p> <p>Die Kostenübernahme der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt durch den Planverursacher.</p>
		Da der Vareler Stadtrat mit der Zustimmung einen fatalen Fehler begangen hat, haben die Vareler Bürger selbst entschieden, seit letztes Jahr hoher Verlust da lange nicht mehr soviel dort eingekauft wird.	Eine Zustimmung .
		Familia (Bünting) betreibt Bestechung bezgl. der Mitglieder wg. Vorstandswahlen untragbar sowas.	Wahlen für den Vorstand der Werbegemeinschaft wie sie hier angesprochen werden haben keinen Bezug zur Aufstellung des Bebauungsplans.
		Familia reicht für Varel mit dem Sortiment vollkommen aus. Varel sollte es besser machen als andere Städte, es gibt schon genug Fachmärkte im Außenbereich. Keine positive Sache für die Innenstadtkaufleute.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die obigen Ausführungen zur Verträglichkeit des Vorhabens verwiesen.
		Ich finde es sollte eine Bürger-Abstimmung darüber geben, da der Stadtrat keine vernünftige Vertretung ist, was sich hoffentlich bei der Wahl ändert und Familia Mafia Bünting Gruppe ad acta gelegt wird. Es hat einen negativen Einfluss. Bei der Brisanz und Schwierigkeit darf man nicht so leichtfertig Entscheidungen treffen, andere Städte sollten abschreckendes Beispiel sein.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das nebenstehende Prozedere eines Bürgerentscheids im Rahmen des gesetzlichen Bauleitplanverfahrens ist nach der niedersächsischen Gemeindeordnung ausdrücklich nicht vorgesehen. Im laufenden Bauleitplanverfahren hat die Stadtverwaltung Varel die Bürger stets am Informations- und Planungsprozess beteiligt. Neben vorbereitenden Gesprächen mit der Industrie- und Handelskammer Oldenburg, der Werbegemeinschaft Varel und einzelnen interessierten Bürgern sind zwei öffentliche Beteiligungsverfahren durchgeführt worden, während dieser sich jeder Bürger zu den einzelnen Belangen äußern und Anregungen abgeben konnte. Diese Anregungen werden gleichberechtigt mit den öffentlichen Belangen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gegeneinander und untereinander abgewogen (§ 1(7) BauGB).</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Werner-Wolf Kühne Fregattenkapitän a.D. Osterstraße 21a Wohnung 50 26316 Varel  25.08.2011	<p>Da heute Nachmittag die Einspruchsmöglichkeit gegen die Erweiterungsvorhaben des Famila Zentrums abläuft, möchte ich meine Stimme gegen dieses Vorhaben noch geltend machen.</p> <p>Ich halte die Erweiterung des Famila Zentrums für eine unglückliche Maßnahme gegen die Zukunft unserer Innenstadt. Jedem älteren Bürger der Stadt, der Entwicklungen vergleichbarer Innenstädte in der Vergangenheit kritisch und aufmerksam beobachten konnte weiß, wie es in spätestens 10 Jahren in der Vareler Innenstadt aussehen wird.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zum Beispiel werden endlich wieder funktionierende Märkte, wie MARKANT im Zentrum, nicht mehr existieren können. Von zahlreichen Einzelgeschäften, abgesehen, die von solch zentral gelegenen Märkten heute noch profitieren.	Der Betreiber des MARKANT-Marktes in der Innenstadt bewertet das Planvorhaben Famila-Erweiterung positiv hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umsätze seines Marktes sowie der positiven Synergieeffekte für die Innenstadt insgesamt. Es wird eine Attraktivitätssteigerung des Standortes gesehen, die sich auf alle Geschäfte in der Innenstadt auswirken kann.
		Die Argumente gegen die vorgesehene Erweiterung sind vielfach und werden offensichtlich aus fiskalischen nicht mehr zu durchschauenden Gründen einfach ignoriert. Von undurchschaubaren Methoden der Finanzierung abgesehen.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.  Das gesamte Planverfahren der Bauleitplanung wurde unter mehrmaliger Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, über frühzeitige Bürgerinformationen wurde der jeweilige Planstand sowohl der Bauleitplanung als auch der begleitenden Straßenplanung und der Gutachten mitgeteilt; die planungsrelevanten Anregungen aufgenommen und in den Vorentwurf bzw. Entwurfsstand der Planung eingearbeitet. So gab es u.a. Anpassungen hinsichtlich der Dimensionierung des Lärmschutzes, Korrekturen der Baugrenzen, Reduzierung der Verkaufsflächen in einigen Sortimenten).



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
10	Heike Lüder-Pahl Oliver Pahl Alter Warf 16 26136 Varel	Als Anwohner der Schützenwiese (Alter Warf 16) befürchten wir durch die Abriss-/Neubau-Maßnahmen und den anschließenden Betrieb des neuen (vergrößerten) Familia-Marktes Geräuschbelästigungen, die den Wert unseres Grundstückes/Hauses mindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In dem Schalltechnischen Gutachten (Auftraggeber: Fa. Bunting BeteiligungsAG) können keine konkreten Angaben zur tatsächlichen Geräuschentwicklung durch die Lüftungsanlage gemacht werden.	<p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass laut des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53 die gesamte Bebauung entlang der Straßen Alter Warf und Steinbrückenweg die zur Schützenwiese orientiert ist, als Mischgebiet festgesetzt sind. Die Stadt Varel hat im Vorfeld der Begutachtung darauf Wert gelegt, dass als Beurteilungsrichtschnur im Gutachten die Werte eines allgemeinen Wohngebietes angelegt werden, da dies der tatsächlichen Nutzung vor Ort eher entspricht. Der formale baurechtliche Schutzanspruch richtet sich allerdings nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Mithin sind die Anlieger bereits durch diese Vorgabe deutlich besser gestellt, als es baurechtlich verpflichtend wäre.</p> <p>In der schalltechnischen Begutachtung der Verflüssiger- und Lüftungstechnik (IEL-Gutachten Abschnitt 6.4) wurde je eine Punktschallquelle mit einem Schalleistungspegel von <math>L_{wa} = 79 \text{ dB(A)}</math> (Verflüssiger) und <math>L_{wa} = 82 \text{ dB(A)}</math> (Verflüssiger- und Lüftungseinheit) zugrunde gelegt. Der Wert von <math>L_{wa} = 82 \text{ dB(A)}</math> ist dabei das Ergebnis der Pegeladdition von zwei Schallquellen mit jeweils <math>L_{wa} = 79 \text{ dB(A)}</math> (Verflüssiger und Lüftung).</p> <p>Der Schalleistungspegel der Lüftungseinheit lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor und wurde daher aus vergleichbaren Projekten abgeleitet. Bei neuen Bauvorhaben ist prinzipiell der aktuelle Stand der Lärminderungstechnik zu verwenden. Weiterhin ist bei fehlenden Unterlagen, z.B. einer nicht komplett abgeschlossenen Planungsphase bei Bauprojekten, die Vorgabe von Bauteilanforderungen durchaus üblich und zielführend, um die Vorgaben u.a. an den Schallimmissionsschutz zu erreichen. Letztlich sei zu diesem Punkt angemerkt, dass die Schalleistungspegel der Verflüssiger- und Lüftungstechnik als Genehmigungsbestandteil zu bewerten sind und im späteren Betrieb nicht überschritten werden dürfen. Somit ist die Auswahl möglicher Verflüssiger- und Lüftungseinheiten im Vorfeld bereits eingeschränkt.</p> <p>Weiterhin ist es Aufgabe der Stadt Varel als Baugenehmigungsbehörde auf die Einhaltung von gutachterlichen Annahmen im Baugenehmigungsverfahren zu achten. Dieses Baugenehmigungsverfahren kann allerdings erst dann erfolgen, wenn das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
10	Fortsetzung Heike Lüder-Pahl Oliver Pahl	Unpräzise sind außerdem die Angaben, wie der Lieferverkehr „Andienung Famila“ das Gelände erreichen soll: Durch den zunehmenden Lieferverkehr befürchten wir eine vermehrte Lärm/Abgasbelastung.	<p>Gemäß der städtebaulichen Planung soll die neue Anbindung an der B 437 als Hauptzufahrt für die Famila-Andienung wie auch für den Kundenverkehr fungieren und wird somit die bestehende verkehrliche Situation an der Kreuzung Windallee stark entlasten. Einer möglichen Benutzung der Kreuzung Windallee durch die Anlieferung mit den kleineren 3,5 t LKW's (sog. „Sprinter“-Modelle) steht dem nicht entgegen.</p> <p>Die Auswirkungen der straßenbaulichen Planungen hinsichtlich der möglichen Lärm-Belastungen für die Anwohner wurden parallel zum Bauleitplanverfahren im Rahmen der konkreten Straßenplanung gutachterlich geprüft. Zum einen wurden die neue Straßenanbindung an die B 437 (Famila-Zufahrt) sowie die Kreuzung mit Rechtsabbiegespur am Rathaus gemäß der Vorgaben der 16. BImSchV geprüft, zum anderen die potentiellen Belastungen durch den erweiterten Parkplatz mit den Belastungen durch Gewerbelärm, dessen Berechnungen gemäß TA-Luft gerechnet werden.</p>
		In Ihrem Gutachten sind nur „schützenswerte Schlafräume“ erwähnt/berücksichtigt: Was ist denn mit unseren Gärten, die direkt an der Schützenwiese liegen?	<p>Die für die schalltechnische Bewertung heranzuziehende TA-Lärm bezieht sich bei bebauten Grundstücken allein auf Schallimmissionen, die einen halben Meter mittig vor dem geöffneten Fenster ermittelt werden, also außerhalb der Gebäude. Eine Schutzbedürftigkeit der Gärten, entsprechend an den Grundstücksgrenzen ist in der TA-Lärm nicht explizit definiert und daher so auch nicht gegeben. Mögliche, deutlich wahrnehmbare Pegelunterschiede von der Wohnbebauung bis zum anderen Ende eines Gartens können nur bei sehr großen Gärten mit einer erheblichen Längenausdehnung erwartet bzw. wahrgenommen werden. Dies ist bei den Gärten an der Straße „Alter Warf“ nicht der Fall, so dass die ermittelten Immissionswerten auch für den Bereich des Gartens also den Außenraum angenommen werden können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
10	Fortsetzung Heike Lüder-Pahl Oliver Pahl	Wir bitten um zeitnahe Information, welche Verflüssiger/Lüftungsanlagen tatsächlich eingebaut werden soll bzw. wie es tatsächlich mit der Geräuschentwicklung aussehen wird.	<p>Bezüglich der tatsächlichen Geräuschentwicklung sei auf die o.a. gutachterlichen Aussagen verwiesen, „...Weiterhin ist bei fehlenden Unterlagen, z.B. einer nicht komplett abgeschlossenen Planungsphase bei Bauprojekten, die Vorgabe von Bauteilanforderungen durchaus üblich und zielführend, um die Vorgaben u.a. an den Schallimmissionsschutz zu erreichen. Letztlich sei zu diesem Punkt angemerkt, dass die Schallleistungspegel der Verflüssiger- und Lüftungstechnik als Genehmigungsbestandteil zu bewerten sind und im späteren Betrieb nicht überschritten werden dürfen. Somit ist die Auswahl möglicher Verflüssiger- und Lüftungseinheiten im Vorfeld bereits eingeschränkt.“</p> <p>Es wird daher im Gutachten von einer potentiell möglichen Geräuschentwicklung ausgegangen.</p> <p>Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist es Aufgabe der Stadt Varel als Baugenehmigungsbehörde auf die Einhaltung von gutachterlichen Annahmen im Baugenehmigungsverfahren zu achten. Dieses Baugenehmigungsverfahren kann allerdings erst dann erfolgen, wenn das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist. Die betroffenen Anlieger haben die Möglichkeit der Einsichtnahme in die erteilte Baugenehmigung.</p>
		Außerdem bitten wir um eine Stellungnahme, mit welchen Mitteln Sie verhindern wollen, dass die Straße Alter Warf künftig als „Schleichweg“ missbraucht werden wird.	<p>Die Aussage zu möglichen und rein hypothetischen Ausweichfahrten wurde im verkehrlichen Gutachten nicht berücksichtigt, ist aber sehr wohl in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 25.05.2011 sowie im darauffolgenden Fachausschuss thematisiert worden. Seitens der Verwaltung wurde der folgende Lösungsansatz vorgeschlagen:</p> <p>Zur Vermeidung von ungewollten und noch rein hypothetischen Durchgangsverkehren über die Straßen Wolfstapper Weg, Alter Warf und Steinbrückenweg wird seitens der Stadtverwaltung Varel vorgeschlagen durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Beschilderung durch Verkehrszeichen Anlieger frei, ggf. durch Festsetzung einer Einbahnstraße) die denkbare Durchgangsfunktion dieser Straßen zu unterbinden.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Markant Markt Hennings Neue Straße 8-10 26316 Varel 29.08.2011	<p>Ich nehme Bezug auf das o.g. Schreiben der Stadt Varel, das Sie mir mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet haben.</p> <p>Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich der Umsatz meines Supermarktes im Rahmen der von uns geplanten Größen bewegt und ich mit der Entwicklung des Standortes zufrieden bin. Eine Veröffentlichung meiner Umsatzzahlen lehne ich ab.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die vom Büro „Stadt+Handel“ im Einzelhandelskonzept prognostizierten Umsätze erreichen wir heute bereits annähernd. Ich gehe davon aus, dass unser Supermarkt sich weiter positiv entwickeln wird und mittelfristig sogar höhere Umsätze generieren kann, als im Gutachten angegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Zur weiteren Optimierung unseres Standortes wäre es hilfreich und wünschenswert, eine Ausgleichszufahrt an der Stelle des ehemaligen Bettenhauses zu schaffen, um die Kunden dann über die Nebenstraße mit Ampellösung wieder auf die B 437 zurückzuführen. Dieses würde die Attraktivität des Marktes und der Innenstadt aus unserer Sicht erhöhen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Stadt Varel wird im Rahmen ihrer zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten diesen Vorschlag prüfen. Allerdings stehen Probleme beim erforderlichen Grunderwerb dieser an sich wünschenswerten Entwicklung entgegen. Die Stadt Varel hat hierzu mehrfach verschiedene Anstrengungen unternommen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung können hierzu keine weiteren Aussagen getroffen werden.
		Die Erweiterung des Familia-Standortes in Varel wird durch mich ausdrücklich begrüßt. Wir als Markant-Markt profitieren in der Innenstadt von der Attraktivität und Anziehungskraft der Stadt Varel. Dieses wird durch ein gut geführtes SB-Warenhaus zusätzlich unterstützt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
12	Werbe-Gemeinschaft Varel e.V. Postfach 13 42 26303 Varel 24.08.2011	Betr. Bebauungsplanentwurf Nr. 202 „Schützenwiese“ Hiermit machen wir uns die Einwendungen aus dem Schreiben der Interessengemeinschaft Varelere Innenstadt an die Stadt Varel zu eigen und erheben die entsprechenden Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 202 (Auslegungsentwurf) auch im Namen unserer Gesellschaft.	Die nebenstehenden Anregungen und Bedenken der Werbegemeinschaft Varel e.V. sowie der Interessengemeinschaft Varelere Innenstadt sind im Wortlaut identisch mit der Stellungnahme der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. wfv unter Punkt 6 der privaten Stellungnahmen.
13	Interessengemeinschaft Varelere Innenstadt 24.08.2011		Die nebenstehenden Anregungen und Bedenken der Werbegemeinschaft Varel e.V. sowie der Interessengemeinschaft Varelere Innenstadt sind im Wortlaut identisch mit der Stellungnahme der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel e.V. wfv im Punkt 6 der privaten Stellungnahmen.
		<b>Anregungen und Bedenken zum B-Plan Nr. 202</b>	
		Ausgangssituation Die Bünting-Gruppe plant auf der Schützenwiese den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Familia-Marktes. Im Bebauungsplanverfahren wurden die folgenden Planungsunterlagen und Gutachten erarbeitet und im Rahmen des laufenden Verfahrens öffentlich ausgelegt:	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ korrekt wieder und werden zur Kenntnis genommen.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16. Änderung des Flächennutzungsplanes</li> <li>- Bebauungsplan Nr. 202</li> <li>- Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel</li> <li>- Verkehrstechnische Planung Rechtsabbieger Windallee</li> <li>- Verkehrstechnische Planung Anbindung Schützenwiese</li> <li>- Schalltechnische Untersuchung Rechtsabbieger Windallee</li> <li>- Schalltechnische Untersuchung Anbindung Schützenwiese</li> <li>- Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Umbau/Erweiterung</li> </ul>	
		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4-11 BauNVO) Der Bebauungsplan Nr. 202 lässt gemäß textlichen Festsetzungen die folgenden Nutzungen mit jeweils maximalen Verkaufsflächen zu:	
		<b>SB-Warenhaus</b>	<b>4.800 m<sup>2</sup></b>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Varelner Innenstadt	davon 3.450 m <sup>2</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente	
		davon wiederum	
		- Nahrungs- und Genussmittel 2.200 m <sup>2</sup>	
		- Getränkemarkt 450 m <sup>2</sup>	
		- Drogerie, Kosmetik, Parfümerie 400 m <sup>2</sup>	
		- Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften 100 m <sup>2</sup>	
		Zoologischer Bedarf 300 m <sup>2</sup>	
		zusätzlich	
		Zentrenrelevante Sortimente 1.100 m <sup>2</sup>	
		davon	
		- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) 320 m <sup>2</sup>	
		- Glas/Porzellan/Keramik 230 m <sup>2</sup>	
		- Hausrat 100 m <sup>2</sup>	
		- Spielwaren 150 m <sup>2</sup>	
		Elektro 300 m <sup>2</sup>	
		zusätzlich	
		nicht zentrenrelevante Sortimente 250 m <sup>2</sup>	
		<b>Vorkassenzone/Konzessionärsfläche 1.250 m<sup>2</sup></b>	
		davon	
		- Verkaufsfläche 700 m <sup>2</sup>	
		- Gastronomie 350 m <sup>2</sup>	
		- Dienstleistungen 250 m <sup>2</sup>	
		von der Verkaufsfläche	
		Nahversorgungsrelevante Sortimente 450 m <sup>2</sup>	
		davon	
		- Nahrungs- und Genussmittel 200 m <sup>2</sup>	



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt	- Blumen 75 m <sup>2</sup>	
		- Pharmazeutische Artikel 75 m <sup>2</sup>	
		- Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften 100 m <sup>2</sup>	
		Zentrenrelevante Sortimente 250 m <sup>2</sup>	
		davon	
		- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) 110 m <sup>2</sup>	
		- Foto und optische Erzeugnisse 60 m <sup>2</sup>	
		- Glas/Porzellan/Keramik 70 m <sup>2</sup>	
		- Telekommunikationsartikel 50 m <sup>2</sup>	
		<b>2 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten 850 m<sup>2</sup></b>	
		außerdem zulässig 2 Außenverkaufsstände/Imbiss	
		<b>Wir, die Unterzeichner dieser Anregungen und Bedenken sehen in den Sortiments- und Flächenfestlegungen eine massive Gefährdung des Bestandes und der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten von Handel, Gastronomie und Dienstleistungen der Innenstadt von Varel.</b> <b>Der bestehende Familia-Markt hat eine Verkaufsfläche = Hauptnutzfläche von 2.850 m<sup>2</sup>. Das geplante Einkaufszentrum hat eine Hauptnutzfläche von 6.900 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Vergrößerung um das 2,42-fache!</b>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Im Bebauungsplan Nr. 202 werden die zuvor gutachterlich als verträglich ermittelten Verkaufsflächen getrennt nach Sortimentsgruppen in Summe mit 6.350 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche festgesetzt, wobei auf das SB-Warenhaus 4.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen. Zusätzlich ist eine Vorkassenzonen mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 700 m <sup>2</sup> zu berücksichtigen. Dies entspricht einer Erweiterung der Verkaufsflächen um 2.650 m <sup>2</sup> in etwa einer Vergrößerung um das 0,92-fache. Eine Heranziehung der Fachmarktflächen (850 m <sup>2</sup> ) in diese Berechnung ist nicht relevant, da diese ausschließlich mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment bestückt werden dürfen.
		<b>Das vom Rat der Stadt Varel verabschiedete Einzelhandelsgutachten empfiehlt für den Familia-Markt eine Modernisierung mit einer innenstadtverträglichen Vergrößerung der Verkaufsflächen.</b>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch das Verträglichkeitsgutachten ist nachgewiesen worden, dass die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Standort Schützenwiese eingehalten werden.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Varelner Innenstadt	<b>Wir haben nichts gegen eine Modernisierung und eine Vergrößerung um 25 % auf ca. 3.650 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Wir wehren uns aber vehement gegen die jetzt vorgelegten Planungen und begründen die mit den folgenden „Anregungen und Bedenken“:</b>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<b>Bebauungsplan 202</b>	
		<b>Stellplätze</b> Im Bebauungsplan sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Gemäß Entwurfsplanung von Famila sind insgesamt 318 Stellplätze dargestellt. Gemäß Bemessungsgrundlagen für Stellplätze wird in der Niedersächsischen Bauverordnung im SO-Handel 1 Einstellplatz je 10-20 qm Verkaufsfläche gefordert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend richtig gestellt. In den <b>Ausführungsbestimmungen</b> zu den § 46 und § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist ausgeführt, dass pro 10 - 20 m <sup>2</sup> <b>Verkaufsnutzfläche</b> bei Verkaufsstätten i.S. des § 11(3) BauNVO 1 Einstellplatz vorzusehen ist.
		Bei insgesamt 6.950 qm Hauptnutzfläche (6.350 qm Handel + 350 qm Gastronomie + 250 qm Dienstleistungen) ergibt sich bei einer Annahme von 20 qm je Stellplatz eine notwendige Stellplatzzahl von 348! Die Fläche ist also eher zu eng bemessen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Bei der konkreten Planung der Famila-Erweiterung wird eine Verkaufsfläche von 6.350 m <sup>2</sup> über die textlichen Festsetzungen ermöglicht, was rechnerisch 317,5 Einstellplätzen entspricht. Die Flächen für die Gastronomie und die Dienstleistungen (in Summe von 600 m <sup>2</sup> ) sind planungsrechtlich nicht zu den Verkaufsflächen zu rechnen, sh. Textliche Festsetzung 1 (3). Eine Anpassung der Planung hinsichtlich der Anzahl der Stellplatzanzahl ist demnach nicht erforderlich, da die Planung 318 Einstellplätze auf dem Gelände der Schützenwiese ermöglicht und somit die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie die zugehörigen Ausführungsbestimmungen erfüllt. . Mithin kann erst im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens diese Frage detailliert geprüft werden. Es ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt aber keine Hinweise, dass die notwendigen Stellplätze nicht auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück untergebracht werden können.
		In der Varelner Innenstadt sind gem. Parkplatzgutachten (AGS) nur die Parkplätze 11+14 mit 124 Stellplätzen ähnlich gut gelegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt	Durch die deutlich höhere Anzahl von Stellplätzen, die zudem noch kostenlos angeboten werden, entsteht ein weiterer Wettbewerbsvorteil von Famila gegenüber der Innenstadt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Parkplatzangebot in der Vareler Vareler Innenstadt ist nach einer Untersuchung des Büros AGS, Eckhardt Tamm, im 2008 während der normalen Zeiten gut mit Stellplätzen ausgestattet, während der Spitzenzeiten befriedet. Seit dem Jahr 2008 würde mit der Stellplatzanlage in der Düsternstraße ein zusätzlicher öffentlicher Parkplatz geschaffen. Ein Wettbewerbsvorteil, der durch die Schaffung der bauordnungsrechtlichen Parkplätze für das erweiterte SB-Warenhaus entstehen könnte, wird seitens der Stadt nicht gesehen.
		Wir fordern, die Plausibilität von Hauptnutzflächen und Pkw-Stellplätzen zu prüfen und die dringend notwendigen Stellplätze in der Innenstadt zu schaffen.	Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen. Wie oben bereits ausgeführt ist eine Anpassung der Stellplatzplanung nicht erforderlich, da die rechtlichen Anforderungen seitens der Vorhabenplanung erfüllt werden. Gemäß des Verträglichkeitsgutachtens wird zudem mit, wenn auch geringen, Koppelungseffekten zwischen dem Famila-Gelände und der Innenstadt gerechnet. Die günstige Lage der neuen Einstellplätze stehen als frei zugängliche Stellplätze natürlich auch den Besuchern und Nutzern der Innenstadtgeschäfte zur Verfügung.
		<b>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Festwiese</b>	
		Auf der öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Festwiese“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ korrekt wieder und werden zur Kenntnis genommen.
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Veranstaltungsplatz/Festplatz/Festwiese</li><li>- Temporäre Anlagen für Veranstaltungen kultureller und sozialer Art</li></ul>	
		Der Begriff Veranstaltungsplatz eröffnet die Möglichkeit dort auch Messen bzw. Verkaufsmessen zu veranstalten. Eine solche Messe an diesem Ort würde die Attraktivität und die Frequenz des Einkaufszentrums steigern und die Innenstadt schädigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Das Gelände der Festwiese verbleibt im städtischen Eigentum und dem Eigentümer obliegt es durch entsprechende Genehmigungen darauf zu achten, keine entsprechenden, innenstadtunverträgliche Nutzungen, wenn auch nur temporär, zu installieren. Die Stadt Varel plant die verbleibende Freifläche die üblichen Festplatznutzungen wie Schützenfest, Zirkus, Flohmärkte etc. zu ermöglichen.
		Wir fordern, die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche weiter einzuschränken.	Dieser Anregung wird unter Darlegung der o.g. Gründe nicht gefolgt.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<b>Textliche Festsetzung 1.2 „Lauffläche der Mall“</b>	
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Varelner Innenstadt	Die textliche Festsetzung lautet: „Die Lauffläche der Mall und die Windfänge werden nicht auf die Gesamtverkaufsfläche angerechnet. Die Laufflächen der Vorkassenzone / Konzessionärsflächen, die nicht zu den 700 m <sup>2</sup> zulässige Verkaufsfläche gerechnet werden sowie die beiden Windfänge dürfen nicht zu Verkaufszwecken und/oder Dienstleistungen / Gastronomie genutzt werden, sondern dienen ausschließlich der Erschließung der einzelnen Verkaufsbereiche. Auch die temporäre Nutzung für Verkaufszwecke oder Dienstleistungen / Gastronomie ist nicht zulässig.“	Die nebenstehenden Ausführungen geben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ korrekt wieder und werden zur Kenntnis genommen.
		Solche Flächen werden zur zusätzlichen Steigerung der Attraktivität eines Einkaufszentrums auch für Werbestände und Warenpräsentationen (ohne Verkauf) genutzt. Wir fordern daher, dies durch eine entsprechende Erweiterung der Textlichen Festsetzungen auszuschließen.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Das Konzept des SB-Warenhauses beruht nicht darauf die Warenpräsentation in den Vorbereich zu legen, sondern diese Flächen dienen in erster Linie der Laufkundschaft und der optischen Gestaltung des gesamten Marktes.
		<b>Außenverkaufsstände</b> Die genehmigten 2 Außenverkaufsstände/Imbiss sind in der Fläche nicht begrenzt. Das bedeutet, dass die Verkaufsflächen z.B. im Sommer durch das Aufstellen eines Verkaufszeltes für Saisonware (Campingzubehör, Gartenmöbel usw.) beliebig vergrößert werden kann. Dadurch wird der Familia-Standort attraktiv und schadet damit dem Stadtzentrum. Wir fordern, die Größe und Art der Außenverkaufsstände zu beschränken.	Die zulässigen Nutzung der Außenverkaufsstände wird reduziert auf den gastronomischen Bereich, so dass die Aufstellung von Verkaufszelten nicht mehr zulässig sein wird. Diese Reduzierung der möglichen Nutzung erfolgt in Abstimmung und mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie des Betreibers des SB-Warenhauses. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und insofern berücksichtigt.





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	<b>Verträglichkeitsgutachten</b> SB-Markt/Einkaufszentrum  Das Verträglichkeitsgutachten spricht immer wieder von der Planung eines SB-Warenhauses. Tatsächlich geht es im B-Planverfahren aber nicht um den Betriebstyp eines SB-Warenhauses, sondern um ein Einkaufszentrum. Der Branchenmix vom SB-Warenhaus, Getränkemarkt, Fachgeschäften, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten, beidseitig an eine ca. 100 m lange überdachte Einkaufsstraße (Mall) angebunden, sowie zwei zusätzliche Fachmärkte mit Sortimentsbeschränkung ist eindeutig ein Einkaufszentrum neben der Innenstadt, das ohne Einrechnung von Gastronomie und Dienstleistung sowie der Fachmärkte ca. 55,6% der Innenstadt (Bereich Fußgängerzone + Neue Straße) abbildet.	<p>Die Größenordnung, das Flächenprogramm und die Gesamtkonzeption entsprechen vom Grundsatz her der üblichen Konzeptionen eines SB-Warenhauses oder eines Verbrauchermarktes. Im <i>Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel</i> (Stadt + Handel 2011) finden sich entsprechende Definitionen auf S. 12 und 14 des Anhangs:</p> <p><b>SB-Warenhaus</b> Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (&gt; 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).</p> <p><b>Verbrauchermarkt</b> Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.</p> <p>Die Begrifflichkeit im Bebauungsplan ist von keiner baurechtlichen Bedeutung. Entscheidend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Größe und Sortimentsfestsetzung im Bebauungsplan. Wie für jeden Bürger in den Unterlagen sichtbar, sind die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens und der Festsetzungen im Bebauungsplan deckungsgleich. Die Auswirkungen des vergrößerten Familia-Marktes sind nicht abhängig von der Begrifflichkeit eines SB-Warenhauses oder großflächigem Einzelhandel sondern von den tatsächlich in die Begutachtung eingestellten Zahlen und Fakten insbesondere der Verkaufsflächen.</p> <p>Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse decken sich wie bereits mehrfach in der Abwägung ausgeführt mit den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts</p> <p>Insofern wird der Einwand zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich aus der Anregung allerdings nicht</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	<p>Der Zugang zum SB-Warenhaus sowie der Ausgang über der Kassenzone nimmt mit ca. 40 m nur einen geringen Teil der 200 m langen Fassade der Mall ein. Auf 160 m (80%) stellen sich die übrigen Anbieter des Einkaufszentrums dar. Weder im Verträglichkeitsgutachten, noch in den Verkehrsplanungen sowie dem schalltechnischen Gutachten wird der Betriebstyp Einkaufszentrum ausreichend gewürdigt und beurteilt.</p> <p>Wir fordern, die Gutachten entsprechen überarbeiten zu lassen.</p>	<p>Die geplante Größenordnung und Sortimentskonzeption des Vorhabens verdeutlicht, dass das Vorhaben hinsichtlich der Größenordnung einem SB-Warenhaus entspricht, die Sortimentsaufteilung allerdings im Hinblick auf den hohen Anteil an Nahrungs- und Genussmitteln dem eines Verbrauchermarktes ähnelt.</p> <p>Im Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens ist eine valide und begründete absatzwirtschaftliche Einschätzung für die konkrete Planung erforderlich. Diese basiert neben der in dem Verträglichkeitsgutachten aufgezeigten strukturellen Ausgangslage in Varel und den Umlandkommunen, auf der geplanten Gesamtverkaufsfläche, den sortimentspezifischen Verkaufsflächen, dem geplanten Gesamtkonzept, den mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen, den vor diesem Hintergrund zu erwartendem Einzugsbereich und den sortimentspezifischen Zielumsätzen des Vorhabens.</p> <p>Unabhängig von der konkreten Bezeichnung wurden die Auswirkungen entsprechend des konkreten geplanten Vorhabens bewertet. Insbesondere basieren die Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinsicht auf Sortimente und Flächengröße präzise auf den Untersuchungen des Verträglichkeitsgutachtens im Einzelhandelsbereich. Es ist also genau das Vorhaben begutachtet worden, dass laut Festsetzungen im Bebauungsplan vor Ort entstehen kann. Die dabei verwendete Begrifflichkeit hat keinerlei Auswirkungen, die die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplan in irgendeiner Form veränderten könnten.</p> <p>Der Hinweis insofern wird zur Kenntnis genommen. Ein Anpassungsbedarf des Verträglichkeitsgutachtens wird seitens der Stadt Varel sowie der Fachgutachter nicht gesehen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB







Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	<p>Einzugsgebiet Famila</p> <p>Auf Seite 14 des Verträglichkeitsgutachtens werden Angaben zum Einzugsbereich des aktuellen Bestandsbetriebes Famila gemacht: Diese Angaben werden durch die weiteren Untersuchungen und Ausführungen im Gutachten nicht bestätigt. Gemäß der Ermittlungen der Umsatzverteilungen des zusätzlichen Umsatzes (siehe Tabellen Anlagen 1 + 2) ergeben sich ca. 6,9 Mio € zusätzlicher Umsatz aus Varel gesamt und nur ca. 1,5 Mio € aus den südlich, westlich und östlich angrenzenden Gemeinden Zetel, Bockhorn, Wiefelstede, Rastede und Jade. Der zusätzliche Umsatz wird tatsächlich den Bestandsanbietern im Stadtbereich Varel entzogen.</p> <p>Wir fordern, das Verträglichkeitsgutachten auf Plausibilität prüfen zu lassen.</p>	<p>Aus den Tabellen 11 und 12 des <i>Städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsgutachtens für das Erweiterungs-/ Umstrukturierungsvorhaben Famila in Varel</i> (Stadt + Handel 2011) geht hervor, dass auf der Erweiterungsfläche des Planvorhabens insgesamt ein Umsatz von bis zu rd. 13,8 Mio. Euro getätigt werden dürfte. Davon werden knapp 7 Mio. Euro in Varel umverteilt (vgl. Verträglichkeitsgutachten, Seite 36). Knapp 2 Mio. Euro dürften durch Streuumsätze rekrutiert werden und sind demnach umverteilungsneutral für den Untersuchungsraum. Rund 4 – 5 Mio. Euro werden demnach in Nachbarkommunen umverteilt. Da die standortbezogenen Umsatzumverteilungen in den Nachbarkommunen insgesamt sehr gering ausfallen, sind in Tabelle 13 ausschließlich die Auswirkungen auf die städtebaulich relevanten zentralen Versorgungsbereiche in den Sortimentsbereichen dargestellt, in denen die Umsatzumverteilung oberhalb eines empirisch nachweisbaren Schwellenwertes liegt. Insofern ergibt sich hier zunächst ein Wert von 1,5 Mio. Euro, der allerdings nicht die komplette sortiments- und standortübergreifende Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen wiedergibt.</p> <p>Die Stadt Varel aufgrund dieser Ausführungen keine Zweifel an der Plausibilität des Verträglichkeitsgutachtens. Der Anregung wird dementsprechend nicht gefolgt.</p>



Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	--

		<h3>Stadt + Handel</h3> <p>Der Einzugsbereich des aktuellen Bestandsbetriebes Famila ist überwiegend auf die Stadt Varel selbst konzentriert. Wie die Ergebnisse einer Passantenbefragung im Rahmen der Erstellung des <i>Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel</i> (Stadt + Handel, 2011) gezeigt haben, generiert der Bestandsbetrieb Famila gegenwärtig rd. 80 % seines Umsatz aus der Stadt Varel, rd. 12 % aus dem direkten Umland sowie rd. 8 % aus dem weiteren Umfeld (sog. Streuumsatz; beispielsweise durch Touristen) (siehe Abbildung 6).</p> <p>Abbildung 6: Einzugsbereich Famila</p> <table border="0"><tr><td data-bbox="667 810 763 839">Bestand</td><td data-bbox="790 783 1384 874"></td><td data-bbox="1429 802 1570 852">Streuumsatz: rd. 8 %</td></tr><tr><td data-bbox="667 962 763 991">Planung</td><td data-bbox="790 927 1384 1018"></td><td data-bbox="1429 949 1570 999">Streuumsatz: rd. 10 %</td></tr></table> <p>Quelle: Stadt + Handel 2011; Angaben Fa. J. Bünning Beteiligungs AG.</p> <p>Der Umsatz des Erweiterungsvorhabens wird zukünftig verstärkt aus dem Umland der Stadt Varel generiert werden. Kaufkraftzuflüsse aus den südlich, westlich und östlich angrenzenden Gemeinden Zetel, Bockhorn, Wiefelstede, Rastede und Jade sind daher anzunehmen. Die folgende Karte stellt den zukünftig zu erwartenden Einzugsbereich des Vorhabens dar.</p>	Bestand		Streuumsatz: rd. 8 %	Planung		Streuumsatz: rd. 10 %	
Bestand		Streuumsatz: rd. 8 %							
Planung		Streuumsatz: rd. 10 %							



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	<p>Kundenzahl/PKW-Kunden</p> <p>Im Verträglichkeitsgutachten fehlen Aussagen zur erwarteten bzw. betriebswirtschaftlich notwendigen Besucherfrequenz. Lediglich im von „Bünting“ beauftragten Schallschutzgutachten zur geplanten Baumaßnahme findet sich als Bemessungsgrundlage die Angabe:</p> <p style="padding-left: 40px;">Familia-Markt: Montag bis Samstag 8:00 – 21:00 Uhr</p> <p style="padding-left: 40px;">Summe Kunden pro Tag: 2.000</p> <p style="padding-left: 40px;">Summe PKW Kunden: 1.600</p>	<p>Die Herleitung von Besucherfrequenzen ist nicht Bestandteil des einzelhandelsbezogenen Verträglichkeitsgutachtens, sondern in der Tat eine Frage der schalltechnischen Überprüfung. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Diese Zahlen zweifeln wir an. Gemäß Verträglichkeitsgutachten soll der zukünftige Umsatz beim SB-Warenhaus zwischen 17,3 und 18,2 Mio. € liegen. Bei einem mittleren Jahresumsatz von 17,75 Mio. € ergibt sich bei einem durchschnittlichen Kassensbon von 20 €/Kunde an 6 Tagen und in 52 Wochen eine Kundenzahl von 2.845 Kunden/Tag = 2.276 PKW-Kunden (rund 80%).</p>	<p>Die Annahme eines so genannten Durchschnittsbons von 20 €, die von der WfV unterstellt wird, kann nicht nachvollzogen werden. Auch hier wird auf die Aussagen des Betreibers abgestellt, der in seinen Märkten im nordwestdeutschen Raum einen Durchschnittsbons von ca. 27 € erzielt. Diese Werte sind in die Berechnung eingeflossen und bilden die Grundlage auch für die schalltechnischen Untersuchungen. Der Hinweis wird insofern zur Kenntnis genommen führt allerdings nicht zur Überarbeitung der Planung. Daraus ergibt sich eine rechnerische Kundenfrequenz von 2.000 - 2.100 Kunden. Diese Daten decken sich laut Angabe der Fa. Bünting, mit dem Familia-Märkten an den Standorten Cloppenburg, Brake, Damme, Wildeshausen und Leer, die diese Kundenfrequenz einhalten bzw. leicht darunter liegen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	<p>Geht man davon aus, dass die Angebote im Konzessionärsbereich, die Fachmärkte sowie die Gastronomie- und Dienstleistungsangebote zusätzlich ca. 20% Kunden anziehen, die nicht gleichzeitig im SB-Warenhaus einkaufen, kommen wir auf eine Kundenzahl von 3.414 = 2.731 Pkw-Kunden.</p> <p>Sollte diese Einschätzung stimmen, so fordern wir, alle Verkehrs- und Schallschutzgutachten mit den realistischen Zahlen neu erstellen zu lassen.</p>	<p>Die im Gutachten berücksichtigte PKW-Kundenanzahl wurden seitens des Projektträgers übermittelt und beziehen sich auf vergleichbare Projekte und somit auf belegbare Zahlen und Fakten (s.o.). Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die oben genannte Kundenanzahl von ca. 2.000 Kunden die Anzahl der <b>Personen</b> wiedergibt, die das SB-Warenhaus besuchen. Die unterstellte Quote von 80 % Pkw-Kunden bedeutet im schalltechnischen Gutachten, dass diese Kunden sämtlich alleine mit dem Pkw den Einzelhandelsstandort an der Schützenwiese aufsuchen. Nur 20 % sind als Mitfahrer gewertet worden. Dies ist ein sehr vorsichtiger Wert, da erfahrungsgemäß nicht nur jedes fünfte Fahrzeug mit mehr als einer Person besetzt ist. Insofern dürfte die Zahl der tatsächlich ankommenden Pkw weniger als die rechnerisch in das schalltechnische Gutachten eingestellten 1.600 Pkw betragen.</p> <p>Die von der WfV unterstellte Eigenfrequenz der Gastronomie und Einzelhandelsbetrieb in der Vorkassenzone ist auch angesichts der Reglementierungen des Bebauungsplans deutlich überzogen. Die im SB-Warenhaus integrierten Geschäfte und Gastronomieeinheiten profitieren zum weitaus überwiegenden Teil von den Kopplungsbeziehungen. Eine Eigenfrequenz dieser Betriebe (dass also der Grund des Besuches ursächlich im Wunsch liegt, einen Betrieb in der Vorkassenzone oder einen Fachmarkt mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aufzusuchen) ist nach den Erfahrungen des Betreibers gering. Angesichts der sehr vorsichtigen Prognose bei der Anzahl der tatsächlichen Fahrten (s.o.) ergibt sich aus Sicht der Stadt allerdings kein signifikanter Änderungsbedarf der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Eine erneute Schallimmissionsprognose mit erhöhter PKW-Frequenz wird daher als nicht erforderlich eingestuft.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	<p>Markant-Markt</p> <p>Im Verträglichkeitsgutachten werden auf der Grundlage vom Büro Stadt und Handel ermittelten VK-Flächen und branchenüblichen Flächenleistungen die Handelsumsätze sowohl von Varel als auch von den Standorten im Untersuchungsgebiet ermittelt. Ebenso werden auch die zu erwartenden Umsätze des Familia-SB-Warenhauses ermittelt.</p> <p>Mithilfe des „Gravitationsmodells“ vom Büro Stadt und Handel wird dann die Verteilung der zu erwartenden Mehrumsätze des SB-Warenhauses auf die umliegenden Standorte errechnet. Diese Berechnungen sind im Einzelnen nicht rechnerisch nachvollziehbar.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	<p>Gleichwohl haben wir die ermittelten Zahlen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Bereich der Innenstadt Varel analysiert. Dabei haben wir festgestellt, dass bei einem ermittelten Jahresumsatz von 6,9 Mio. € und einer VK-Fläche von 1.370 qm von einer Flächenleistung von 5.036 €/qm ausgegangen wird. Diese Flächenleistung wird nach unserer Einschätzung vom bestehenden Markant-Markt nicht erreicht. Wenn sich das bestätigen sollte, so sind auch alle nachfolgenden ermittelten Werte unrealistisch und damit der Nachweis einer Umsatzwanderung von unter 7% in Richtung Innenstadt mehr als fraglich.</p> <p>Sollten sich diese Annahmen bestätigen, wäre der im Verträglichkeitsgutachten geforderte Fortbestand des Lebensmittel-Vollsortimentes Markant-Markt mehr als gefährdet.</p> <p>Wir fordern, die im B-Plan genehmigten Vk-Flächen deutlich zu reduzieren.</p>	<p>Die durchschnittliche Flächenproduktivität von 5.036 €/m<sup>2</sup> VKF bezieht sich auf das vollständige innerstädtische Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Nahrungs- und Genussmittel-Verkaufsfläche im Markant Markt beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>. Die für den Markt insgesamt angesetzte Flächenproduktivität liegt je nach Sortimente zwischen rd. 3.600 €/ m<sup>2</sup> VKF und rd. 4.000 €/ m<sup>2</sup> VKF und berücksichtigt damit die für einen modernen Lebensmittelmarkt dieser Größenordnung nur bedingt optimalen Standortrahmenbedingungen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität für die verbleibende innerstädtische Nahrungs- und Genussmittel-Verkaufsfläche von knapp 600 m<sup>2</sup> VKF liegt (gemittelt) bei rd. 6.600 €/ m<sup>2</sup> VKF. Die verbleibende Verkaufsfläche dürfte primär auf den Bereich des Lebensmittelhandwerks und Fach- oder Spezialgeschäfte entfallen. In diesem Segment ist eine hohe Flächenproduktivität üblich. Die angesetzten 6.600 €/ m<sup>2</sup> VKF liegen dabei noch in einem eher unterem Bereich der üblichen Flächenproduktivitätsspannweiten.</p> <p>Die Verwaltung der Stadt Varel hat über die Eigentümer- und Betreiberholding des betroffenen Marktes eine Stellungnahme eingeholt. Folgende Antwort ist dazu ergangen (Auszug):</p> <p>„Ich nehme Bezug auf das o.g. Schreiben der Stadt Varel, das Sie mir mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet haben.</p> <p>Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich der Umsatz meines Supermarktes im Rahmen der von uns geplanten Größen bewegt und ich mit der Entwicklung des Standortes zufrieden bin. Eine Veröffentlichung meiner Umsatzzahlen lehne ich ab.</p> <p>Die vom Büro „Stadt+Handel“ im Einzelhandelskonzept prognostizierten Umsätze erreichen wir heute bereits annähernd. Ich gehe davon aus, dass unser Supermarkt sich weiter positiv entwickeln wird und mittelfristig sogar höhere Umsätze generieren kann, als im Gutachten angegeben.“</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist eine Neuberechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf das innerstädtische Nahrungs- und Genussmittelangebot bewegen sich demnach in einem verträglichen Rahmen.</p>





## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt	<p>Apothek</p> <p>Varel ist bereits zum heutigen Tage mit Apotheken überdurchschnittlich versorgt. Im Bundesdurchschnitt kam 2009 auf 3800 Einwohner eine Apotheke. Eine Vareler Apotheke versorgt heute nur ca. 3530 Einwohner (24700 Einwohner teilen sich 7 Apotheken). Mit der Ansiedlung einer weiteren Apotheke im neuen Famila-Markt verringert sich diese Einwohnerzahl pro Apotheke auf ca. 3087, was bereits eine Überversorgung von fast 20% bedeutet.</p> <p>Dazu kommt die geplante und immer konkreter werdende Ansiedlung einer Apotheke im Vareler Krankenhaus, so dass wir nach deren Eröffnung mit 9 Apotheken für 24700 Einwohner = 2744 Einwohner pro Apotheke rechnen müssen. Jetzt wird eine Überversorgung von fast 25% erreicht. Ein Bedarf an einer Apothekenneugründung ist also in keiner Weise gegeben. Eine bzw. zwei Apothekenneugründungen werden zwangsläufig nur einen Verdrängungswettbewerb zur Folge haben, an dem in letzter Konsequenz der Marktaustritt von 1-2 Apotheken stehen wird. Es hat sich gerade auch in Varel erwiesen, dass dieses Szenario nicht übertriebener Panikmache oder vermeintlicher Besitzstandwahrung entspringt, hatte die Stadt doch in den neunziger Jahre mit der Hafen-Apotheke und der Drogen-Apotheke insgesamt neun Apotheken. Unter für Apotheken wesentlich günstigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich gezeigt, dass diese Anzahl an Apotheken für die Stadt Varel eine deutliche Überversorgung darstellt.</p> <p>Die derzeitige Apothekenlandschaft trägt enorm zur Stärkung der Kundenfrequenz der Vareler Innenstadt bei. Sollte bei Famila neben der Neugründung am Krankenhaus eine Apotheke entstehen, wird dies einen allgemeinen Frequenzrückgang für alle Gewerbetreibenden in der Innenstadt zur Folge haben.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Bedenken fordern wir, keine Apotheke zuzulassen.</p>	<p>Die Verträglichkeitsbewertung für den Bereich Apotheken wurde analog zu den anderen Sortimentsbereichen gemäß der im Verträglichkeitsgutachten erörterten Kriterien durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Verträglichkeit, sofern es sich um eine kleinere, den örtlichen Strukturen angepasste Größenordnung handelt (siehe VKF-Reduktionsempfehlungen im Verträglichkeitsgutachten). Berücksichtigung fand indes nicht die fakultative Eröffnung einer weiteren Apotheke im Vareler Krankenhaus, da eine Eröffnung zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht hinreichend konkretisiert war (bspw. durch einen Bauantrag).</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt	Zoologischer Bedarf, Lebewtiere  Im Verträglichkeitsgutachten wird eine Fläche von 230qm empfohlen. Gem. Bebauungsplan sind jedoch 300qm möglich. Wie kommt dieser Widerspruch zustande?	Die Verkaufsflächenempfehlung von 300 m <sup>2</sup> findet sich auf Seite 54 des Verträglichkeitsgutachtens. Untersucht wurde eine geplante Verkaufsfläche von 230 m <sup>2</sup> (entspricht +200 m <sup>2</sup> VKF zum Bestand). Hier wurden Umsatzumverteilungen von rd. 5 % zu Lasten des Innenstadtzentrums Varel ermittelt, die damit noch unterhalb der als erheblich bezeichneten Schwelle von 7 % liegt. Im Hinblick auf die angesetzten Verträglichkeitsmaßstäbe kann demnach eine Verkaufsfläche von bis zu 300 m <sup>2</sup> als städtebaulich verträglich bezeichnet werden. Anzuführen ist in diesem Kontext, dass es sich bei zoologischen Artikeln um ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt, welches im Kontext der Nahversorgung der Bevölkerung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Varel zulässig sein sollte (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Seite 125).
		Fischgeschäft in der Vorkassenzone (Mall)  Aus dem Schallschutzgutachten geht hervor, dass im Bereich der Mall ein Fischgeschäft geplant ist. Aufgrund der besonderen Situation, dass Varel einen Hafen hat, haben sich dort mehrere Fischgeschäfte angesiedelt. Durch die Ansiedlung eines Fischfachgeschäftes mit Verzehr (z.B. wie im Famila Brake) in der Mall wird auch dieser Standort gefährdet.  Wir fordern, die Genehmigung eines Fisch-Fachgeschäftes in der Vorkassenzone auszuschließen.	In diesem Kontext werden spezifische stadtentwicklungspolitische Zielstellungen thematisiert, welche im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und demnach auch innerhalb des Verträglichkeitsgutachtens nicht berücksichtigt wurden/ werden können. Dies begründet sich zum einen in der Tatsache, dass es sich bei „Fisch“ um ein (durchaus spezifisches) Teilsegment des Bereiches Nahrungs- und Genussmittel handelt und demnach auch gemäß Vareler Sortimentsliste zunächst als „Fachgeschäft mit Nahrungs- und Genussmitteln“ zu bewerten ist. Eine Differenzierung wurde demnach hier nicht vorgenommen.  Die Annahme, dass ein Fischgeschäft in der Vorkassenzone des SB-Warenhauses auf der Schützenwiese einen Standort wie den Vareler Hafen, der sich auf eine intensive touristische Frequenz stützt und über mehrere Fischgeschäfte- und -restaurants verfügt, ernsthaft gefährden könnte, wird seitens der Stadt Varel nicht geteilt. Die gleiche Befürchtung müsste sonst geäußert werden, wenn in der Innenstadt ein Fischgeschäft eröffnen würde. Es kann allerdings nicht Aufgabe der städtebaulichen Planung der Stadt Varel sein, in diese Details des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs einzugreifen.  Die textliche Festsetzung wird dementsprechend nicht geändert.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Vareler Innenstadt	<p><b>Gastronomie</b></p> <p>Die Gastronomieunternehmen in der Innenstadt bieten den Kunden ein vielschichtiges Angebot vom Frühstück über den Mittagstisch, Kaffee, Tee und Kuchen bis zum Abendessen.</p> <p>Die im Einkaufszentrum zugelassenen 350 qm Gastronomiefläche führen zu einem harten Verdrängungswettbewerb im ohnehin schwierigen Gastronomiemarkt und zwingen die Betriebe, die bereits jetzt an der existenzgefährdenden Umsatzschwelle angekommen sind, zur Aufgabe. Dies führt automatisch zu einem weiteren Attraktivitätsverlust der Innenstadt.</p> <p>Wir fordern, auf eine Gastronomiefläche völlig zu verzichten.</p>	<p>Die Zentrenverträglichkeit der Vorkassenzone wurde entsprechend der definierten Nutzflächengrößen für Gastronomie und Dienstleistungen ermittelt. Im Verkaufsbereich der Vorkassenzone sind entsprechend die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem EHK der Stadt Varel abschließend definiert. Durch die Zulässigkeit gastronomischer Nutzung in der erwähnten Größenordnung wird die städtebauliche Funktion der Innenstadt aus gutachterlicher Sicht nicht gefährdet.</p>
		<p><b>Dienstleistungen</b></p> <p>Die Dienstleistungsfläche ist im Einkaufszentrum auf 250qm begrenzt. Nicht begrenzt sind jedoch die möglichen Dienstleistungsangebote wie z.B. beim Handel. So würde z.B. die Verlagerung der Post bzw. der Postbank von der Innenstadt in das Einkaufszentrum zu einem harten Attraktivitäts- und Frequenzverlust führen. Aber auch die Ansiedlungsmöglichkeit von Branchen wie Reisebüro, Bankfiliale mit Beratung sowie ein Maklerunternehmen entsprechen nicht dem Schutzgedanken der Innenstadt.</p> <p>Wir fordern an, die Ansiedlung der Post sowie die Ansiedlung von Bankfilialen mit Personal im Bereich der Dienstleistung durch entsprechende Textliche Festsetzungen auszuschließen.</p>	<p>Die Zentrenverträglichkeit der Vorkassenzone wurde entsprechend der definierten Nutzflächengrößen für Gastronomie und Dienstleistungen ermittelt. Im Verkaufsbereich der Vorkassenzone sind entsprechend die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem EHK der Stadt Varel abschließend definiert.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem künftigen Betreiber des Marktes ist eine Verlagerung der Postbank nicht beabsichtigt.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	<p>Zusammenfassung</p> <p>Zusammenfassend sind wir der Meinung, dass aus allen vorgenannten Gründen die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Varel nicht umfassend und hinreichend festgestellt und gegenüber den Ansiedlungsvorhaben auch nicht hinreichend abgewogen wurden (§11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauGB) sowie der Rechtsprechung des BVerwG zu den Abwägungsfehlern – BVerwGE 34, 301).</p>	<p>Im Zuge der Bearbeitung der Bauleitplanung wurden alle für diese Planung relevanten Belange berücksichtigt. In einem ersten Beteiligungsschritt wurden seitens der betroffenen Bürger / Bürgerinnen sowie Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben und, sofern diese planungsrelevant waren, in die Planung eingestellt und abgewogen. Darüber hinaus sind alle für die Bebauungsplan Nr. 202 erforderlichen Fachgutachten und Untersuchungen erstellt worden.</p> <p>Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Varel wurden im Vorfeld der Planung ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept sowie darauf aufbauend ein Verträglichkeitsgutachten für das konkrete Erweiterungsvorhaben von Famila erarbeitet. Beide Gutachten sind in die Erarbeitung der Bauleitplanung vollumfänglich in den dort getroffenen Zielen eingeflossen.</p> <p>Die von den verschiedenen Einwendern abgegebenen Stellungnahmen sind geprüft und entsprechende Abwägungsvorschläge sind erarbeitet worden.</p> <p>Eine Abwägungsfehlerhafte Vorgehensweise kann seitens der Stadt auch unter Würdigung der hier vorliegenden Stellungnahme nicht erkannt werden.</p>
		<p>Wir fordern daher, alle Gutachten noch einmal überarbeiten zu lassen und die Genehmigung des B-Planes solange auszusetzen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der genannten Gründe nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Überarbeitung der Gutachten wird seitens der Verwaltung der Stadt Varel nicht für erforderlich gehalten.</p>
		<p><b>Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Umbau und die Erweiterung des Famila-Marktes in Varel</b></p>	
		<p>Anzahl Kunden/Pkw Kunden</p> <p>Die von Famila angegebene Kundenzahl kann nicht stimmen (s.o. Verträglichkeitsgutachten)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>In der obigen Abwägung ist dargelegt, dass die Anzahl der Kunden und auch der Fahrten durchaus plausibel abgeleitet erscheint. Die Angaben des Betreibers sind daher nicht grundsätzlich in Frage zu stellen. V.a. der Vergleich mit anderen Märkten im nordwestdeutschen Raum des gleichen Unternehmens belegt diese Annahme.</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemeinschaft Varelner Innenstadt	<p>Angaben zum Anlieferverkehr</p> <p>Die Angaben stammen ebenfalls von Familia. Sie sind in jedem Fall unvollständig. So ist u.a. der Anlieferverkehr für die Apotheke (Nachtanlieferung) sowie für die Gastronomie gar nicht erfasst.</p> <p>Wir fordern, die entsprechenden Gutachten zu überprüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>Die Anlieferung der Apotheke und der Gastronomie erfolgt üblicherweise mit kleineren Fahrzeugen von denen schalltechnische Auswirkungen wie von einem Pkw ausgehen. Eine gesonderte Berücksichtigung in dem Gutachten ist daher nicht notwendig, da diese wenigen Fahrten in der Masse der in das Gutachten eingestellten Pkw-Fahrten untergehen und keine messbaren schalltechnischen Konsequenzen haben.</p> <p>Eine weitere Überarbeitung des Gutachtens wird seitens der Stadt nicht für erforderlich gehalten.</p>
		<p>Anlieferung Fleisch/Wurst/Käse</p> <p>Der Anlieferpunkt ist in den Grafiken nicht dargestellt. Ob er gerechnet wurde ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Wir fordern, diesen Sachverhalt zu prüfen.</p>	<p>Diese Details müssen im Baugenehmigungsverfahren einer Klärung zugeführt werden. Sie auf der Ebene der Bauleitplanung einer Lösung zuführen zu wollen entspricht nicht der Aussageschärfe eines Bebauungsplans. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der o.g. Aussagen zurückgewiesen.</p>
		<b>Städtebaulicher Vertrag</b>	
		<p>Auf Anfrage wurde mitgeteilt, dass zur Vorbereitung und Umsetzung der gesamten Maßnahme kein städtebaulicher Vertrag vorliegt. Die wirft die folgenden Fragen auf:</p> <p>Wer übernimmt die Kosten für die Erstellung aller der für die Schaffung von Planungsrecht notwendigen Unterlagen/Gutachten? (F-Planänderung, B-Plan 202, Verträglichkeitsgutachten, Verkehrsplanungen, Schallschutzgutachten) Wer übernimmt die Kosten für alle notwendigen Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Bereich wie Straßenbau, Kanalbau und Schallschutzmaßnahmen (auch die passiven Schallschutzmaßnahmen)?</p>	<p>Die damalige Antwort war zum Zeitpunkt der Frage richtig. Es wurde auf die mündliche Frage allerdings auch mitgeteilt, dass ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet wird, der auch die Regelungen zur Kostentragung enthält. Dieser mit dem Investor abgestimmte Vertrag liegt nunmehr dem Verwaltungsausschuss vor und kann nach dessen Zustimmung unterzeichnet werden.</p> <p>Generell werden die Kosten von Seiten des Investors getragen. Eine Ausnahme bilden die Kosten für Planung und Bau der neuen Anbindung an die Bundesstraße</p>
		<p>Wem gehört die öffentliche Grünfläche und ist neben dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht im Bereich der Zufahrt auch die Benutzung der Familia-Parkplätze bei Veranstaltungen geregelt?</p>	<p>Das Gelände der Festwiese verbleibt im städtischen Eigentum der Stadt Varel. Es besteht eine mündliche Absprache, dass auch die Parkplätze des SB-Warenhauses für Parkverkehre von Veranstaltungsbesuchern genutzt werden dürfen. Eine entsprechende schriftliche Vereinbarung ist in Vorbereitung</p>



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
12/13	Fortsetzung Werbegemeinschaft und Interessengemein- schaft Vareler Innenstadt	Wo parken Besucher der möglichen Veranstaltungen auf der öffentlichen Grünfläche, wenn gleichzeitig das Familia-Einkaufszentrum geöffnet hat?	Bei den meisten zu erwartenden Veranstaltungen auf der Festwiese handelt es sich um lokale Veranstaltungen (Flohmarkt, Zirkus, Schützenfest), die von der umliegenden Bevölkerung besucht werden mit einer entsprechend geringen Kfz-Zahl. Ansonsten ist der Stellplatzbereich des SB-Warenhaus auf sog. Spitzentage im Verkaufsbereich ausgelegt, so dass im täglichen Gebrauch nicht mit einer Vollausslastung der Stellplatzanlage gerechnet wird. Darüber hinaus finden die Veranstaltungen teilweise außerhalb der Öffnungszeiten des SB-Warenhauses statt.
		Wir fordern, dass sowohl der Kaufpreis der Schützenwiese als auch die von der Stadt Varel zu tragenden Kosten für Planung und Infrastrukturmaßnahmen offen gelegt werden.	Der Anregung kann bezogen auf den Kaufpreis nicht gefolgt werden. Hierbei handelt es sich um einen wesentlichen Vertragsgegenstand, der in einer vertraulichen Sitzung innerhalb der Stadt Varel beschlossen wurde. Bezüglich der Kosten für Planung und Infrastrukturmaßnahmen werden die Daten im Rahmen der Gestaltung des Haushaltsplanes abgebildet und sind dann für jedermann, wie gesetzlich vorgesehen, offen gelegt.
		Im Jahr 2010 hatte sich ein weiterer Interessent um den Ankauf der Schützenwiese beworben. Der Investor plante den Bau eines Kaufland-SB-Warenhauses. Wir geben in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass hier das Wettbewerbsrecht missachtet wurde.  Wir fordern daher, die folgenden Fragen öffentlich zu beantworten:  Warum wurde der Verkauf der Schützenwiese nicht ausgeschrieben, um einen für die Stadt maximalen Kaufpreis zu erzielen?  Wie und von wem wurde der Kaufpreis für die Schützenwiese ermittelt?	Der verkauf der Schützenwiese erfolgte im Rahmen des städtischerweise gebilligten Projektes „Erweiterung des Familia-Marktes“. Die Stadt Varel plante nie, ein zweites SB-Warenhaus neben dem Familamarkt zu errichten.  Zum Wettbewerbsrecht ist anzumerken: Dieser Umstand wurde schon bei den Beschlussfassungen zum Verkauf der Schützenwiese rechtlich gewürdigt. Der Verkauf der Fläche ist nicht ausschreibungspflichtig.  Zum maximalen Kaufpreis ist anzumerken, dass die Stadt Varel nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung verpflichtet ist, ihr Vermögen grundsätzlich nicht unter dem vollen Wert zu veräußern. Bei Grundstücken ist dies üblicherweise der Bodenrichtwert. Da der verhandelte Kaufpreis weit über dem Bodenrichtwert der Fläche liegt, ist hier der maximale Kaufpreis für dieses komplexe Projekt erzielt worden.  Ergänzend ist anzuführen, dass Gespräche mit dem hiesigen Katasteramt über die Kaufpreisbestimmung geführt wurden.



## Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	--

Anlage 1 (Faktencheck Flächenproduktivität)

Anlage 1

## Flächenproduktivitäten und Umsatzprognosen für das Erweiterungsvorhaben in Spannweiten

## Faktencheck Familia-Erweiterung, Varel

Stand: 18.08.2011

	Sortiment	Bestand			Planung Familia				Empfehlung Stadt und Handel			
		Vkf in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität	Umsatz in Mio. €	Vkf in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität	Umsatz in Mio. €	zus. Umsatz in Mio. €	Vkf in m <sup>2</sup>	Flächenproduktivität	Umsatz in Mio. €	zus. Umsatz in Mio. €
1	Nahrungs- und Genussmittel	1.750	3.800	~ 6,7	2.750	3.800 - 4.000	10,5 - 11,0	3,8 - 4,3	2.200	3.800 - 4.000	8,4 - 8,8	1,7 - 2,1
2	Getränke (als Fachmarkt)	180	2.300	~ 0,4	450	2.300 - 2.500	1,0 - 1,1	0,6 - 0,7	450	2.300 - 2.500	1,0 - 1,1	0,6 - 0,7
2	Glas, Porzellan, Keramik	60	2.700	~ 0,2	320	2.700 - 2.900	~ 0,9	~ 0,7	230	2.700 - 2.900	~ 0,7	~ 0,5
3	Hausrat	100	3.200	~ 0,3	100	3.200 - 3.400	~ 0,3	-	100	3.200 - 3.400	~ 0,3	-
4	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	1.930		~ 7,1	3.200		11,5 - 12,1	4,4 - 5,0	2.650		9,4 - 9,9	2,1 - 2,8
5	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	250	3.800	~ 1,0	400	3.800 - 4.000	1,5 - 1,6	0,6 - 0,7	400	3.800 - 4.000	1,5 - 1,6	0,6 - 0,6
6	Blumen	-	-	-	75	3.800 - 4.000	~ 0,3	~ 0,3	-	-	-	0,0
7	Pharmazeutische Artikel	-	-	-	100	5.000 - 5.200	~ 0,5	~ 0,5	-	-	-	0,0
8	PBS, Zeitungen/Zeitschriften	30	4.200	~ 0,1	220	4.200 - 4.400	0,9 - 1,0	0,8 - 0,9	100	4.200 - 4.400	0,4 - 0,4	0,3 - 0,3
8	Zoologischer Bedarf, Lebewesen	30	2.699	< 0,1	230	2.699 - 2.899	0,6 - 0,7	0,5 - 0,6	300	2.699 - 2.899	0,8 - 0,9	0,7 - 0,8
9	Summe nahversorgungsrel.	2.240		~ 8,2	4.225		15,4 - 16,2	7,1 - 8,0	3.450		12,1 - 12,8	3,7 - 4,5
10	Augenoptik	-	-	-	90	6.000 - 6.200	0,5 - 0,6	0,5 - 0,6	-	-	-	0,0
11	Bekleidung	140	3.400	~ 0,5	530	3.400 - 3.600	1,8 - 1,9	1,3 - 1,4	320	3.400 - 3.600	1,1 - 1,2	0,6 - 0,7
12	Bücher	-	-	-	100	3.800 - 4.000	~ 0,4	~ 0,4	-	-	-	~ 0,0
13	Foto und optische Erzeugnisse	-	-	-	80	4.200 - 4.400	~ 0,4	~ 0,4	-	-	-	~ 0,0
14	GPK/Hausrat/Einrichtungsbh.	160		~ 0,5	420		~ 1,3	~ 0,7	330		~ 1,0	~ 0,5
15	Spielwaren	130	3.700	~ 0,5	250	3.700 - 3.900	0,9 - 1,0	0,4 - 0,5	150	3.700 - 3.900	0,6 - 0,6	0,1 - 0,1
16	Telekommunikationsartikel	30	7.000	~ 0,2	50	7.000 - 7.200	~ 0,4	~ 0,2	-	-	-	-
17	Elektro	120	5.200	~ 0,6	450	5.200 - 5.400	2,3 - 2,4	1,7 - 1,8	300	5.200 - 5.400	1,6 - 1,6	0,9 - 1,0
18	Summe zentrenrelevant	580	3.919	~ 2,3	1.970	4.054 - 4.188	8,0 - 8,3	5,7 - 6,0	1.100	3.827 - 3.967	4,2 - 4,4	2,1 - 2,3
19	Summe nicht zentrenrelevant	30	3.900	0,1	250	3.800 - 4.000	1,0 - 1,0	0,8 - 0,9	250	3.800 - 4.000	1,0 - 1,0	0,8 - 0,9
20	Gesamt	2.850	3.682	~ 10	6.445	3.771 - 3.946	24,3 - 25,4	13,7 - 14,8	4.800	3.605 - 3.791	17,3 - 18,2	6,7 - 7,7

Quelle: Verträglichkeitsgutachten S 32 + S. 54

K:\PD\@Standort\W\Varel\Schützenwiese\Familia\20111508Verträglichkeit.xls]Tabelle 1





Bebauungsplan Nr. 202 – Schützenwiese / 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	--	---------------	--

Anlage 2 (Faktencheck Umsatzverteilungen)

Anlage 2

Umsatzverteilung zusätzlicher Umsatz/ Empfehlung Verträglichkeitsgutachten

Faktencheck Familia-Erweiterung Varel

Stand: 18.08.2011

Sortiment	zusätzlicher Umsatz in Mio. €	Varel								Zetel				Bockhorn		Wiefelstede		Rastede		Jade		Umsatz Gesamt in Mio. €
		Innenstadtzentrum		NVZ Obenstrohe		Sonstige Lagen		Umsatz, gesamt		in Mio. €		NVZ		Zentrum		Zentrum		Zentrum				
		in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %			
1 Nahrungs- und Genussmittel	1,7 - 2,1																					
2 Getränke (als Fachmarkt)	0,6 - 0,7																					
2 Glas, Porzellan, Keramik	~ 0,5																					
3 Hausrat	-																					
4 Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	2,1 - 2,8	~ 0,5	7 - 8	~ 0,2	2 - 3	~ 1,8	4 - 5	2,5	~ 0,3	< 2	< 0,1	~ 2	~ 0,1	< 2	~ 0,3	< 2	~ 0,3	< 2	~ 0,1	< 2	3,7	
5 Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	0,6 - 0,6	~ 0,2	4 - 5	*	*	< 0,1	~ 3	0,3	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	0,3	
6 Blumen	0,0	-	-	-	-	*	*														0,3	
7 Pharmazeutische Artikel	0,0	< 0,2	~ 10	-	-	< 0,1	~ 10	0,3													0,3	
8 PBS, Zeitungen/Zeitschriften	0,3 - 0,3	~ 0,2	~ 8	*	*	~ 0,1	~ 7	0,3													0,3	
8 Zoologischer Bedarf, Lebendtiere	0,7 - 0,8	< 0,1	~ 5	*	*	< 0,1	~ 5	0,2													0,2	
9 Summe nahversorgungsrel.	3,7 - 4,5	1,2		0,2		2,2		3,6	0,3			0,1		0,1		0,3		0,3		0,1	4,8	
10 Augenoptik	0,0	0 - 0	20 - 25	*	*	-	-	0,4	-												0,4	
11 Bekleidung	0,6 - 0,7	~ 0,6	5 - 6	*	*	0,2	5	0,8	< 0,1	2 - 3	0*	*	< 0,1	2 - 3	*	*	~ 0,1	~ 0	*	*	1,1	
12 Bücher	~ 0,0	~ 0,3	~ 10	-	-	*	*	0,3													0,3	
13 Foto und optische Erzeugnisse	~ 0,0	< 0,1	~ 10	-	-	*	*	0,1													0,1	
14 GPK/Hausrat/ Einrichtungsbeh.	~ 0,5	~ 0,1	~ 8	*	*	~ 0,3	~ 6	0,4													0,4	
15 Spielwaren	0,1 - 0,1	0 - 0	15 - 20	*	*	~ 0,1	12 - 15	0,3													0,3	
16 Telekommunikationsartikel	< 0,1	~ 5	-	-	-	*	*	0,1													0,1	
17 Elektro	0,9 - 1,0	*	*	-	-	0,8 - 0,9	19 - 22	0,9													0,9	
18 Summe zentrenrelevant	2,1 - 2,3	2 - 2		-	-	1,4 - 1,5		3,3	< 0,1	2	0,0		0,1		0,0		0,1		0,0		3,6	
19 Summe nicht zentrenrelevant	0,8 - 0,9	-																			0,9	
20 Gesamt	6,7 - 7,7	3 - 3,0		0,2		3,6 - 3,7		6,9	0,4			0,1		0,2		0,3		0,4		0,1	8,4	

Quelle: Verträglichkeitsgutachten S 36 + S. 37

K:\PD\Standort\VVarel\Schützenwiese Familia\Umsatzverteilung\Empfehlung.xls|Tabelle1