

**Stadt Varel****1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“****22. Änderung Flächennutzungsplan****Abwägung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB Stand Januar 2015**

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 14.05.2014	Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u>	
		Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde und unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		In die textlichen Festsetzungen sind die auf S. 25 im schalltechnischen Gutachten zum Neubau eines Lebensmittel-discounters im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 202 in Varel der Fa. Itap enthaltenen Vorschläge aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzungen beinhalten bereits die gutachterlichen Aussagen zum aktiven Lärmschutz. Die Aussagen zur Steuerung des Betriebes der Kühlfahrzeuge ist keine städtebauliche Festsetzung, nicht im Bebauungsplan regelbar und wird im Zuge des weiteren privatrechtlichen Vertragswesens festgeschrieben.



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Ergänzend ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass in der Zeit von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr morgens die Anlieferung nur durch einen Lkw erfolgen darf.	Dies gilt ebenfalls für die nebenstehende Aussage, der Festlegung der Anlieferungsfahrzeuge zu bestimmten Tageszeiten. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind mit diesen Parametern ermittelt worden und fließen über die Festsetzung eine Lärmschutzwand in den Bebauungsplan ein. Alle weiteren Aussagen zur Betriebsbeschreibung werden im Zuge der Baugenehmigung näher festgelegt und abgesichert.
		<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u>	
		Grundsätzlich begrüßt die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland, dass die Gemeinde Varel zu ihrer beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung ein entsprechendes Konzept erarbeitet hat. Der nun im Verfahren befindliche B-Plan Nr. 202, 1. Änderung folgt dem Einzelhandelskonzept, das von Stadt + Handel im Jahre 2010 erstellt wurde, und kann somit als Grundlage bzw. als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für Planungen herangezogen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
		Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland sollten folgende Punkte für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202, 1. Änderung im weiteren Verfahren näher beleuchtet werden:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>Wie die Auswirkungenanalyse vom Büro Stadt + Handel zeigt, erfüllt das geplante Vorhaben nur eingeschränkt die Kriterien eine Nahversorgungsfunktion, da die Kundenherkunft im Wesentlichen auf die Kopplungskäufe zum eher autoorientierten Standort des Verbrauchermarktes abzielt. Die rechnerisch ermittelte Kaufkraftabschöpfung liegt bei mehr als 35 % des von dem Büro Stadt + Handel abgeleiteten Nahbereiches, sodass die Versorgungsfunktion über diesen hinaus reicht. Zur Sicherung des im Einzelhandelskonzepts genannten Ziels, die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu sichern, regt die untere Landesplanungsbehörde deshalb die genaue Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen sowohl auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Varel als auch den betroffenen bzw. die benachbarten Nahbereichen vorzunehmen. Eine potenzielle Schwächung des ZVBs durch die Umsatzverteilung zum Familia-/Aldi-Standort ist denkbar, da eine Verknüpfung der beiden Standorte aufgrund der städtebaulichen Barrieren (erhebliche Trennwirkung der Bürgermeister-Heidenreich Straße/ B 437) schwer möglich erscheint (vgl. "EHK Varel", Stadt + Handel, 2010, S. 65). Somit ist eine weitere Polarisierung des Familia-Standortes gegenüber der Innenstadt zu beleuchten.</p> <p>Insbesondere die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf einen im zentralen Versorgungsbereich Varel ansässigen Nahversorger werden kritisch gesehen.</p> <p>In Hinblick auf den Systemunterschied Supermarkt-Discounter wird empfohlen, auf diese Faktoren näher einzugehen und die Sicherung der Nahversorgung sowie die Auswirkungen einer möglicherweise entfallenden Nahversorgungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich zu prüfen.</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen wurden gutachterlich vom Büro Stadt & Handel geprüft und im Ergebnis in diese Abwägung ergänzt:</p> <p>Die Versorgungsfunktion des verlagerten Lebensmitteldiscounters im Nahbereich ist durch die Verlagerung im Vergleich zum derzeitigen Standort wesentlich höher zu bewerten, da im Umfeld des Vorhabenstandortes mehr Einwohner nahversorgt werden. Der Standort ist im Vergleich zum Altstandort vollständig von Wohnbebauung umgeben.</p> <p>Die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass das Vorhaben, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Standortaufgabe Markant in 2014, Verkaufsflächenerweiterung Familia in 2013 sowie Netto in 2014), als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist.</p> <p>Der in Rede stehende Nahversorger (Markant) hat Mitte des Jahres 2014 geschlossen. Städtische Initiativen und Gespräche zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie sind bereits angelaufen. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung wird aus fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt. Somit wird es aller Erwartung nach nicht zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation der ansässigen Bevölkerung geben. Die veränderte Angebotsstruktur (Standortaufgabe Markant, Verkaufsflächenerweiterung Familia, Netto) wird in der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt.</p> <p>Eine Einschränkung der Nahversorgung an anderer Stelle (z.B. am bisherigen Standort an der Panzerstraße) ist mit der Aldi-Verlagerung nicht verbunden, da von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Familia, Netto), ebenfalls nicht auszugehen ist; die Umsatzverteilungen entfallen auf mehrere leistungsfähige Betriebe (im Vergleich zu den Auswirkungen der Familia Erweiterung überwiegend die systemgleichen Lebensmitteldiscounter).</p>



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Es dürfen durch die Umstrukturierungsprozesse im Bereich Einzelhandel nicht die Funktionsfähigkeit der wohnungsnahen Grundversorgung des zentralen Versorgungsbereiches Varel als auch die für die Stadt Varel im LROP festgesetzte Funktion als Mittelzentrum nachhaltig gefährdet werden (vgl. "RROP Friesland", 2004, D 1.6, 01/03, S. 39).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Darüber hinaus begrüßt es die unter Landesplanungsbehörde, dass sich bereits in diesem Stadium der Planungen mit den Auswirkungen einer möglichen Nachnutzung am Standort Panzerstraße auseinandergesetzt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Nahversorgung der am alten Standort Panzerstraße ansässigen Bevölkerung wird weiterhin durch einen systemgleichen Discount-Wettbewerber gewährleistet. Anzunehmen ist jedoch, dass es zu Umsatzumverteilungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel kommen wird. Potenzielle Veränderungen, insbesondere nahversorgungsbezogene Auswirkungen, auf das SO Gebiet Panzerstraße sowie den westlichen Siedlungsteil der Stadt Varel sollten überprüft werden.	Eine Einschränkung der Nahversorgung an anderer Stelle (z.B. im westlichen Siedlungsteil der Stadt Varel) ist mit der angestrebten Verlagerung nicht verbunden, da von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Famila, Netto), nicht auszugehen ist; die Umsatzumverteilungen entfallen auf mehrere leistungsfähige Betriebe (im Vergleich zu den Auswirkungen der Famila-Erweiterung überwiegend die systemgleichen Lebensmitteldiscounter). Durch den bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounter am Altstandort (Sonderstandort Panzerstraße) ist die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche durch einen systemgleichen Betriebstyp weiterhin gegeben.



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Friesland	<p>Die Änderung der Sortimentsliste der Stadt Varel, inbegriffen sind Sortimentszuweisungen, wird gleichfalls kritisch gesehen. Sie würde eine erhebliche Schwächung des verabschiedeten EH-Konzeptes und der Ansiedlungsleitsätze als Folge mit sich bringen (vgl. "EHK Varel", Stadt + Handel, 2010, S. 155 und 122 ff.), Ausnahmeregelungen und Verschiebungen der Sortimente "Reitsportbekleidung", "Arbeitsbekleidung/-schuhe" sowie teilweise "zoologischer Bedarf haben an sich eine geringe Auswirkung auf die faktische Strukturprägung der Vareler Innenstadt, jedoch würde in jedem Fall ein Präzedenzfall geschaffen und weitere Änderungen an der Sortimentsliste wären in jedem Segmentsbereich ebenso denkbar. Die Sortimentsliste, die als festes Steuerungsinstrument für einzelhandelsbezogene Planungen dient, würde so an Funktionalität und Bedeutung verlieren (vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 17.08.2006 - 2 K 50/04; VGH Baden-Württemberg Urteil vom 2. Mai 2005 - Az. 8 S 1848/04; "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche", Bunzel, Janning, Kruse, Kühn, 2009, S.129 ff. und 237 ff.).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bezug zum Bebauungsplanverfahren Nr. 202 „Schützenwiese“ ist nicht gegeben.</p>
		<p>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft, Finanzen und Personal: Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Brandschutz: Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 12.05.2014	Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 202 und der 22. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Stadt Varel das Ziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umsiedlung und Verkaufsflächenerweiterung eines Discount-Lebensmittelmarktes von der Panzerstraße an den Standort Schützenwiese zu schaffen.	Der nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen und geben das Planungsziel der Stadt Varel korrekt wieder.
		Der Lebensmittel-Discounter weist aktuell eine Verkaufsfläche von rund 830 qm auf, Im Zuge der Umsiedlung soll die Verkaufsfläche um 320 qm auf zukünftig insgesamt 1.150 qm Verkaufsfläche erweitert werden.	
		Innerhalb des gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ soll ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 qm zulässig sein. Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sollen folgende Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimentsgruppen zulässig sein:	
		<ul style="list-style-type: none">• Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 920 qm,• Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 qm,• Zoologischer Bedarf (kleinmaßstäblich) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20 qm,• Wöchentliche Aktionswaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 80 qm.	
		Die Stadt Varel orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2011 erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Varel (nachfolgend; EEK 2011). Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen - insbesondere das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken.	



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Im Einzelhandelsentwicklungskonzept sind für die Stadt Varel mit der Innenstadt und dem Stadtteil Oberstrohe zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert worden. Wir stellen fest, dass der Standort Schützenwiese außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt. Insofern ist zu prüfen, ob das Vorhaben städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hat.	Der nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen und geben den aktuellen Planungsstand und Stand der Gutachten korrekt wieder. Die angeführten Gutachten und Konzepte waren Grundlage der hier vorgelegten Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 am Standort Schützenwiese.
		Neben dem Einzelhandelsentwicklungskonzept trat die Stadt Varel daher im Jahr 2013 eine „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Markts an den Standortbereich Familia“ (nachfolgend Verträglichkeitsanalyse 2013) in Auftrag gegeben, in dem das o. g. Planvorhaben gutachterlich untersucht wird.	Das nebenstehend genannte Gutachten war Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung.
		Anlässlich der Sitzungen des Arbeitskreises Einzelhandel am 19.8.2013 sowie des Planungsausschusses der Stadt Varel am 14.1.2014 hat sich die Oldenburgische IHK bereits geäußert, Ergänzend dazu nehmen wir wie folgt Stellung:	
		1. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011 wird eine Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG) für Varel in Höhe von 11.130 qm angegeben (vgl. EEK 2011 S. 56), In der Verträglichkeitsanalyse 2013 wird die Gesamtverkaufsfläche im NuG-Bereich mit 10.200 qm angegeben (vgl. Verträglichkeitsanalyse S. 11). Darüber hinaus wird in der Verträglichkeitsanalyse dargelegt, dass am Standort Schützenwiese die Erweiterung der Verkaufsfläche eines dort bereits ansässigen Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses anstehe (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2013, S. 7).	Die nebenstehenden Aussagen geben den Inhalt des Einzelhandelskonzeptes korrekt und auszugsweise wieder.
		Wir stellen fest, dass aus den Angaben im Einzelhandelskonzept und insbesondere der Verträglichkeitsanalyse nicht hervorgeht, ob die Erweiterung des Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses am Standort Schützenwiese in die Berechnungen der Verträglichkeit der Erweiterung des Lebensmittel-Discounters mit eingeflossen sind. Somit wird auch nicht ersichtlich, welche tatsächliche Gesamtverkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel heute in Varel vorzufinden ist.	Es wird eine Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse vorgenommen, welche die Verkaufsflächenerweiterung des Familia-Marktes, des Netto-Marktes in Oberstrohe sowie die Standortaufgabe des Markt-Marktes im Innenstadtzentrum berücksichtigt.



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>Ergänzend ist zu bemerken, dass die in der Verträglichkeitsanalyse 2013 niedriger angegebene NuG-Gesamtverkaufsfläche darauf schließen lässt, dass zwischen 2011 und 2013 ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Varel möglicherweise seinen Betrieb aufgegeben haben könnte. Auch hierzu finden sich keine genauen Angaben in der Verträglichkeitsanalyse.</p>	<p>Die in der Verträglichkeitsanalyse angegebene Verkaufsfläche bezieht sich auf den dargestellten Untersuchungsraum (s.S.9): „(...) dass der weitere Einzugsbereich den gesamten Kernort von Varel inkl. der angrenzenden Siedlungsbereiche (u.a. Büppel) umgreifen dürfte. Dieser Bereich ist gleichzeitig als Untersuchungsraum zu definieren. Aufgrund der Kaufkraftbeziehungen zwischen Obenstrohe und dem Kernort Varel wird zudem das Nahversorgungszentrum Obenstrohe in den Untersuchungsraum einbezogen.</p> <p>Dies zeigt, dass nicht der gesamte Verkaufsflächenbestand im Sortiment NuG innerhalb der Stadtgrenzen in die Verträglichkeitsanalyse eingeflossen ist, sondern nur der Bestand in den Stadtteilen Kernstadt Varel, Büppel, Langendamm, Winkelsheide und Dangastermoor.</p> <p>Die Verkaufsflächen im Sortiment NuG in den weiteren Siedlungsbereichen in Varel (bspw. In Dangast) werden überwiegend in kleinflächigen Betrieben und als Randsortiment angeboten; diese sind von der Verlagerung und Verkaufsflächen-erweiterung des Lebensmitteldiscounters im Wesentlichen nicht betroffen (aufgrund Entfernung, geringer Systemähnlichkeit).</p> <p>Somit wurden diese Verkaufsflächen nicht in den Untersuchungsraum einbezogen, um die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu „verwässern“.</p>
		<p>2. In der Begründung zum Bebauungsplan wird erklärt, dass sich der Standort Schützenwiese für die Verlagerung des Discountmarktes besonders eigne, da er eine direkte Nachbarschaft zum Vareler Hauptgeschäftszentrum aufweise. Die Entwicklung des Standortbereiches erscheine aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da damit die Gesamtattraktivität des Mittelzentrums Varel aufrechterhalten werde (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, S. 5).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gibt die Begründung korrekt wieder.</p>



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>Hierzu stellen wir Folgendes fest:</p> <p>Mit der Verlagerung des Discountmarktes gewinnt der Einzelhandelsstandort Schützenwiese gegenüber der Innenstadt an zusätzlicher Attraktivität. Gleichzeitig bestehen kaum Kopplungseffekte zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Standort Schützenwiese (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2013, S. 7). Dies bedeutet, dass Kunden, die beispielsweise im Innenstadtzentrum einkaufen, nur in sehr wenigen Fällen den Standort Schützenwiese aufsuchen und umgekehrt. Der Gutachter kommt in seiner Verträglichkeitsanalyse sogar zu dem Ergebnis, dass das Innenstadtzentrum mit dem Standort Schützenwiese im Wettbewerb stehe (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2013, S. 7).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Es wird eine Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse vorgenommen, welche die Verkaufsflächenerweiterung des Famila-Marktes, des Netto-Marktes in Obenstrohe sowie die Standortaufgabe des Markant-Marktes im Innenstadtzentrum berücksichtigt.</p>
		<p>In der Verträglichkeitsanalyse wurde rechnerisch ermittelt, dass nennenswerte Umsatzumverteilungen (und damit schädliche Auswirkungen) auf die in Varel ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetreiber nicht zu erwarten sind (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2013, S. 25 f). In diesem Zusammenhang erinnern wir daran, dass es bereits im Rahmen der Erweiterung des Verbrauchermarkt/SB-Warenhauses am Standort Schützenwiese zu Diskussionen über dessen Verträglichkeit gekommen ist. Da sich damals die ursprünglich geplante Projektgröße aufgrund zu hoher Umsatzverteilungseffekte als städtebaulich unverträglich herausstellte, wurde die Verkaufsflächengröße des Vorhabens so weit reduziert festgesetzt, dass das Vorhaben die Umsatzumverteilungsquoten unterschreitet, bei denen die Rechtsprechung bereits nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche annimmt.</p> <p>Durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmittel-Discounters an die Schützenwiese ist nicht auszuschließen, dass in der Gesamtschau beider Ansiedlungen bzw. Ansiedlungsvorhaben erneut kritische Umsatzumverteilungswerte erreicht werden.</p>	<p>Die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Famila, Netto), das Vorhaben als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist.</p>



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Wir gehen davon aus, dass aufgrund der besonderen Wettbewerbssituation negative Effekte auf die Vareler Innenstadt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für den im Innenstadtbereich von Varel noch ansässigen Lebensmittelsupermarkt. Eine Betriebsaufgabe ist hier aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort Schützenwiese nicht auszuschließen.	Der in Rede stehende Nahversorger (Markant) hat Mitte des Jahres 2014 geschlossen. Städtische Initiativen und Gespräche zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie sind bereits angelaufen. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung wird aus fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt. Somit wird es aller Erwartung nach nicht zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation der ansässigen Bevölkerung geben. Die veränderte Angebotsstruktur (Standortaufgabe Markant, Verkaufsflächenerweiterung Famila, Netto) wird in der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt.
		Dies wäre höchstwahrscheinlich mit erheblichen negativen Auswirkungen für die Vareler Innenstadt und die Nahversorgung der nördlich gelegenen Wohngebiete verbunden. Aufgrund des wegfallenden Angebotes würden weniger Besucher die Innenstadt von Varel frequentieren. Darüber hinaus kann aktuell nicht davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an dieser Stelle noch einmal gelingen würde. Der jetzt schon in Varel festzustellende Abwertungsprozess könnte so noch weiter verstärkt werden. Das Image der Innenstadt würde sich nachhaltig verschlechtern. Die Erfahrung zeigt, dass solch negative Effekte im Nachgang nur noch schwer wieder zu korrigieren sind. Vor diesem Hintergrund erscheint uns eine weitere Stärkung des Standortbereiches Schützenwiese durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters als kontraproduktiv.	Der in Rede stehende Nahversorger (Markant) hat Mitte des Jahres 2014 geschlossen. Städtische Initiativen und Gespräche zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie sind bereits angelaufen. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung wird aus fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt. Somit wird es aller Erwartung nach nicht zu einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation der ansässigen Bevölkerung geben. Die veränderte Angebotsstruktur (Standortaufgabe Markant, Verkaufsflächenerweiterung Famila, Netto) wird in der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt. Eine Einschränkung der Nahversorgung an anderer Stelle ist mit der Aldi-Verlagerung nicht verbunden, da von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Famila, Netto), ebenfalls nicht auszugehen ist; die Umsatzumverteilungen entfallen auf mehrere leistungsfähige Betriebe (im Vergleich zu den Auswirkungen der Famila Erweiterung überwiegen die systemgleichen Lebensmitteldiscounter).
		Wir kommen zu dem Ergebnis, dass das o. g. Vorhaben den Zielen des Einzelhandelskonzeptes widerspricht, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erhalten und zu stärken und schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden (vgl. z. B. EEK 2011, S. 121).	Die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Famila, Netto), das Vorhaben als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist.



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	3. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept sind Ansiedlungsleitsätze für Varel formuliert worden. Diese konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels. Sie sollen eine städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft ermöglichen. Leitsatz III lautet: „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten“. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel an sonstigen integrierten Standorten „zur Versorgung des Gebietes“ angesiedelt werden (vgl. EEK 2011, S. 124).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Für den Standortbereich Schützenwiese (Famila) wird im Einzelhandelskonzept eine vom Leitsatz III abweichende Empfehlung gegeben (vgl. Kap. 6.3.1). Die Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen wird als denkbare Option dargestellt. Die Abweichung vom Leitsatz III wird im EEK 2011 sinngemäß wie folgt begründet (vgl. EEK 2011, S. 102):	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beschreibt die gutachterlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes.
		<ul style="list-style-type: none">• Der Betriebstyp entspricht der und sichert die mittlere zentrale Versorgungsfunktion Varels.• Es handelt sich um einen alteingesessenen Traditionsbetrieb.• Famila ist der einzige Verbrauchermarkt/das einzige SB-Warenhaus in Varel.• Bei „Nicht-Handeln“ sei eine Standortaufgabe nicht unrealistisch. Dies könne mit schwierigen Nachnutzungsproblemen verbunden sein.	
		<p>Hierzu stellen wir Folgendes fest:</p> <p>Die hier genannten Argumente für eine gesonderte Behandlung dieses Standortbereiches beziehen sich im Wesentlichen auf den bereits vorhandenen Verbrauchermarkt/das SB-Warenhaus (Famila). Es bleibt unklar, wieso in diesem Zusammenhang auch die Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierter Lage als denkbare Option angesehen wird.</p>	Eine Einschränkung der Nahversorgung an anderer Stelle (z.B. am bisherigen Standort an der Panzerstraße) ist mit der Aldi-Verlagerung nicht verbunden, da von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Famila, Netto), ebenfalls nicht auszugehen ist; die Umsatzumverteilungen entfallen auf mehrere leistungsfähige Betriebe (im Vergleich zu den Auswirkungen der Famila Erweiterung überwiegend die systemgleichen Lebensmitteldiscounter).



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Wir halten die vom Leitsatz III abweichende Empfehlung für den Standort Schützenwiese grundsätzlich für nicht geeignet, um eine gewinnbringende gesamtstädtische Standortbalance im Einzelhandel für Varel herbeizuführen. Dies gilt insbesondere auch für die jetzt angestrebte Verlagerung des Lebensmittel-Discounters an diesen Standort.	<p>Eine Einschränkung der Nahversorgung an anderer Stelle (z.B. am bisherigen Standort an der Panzerstraße) ist mit der Aldi-Verlagerung nicht verbunden, da von einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Famila, Netto), ebenfalls nicht auszugehen ist; die Umsatzumverteilungen entfallen auf mehrere leistungsfähige Betriebe (im Vergleich zu den Auswirkungen der Famila Erweiterung überwiegen die systemgleichen Lebensmitteldiscounter).</p> <p>Vielmehr kann eine Verlagerung aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage (Sonderstandort Panzerstraße) an einen integriert liegenden Standort als positiv im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden. Die Versorgungsfunktion des verlagerten Lebensmitteldiscounters im Nahbereich ist durch diese Verlagerung wesentlich höher zu bewerten, da im Umfeld des Vorhabenstandortes mehr Einwohner nahversorgt werden.</p>
		Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass der Gutachter in der Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis kommt, dass die rechnerische Kaufkraftabschöpfung durch die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters mehr als 35 % betrage. Dadurch verfüge das in Rede stehende Vorhaben über eine über die reine Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion. Dies wiederum führe dazu, dass das o. g. Vorhaben die Kriterien an eine Nahversorgungssituation (vgl. Leitsatz HI) nur eingeschränkt erfülle (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 23 f).	<p>Die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Famila, Netto), das Vorhaben als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für die Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist.</p> <p>Darüber hinaus kann eine Verlagerung aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage (Sonderstandort Panzerstraße) an einen integriert liegenden Standort als positiv im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden. Die Versorgungsfunktion des verlagerten Lebensmitteldiscounters im Nahbereich ist durch diese Verlagerung wesentlich höher zu bewerten, da im Umfeld des Vorhabenstandortes mehr Einwohner nahversorgt werden.</p> <p>Das Vorhaben kann als Ergänzung des nicht systemgleichen Verbrauchermarkts Famila betrachtet werden und somit zu einer Verbesserung der Nahversorgung im Standortumfeld beitragen.</p>



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Die in der Verträglichkeitsanalyse dargelegte „35%-Regelung“ basiert auf den Ergebnissen einer nordrhein-westfälischen Arbeitsgruppe zum Thema „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“. Sie besitzt keinen Rechtscharakter und ist rechtlich daher nicht relevant, so dass die darauf aufbauende Argumentation hier nicht greift, Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass alleine schon durch das Vorhandensein des Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses die Nahversorgungsfunktion des Standortes Schützenwiese aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht ausreichend erfüllt wird. Es ist zudem zu bewerten, ob durch die Betriebsaufgabe die Nahversorgungssituation am Altstandort für die im Umkreis ansässige Bevölkerung nach wie vor gegeben wäre.	Durch den bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounter am Altstandort (Sonderstandort Panzerstraße) ist die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche durch einen systemgleichen Betriebstyp weiterhin gegeben. Die 35 %-ige Kaufkraftabschöpfung ist nur als Richtwert zu verstehen, welcher einerseits von den siedlungsräumlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen abhängig ist und andererseits keine rechtliche Bindungswirkung hat.
		4. Bereits heute verfügt Varel über eine überdurchschnittlich gute quantitative Nahversorgungsausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. So liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche im NuG-Bereich je Einwohner mit rund 0,45 qm deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,39 qm Verkaufsfläche (vgl. EEK 2011 S. 55). Hinzu kommt, dass im Einzelhandelskonzept 2011 und der Verträglichkeitsanalyse 2013 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel für die Stadt Varel definiert wird. Dieser liege bis zum Jahr 2015 bei 0 qm zusätzlicher Verkaufsfläche. Bis zum Jahr 2020 bestehe Bedarf für 100 qm zusätzliche Verkaufsfläche im NuG-Bereich (vgl. z.B. Verträglichkeitsanalyse 2013, S. 14).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gibt die gutachterlichen Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wieder.
		Der Gutachter kommt daher zu der Aussage, dass derzeit vorrangig kein zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehe (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2013, S. 14). Dieser Aussage schließen wir uns an. Wir sind der Meinung, dass in Varel aktuell kein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel besteht. Dass die Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit der Erweiterung des Lebensmittel-Discounters nun um 280 qm erhöht werden soll, halten wir für bedenklich.	Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept sollen die Prognosewerte des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens keine „Grenzen der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Varel korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitischen gewünschten Standorten angesiedelt werden.



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		Die Verlagerung aus einer nicht städtebaulich integrierten Lage (Sonderstandort Panzerstraße) an einen integriert liegenden Standort kann als positiv im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden. Das Vorhaben liegt weiterhin an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept S. 104 „ <i>Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen...</i> “), so dass ein Überschreiten des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens begründet werden kann.
		5. Abschließend einige inhaltliche Hinweise zur Verträglichkeitsanalyse 2013. In Tabelle 1 wird die Gesamtverkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel für die Stadt Varel dargestellt (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 11). Eine Addition der dort angegebenen Verkaufsflächen ergibt eine Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 10.300 qm. Der Gutachter kommt hierbei jedoch nur auf eine Gesamtverkaufsfläche von 10.200 qm. Ebenso wird in der nachfolgenden Tabelle 2 ein Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von 49,1 Mio. Euro ermittelt. Der Gutachter geht nachfolgend jedoch von insgesamt 49,2 Mio. Euro Umsatz aus (vgl. z.B. Verträglichkeitsanalyse 2013 S. 16). Darüber hinaus fehlt bei Tabelle 6 (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 14) die Information, welche Maßeinheit dort Anwendung findet. Diese Unstimmigkeiten sollten berichtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die nebenstehenden Angaben werden redaktionell in der Verträglichkeitsanalyse eingefügt.
		Aufgrund der zuvor geäußerten Punkte haben wir gegen das o. g. Planvorhaben erhebliche Bedenken. Wir regen weiterhin an, die Auswirkungen der schon bestehenden Ansiedlung an der Schützenwiese (Famila) abzuwarten, um Auswirkungen auf die Innenstadt besser abschätzen und so das Vorhaben insgesamt besser beurteilen zu können. Dies dauert erfahrungsgemäß mehrere Jahre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehend gemachten Anregungen und Bedenken werden im weiteren Verfahren geprüft.
		Für den Fall, dass es trotz erheblicher Bedenken zu einer Umsetzung des o. g. Vorhabens kommen sollte, regen wir an, im Flächennutzungsplan die Sonderbaufläche als „SO Lebensmittelmarkt“ zu konkretisieren. Analog dazu sollte das Sondergebiet im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Die besonderen Zweckbestimmungen für das Sonstige Sondergebiet werden im Bauleitplanverfahren gemäß der Anregung spezifiziert.
		Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.	



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Gemeinde Bockhorn Am Markt 1 26345 Bockhorn 09.05.2014	Mit der vorgenannten Planung beabsichtigen Sie die Verlegung eines vorhandenen Aldi-Marktes an den Standortbereich „Familia“, wobei auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 320 m ² vorgesehen ist. Insgesamt wird diese Maßnahme für den Untersuchungsraum als verträglich angesehen.	Der nebenstehende Hinweis gibt die Planungsabsichten der Stadt Varel korrekt wieder.
		Leider bezieht sich die Untersuchung der Verträglichkeit nur auf das Gebiet der Stadt Varel und seine Nebenzentren. Eine Betrachtung des Zentrums der Gemeinde Bockhorn in diesem Zusammenhang unbeachtet geblieben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die vorliegende Bauleitplanung mit dem Thema Einzelhandel wurde unter Beachtung der zuvor erstellten Verträglichkeitsstudien und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel erstellt. In den vorgenannten Gutachten wurde die Gemeinde Bockhorn über die Berücksichtigung der Umlandgemeinden eingebunden und berücksichtigt.
			Auswirkungen auf Nachbarkommunen können aus fachlichen Gründen ausgeschlossen werden. Insofern ist der Bezug auf Varel einer fachlichen Herleitung geschuldet: Es handelt sich um die Verlagerung eines bereits etablierten Lebensmitteldiscounters in Varel. Der Einzugsbereich des Planvorhabens Aldi wird vornehmlich durch die Standorte der weiteren Lebensmitteldiscounter in Varel selbst begrenzt. Der aufgezeigte Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsbereichen weiterer Einzelhandelsstandorte mit dem Einzugsbereich des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Eine darüber hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft wird durch den sog. Streuumsatz (in diesem Fall rd. 10 %) berücksichtigt.
		Dies erscheint jedoch notwendig, da im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung durch die B 437 ein unmittelbarer Zusammenhang herzustellen ist. Diese Anbindung ermöglicht ein Erreichen des Planbereiches in annähernd derselben Zeit, wie es aus den Siedlungsbereichen Büppel und Obenstrohe möglich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Wie in der Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan zutreffend dargestellt, wird durch die Ansiedlung eines Aldi-Marktes beim bestehenden „Familia“ die Attraktivität des Standortes erheblich gesteigert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gibt die Aussagen der Begründung korrekt wieder.



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Fortsetzung Gemeinde Bockhorn	Vor diesem Hintergrund wurde auch eine mögliche Umsatzumverteilung in der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsstudie für die Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Marktes an den Standortbereich „Familia“ untersucht.	
		<p>Grundlage für diese Untersuchung war maßgeblich das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel aus dem Jahr 2010 mit Fortschreibung 2011.</p> <p>Eine Abbildung der Auswirkungen der Eröffnung „Familia“ im Jahr 2013 kann nicht eingeflossen sein.</p> <p>Insofern bleiben bestehende Veränderungen und Umsatzumverteilungen auch von außerhalb des Untersuchungsraumes zu erwarten; die Höhe dieser Umverteilung wird mit 10 % eingeschätzt und liegt damit deutlich über dem, was als noch verträglich eingeschätzt werden kann.</p>	<p>Umsatzumverteilungen außerhalb des Untersuchungsraums betragen rd. 10 % des zusätzlichen Vorhabensumsatzes, mithin 0,1 Mio. Euro. Dies ist ein üblicher Wert, der sich bereits aus Streuumsätzen durch Pendler, Touristen etc. ergibt.</p> <p>Der hier angegebene Wert von 10 % darf nicht mit standortbezogenen Umsatzumverteilungen verwechselt werden. Dies wird bereits ersichtlich, wenn man den kompletten außerhalb der Stadt Varel umverteilungsrelevanten Umsatz von 0,1 Mio. Euro zu Lasten des Bockhorner Zentrums umverteilen würde.</p> <p>In Bockhorn werden gemäß Einzelhandelskonzept rd. 18,5 Mio. Euro im Nahrungs- und Genussmittelbereich realisiert. Ein (hier sei betont hypothetischer) Umsatzverlust von rd. 0,1 Mio. Euro würde einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 0,5 % gleichkommen.</p> <p>Eine entsprechende Umsatzumverteilungsquote wäre demnach maximal für den Ortskern zu erwarten. Dies ist ein sehr geringer, realistischer Weise kaum spürbarer Wert, der keine Marktaufgaben und demnach auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen erwarten lässt.</p>
		Dies ist besonders für das Zentrum der Gemeinde Bockhorn beachtlich, da bei Umsetzung der Planung ein Vorhaben realisiert wird, dass über eine reine Nahversorgungsfunktion hinausgeht.	<p>Die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Familia, Netto), das Vorhaben als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für die Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist.</p> <p>Darüber hinaus kann eine Verlagerung aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage (Sonderstandort Panzerstraße) an einen integriert liegenden Standort als positiv im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden. Die Versorgungsfunktion des verlagerten Lebensmitteldiscounters im Nahbereich ist durch diese Verlagerung wesentlich höher zu bewerten, da im Umfeld des Vorhabenstandortes mehr Einwohner nahversorgt werden.</p>



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Da bei allen vorgenannten Betrachtungen die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Bockhorn unberücksichtigt geblieben sind, ist aus meiner Sicht eine entsprechende Begutachtung nachzuholen, um den Vorgaben des § 2 Abs. 2 BauGB zu entsprechen und den Ausschluss schädlicher Auswirkungen nachzuweisen.	In Bockhorn werden gemäß Einzelhandelskonzept rd. 18,5 Mio. Euro im Nahrungs- und Genussmittelbereich realisiert. Ein (hier sei betont hypothetischer) Umsatzverlust von rd. 0,1 Mio. Euro würde einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 0,5 % gleichkommen. Eine entsprechende Umsatzumverteilungsquote wäre demnach maximal für den Ortskern zu erwarten. Dies ist ein sehr geringer, realistischer Weise kaum spürbarer Wert, der keine Marktaufgaben und demnach auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen erwarten lässt.



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer 08.05.2014	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.04.2014. Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
5	Gemeinde Jade Jader Straße 47 26349 Jade 10.04.2014	Es wird keine Aussage zur künftigen Nutzung des bisherigen Gebäudes des Aldi-Marktes getroffen. Es handelt sich um eine Verkaufsfläche mit einer Größe von 830 m ² . Es könnte somit der Fall eintreten, dass das bisherige Gebäude für den Einzelhandel genutzt wird. Je nach Sortiment und Ausrichtung könnten dann die Belange der Gemeinde Jade betroffen sein. Es können in diesem Fall keine Konsequenzen hinsichtlich der Versorgungsstrukturen im Bereich der Gemeinde Jade getroffen werden. Somit könnte eine Betroffenheit bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Für die Altfläche des Aldi-Marktes gibt es in der Stadtverwaltung Varel bereits Ansiedlungsoptionen im Einzelhandelsspektrum, die aktuell in einem separaten Bauleitplanverfahren behandelt werden. Bei einer späteren Realisierung und Neuplanung für diese Fläche werden die städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeiten für diesen Standort geprüft und über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesteuert.
Keine Anregungen und Bedenken hatten: <ol style="list-style-type: none">1. Gemeinde Rastede, Schreiben vom 29.04.20142. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, Schreiben vom 29.04.20143. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Schreiben vom 29.04.20144. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 16.04.20145. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 23.04.20146. EWE Netz GmbH, Schreiben vom 22.04.20147. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 15.04.20148. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 05.05.2014			



Stadt Varel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.		Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Bürgerinformation vom 28.04.2014	<p>Seitens der Bürger wurde nach dem Erfordernis der Warenanlieferung von Westen gefragt sowie nach den Besitzverhältnissen der geplanten Lärmschutzwand.</p> <p>Es wird auf das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen hingewiesen. Die Famila-Erweiterung hat bereits ein erhebliches Aufkommen verursacht mit den damit verbundenen Problemen der Anwohner.</p>	<p>Die Stadt Varel führte hierzu aus, dass das Vorhaben mit den Parkplätzen in einer anderen Ausrichtung nicht auf das vorhandene Grundstück passt und die Lärmschutzwand im Eigentum der Stadt stehen wird.</p> <p>Der Stadt Varel waren bislang diese Auswirkungen nicht bekannt.</p> <p>In Berücksichtigung dieser Anregung hat die Stadt Varel im Juni 2014 eine erneute Verkehrszählung mit Geschwindigkeitsmessung an den betroffenen Straßen an zwei Stellen an vier aufeinander folgenden Tagen durchführen lassen. Dabei wurden sowohl normale Wochentage mit den klassischen Einkaufstagen (Donnerstag/Freitag/Samstag) als auch der Sonntag (in diesem Jahr mit dem Stadtfest) berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis hat die Verkehrsbelastung insgesamt geringfügig zugenommen – mit einem Belastungsniveau von unter 300 Kfz/24h ist diese immer noch als niedrig einzustufen und beträgt ca. ein Fünftel dessen, was nach RAS06 als Belastung für einen Wohnweg zuträglich angesehen wird.</p> <p>Konkret wurde im Jahr 2011 an den Tagen Donnerstag/Freitag mehr Kfz ermittelt (170 bzw. 181) als an den anderen Wochentagen. Im Jahr 2014 ist die Messung entsprechend mit 235 bzw. 213 Kfz im Ergebnis.</p> <p>Auch die gemessenen Geschwindigkeiten befinden sich alle innerhalb des vorgeschriebenen Maßes (Zone-30) und sind somit als unproblematisch anzusehen.</p> <p>Ergänzungen bzw. verkehrsbehördliche Anordnungen zur Steuerung des Verkehrs werden aufgrund der vorgelegten Ergebnisse nicht erforderlich.</p>