



Die nachfolgend aufgeführten Abwägungs- bzw. Beschlussvorschläge der Stadt Varel zu den eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand (Frühzeitiges Planverfahren und Verfahren der öffentlichen Auslegung) getrennt aufgelistet und abgewogen.

Die Abwägungsvorschläge aus dem frühzeitigen Planverfahren werden der Vollständigkeit halber in dieser Synopse aufgeführt; haben den Gremien jedoch bereits zur Beschlusslage vorgelegen.

-----

#### Ergänzung zur Planzeichnung:

Die Planzeichnung wurde nach der öffentlichen Auslegung um eine zeichnerische Korrektur der südlichen Gebäudewand ergänzt und der Bauteppich um 40 cm (eine Wandstärke) verlängert. Das Vorhaben selbst hat sich nicht verändert.

Die Stadt Varel ist Eigentümerin dieser Fläche und stimmt dieser geringfügigen Anpassung der Planzeichnung zu.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	--	---------------	---

**Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (2) BauGB**

1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 13.03.2015 (§ 4 (2) BauGB)	Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:	
		<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Regionalplanung:</u> Die untere Landesplanungsbehörde äußert sich zur Entwicklung in Varel „Schützenwiese“, 1.Änderung des B-Plan Nr. 202 und der 22. Änderung des FNP, wie folgt:	
		Laut Gutachten von Stadt+Handel, (2014, 8.15) sagt der absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen aus, dass derzeit kein zusätzlicher VKF-Bedarf im kurzfristigen Bedarfsbereich besteht und langfristig bis zum Jahr 2020 insgesamt ein Entwicklungsspielraum von rd. 300 qm VKF für das gesamte Stadtgebiet bestehe (100 qm Nahrungs- und Genussmittel; 100 qm Blumen/zoologischer Bedarf; 100 qm Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke). Dieser absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen wird auch in dem beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel (S+H, 2010, S.77) genannt.	Die nebenstehenden Aussagen geben die gutachterlichen Aussagen des Büros Stadt und Handel korrekt wieder.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>Mit dem der Bauleitplanung zu Grunde liegenden Planvorhaben sollen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel schon jetzt 280 qm VKF realisiert werden, so dass der als noch verträglich genannte Wert um 180% überschritten wird. Somit verlässt die Bauleitplanung den selbst gegebenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen.</p> <p>Eine Abweichung vom Einzelhandelsentwicklungskonzept wird von der unteren Landesplanungsbehörde als kritisch beurteilt. Sie würde eine erhebliche Schwächung des verabschiedeten EH-Konzeptes und der Ansiedlungsleitsätze als Folge mit sich bringen und das Konzept entwertet. Insbesondere gilt dies für die Entwicklung weiterer großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten wie z. B. der Panzerstraße. Einer künftigen Erweiterung von ähnlichen Betrieben bzw. Betrieben mit der entsprechenden Warengruppe kann der im Einzelhandelskonzept vorgesehene Entwicklungsrahmen schwerlich noch entgegen gehalten werden. Vor dem Hintergrund, dass gerade bei den Discountern eine Erweiterungswelle auf eine durchschnittliche Betriebsgröße von ca. 1.200 bis 1.400 qm VKF erfolgt, wirft dies weitere Bedenken auf.</p>	<p>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 (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011: S. 78). Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächen-spielräume 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.</p> <p>Die Verlagerung aus einer nicht städtebaulich integrierten Lage (Sonderstandort Panzerstraße) an einen integriert liegenden Standort kann als positiv sowohl im Sinne des Einzelhandelskonzeptes als auch der landesplanerischen Zielstellungen (Integrationsgebot) bewertet werden.</p> <p>Das Vorhaben liegt weiterhin an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept S. 104 „Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen...“), so dass ein Überschreiten des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens begründet werden kann.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Zur Sicherung des im Einzelhandelskonzepts genannten Ziels, die Zentren- und Nahversorgungsstruktur zu sichern, führt die untere Landesplanungsbehörde nach wie vor an, eine genaue Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen sowohl auf den zentralen Versorgungs-bereich (ZVB) Varel als auch den betroffenen bzw. die benachbarten Nahbereichen vorzunehmen.	<p>Die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verdeutlicht, dass das Vorhaben, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Standortaufgabe Markant in 2014, Verkaufsflächenerweiterung Famila in 2013 sowie Netto Oberstrohe in 2014), als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist (vgl. Verträglichkeitsanalyse 12/2014: S. 27).</p> <p>Eine Einschränkung der Nahversorgung an anderer Stelle ist mit der Aldi-Verlagerung nicht verbunden, da von vorhabenbedingten Betriebsaufgaben bzw. einer Einschränkung der Entwicklungspotenziale ebenfalls nicht auszugehen ist: Der Aldi-Markt ist bereits in Varel ansässig, so dass die verlagerungs-/erweiterungsbedingten Auswirkungen gering ausfallen. Die Grundvoraussetzung einer Baurechtsrücknahme am Altstandort wird erfüllt.</p> <p>Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen (1,2 - 1,4 Mio. Euro) entfallen auf mehrere leistungsfähige Betriebe. Im Vergleich zu den Auswirkungen der Famila Erweiterung sind überwiegend die systemgleichen Lebensmitteldiscounter betroffen.</p> <p>Das Innenstadtzentrum verfügt (nach der Markant Schließung) derzeit über keinen Lebensmittelmarkt.</p> <p>In einer früheren Variante der Verträglichkeitsanalyse (vgl. Verträglichkeitsanalyse 07/2014 vor Schließung der Markant-Markts) wurden geringe Umsatzumverteilungen von weniger als 0,1 Mio. Euro zu Lasten der Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums ermittelt. Es wird angestrebt auch zukünftig ein vergleichbares Angebot im Innenstadtzentrum zu etablieren. Legt man diese Auswirkungen zugrunde, schränkt die Aldi Erweiterung und Verlagerung an den Standort Schützenwiese die Entwicklungsperspektiven in diesem Bereich nur geringfügig ein.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Eine Schwächung des ZVBs durch die Umsatzverteilung zum Standort Schützenwiese wird weiterhin angenommen, da die Bundesstraße 437 eine erhebliche Trennwirkung zwischen der Schützenwiese und der Innenstadt ausübt. Infolge dessen führt dies zu einer Polarisierung des Schützenwiesenstandorts gegenüber der Innenstadt.	<p>Im Nahversorgungszentrum Obenstrohe hat bspw. der bestehende Lebensmittel-discounter Netto seine Verkaufsfläche unlängst um rd. 200 m<sup>2</sup> erweitert, so dass von einer zukunftsfähigen Marktaufstellung auszugehen ist.</p> <p>Auch die weiteren Lebensmittelmärkte weisen einzelbetrieblich max. Umsatzumverteilungshöhen von 6 % auf; vorhabenbedingte Betriebsaufgaben und damit verbunden eine Einschränkung der Nahversorgung in Varel sind nicht zu erwarten.</p> <p>Städtische Initiativen und Gespräche zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie in der Vareler Innenstadt sind bereits angelaufen. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung wird städtischerseits und aus fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt, so dass auch zukünftig von dem Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes auszugehen ist</p> <p>Hinsichtlich der „Polarisation“ des Standorts Schützenwiese sei weiterhin darauf verwiesen, dass in den die Vareler Innenstadt prägenden Sortimentsbereichen (u. a. Bekleidung, Schuhe) nur eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche von rd. 80 m<sup>2</sup> zusätzlich am Standort angesiedelt wird (nur geringfügige Erweiterung im Vergleich zum Altstandort Panzerstraße).</p>
		Aus den bisherigen Unterlagen ist nach wie vor nicht ersichtlich, welche konkreten umsatzrelevanten Auswirkungen sich bezogen den zentralen Versorgungsbereich – insbesondere den ehemaligen Markant-Standort bzw. der Möglichkeit, einen Lebensmittelmarkt innerhalb des ZVBs zu ermöglichen - ergeben und rechnerisch nachgewiesen werden.	<p>Die konkreten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wurden im Rahmen einer früheren Verträglichkeitsanalyse auch für den Zeitpunkt ermittelt, als der Markant-Markt im Innenstadtzentrum seinen Standort noch nicht aufgegeben hat. Die durch die Aldi-Erweiterung bedingten Umsatzumverteilungen zu Lasten der Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums lagen dann bei rd. einem Prozent.</p> <p>Das Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Innenstadtzentrum wird durch die Aldi-Erweiterung eindeutig nicht verbraucht bzw. ist weiterhin gegeben.</p> <p>An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Presse unterschiedliche Gründe für die Betriebsaufgabe (u. a. auch persönlichen Gründen des Betreibers) zu entnehmen sind. Inwieweit ein direkter Zusammenhang mit der Familia-Erweiterung besteht, wird daraus nicht ersichtlich.</p> <p>Die geplante Aldi-Verlagerung und Erweiterung war außerdem zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt, so hieraus keine Beeinträchtigung der Entwicklungspotenziale des Innenstadtzentrums abgeleitet werden können.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> <b>Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>Die untere Landesplanungsbehörde bittet um Prüfung, ob es einerseits zu Kopplungseffekten und weiteren Auswirkungen seitens des Schützenwiesen-Standortes (Aldi-Discounter und Familia) kommt, andererseits ob ein Standort innerhalb des ZVBs nicht von höherer Präferenz für die Ansiedlung eines Nahversorgers ist und sich daher tendenziell für die Realisierung eines möglichen Planvorhabens im Rahmen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens besser eignet. Nach wie vor stellt ein Nahversorger einen essentiellen Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs dar und dieser sollte laut Einzelhandels-konzept demnach gewahrt bleiben. Mit einer Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Discounters am Standort Schützenwiese würde eine Ansiedlungschance innerhalb des ZVBs Innenstadt erheblich erschwert werden.</p>	<p>Die Verträglichkeit steht insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die Perspektive für einen Lebensmittelmarkt im Innenstadtzentrum, der aktuell dort (nach der Markant-Aufgabe) nicht vorhanden ist. Das Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Innenstadtzentrum wird durch die Aldi-Erweiterung eindeutig nicht verbraucht bzw. ist weiterhin gegeben.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der Kopplungseffekte konnte eine wesentliche Verstärkung der Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, die bereits aus der Familia-Erweiterung resultieren, nicht ermittelt werden (vgl. Verträglichkeitsanalyse 07/2014: S. 26 - 27). Aufgrund der wesentlichen Umstrukturierung des Familia-Marktes sind bzw. waren die ermittelten Auswirkungen dieser Verkaufsflächenerweiterung deutlich höher als bedingt durch die geplante Aldi-Erweiterung.</p> <p>Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass städtische Initiativen und Gespräche zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie in der Vareler Innenstadt bereits ange laufen sind. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung wird aus städtischer und fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt.</p> <p>Somit wird auch die Zielstellung der Sicherung bzw. Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht zugunsten einer Ansiedlung am Standort Schützenwiese zurückgestellt.</p>
		<p>Redaktionelle Anmerkung: Im B-Plan wird in der Textlichen Festsetzung beim Sortiment „Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör“ von WZ Nr. 47.82.2 gesprochen, laut Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes müsste es 47.78.2 heißen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen wurden redaktionell angepasst.</p>
		<p>Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die untere Landesplanungsbehörde gegen eine Verlagerung des Aldi-Discounters an den Schützenwiesen-Standort ausspricht, da zum einen der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ausgeschöpft wird und somit die Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausschließt nicht unerheblich erschwert wird. Ein ZVB ohne einen Nahversorger und damit Frequenzbringer ist entsprechend geschwächt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Varel hat die in Rede stehende Bauleitplanung unter Begleitung und Berücksichtigung eines Einzelhandelskonzeptes und einer ergänzenden Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.</p> <p>Die Verträglichkeit des Verlagerungsvorhabens wurde nachgewiesen und gutachterlich dargelegt; daher hält die Stadt Varel an den getroffenen Festsetzungen fest.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	Zudem wird der im Einzelhandelskonzept prognostizierte Wert als Entwicklungsrahmen durch die geplante Erweiterung des Discounters bereits überschritten, was das Konzept entwertet, so dass es einen Steuerungsverlust erfährt. Ferner sind mögliche Kopplungseffekte des Schützen-wiesen-Standortes sowie die konkreten umsatzrelevanten Auswirkungen auf den ZVB unzureichend untersucht worden.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der o.g. Aussagen zurückgewiesen. Die Stadt Varel hält an den getroffenen Abwägungsempfehlungen fest.
		<u>Fachbereich Umwelt: Untere Abfallbehörde:</u> Redaktionelle Änderung; Seite 20 Punkt 7.2: Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrW).	Die redaktionelle Änderung wird aufgenommen und berücksichtigt.
		22. Änderung, Flächennutzungsplan: Seite 15 Punkt 7.2: Text aus Bebauungsplan Nr. 202 übernehmen.	Die redaktionelle Änderung wird aufgenommen und berücksichtigt.
		Aus Sicht der <u>unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<u>Fachbereich Gesundheitswesen:</u> Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bestehen gegen das o. a. Vorhaben keine Bedenken, wenn die unter 4.3 genannten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt und die Angaben aus 4.5 des schalltechnischen Gutachtens eingehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Genehmigungsverfahren Verfahren berücksichtigt. Die Angaben unter Punkt 4.5 des schalltechnischen Gutachtens werden die ermittelten Beurteilungspegel in Bezug auf die gewerblichen Geräuschimmissionen für werktags tags und nachts sowie die Pegelspitzen dargelegt (Prognosewerte). Die Richt- bzw. Immissionswerte werden an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren wird auf die Einhaltung dieser Werte geachtet.



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

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<u>Fachbereich Zentrale Aufgaben,</u> <u>Wirtschaft,</u> <u>Finanzen und Personal,</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr,</u> <u>Fachbereich Ordnung,</u> <u>Zweckverband Veterinäramt JadeWeser,</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -</u> <u>Brand- u. Denkmalschutz,</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement -</u> <u>Städtebaurecht:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.





Stadt Varel  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
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 26015 Oldenburg 25.03.2015 <b>Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</b>	<p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 und der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Varel das Ziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umsiedlung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittel-Discounters von der Panzerstraße an den Standort Schützenwiese zu schaffen.</p> <p>Der Lebensmittel-Discounter weist aktuell eine Verkaufsfläche von rund 830 qm auf. Im Zuge der Umsiedlung soll die Verkaufsfläche auf 320 qm auf zukünftig insgesamt 1.150 qm Verkaufsfläche erweitert werden.</p>	Die nebenstehenden Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und geben die Planungsziele korrekt wieder.
		Innerhalb des gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit einer Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ soll ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 qm zulässig sein. Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sollen folgende Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimentsgruppen zulässig sein:	
		▪ 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.	
		Folgende Konzepte und Gutachten zu der oben genannten Bauleitplanung liegen uns vor:	
		▪ Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Stadt + Handel GbR, Oktober 2010, nachfolgend: Einzelhandelskonzept 2010	
		▪ Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Marktes an den Standortbereich Famila, Stadt + Handel GbR, März 2013, nachfolgend: Verträglichkeitsanalyse 2013.	



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung IHK	<ul style="list-style-type: none"><li>Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Marktes an den Standortbereich Famila, Stadt + Handel GbR, Dezember 2014, nachfolgend: Verträglichkeitsanalyse 2014.</li></ul>	
		Die Oldenburgische IHK hat sich zuletzt mit Schreiben vom 12. Mai 2014 zu dem oben genannten Planvorhaben geäußert. Wir begrüßen, dass die Stadt Varel einem Teil unserer Anregungen gefolgt ist. Die Verträglichkeitsuntersuchung der Stadt + Handel GbR aus dem Jahr 2013 wurde hinsichtlich der Aussagen zu den aktuellen Marktentwicklungen am Standort und in der Innenstadt ergänzt. Weiterhin wurden unsere Anregungen zum Einzelhandelskonzept sowie zur Spezifizierung der Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ aufgenommen.	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.
		Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu dem oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung: 1. In der Begründung zum Bebauungsplan wird erneut 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 Nr. 202, S. 2).	Die nebenstehende Aussage bezieht sich auf eine grundsätzliche Eignung und beruft sich auf das im Jahr 2011 erstellte Verträglichkeitsgutachten zur Famila-Ansiedlung. Dieses Gutachten ist eine zu berücksichtigende Grundlage bei der Erstellung der Bauleitplanung zur 1. Änderung gewesen.
		Hierzu stellen wir nach wie vor fest: 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 2014, 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 nach wie vor zu dem Ergebnis, dass das Innenstadtzentrum mit dem Standort Schützenwiese im Wettbewerb stehe (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2014, S. 7).	Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird hinsichtlich der Aussagen zu den beabsichtigten Kopplungseffekten redaktionell ergänzt. Die grundsätzlichen Planungsziele werden hierdurch nicht berührt.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung IHK	<p>In der Verträglichkeitsanalyse wurde rechnerisch ermittelt, dass nennenswerte Umsatzumverteilungen (und damit schädliche Auswirkungen) auf die in Varel ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nicht zu erwarten sind (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2014, S. 26 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.</p>	<p>Die ergänzende Verlagerung des in Rede stehenden Lebensmitteldiscounters Aldi an den Standort Schützenwiese ist insbesondere mit einer Ausweitung des Angebots in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten verbunden. Die Planung des Famila-Markts wurde im Hinblick auf die Verträglichkeit für das Innenstadtzentrum Varel ausgelegt. Insofern ist eine weitere Beeinträchtigung zwar zunächst kritisch zu würdigen; allerdings zeigt die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, auch unter Berücksichtigung der veränderten Angebotsstruktur (Markant, Famila, Netto), dass diese als verträglich zu bewerten sind (vgl. Verträglichkeitsanalyse 12/2014: S. 27).</p>
		<p>Da sich damals die ursprünglich geplante Projektgröße aufgrund zu hoher Umsatzverteilungseffekte als städtebaulich unverträglich herausstellte, wurde die Verkaufsflächengröße des Vorhabens soweit reduziert festgesetzt, dass das Vorhaben die Umsatzumverteilungsquoten unterschreitet, bei denen die Rechtsprechung bereits nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche annimmt. 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 Verträglichkeit steht insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die Perspektive für einen Lebensmittelmarkt im Innenstadtzentrum, der aktuell dort (nach der Markant-Aufgabe) nicht vorhanden ist. Das Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Innenstadtzentrum wird durch die Aldi-Erweiterung eindeutig nicht verbraucht bzw. ist weiterhin gegeben.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der Kopplungseffekte konnte eine wesentliche Verstärkung der Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, die bereits aus der Famila-Erweiterung resultieren, nicht ermittelt werden (vgl. Verträglichkeitsanalyse 07/2014: S. 26 - 27). Aufgrund der wesentlichen Umstrukturierung des Famila-Marktes sind bzw. waren die ermittelten Auswirkungen dieser Verkaufsflächenerweiterung deutlich höher als bedingt durch die geplante Aldi-Erweiterung.</p> <p>Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass städtische Initiativen und Gespräche zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie in der Vareler Innenstadt bereits angefallen sind. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung wird aus städtischer und fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt.</p> <p>Somit wird auch die Zielstellung der Sicherung bzw. Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht zugunsten einer Ansiedlung am Standort Schützenwiese zurückgestellt.</p> <p>Auch ist in diesem Kontext nochmals darauf hinzuweisen, dass der Aldi-Markt bereits in Varel ansässig ist und die verlagerungs-/erweiterungsbedingten Auswirkungen auf die Innenstadt insofern gering ausfallen. Die Grundvoraussetzung einer Baurechtsrücknahme am Altstandort wird erfüllt.</p>
		<p>Wir stellen fest, dass der einzige Lebensmittelmarkt in der Innenstadt von Varel in der Zwischenzeit den Betrieb aufgegeben hat. Die im Zusammenhang mit der Ansiedlung und Erweiterung des Verbrauchermarkt/SB-Warenhauses am Standort Schützenwiese befürchteten negativen Auswirkungen sind somit eingetreten.</p>	<p>Die gutachterlichen Prognosen in der entsprechenden Verträglichkeitsanalyse wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur B-Planerstellung (Famila) nicht substantiell in Frage gestellt. Ob die Aufgabe des Markant auf die Erweiterung des Famila zurückgeführt werden kann oder andere Rahmenparameter einen Einfluss haben ist demnach spekulativ.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung IHK	<p>Aufgrund der Betriebsaufgabe gehen wir davon aus, dass angesichts des weggefallenen Angebotes schon heute weniger Besucher die Innenstadt von Varel frequentieren. Es besteht die Gefahr, dass der jetzt schon in der Vareler Innenstadt festzustellende Abwertungsprozess noch weiter verstärkt wird. Das Image der Innenstadt könnte sich nachhaltig verschlechtern. Die Erfahrung zeigt, dass solche 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 nach wie vor kontraproduktiv.</p>	<p>An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Presse unterschiedliche Gründe für die Betriebsaufgabe (u. a. auch persönlichen Gründen des Betreibers) zu entnehmen sind. Inwieweit ein direkter Zusammenhang mit der Familia-Erweiterung besteht, wird daraus nicht ersichtlich.</p> <p>Durch die Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters an den Standort Schützenwiese wird vornehmlich der kurzfristige/nahversorgungsrelevante Bedarfsbereich gestärkt. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente wird nur leicht erweitert, so dass hieraus keine nennenswerte zusätzliche „Konkurrenzsituation“ mit den Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums resultieren.</p> <p>Die zentrenrelevante Verkaufsfläche im Aldi und benachbarten Familia sind bzw. werden bauleitplanerisch begrenzt. Unter stadtplanerischen Aspekten ist in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept anzuerkennen, dass nach Verlagerung des Aldi Kopplungseffekte mit zentrenrelevanten Anbietern (bspw. dem Elektronikfachmarkt) im Bereich Panzerstraße künftig geringer ausfallen werden. Diese Zielstellung wurde im Hinblick auf eine mögliche Verlagerung von Betrieben aus einer <u>nicht</u> städtebaulich integrierten Lage (bspw. Sonderstandort Panzerstraße) an einen integriert liegenden Standort bereits in das Einzelhandelskonzept implementiert. Auch folgt dieses Ziel grundsätzlichen landesplanerischen Zielstellungen (Integrationsgebot).</p> <p>Der verlagerte Aldi läge somit im Gegensatz zur heutigen Situation an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept S. 104 „Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen.“), so dass hiermit auch ein Überschreiten des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens begründet werden kann.</p>
		<p>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. Einzelhandelskonzept 2010, S. 121).</p>	<p>Städtische Initiativen und Gespräche zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie in der Vareler Innenstadt sind darüber hinaus bereits angelaufen. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung wird aus städtischer und fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt, so dass auch zukünftig von dem Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes auszugehen ist.</p>
		<p>2. In der Verträglichkeitsanalyse 2014 werden auf S. 26 die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen beschrieben. Wir stellen fest, dass der Gutachter in der Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens nur die Erweiterungsfläche als umsatzumverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz zu Grunde gelegt hat.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgenden Umstand hin:</p>	



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> <b>Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung IHK	<p>Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Es liegt ein Entwurf aus dem Jahr 2014 vor. Dem in Abstimmung befindlichen Entwurf des LROP nach muss bei der raumordnerischen Beurteilung von Erweiterungsvorhaben bei Einzelhandelsgroßprojekten das Gesamtvorhaben in der Gestalt nach Realisierung der Erweiterung betrachtet werden (vgl. Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil C, Zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 1).</p>	<p>Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde selbstverständlich das Gesamtvorhaben berücksichtigt (vgl. Verträglichkeitsanalyse 12/2014: S. 3, 19 - 21). Insofern wurde eine Umsatzprognose für den Planstandort unter Beachtung aller relevanten Rahmenparameter also auch inkl. Attraktivitätssteigerung etc. erbracht. Bei der Wirkungsbewertung sind die bereits eingetretenen Wirkungen des Bestandsmarktes sodann fachlich zutreffend zu würdigen und in die Analysen einzustellen. Dazu ist es gängige Praxis, den prognostizierten Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, am Standort Schützenwiese mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes korrekt berücksichtigt wird. Durch dieses Vorgehen wird nach Ansicht von Stadt + Handel das Gesamtvorhaben korrekt berücksichtigt.</p>
		<p>Eine Bewertung der Auswirkungen anhand der zukünftigen Gesamtverkaufsfläche wurde für das o. g. Vorhaben nicht durchgeführt. Auch wenn der LROP-Entwurf noch nicht verabschiedet wurde, so hat der Entwurf als LROP in Abstimmung jedoch schon Grundsatz-Charakter und muss berücksichtigt werden.</p>	<p>In einem methodischen Zwischenschritt könnte der Umsatz des Bestandsbetriebs Aldi (rd. 3,6 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) zunächst auf die derzeitigen Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum „zurückverteilt“ werden, um den verlagerten Aldi-Markt an der Schützenwiese dann als Neuansiedlung zu bewerten. Da im Wesentlichen jedoch von einer Mitnahme des Umsatzes an den Standort Schützenwiese auszugehen ist (hohe Markttreue Lebensmitteldiscounter Aldi) wird der Umsatz dann zukünftig an diesem neuen Standort gebunden. Die weiteren Bestandsstrukturen verlieren somit den zunächst „zurückverteilten“ Umsatz in vergleichbarer Größenordnung.</p> <p>Letztendlich resultieren hieraus dieselben absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wie in der Verträglichkeitsanalyse dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung IHK	<p>3. Bereits heute verfügt Varel über eine überdurchschnittlich gute quantitative Nahversorgungsausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG). 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. Einzelhandelskonzept 2010 S. 55). Hinzu kommt, dass im Einzelhandelskonzept 2010 und der Verträglichkeitsanalyse 2014 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 2014, S. 15).</p>	<p>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 (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011: S. 78). Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächen-spielräume 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.</p>
		<p>Der Gutachter kommt daher zu der Aussage, dass derzeit vorrangig kein zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im kurzfristigen Bedarfsbereich bestehe (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2014, S. 15). 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.</p>	<p>Die Verlagerung aus einer nicht städtebaulich integrierten Lage (Sonderstandort Panzerstraße) an einen integriert liegenden Standort kann als positiv im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.</p> <p>Das Vorhaben liegt weiterhin an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept S. 104 „Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen.“), so dass ein Überschreiten des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens begründet werden kann.</p>
		<p>Darüber hinaus weisen wir auf folgenden Umstand hin: In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf S. 1 in Bezug auf die Betriebsaufgabe des ehemaligen innerstädtischen Lebensmittelmarktes darauf hingewiesen, dass eine lebensmittelbezogene Nachnutzung aktuell im Gespräch sei und sich daher keine Einschränkungen in der räumlichen Nahversorgungsstruktur der Bevölkerung ergeben würden. Auch der Gutachter kommt auf S. 16 der Verträglichkeitsanalyse 2014 zu der Bewertung, dass eine lebensmittelbezogene Nachnutzung an diesem Standort aus fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt werde. Hierzu stellen wir Folgendes fest.</p>	<p>Die lebensmittelbezogene Nachnutzung der derzeit leerstehenden Markt-Immobilie ist im Sinne der Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes positiv zu bewerten.</p> <p>Der Standort des genannten Lebensmitteldiscounters an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße liegt in rd. 100 Meter Laufdistanz des Standorts des ehemaligen innerstädtischen Lebensmittelmarktes. Bei einer Verlagerung des Lebensmittelmarktes würde es somit zu keiner wesentlichen Änderung der räumlichen Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche kommen.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung IHK	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 wird der Stadt Varel eine gute quantitative wie qualitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung konstatiert (vgl. Einzelhandelskonzept 2010, S. 55 oder S. 98). <u>Wir stellen fest, dass das Einzelhandelskonzept noch vor der Erweiterung des Verbrauchermarkt/SB-Warenhauses am Standort Schützenwiese erstellt wurde.</u></li></ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In der Verträglichkeitsanalyse 2013 wird der Stadt Varel auf S. 13 erneut eine gute quantitative Nahversorgungs-ausstattung konstatiert. Aus diesem Grund bestehe vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich derzeit kein zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen (vgl. S. 14, Ver-träglichkeitsanalyse 2013) <u>Wir stellen fest, dass die Analyse nach der Erweiterung des Verbrauchermarkt/SB-Warenhauses am Standort Schüt-zenwiese erstellt wurde.</u></li></ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In der Verträglichkeitsanalyse 2014 wird der Stadt Varel auf S. 15 abermalig eine gute quantitative Nahversorgungs-ausstattung konstatiert. Auch hier bestehe vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich derzeit kein zusätzlicher ab-satzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen (vgl. Verträglich-keitsanalyse 2014) <u>Wir stellen fest, dass die Analyse nach der Aufgabe des innerstädtischen Lebensmittelmarktes erstellt wurde.</u></li></ul>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Gutachter kommt wiederholt zu dem Ergebnis, dass Varel über eine gute quantitative Nahversorgungs-ausstattung verfügt und im kurzfristigen Bedarfsbereich derzeit kein zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrah-men besteht.	
		Gleichwohl ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dass für die Fläche des ehemaligen innerstädtischen Lebensmittelmarktes eine lebensmittelbezogene Nachnutzung im Gespräch ist. Nach unserem Kenntnis-stand gibt es hier Gespräch über die Verlagerung eines Lebensmittel-Discountmarkts von der Bürgermeister-Heidenreich-Straße in den Leerstand. Es ist davon auszu-gehen, dass sich dadurch die Nahversorgungssituation im Bereich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße für die dort ansässige Bevölkerung verschlechtern wird.	Bei einer Verlagerung des Lebensmitteldiscounters ist darüber hinaus nicht von einer spürbaren Erhöhung der quantitativen Nahversorgungs-ausstattung auszu-gehen (Voraussetzung ist eine nicht lebensmittelbezogene Nachnutzung des Altstandortes). Die Verlagerung kann jedoch als Stärkung der innerstädtischen Angebotsstrukturen bewertet werden ohne die räumliche Nahversorgungssituati-on zu verschlechtern.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung IHK	<p>4. Wir weisen erneut auf die im Einzelhandelsentwicklungskonzept formulierten Ansiedlungsleitsätze für Varel hin. 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 <u>„zur Versorgung des Gebietes“</u> angesiedelt werden (vgl. Einzelhandelskonzept 2010, S. 124).</p>	<p>Die Verlagerung aus einer städtebaulich <u>nicht</u> integrierten Lage (Sonderstandort Panzerstraße) an einen integriert liegenden Standort kann durchaus als positiv im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.</p> <p>Der bisherige Standort an der Panzerstraße ist nur sehr eingeschränkte von Wohnbebauung umgeben. Durch den weiterhin am Standort vorhandenen Lidl-Markt ist nichtsdestotrotz das Lebensmittelangebot im Westen der Stadt Varel weiterhin gegeben.</p> <p>Hinzuweisen sei insbesondere darauf, dass der derzeitige Standort an der Panzerstraße auch vor dem Hintergrund der Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (hier Integrationsgebot) für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht zulässig ist. Somit stellt sich die Frage, warum die angestrebte Verlagerung an einen integriert liegenden Standort negativ ausgelegt wird.</p>
		<p>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 Einzelhandelskonzept 2010 sinngemäß wie folgt begründet (vgl. Einzelhandelskonzept 2010, S. 102):</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Betriebstyp entspricht der und sichert die mittelzentrale Versorgungsfunktion Varels.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es handelt sich um einen alleingesessenen Traditionsbetrieb.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Familia ist der einzige Verbrauchermarkt / das einzige SB-Warenhaus in Varel.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei „Nicht-Handeln“ sei eine Standortaufgabe nicht unrealistisch. Dies könne mit schwierigen Nachnutzungsproblemen verbunden sein.</li> </ul> <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 (Familia). 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>	<p>Die Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Varel wurden im begleitenden Arbeitskreis, in welchem auch Vertreter der IHK Oldenburg mitgearbeitet haben, intensiv diskutiert und durch die Teilnehmer mitgetragen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Empfehlungen insbesondere hinsichtlich einer gesamtstädtischen Standortbalance im Einzelhandel in Varel wurden nicht geäußert.</p>





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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung IHK	<p>Wir halten die vom Leitsatz III abweichende Empfehlung für den Standort Schützenwiese grundsätzlich für <u>nicht geeignet</u>, 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>	<p>Weiterhin bestand im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung vor Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ebenfalls die Möglichkeit diesbezügliche Bedenken zu äußern; dies ist jedoch ebenfalls nicht erfolgt. Vielmehr äußert sich die IHK Oldenburg wie folgt:</p>
		<p>Darüber hinaus weisen wir erneut 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 III) nur eingeschränkt erfülle (vgl. Verträglichkeitsanalyse 2014, S. 24 f).</p>	<p><i>„Für die vorstehenden Diskussionen über die Stärkung der Innenstadt und der Entwicklung des Familia- Standortes hat die Stadt Varel mit diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept eine hervorragende Grundlage. Wir teilen die darin enthaltenen Aussagen und haben gegen das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel keine Bedenken“. Die IHK empfiehlt vielmehr, dass der Rat der Stadt Varel das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel beschließt.</i></p>
		<p>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.</p>	
		<p>5. Abschließend ein inhaltlicher Hinweis zur Verträglichkeitsanalyse 2014. 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 10.100 qm. Insofern diese Differenz nicht rundungsbedingt zu erklären ist, sollte die Verträglichkeitsanalyse berichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Verträglichkeitsanalyse wird diesbezüglich korrigiert.</p>



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

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung IHK	<p><b>Fazit:</b> Aufgrund der zuvor geäußerten Punkte haben wir gegen das o. g. Planvorhaben nach wie vor erhebliche Bedenken. Wir regen weiterhin an, die Auswirkungen der schon bestehenden Ansiedlung an der Schützenwiese (Familia) sowie die Entwicklung im Bereich des ehemaligen innerstädtischen Lebensmittelmarktes abzuwarten, um Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation in Varel besser abschätzen und so das Vorhaben insgesamt besser beurteilen zu können.</p> <p>Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.</p>	<p>Die geäußerten Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse wurde in Teilen redaktionell angepasst; die grundsätzliche Planungsaussage einer bestehenden Verträglichkeit des Umsiedlungsvorhabens bleibt unverändert.</p> <p>Die Stadt Varel hält an den getroffenen Planungszielen fest.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Kabel Deutschland Vertrieb und Service Heisfelder Str. 2 26789 Leer 25.03.2015 <b>Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</b>	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.02.2015.  Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.  Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:  Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15  90449 Nürnberg  Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de  Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren sowie der Bauausführung berücksichtigt.
4	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Regionaldirektion Aurich Katasteramt Varel Oldenburger Straße 4 26316 Varel 24.03.2015 <b>Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</b>	In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 202, 1. Änderung und die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel möchte ich Sie auf unsere neue Behördenbezeichnung hinweisen und gleichzeitig bitten, diese bei den Quellenangaben und den Verfahrensvermerken entsprechend anzupassen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planunterlagen wurden diesbezüglich angepasst.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> Abwägung/Beschlussempfehlung
5	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 20.02.2015 <b>Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</b>	<p>Mit Schreiben vom 7. Mai 2014, Tlb-186/14/Di/will, haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p><i>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann nur durch ein DN 150 Anschluss an unsere zentrale Mischwasserentsorgung angeschlossen werden. Die Mischwassermenge, die über diesen Anschluss abgeleitet werden kann, werden wir aufnehmen. Alles andere muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden z.B. über Regenrückhaltebecken, etc. Hierfür muss ein Entwässerungsantrag an den OOVV gestellt werden. Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW-leitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt um folgende Punkte: Geländehöhen, Grundstücksporzellierung, anfallende Abwassermengen zu klären. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOVV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlagarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. In der anliegenden Planunterlage sind die Entsorgungsanlagen des OOVV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem zuständigen Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 981021 in der Örtlichkeit angeben lassen.</i></p>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 20.03.2015</p> <p><b>Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</b></p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen ev. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138,26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 65 50, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung abgestimmt. Alle erforderlichen Abstimmungsgespräche werden frühzeitig geführt.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Werbegemeinschaft Varel 24.03.2015	<p>Hiermit machen wir uns die Einwendungen aus dem Schreiben des Wfv zu eigen und erheben die entsprechenden Bedenken gegen den Bebauungsplan Entwurf Nr. 202 auch im Namen der Werbegemeinschaft Varel.</p> <p>Die geplante Verlagerung des Aldi-Marktes von der Panzerstraße auf die Schützenwiese und die gleichzeitige Vergrößerung der vorhandenen Vk-Fläche von 830 m<sup>2</sup> auf 1.150 m<sup>2</sup> gefährdet den Bestand und die Entwicklung des Innenstadt-Handelsangebotes insbesondere im Lebensmittelbereich. Die zu erwartende weitere Kundenfrequenz-Verlagerung in Richtung Schützenwiese gefährdet den gesamten Handelsbestand der Innenstadt.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>In der „Städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Marktes an den Standortbereich Familia“ vom 26. März 2013 wird die Verträglichkeit der Aldiansiedlung wie folgt begründet (siehe S. 26/27):</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich hier auf einen nicht mehr aktuellen Stand der Verträglichkeitsanalyse. Die Verträglichkeitsanalyse wurde nach der Schließung des Markant-Marktes aktualisiert (aktueller Stand von Dezember 2014). Hierbei wurden einerseits die durch die Markant-Schließung erfolgten Umsatzrückflüsse an andere Lebensmittelstandort berücksichtigt. Andererseits wurden auch die Umsatzumverteilungen durch die Familia-Erweiterung sowie die Erweiterung des Netto-Markts in Obenstrohe einbezogen, so dass der Verträglichkeitsanalyse die aktuellen großflächigen Angebotsstrukturen im Lebensmittelsegment in Varel zugrunde liegen.</p> <p>Die städtebauliche Einordnung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der aktuellen Verträglichkeitsanalyse verdeutlicht, dass das Vorhaben auch darüber hinaus als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist (vgl. Verträglichkeitsanalyse 12/2014: S. 27).</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
7	Fortsetzung Werbegemeinschaft Varel	<p><i>„In der Umsatzverteilungsberechnung ergeben sich für das Innenstadtzentrum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel prozentuale Umverteilungen von rd. einem Prozent bzw. i.H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro. Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch eine insgesamt vielfältige Einzelhandelsstruktur aus. Der Lebensmittelanbieter Markant, der größte Anbieter mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum, übernimmt eine wichtige Nahversorgungs- und Magnetfunktion im innerstädtischen Gefüge. Die Auswirkungen insbesondere auf diesen Betrieb sind auch im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Erweiterung des Famila-Marktes zu beurteilen. Die Planung des Verbrauchermarkts/ SB-Warenhauses Famila wurde im Hinblick auf die Verträglichkeit für den innerstädtischen Markant ausgelegt. Insofern ist eine weitere Beeinträchtigung zwar zunächst kritisch zu würdigen, allerdings erscheint eine vorhabenbedingte Marktaufgabe durch die Aldi Verlagerung nicht begründbar. Die Umsatzverteilungen liegen bei rd. einem Prozent bezogen auf das Innenstadtzentrum, der Markant dürfte angesichts der für die gesamte Innenstadt nachgewiesenen monetären Umverteilung von weniger als 0,1 Mio. Euro nicht deutlich stärker betroffen sein, was sich auch in dem Systemunterschied zu einem Lebensmitteldiscounter begründet. Der Betrieb stellt sich zudem grundsätzlich als modern dar. Von vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches ist somit nicht auszugehen.“</i></p> <p>Diese Darstellung entspricht nicht der Realität!</p> <p>Der Markant-Markt musste nach der Famila-Eröffnung wegen erheblicher Umsatzrückgänge zuerst die Fleisch-Bedienungsabteilung auf SB umstellen und dann am 31. Juli 2014 schließen (16 Monate nach Erstellung des o.g. Gutachtens). Damit wurde die von uns schon in unserer Stellungnahme zum Famila-Markt befürchtete Schließung vollzogen und damit gleichzeitig die von den Gutachtern erstellten Berechnungen ad absurdum geführt.</p>	<p>Weiterhin sind städtische Initiativen und Gespräche zur Nachnutzung der Bestandsimmobilie in der Vareler Innenstadt bereits angelaufen. Eine lebensmittelbezogene Nachnutzung wird städtischerseits und aus fachgutachterlicher Sicht als realistisch eingeschätzt, so dass auch zukünftig von dem Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes auszugehen ist.</p> <p>An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Presse unterschiedliche Gründe für die Betriebsaufgabe (u. a. auch persönlichen Gründen des Betreibers) zu entnehmen sind. Inwieweit ein direkter Zusammenhang mit der Famila-Erweiterung besteht, wird daraus nicht ersichtlich. Die geplante Aldi-Verlagerung und Erweiterung war außerdem zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt, so hieraus keine Beeinträchtigung der Entwicklungspotenziale des Innenstadtzentrums abgeleitet werden können.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
7	Fortsetzung Werbegemeinschaft Varel	<p>Die Gutachter begründeten seinerzeit, dass bei einer Begrenzung von 2.200 m<sup>2</sup> Vk-Fläche für Lebensmittel am Standort Schützenwiese genügend Umsatzanteile für den ja so wichtigen und notwendigen Markt in der Innenstadt verbleiben.</p> <p>Jetzt errechnen dieselben Gutachter, dass weitere 920 m<sup>2</sup> Lebensmittel am Standort Schützenwiese verträglich sind.</p> <p>Es ist doch völlig egal, ob im Familia-Markt oder daneben! Für den Kunden ist das ein und derselbe Standort. Auch wenn man von seinem „Kofferraum“ aus noch einmal in eine andere Richtung laufen muss!</p> <p>Wie solche unseligen Häufungen des Lebensmittelangebotes an einem Standort wirken, kann man sich im benachbarten Familia-Standort Brake anschauen. Dort wurde auf diese Art auch dem Lebensmittelangebot in der Innenstadt die Basis entzogen.</p> <p>Auch wenn es im B-Plan-Verfahren „nur“ um eine Verlagerung von Aldi und „nur“ um eine zusätzliche Verkaufsfläche von 320 m<sup>2</sup> für Varel geht, so ist die dadurch entstehende Marktmacht der Schützenwiese, die unserer Meinung nach schon damals zu groß dimensioniert wurde, eine klare Existenzgefährdung der nahe gelegenen, aber leider nicht städtebaulich integrierten Innenstadt und für ihre Händler, Dienstleister und Gastronomen.</p>	<p>Bei dem Planvorhaben Aldi handelt es sich um die Verlagerung eines bereits in städtebaulich nicht integrierter Lage in Varel ansässigen Lebensmittelmarkts. Der Markt existiert gegenwärtig am Sonderstandort Panzerstraße und erweitert sich im Zuge der Verlagerung um rd. 280 m<sup>2</sup> in untersuchungsrelevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.</p> <p>Da von einer wesentlichen Mitnahme des Umsatzes an den Standort Schützenwiese auszugehen ist (hohe Markttreue Lebensmitteldiscounter Aldi) liegen die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen (bedingt durch den zusätzlich am Standort gebundene Umsatz) bei max. 1,4 Mio. Euro.</p> <p>Das Potenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Innenstadtzentrum wird durch die Aldi-Erweiterung jedoch nur geringfügig eingeschränkt. An dieser Stelle kann auf die durch die Werbe-Gemeinschaft Varel genannte frühere Version der Verträglichkeitsanalyse verwiesen werden, in welcher ein Lebensmittelmarkt (hier Markt) im Innenstadtzentrum vorhanden ist. Die max. Umsatzumverteilungen liegen dann bei rd. einem Prozent bzw. weniger als 0,1 Mio. Euro.</p> <p>Darüber hinaus kann die Verlagerung an einen städtebaulich integrierten Standort, welcher einen deutlich stärkeren Wohngebietsbezug aufweist, sowohl im Sinne des Einzelhandelskonzepts als auch des Landes-Raumordnungsprogramms positiv bewertet werden.</p> <p>Die Innenstadtzentrum Varel zeichnet sich, im Vergleich zur Schützenwiese (fachmarktgeprägt), durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot in unterschiedlichen Branchen aus (Magnetbetriebe u. a. in den Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe).</p> <p>Hinsichtlich der Marktmacht des Standorts Schützenwiese sei darauf verwiesen, dass in den die Varel Innenstadt prägenden Sortimentsbereichen nur eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche von rd. 80 m<sup>2</sup> zusätzlich am Standort angesiedelt wird (nur geringfügige Erweiterung im Vergleich zum Altstandort Panzerstraße). Von einer weiteren „Verschärfung“ der Konkurrenzsituation bedingt durch das Planvorhaben Aldi ist somit nicht auszugehen.</p>





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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Fortsetzung Werbe-gemeinschaft Varel		Die Stadt Varel hat die in Rede stehende Bauleitplanung unter Begleitung und Berücksichtigung eines Einzelhandelskonzeptes und einer ergänzenden Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.  Die Verträglichkeit des Verlagerungsvorhabens wurde nachgewiesen und gutachterlich dargelegt; daher hält die Stadt Varel an den getroffenen Festsetzungen fest.
<b>Keine Anregungen und Bedenken hatten (nach § 4 (2) BauGB):</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 10.03.2015</li><li>2. AVACON AG, Schreiben vom 03.03.2015</li><li>3. Gemeinde Jade, Schreiben vom 26.02.2015</li><li>4. Gemeinde Rastede, Schreiben vom 25.02.2015</li><li>5. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 20.02.2015</li><li>6. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 23.02.2015</li><li>7. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 20.02.2015</li><li>8. EWE Netz, Schreiben vom 13.04.2015</li></ol>			



## Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Kerstin und Harald Kaminski Alter Warf 11 26316 Varel 06.03.2015 <b>Stellungnahme im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</b>	<p>Wir sind Eigentümer des Wohnhauses Alter Warf 11 und erheben folgenden Einwand gegen die o.a. Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes:</p> <p>Als Anlieger befürchten wir eine weitere Steigerung des Durchgangsverkehrs auf der Straße Alter Warf, die ausschließlich für Anlieger und Radfahrer frei gegeben ist. Im Hinblick auf die beabsichtigte Nachnutzung des Kasernengeländes im Bereich Waldstraße/Steinbrückenweg/An der Waldwiese befürchten wir in Zukunft noch weitere Steigerungen des unzulässigen und störenden Durchgangsverkehrs.</p> <p>Im August 2011 hat das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm und Tjardes GbR eine Querschnittsmessung am Alten Warf durchgeführt. An vier Tagen (Donnerstag bis Sonntag) wurden insgesamt 585 Fahrzeuge gezählt, die den Alten Warf befahren haben.</p> <p>Im Juni 2014 wurde eine gleiche Messung vom gleichen Ingenieurbüro durchgeführt: jetzt wurden an vier Tagen (wieder Donnerstag bis Sonntag) insgesamt 806 Fahrzeuge gezählt; also eine Steigerung um ca. 38 %.</p> <p>Das Ingenieurbüro erklärt in der Auswertung, dass es tatsächlich eine allgemeine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf dem Alten Warf gibt, das Belastungsniveau aber als sehr niedrig anzusehen sei.</p> <p>Hierbei wird aber nicht erwähnt, dass es im Jahr 2011 keinerlei Beschränkungen für den Alten Warf gab; seit 2012 ist die Straße Alter Warf jedoch nur noch für Anlieger und Radfahrer freigegeben; ein Durchgangsverkehr ist jetzt unzulässig.</p>	<p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Varel hat zur weiteren Erläuterung der getroffenen Aussagen im Bebauungsplan den Verkehrsgutachter um ein Stellungnahme zu den durchgeführten Messarbeiten angefordert, die hier im Wortlaut vollumfänglich wiedergegeben wird.</p> <p><b>Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm &amp; Tjardes GbR – 21.3.2015</b></p> <p><i>Nachstehend erhalten Sie unsere Stellungnahme zur Einwendung von Herrn und Frau Kaminski:</i></p> <p><i>„Wie im Bericht 2014 beschrieben, wurde eine <b>Steigerung des gemessenen Verkehrs</b> von 585 Fahrzeugen im Messzeitraum (Donnerstag bis Sonntag) auf 806 Fahrzeuge festgestellt.</i></p> <p><i>Im Folgenden möchte ich Ihnen gerne erläutern, was diese Steigerung bedeutet, wie die Belastungszahlen zustande gekommen sind, und welche Folgen sich aus den Definitionen und Einschränkungen des Straßengebrauchs ergeben.</i></p> <p><i>Schwierig ist in diesem Zusammenhang die <b>Definition des „Durchgangsverkehrs“</b>. Damit sind alle Verkehre gemeint, die ein bestimmtes Gebiet (nach Auffassung von Familie Kaminski: der Alte Warf) befahren, ohne dort anzuhalten. Darunter fallen nach der streng genommenen Definition auch Anwohner vom Steinbrückenweg, Buschgeweg und den anliegenden Wohnbebauungen. Da es sich hier um ein zusammenhängendes Wohngebiet handelt, ist der Begriff „Durchgangsverkehr“ für diese Bereiche aber von der Logik her bereits falsch! Der Begriff an und für sich impliziert, dass es sich hierbei um Verkehre handelt, die das Gebiet als solches durchfahren. Bewohner des Alten Warf sind schließlich auch keine Durchgangsverkehrer, sobald sie auf dem Steinbrückenweg fahren. Hier ist auch eine gewisse Toleranz gegenüber den Nachbarn zu erwarten.</i></p>



22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Kaminski	<p>Zusätzlich ist uns aufgefallen, dass die Anzahl der registrierten Fahrten auf dem Alten Warf in Richtung B 437 nicht mitgezählt wurden, da die Zählplatten diese Fahrten nicht registrieren konnten; die Zählplatten waren auf dem Alten Warf kurz vor der Kreuzung Steinbrückenweg ausgelegt.</p> <p>Das bedeutet, dass die Fahrten der Anlieger, die zur B 437 führen bzw. von dort kamen gar nicht registriert wurden, und somit die Gesamtanzahl der Fahrten auf dem Alten Warf um diese unbekannte Anzahl zu erhöhen ist.</p> <p>Um unsere Wohn- und Lebensqualität zu schützen, bitten wir darum, Verkehrs- oder bautechnische Vorkehrungen zu treffen, um den vorhandenen Durchgangsverkehr im Alten Warf zu unterbinden und um einen weiteren Anstieg dieses Durchgangsverkehrs zu verhindern.</p>	<p><i>Der Begriff „Anlieger frei“ bezeichnet einen Bereich, der im Allgemeinen nicht der Öffentlichkeit offen steht. Er bezeichnet aber nicht einen Bereich, der nur den Anwohnern vorbehalten ist! Laut dem Bayrischen Obersten Landesgericht sind Anlieger Personen, „die mit den Bewohnern oder Grundstückseigentümern in eine Beziehung treten wollen. Dabei ist es unerheblich, ob diese Beziehung zustande kommt.“ Damit ist geregelt, dass Müllfahrzeuge, die Post, aber auch Möbeltransporter das Grundstück anfahren können. Es erlaubt aber auch allen anderen Besuchern, dort einzufahren. Es reicht also, kurz beim Nachbarn am Alten Warf anzuhalten und sich mit ihm „über den Gartenzaun“ zu unterhalten. Auch, weil das gesamte Wohngebiet zusammenhängend ist, ist vorstellbar, dass nicht allen Bewohnern (außerhalb des Alten Warf) klar ist, dass der Begriff „Anlieger frei“ auch für sie bedeutet, dass sie den Alten Warf nicht durchfahren dürfen.</i></p> <p><i>Im Übrigen steht das Schild „Anlieger frei“ von familia kommend an der gemeinsamen Zufahrt von Buschgastweg und Alter Warf - die Regelung „Anlieger frei“ muss daher auch für Anlieger des Buschgastweges gelten, auch wenn diese über den Steinbrückenweg und den Alten Warf einfahren! Die Anzahl an „legalen“ Fahrten über den Alten Warf schließt somit nicht nur Anlieger vom Alten Warf, sondern auch vom Buschgastweg und den nachgelagerten Straßen mit ein. Anlieger ist auch, wer ein Geschäft oder eine Praxis aufsucht - Kunden des Wohnwagenhändlers sind daher auch als Anlieger zu betrachten.</i></p> <p><i>Dazu folgende überschlägliche Berechnung: Allein an der Straße Alter Warf gibt es ca. 30 Grundstücke, die über den Alten Warf erschlossen werden. Geht man davon aus, dass zu jedem Grundstück 1,5 Fahrzeuge gehören, die nur einmal pro Tag ein- und ausfahren, ergeben sich daraus schon 90 Fahrten pro Tag. Während der Ortsbesichtigungen fiel immer wieder auf, dass eine Vielzahl von Fahrzeugen auf der Straße parkte - der Trend geht klar zum Zweitfahrzeug, so dass 2 Fahrzeuge je Grundstück realistischer wären. Am Buschgastweg und den dahinter liegenden Bebauungen sind es deutlich mehr Grundstücke. Hinzu kommen Kunden und Angestellte vom Wohnwagenhändler. Nicht alle diese Fahrten werden über den südlichen Alten Warf führen, es ist aber deutlich erkennbar, dass bereits durch „legale“ Fahrten eine gewisse Anzahl an Fahrten pro Tag erzeugt wird.</i></p>



22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Kaminski		<p><i>Die Wahl des Standortes der Zählgeräte ist stark von den örtlichen Gegebenheiten abhängig gewesen: Durch das wechselseitige Parken auf der Fahrbahn und den leichten Bogen im Fahrverlauf mussten die Zählgeräte weit in den Süden verschoben werden. Daraus lassen sich - bezogen auf die Systematik der Erhebung - Vor- und Nachteile ableiten. Zum einen ist durch den Standort sichergestellt, dass der maximale Durchgangsverkehr erhoben wurde! Wer diesen Querschnitt nicht überfahren hat, war definitiv kein Durchgangsverkehr (bezogen auf den Alten Warf). Dass die erhobene Belastung am Messquerschnitt anzuheben ist, da Fahrten, die nördlich des Querschnitts starten und enden und in Richtung Norden gehen nicht erfasst wurden, entspricht nur teilweise den Tatsachen. Wäre der Messquerschnitt weiter nördlich gewesen, hätten die Fahrten gefehlt, die südlich des Messquerschnitts starten/enden und über den Steinbrückenweg führen. Je nördlicher der Messquerschnitt, desto weniger südliche Fahrten werden erhoben. Es kann daher keinen „einzig richtigen“ Messquerschnitt geben. Es gibt sowohl in Richtung Norden (zur B 437) als auch in Richtung Süden (über Windallee / Teichgartenstraße zur Oldenburger Straße, teilweise auch zur östlichen B 437) mutmaßlich starke Verkehrsbeziehungen, so dass das Verhältnis der Fahrten in Richtung Norden und Süden vermutlich ausgeglichen ist. Demnach ist die Anzahl an Fahrten nicht um eine unbekannte Anzahl zu erhöhen.</i></p> <p><i>Die Steigerung des Verkehrs in relative Größenordnung zu bringen ist aufgrund der kleinen Zahlen problematisch. Eine „Steigerung um 38 %“ impliziert einen deutlichen Anstieg - tatsächlich ist von 220 Fahrzeugen in 4 Tagen (also durchschnittlich etwas mehr als 50 Fahrzeuge pro Tag) die Rede. Ob dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen komplett dem Durchgangsverkehr zuzuordnen ist, kann nicht pauschal gesagt werden (Buschgastweg und andere Straßenzüge).</i></p>



22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Kaminski		<p><i>Auch ist aufgrund der Ausgangsbelastung von unter 250 Kfz/24h in unseren Augen überhaupt kein Anlass gegeben, verkehrsberuhigende Maßnahmen zu ergreifen: Die Auswertung der Zählplatten zeigt, dass an allen vier Tagen zusammen zwischen 22 Uhr abends und 6 Uhr morgens 37 Fahrzeuge den Alten Warf befahren haben. In den Nachtstunden ist somit durchschnittlich mit weniger als 10 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen. In keinem einzigen Messintervall im gesamten Messzeitraum wurden mehr als 6 Fahrzeuge je 15 Minuten je Richtung gemessen. Selbst in den „Spitzenzeiten“ durchfährt weniger als 1 Fahrzeug je Minute den Alten Warf.“</i></p> <p>Die Stadt Varel sieht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes und den dadurch zu erwartenden Verkehrsmengen die Belange der Anwohner nicht beeinträchtigt und hält an den formulierten städtebaulichen Zielen der Planung fest.</p>



## Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever 14.05.2014 (§ 4 (1) BauGB)	<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Varel nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: Fachbereich Umwelt:</p> <p>Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde und unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen sind die auf S. 25 im schalltechnischen Gutachten zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 202 in Varel der Fa. Itap enthaltenen Vorschläge aufzunehmen.</p> <p>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.</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<p>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 heranangezogen werden.</p> <p>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:</p> <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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Aussagen wurden gutachterlich vom Büro Stadt &amp; 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>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland	<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 näherer einzugehen und die Sicherung der Nahversorgung sowie die Auswirkungen einer möglicherweise entfallenden Nahversorgungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich zu prüfen.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Die Nahversorgung der am alten Standort Panzerstraße ansässigen Bevölkerung wird weiterhin durch einen systemgleichen Discount-Wettbewerber gewährleistet.</p> <p>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.</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 Famila, 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, 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).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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).</p> <p>Durch den bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounter am Altstandort (Sonderstandort Panzerstraße) ist die Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche durch einen systemgleichen Betriebstyp weiterhin gegeben.</p>





Stadt Varel  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
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>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft, Finanzen und Personal:</p> <p>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Brandschutz:</p> <p>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</p> <p>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bezug zum Bebauungsplanverfahren Nr. 202 „Schützenwiese“ ist nicht gegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



Stadt Varel  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
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 (§ 4-1 BauGB)	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-Lebensmittelmartkes 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"><li>• Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 920 qm,</li><li>• Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 qm,</li><li>• Zoologischer Bedarf (kleinmaßstäblich) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20 qm,</li><li>• Wöchentliche Aktionswaren bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 80 qm.</li></ul>	
		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  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Im Einzelhandelsentwicklungskonzept sind für die Stadt Varel mit der Innenstadt und dem Stadtteil Obenstrohe 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, <b>Ergänzend dazu nehmen wir wie folgt Stellung:</b>	
		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 Obenstrohe sowie die Standortaufgabe des Markt-Marktes im Innenstadtzentrum berücksichtigt.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	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>Die in der Verträglichkeitsanalyse angegebene Verkaufsfläche bezieht sich auf den dargestellten Untersuchungsraum (s.S.9):</p> <p>„(...) 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 Oberstrohe und dem Kernort Varel wird zudem das Nahversorgungszentrum Oberstrohe 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 Verkaufsflächenerweiterung 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>
		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).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gibt die Begründung korrekt wieder.



Stadt Varel  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
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 Familia-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, Familia, Netto), das Vorhaben als städtebaulich verträglich sowohl für zentrale Versorgungsbereiche als auch für Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum zu bewerten ist.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	Wir gehen davon aus, dass aufgrund der besonderen Wettbewerbssituation negative Effekte auf die Varelner 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 Varelner 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 solche negativen 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  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
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 (Familia) 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"> <li>• Der Betriebstyp entspricht der und sichert die mittlere zentrale Versorgungsfunktion Varels.</li> <li>• Es handelt sich um einen alteingesessenen Traditionsbetrieb.</li> <li>• Familia ist der einzige Verbrauchermarkt/das einzige SB-Warenhaus in Varel.</li> <li>• Bei „Nicht-Handeln“ sei eine Standortaufgabe nicht unrealistisch. Dies könne mit schwierigen Nachnutzungsproblemen verbunden sein.</li> </ul>	
		Hierzu stellen wir Folgendes fest:	
		Die hier genannten Argumente für eine gesonderte Behandlung dieses Standortbereiches beziehen sich im Wesentlichen auf den bereits vorhandenen Verbrauchermarkt/das SB-Warenhaus (Familia). Es bleibt unklar, wieso in diesem Zusammenhang auch die Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierter Lage als denkbare Option angesehen wird.	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).



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	<p>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>	<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>
		<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>	<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  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
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  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
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 „Verlagerung von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aus nicht integrierten Lagen...“), 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 (Familia) 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  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
3	Gemeinde Bockhorn Am Markt 1 26345 Bockhorn 09.05.2014 (§ 4 (1) BauGB)	<p>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<sup>2</sup> vorgesehen ist.</p> <p>Insgesamt wird diese Maßnahme für den Untersuchungsraum als verträglich angesehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis gibt die Planungsabsichten der Stadt Varel korrekt wieder.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</p> <p>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.</p> <p>Auswirkungen auf Nachbarkommunen können aus fachlichen Gründen ausgeschlossen werden. Insofern ist der Bezug auf Varel einer fachlichen Herleitung geschuldet:</p> <p>Es handelt sich um die Verlagerung eines bereits etablierten Lebensmittel-discounters in Varel.</p> <p>Der Einzugsbereich des Planvorhabens Aldi wird vornehmlich durch die Standorte der weiteren Lebensmittel-discounters 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.</p> <p>Eine darüber hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft wird durch den sog. Streuumsatz (in diesem Fall rd. 10 %) berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und gibt die Aussagen der Begründung korrekt wieder.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Fortsetzung Gemeinde Bockhorn	<p>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> <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>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>	<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> <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  
22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Fortsetzung Gemeinde Bockhorn	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.
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer 08.05.2014 (§ 4 (1) BauGB)	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 (§ 4 (1) BauGB)	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 <sup>2</sup> . 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.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 07.05.2014	<p>Mit Schreiben vom 7. Mai 2014, Tlb-186/14/Di/will, haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann nur durch ein DN 150 Anschluss an unsere zentrale Mischwasserentsorgung angeschlossen werden. Die Mischwassermenge, die über diesen Anschluss abgeleitet werden kann, werden wir aufnehmen.</p> <p>Alles andere muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden z.B. über Regenrückhaltebecken, etc. Hierfür muss ein Entwässerungsantrag an den OOWV gestellt werden.</p> <p>Genauere Einzelheiten zur geplanten RW- und SW- leitung sind der späteren und im Rahmen der baureifen Planung noch aufzustellenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu entnehmen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt um folgende Punkte: Geländehöhen, Grundstücksparzellierung, anfallende Abwassermengen zu klären.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>In der anliegenden Planunterlage sind die Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem zuständigen Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 981021 in der Örtlichkeit angeben lassen.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiterführenden Genehmigungsplanung berücksichtigt.



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	NLD Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 12.05.2014	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem Plangebiet sind nach unserem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.
<b>Keine Anregungen und Bedenken hatten: nach (§ 4 (1) BauGB)</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gemeinde Rastede, Schreiben vom 29.04.2014</li><li>2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, Schreiben vom 29.04.2014</li><li>3. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Schreiben vom 29.04.2014</li><li>4. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 16.04.2014</li><li>5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Schreiben vom 23.04.2014</li><li>6. EWE Netz GmbH, Schreiben vom 22.04.2014</li><li>7. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 15.04.2014</li><li>8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 05.05.2014</li><li>9. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 19.05.2014</li></ol>			



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

<b>Nr.</b>	<b>Private Einwender/in Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
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. 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>