



**Stadt Varel**  
**Bebauungsplan Nr. 211 sowie 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes**  
**Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**  
**und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Friesland Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement Lindenallee 1 26441 Jever 08.04.2016	Zu der o. a. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Regionalplanung:</u></b>  Siehe Stellungnahme vom 16.03.2016.	Die Stellungnahme des Landkreises Friesland zum Planvorhaben Bebauungsplan Nr. 211 wurde nicht im Zuge der offiziellen Stellungnahme vom 08.04.2016 abgegeben und nachgereicht. Die Stadt Varel nimmt diese zur Kenntnis und trifft folgende Abwägung:
		Zur Aufstellung des B-Plans Nr. 211 „RWG-Markt“ nimmt die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland gem. 13a BauGB wie folgt Stellung:	
		Zunächst einmal ist die Planung eine Standort- und Immobiliennachnutzung des bisherigen Aldi-Discounters in der Panzerstraße grundsätzlich einer Neuentwicklung vorzuziehen. Zudem wird die bestehende Einzelhandelsagglomeration durch das Pflanzen- und Gartencenter in seiner Sortimentsbreite ergänzt. Das nicht zentrenrelevante Sortiment „Pflanzen und Gartenbedarf“ an einem autokundenfreundlichen Standort anzusiedeln, kann nachvollzogen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Ferner wird von der Unteren Landesplanungsbehörde grundsätzlich anerkannt, dass sich die Stadt Varel zeitnah bei der Umsiedlung/ Verlagerung des Discountmarktes - in einem anderen Verfahren hat die untere Landesplanungsbehörde hierzu umfangreich Stellung genommen - mit lösungs- und zukunftsorientiert Nachnutzungsmöglichkeiten für den Standort Panzerstraße auseinandergesetzt hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement 16.03.2016	Die Änderung der Sortimentsliste, inbegriffen sind Sortimentszuweisungen, der Stadt Varel, nur um einige wenige Sortimente aus dem Randbereich des Marktes zu ermöglichen, wird hingegen kritisch gesehen. Sie wird 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.). Bei einer nicht zentrenrelevanten Einordnung der Sortimente „Reitsportartikel“, „Arbeits- und Sicherheitsbekleidung und -schuhe“ sowie „Zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör)“ werden die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenstadtzentrum erheblich eingeschränkt bzw. innerstädtische Entwicklungspotenziale bezüglich dieser Sortimentsgruppen genommen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen des Büro's Stadt &amp; Handel zur Überprüfung der Vareler Sortimentsliste der Stadt Varel zurückgewiesen.</p> <p>Eine Schwächung des Einzelhandelskonzeptes wird seitens der Gutachter (Stadt &amp; Handel) nicht gesehen. In der „klassischen“ Ausprägung (bspw. Fitness-/Laufbekleidung und Sportzubehör, Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung sowie Tiernahrung und -hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt und sollen primär im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.</p> <p>Daher sieht die Stadt Varel auch keine Notwendigkeit Veränderungen an der Sortimentszusammensetzung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan Nr. 211 vorzunehmen. Der Gutachter sieht insbesondere unter Berücksichtigung der geänderten bzw. differenzierten Sortimentsliste das Entwicklungspotenzial der Innenstadt nicht beeinträchtigt.</p>
		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 liegt der Anteil der aktuell nach Vareler Sortimentsliste vertretenen zentrenrelevanten Randsortimente bei rd. 48% der geplanten VKF. Ergänzt wird dies durch maximal 95qm VKF mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (- 10% der Gesamtverkaufsfläche), was, in der Summe betrachtet, erhebliche Auswirkungen auf die Sortimentsstruktur und die Kategorisierungsfunktion der Sortimentsliste nach zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten hat. Denkbar wäre beispielsweise die Flächenanteile der nicht zentrenrelevanten Sortimente auszuweiten, sodass sich stärker auf den Bereich des Hauptsortiments „Pflanzen und Gartenbedarf“ bzw. die Teilsortimente „Pflanzen, Samen sowie Gartenartikel“ konzentriert würde.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Varel hat unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen zur Vorhabenverträglichkeit der Umsiedlung des RWG-Marktes an den Sonderstandort Panzerstraße das Planverfahren zur Umsiedlung des RWG-Marktes sowie weiterer einzelhandelsbezogener Vorhaben in Innenstadtnähe beschlossen.</p> <p>Diese städtebaulichen Planungen wurden jeweils aufbauend auf dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel (EHK 2011) durch fachgutachterliche Untersuchungen begleitet, die Grundlagen der jeweiligen städtebaulich relevanten Festsetzungen gewesen sind. Unter Berücksichtigung der gutachterlich getroffenen Aussagen zur Zentrenverträglichkeit einer weiteren Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Berufs- und Arbeitsbekleidung, Reitsport sowie zoologischer Bedarf/Großgebäude setzt der Bebauungsplan Nr. 211 eine Verkaufsfläche von 755 m<sup>2</sup> für ein <b>nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment</b> fest, was einen Anteil von 80 % der Gesamtverkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> bedeutet. Diese Verkaufsfläche darf durch maximal 10 % zentrenrelevante Randsortimente ergänzt werden.</p> <p>Unter Maßgabe dieser Verkaufsflächenzahlen wurde dem Projekt eine Innenstadtverträglichkeit konstatiert.</p>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement 16.03.2016	Mit einer Änderung der Sortimentsliste würde einhergehen, dass ein Präzedenzfall geschaffen wird und somit weitere Änderungen an der Sortimentsliste in jedem Segmentbereich ebenso denkbar wären, die weitere Ausnahmen auch gegen den Willen der Stadt zur Folge haben könnten. Die Sortimentsliste, die als festes Steuerungsinstrument für einzelhandelsbezogene Planungen dient, würde so an Funktionalität und damit an Rechtssicherheit sowie Steuerungswirkung verlieren.	<p>Hinsichtlich der Schaffung eines Präzedenzfalles wurde bereits im Frühzeitigen Planverfahren wie folgt abgewogen:</p> <p><i>Die Änderung der Sortimentsliste wird in einem Parallelverfahren als Teilanpassung des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) beschlossen.</i></p> <p><i>Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, z. T. eher umfassender gefasst Warengruppen zu differenzieren und die Zentren- bzw. Nicht-Zentrenrelevanz für die einzelnen „Untergruppen“ auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie im gesamtstädtischen Kontext neu zu bewerten und schlussendlich zu definieren. Hierfür müssen diese in der sozialen und wirtschaftlichen Realität eigenständig und (nach Art, Beschaffenheit und Nutzungszweck) hinreichend abgrenzbar vorhanden sind.</i></p> <p><i>Der Änderung der Sortimentsliste liegt eine ergänzende Stellungnahme zur Überprüfung der Vareler Sortimentsliste (Stadt + Handel 2013) zugrunde. Hierin werden die Differenzierungsmöglichkeiten der in Rede stehenden Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) aufgezeigt und die Nicht-Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente vor dem Hintergrund der Ist-Situation in Varel sowie allgemeiner Bewertungskriterien fachlich und transparent begründet.</i></p> <p>Die Stadt Varel sieht die vorgenannten Aussagen weiterhin als korrekt an und hält an den getroffenen städtebaulichen Zielsetzungen fest.</p>
		Zudem würde folgen, dass die typische Struktur eines Mittelzentrums, differenziert nach zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, geschwächt würde. Die untere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass die dauerhafte Sicherung der mittelzentralen Funktion ein Ziel der Raumordnung ist. Dies sollte auch im Interesse der Stadt Varel sein. Genau das Instrument, das eine positive Entwicklung der wesentlichen Funktion Einzelhandel bewirken soll - nämlich das Einzelhandelskonzept - wird durch die Änderung der Sortimentsliste geschwächt.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und mit Verweis auf die gutachterlichen Aussagen zurückgewiesen.</p> <p>Die Stadt Varel ist sich ihrer mittelzentralen Funktion bewusst und stellt daher gerade im Bereich der einzelhandelsbezogenen Städtebauprojekte relevanten Vorhaben eine vorgeschaltete Gutachterprüfung voraus.</p> <p>Die Stadt Varel sieht im Ergebnis der gutachterlichen Aussagen durch die in Rede stehenden Projekte mit einer differenzierten Sortimentsliste keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum ausgelöst.</p>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement 16.03.2016	Hier ist durch das konkrete Verfahren kein Ziel der Raumordnung verletzt, aber in der Gesamtheit der Vorhaben, die isoliert betrachtet als Einzelfälle als verträglich darstellbar sein mögen, wird jedoch die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes aus 2011 angegriffen, da der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in nahezu allen Sortimenten sehr eng ist und damit weitere Entwicklungen nur über weitere Ausnahmen möglich werden. Aufgrund des im Einzelhandel vorherrschenden Verdrängungswettbewerbs werden deshalb strukturschädige Auswirkungen bei kumulativer Betrachtung der Einzelfälle immer wahrscheinlicher. Bei weiteren Vorhaben wird die untere Landesplanungsbehörde dies in Hinblick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion verstärkt prüfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Es wird seitens der Stadt Varel Wert darauf gelegt, dass es keine Vielzahl von Vorhaben gibt, die zu einer Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes führen sondern ausschließlich das vorliegende Planverfahren.
		Von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde wird ferner empfohlen, dass Einzelhandelskonzept insgesamt fortzuschreiben und neu zu beschließen. Hiermit könnte die Stadt die verlorenen Steuerungswirkung wieder auffangen, ggf. neue Handlungsmöglichkeiten entwickeln sowie der dynamischen Entwicklung im Handel gerecht werden. Gerade der letzte Punkt dient auch der Rechtssicherheit der städtebaulichen Satzungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag der Landesplanungsbehörde wird der weiteren politischen Beratung vorgestellt.  Allerdings wird angesichts der gutachterlichen Bewertung der Verträglichkeit des Konzeptes analog seitens der Stadt Varel nicht von einem Verlust der Steuerungswirkung ausgegangen.  Insofern reicht aktuell eine Anpassung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus.



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement 16.03.2016	<p>Über die grundsätzlichen Bedenken hinaus werden folgende Hinweise gegeben. Auf Seite 7 der Begründung wird bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten von maximalen Verkaufsflächenanteilen gesprochen und diese mit Quadratmeterangaben konkretisiert. Bei den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde dies hingegen nicht gemacht, obwohl zumindest bei den Sortimenten „Spielwaren“ sowie „Haushaltswaren“ in den textlichen Festsetzungen Angaben zu maximalen Verkaufsflächenanteilen gemacht wurden. Nach unserer Auffassung sind alle zentrenrelevanten Nebensortimente mit einer konkreten maximalen Verkaufsfläche sowohl in der Begründung als auch gerade in den textlichen Festsetzungen festzusetzen. Eine fehlende Festsetzung in einem der Randsortimente könnte sonst zu einer Ausweitung der Randsortimente über die geplanten 90 qm VKF hinaus führen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Varel begrenzt in diesem Projekt die maximalen Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, somit 95 m<sup>2</sup>. Auf eine Begrenzung des Sortimente zoologischer Bedarf (Kleingebinde/Zubehör/lebende Tiere) wurde bewusst verzichtet, um der späteren Ausgestaltung dieser Sortimentsgruppen bis zum Maß der Verträglichkeit einen Spielraum einzuräumen.</p> <p>Das entspricht insofern der gutachterlichen Empfehlung als dass die Begrenzung auf 95 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der besonderen Typik der speziellen Sortimente erfolgt. Die 10 % Regelung impliziert eine Verkaufsflächenbegrenzung im „klassischen“ zoologischen Bedarf. Angesichts der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 950 m<sup>2</sup> dürfte die Verkaufsfläche von 95 m<sup>2</sup> in diesem Segment ohnehin nicht überschreiten, was auch als angemessene und verträgliche Obergrenze angesehen wird.</p> <p>Eine Überschreitung über die 95 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist nicht zulässig.</p>
		<p>Ebenfalls als redaktionelle Anmerkung festzuhalten ist, dass in der textlichen Festsetzung von einem SO („Großflächiger Einzelhandel“) gesprochen wird, in der Begründung jedoch die Abkürzung SO1 verwendet wird. Eine einheitliche Schreibweise wird hier ebenfalls empfohlen. Zudem wird in der Begründung von einem „Raiffeisenmarkt“ unter 4.1 (Art der baulichen Nutzung) gesprochen, wobei - wie auch in der textlichen Festsetzung - besser die Begrifflichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebes verwendet werden soll. Offiziell kennt das Planungsrecht die Definition eines „Raiffeisenmarktes“ nicht an, sodass es bei der Verwendung zu einer Unzulässigkeit kommen könnte.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen werden redaktionell angepasst.</p>
		<p>Zusammenfassend betrachtet die untere Landesplanungsbehörde die Ansiedlung des RWG-Marktes am Standort des ehemaligen Aldi-Discounters bezogen auf die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente als durchaus sinnvolle Ergänzung der Einzelhandelsagglomeration Panzerstraße und im Rahmen der mittelzentralen Funktion als zulässig. Entsprechend sollten die zentrenrelevanten Sortimentsanteile reduziert und das nicht zentrenrelevante Hauptsortiment „Pflanzen/ Samen, Gartenartikel“ weiter ausgebaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Varel sieht unter der Maßgabe einer angepassten Sortimentsliste das Vorhaben als zentrenverträglich an und hält an den getroffenen Festsetzungen fest.</p>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement 16.03.2016	Eine Änderung der Vareler Sortimentsliste wird kritisch gesehen, da sie die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzepts schwächt und somit die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt weiter erschwert.	<p>Die Änderung der Sortimentsliste wird in einem Parallelverfahren als Teilanpassung des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) beraten. Dies erfolgt aufgrund einer differenzierten Überprüfung (ergänzende Stellungnahme, Stadt + Handel 2013).</p> <p>Eine Schwächung des Einzelhandelskonzepts wird seitens der Gutachter (Stadt &amp; Handel) nicht gesehen. In der „klassischen“ Ausprägung (bspw. Fitness-/Laufbekleidung und Sportzubehör, Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung sowie Tiernahrung und –hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt und sollen primär im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.</p> <p>Daher sieht die Stadt Varel durch die Anpassung der Sortimentsliste keine Schwächung des Innenstadtzentrums ausgelöst und hält an den getroffenen städtebaulichen Planungszielen fest.</p>



<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
1	Fortsetzung Landkreis Friesland 08.04.2016	<b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Brand- u. Denkmalschutz:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-Städtebaurecht: Fachbereich Straßenverkehr: Fachbereich Umwelt:</u></b> <b><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b> Es bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg  20.04.2016 (§ 4 (2) BauGB)	<p>Mit dem oben genannten Planvorhaben möchte die Stadt Varel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Verlagerung eines Raiffeisen-Markts an den Sonderstandort Panzerstraße schaffen.</p> <p>Wir haben mit dem Schreiben vom 16. September 2015 zu dem oben genannten Planvorhaben bereits Stellung genommen. Die hierin von uns geäußerten Anmerkungen und Bedenken erhalten wir aufrecht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zum Planvorhaben Bebauungsplan Nr. 211 wurde mit Datum vom 16.09.2015 zum Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB abgegeben. Diese wird mit der erfolgten Abwägung im Anschluss wiedergegeben (<i>kursiv</i>).</p> <p>Aufgrund der erneut vorgebrachten Inhalte verbleibt die Stadt Varel bei den bereits beratenen und beschlossenen Abwägungsvorschlägen.</p>
		<p>Wir weisen nochmals auf folgende Sachverhalte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einordnung der Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung- und Schuhe sowie zoologischer Bedarf sollte nicht pauschal von zentrenrelevant in nicht zentrenrelevant umgeändert werden, Aus unserer Sicht sind Teile der Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung- und schuhe sowie zoologischer Bedarf strukturprägend und somit wichtig für die Attraktivität der Vareler Innenstadt.</li> </ul> <p>Der stationäre Einzelhandel in Innenstädten muss sich schon heute zahlreichen Herausforderungen, wie zum Beispiel sinkenden Umsätzen und abnehmenden Kundenfrequenzen, stellen. Dieser Trend wird sich durch den stetig wachsenden Online Handel In Zukunft noch verstärken. Laut der Studie „Stadt, Land, Handel 2020“ des IFH Köln sind in den nächsten fünf Jahren bis zu 45.000 stationäre Geschäfte von der Schließung bedroht.<sup>1</sup></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in Rede stehende Änderung der Einordnung der Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung- und Schuhe sowie zoologischer Bedarf in der Sortimentsliste erfolgte nicht pauschal sondern unter Berücksichtigung einer fachgutachterlichen Untersuchung des Büro´s Stadt und Handel.</p> <p>Die Sortimenten Reitsportartikel, Berufsbekleidung und –schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) stellen sich als „Untergruppen“ zu den Sortimenten Sportartikel, Bekleidung, Schuhe und zoologischer Bedarf dar. Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme wird anhand allgemeiner Bewertungskriterien transparent und fachlich begründet eine Abgrenzung dieser Sortimente vorgenommen. Eine pauschale Einordnung als nicht zentrale Sortimente ist somit nicht erfolgt.</p> <p>In der „klassischen“ Ausprägung (bspw. Fitness-/Laufbekleidung und Sportzubehör, Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung sowie Tiernahrung und –hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt.</p> <p>Die gewünschten Veränderungen der Zentrenrelevanz ist auf die einzelnen Sondersortimente sehr eingeschränkt bewertet worden und gilt gleichermaßen für alle entsprechenden Einzelhandelsvorhaben mit den betroffenen Sortimentsgruppen.</p>

<sup>1</sup> vgl. Institut für Handelsforschung (IFH) Köln, 2015. Fast Jedes zehnte Ladengeschäft von Schließung bedroht- alle Regionen betroffen. Pressemitteilung, 11.08.2015 ([http://www.umwelt-campus.de/ucb/fileadmin/groups/45/0pen\\_access\\_Dokumente/Zitieren\\_Crashkurs,,,-\\_2013-02-2&ßdJ](http://www.umwelt-campus.de/ucb/fileadmin/groups/45/0pen_access_Dokumente/Zitieren_Crashkurs,,,-_2013-02-2&ßdJ)) [Stand 08.04.2016]





## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
2	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer (§ 4 (2) BauGB)	<p>Deshalb muss es das Ziel sein, die Vielfaltigkeit des Angebotsmix In zentralen Lagen zu erhalten und bestenfalls zu erweitern, um so möglichst unterschiedliche Kundengruppen anzulocken. Wenn die geplanten Sortimente In Gänze als nicht zentrenrelevant eingestuft werden, wird sich das negativ auf den Angebotsmix, die hiervon abhängige Kundenfrequenz und somit auf die Funktionsfähigkeit der Vareler Innenstadt als Handelsstandort auswirken, Es bedarf also einer umfassenden und detaillierenden Unterteilung der Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung- und Schuhe sowie zoologischer Bedarf dahingehend, welche Warengruppenbestandteile zentrenrelevant sind und welche nicht. Zusätzlich Ist der zentrenrelevante Anteil der Sortimente im geplanten Markt zu beschränken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p>Das Kaufkraftpotenzial der speziellen Sortimentsuntergruppen Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) umfasst jeweils nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche (bspw. Reitsportartikel am Sortimentsbereich Sportartikel). Hieraus ergeben sich nur geringe Verkaufsflächenpotenziale, die – im Vergleich zum Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrums insgesamt (rd. 14.650 m<sup>2</sup>; vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Stadt + Handel 2011: S. 40) – nur sehr eingeschränkt zu einer weiteren Attraktivierung des Innenstadtzentrums und Stärkung des Angebotsmixes und der Kundenfrequenz beitragen können. Es handelt sich vielmehr um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden ausgerichtete Sortimente.</p> <p>In der ergänzenden Stellungnahme wird aufgezeigt, dass die in Rede stehenden Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) letztlich in der sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständige und hinreichend konkret abgrenzbare Sortimente (aufgrund von Art, Beschaffenheit und Nutzungszweck) vorhanden sind.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen zur Beschränkung des zentrenrelevanten Anteils der Sortimente wurden im Bebauungsplan Nr. 211 berücksichtigt. Dieser setzt die Gesamtverkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> für ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment im Bereich Pflanzen und Gartenbedarf fest mit der weiteren Differenzierung der einzelnen Verkaufsflächenobergrenzen für aufgezählte Sortimente.</p> <p>Gleichzeitig werden die Verkaufsflächenobergrenzen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf einen Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Diese sind im Speziellen auch genannt und umfassen im Einzelnen auch den zoologischen Bedarf in der Sortierung Kleingebäude/Zubehör/lebende Tiere.</p> <p>Die Stadt Varel sieht hierdurch eine ausreichende Steuerungswirkung gegeben und hält an den getroffenen Abwägungsvorschlägen sowie den getroffenen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 211 fest.</p>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung Industrie- und Handelskammer (§ 4 (2) BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Sortiment „zoologischer Bedarf liegt eine Unterteilung in zentrenrelevante Warengruppen (zoologischer Bedarf und lebende Tiere) und nicht zentrenrelevante Warengruppen (Zoologischer Bedarf (Großgebilde/ Zubehör)) bereits vor. Anders als der Gutachter sehen wir jedoch, auch nach Kenntnisnahme der Studie „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeiten der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“, unverändert eine Rechtsunsicherheit bei der geplanten Unterteilung des Sortiments, da die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) den Begriff „Großgebilde“ nicht kennt.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 16.09.2015 verwiesen, die hier zum Thema Einstufung Wirtschaftszweige auszugsweise wiedergegeben wird:</p> <p><i>„Die Abgrenzung erfolgt überwiegend über die Art und Beschaffenheit der Sortimente. Für Großgebilde kann ein Gewicht ab ca. 10 Kilogramm angesehen werden. Zum einen lassen sich Gebilde in dieser Größenordnung kaum ohne Kfz transportieren. Zum anderen zeigt die Betrachtung der wirtschaftlichen Realität, dass die angebotenen Verpackungsgrößen i. d. R. bei max. 2,5 Kilogramm bzw. bei mehr als 10 Kilogramm liegen. Das großräumige Zubehör ist ebenfalls darüber charakterisiert, dass ein Transport ohne Kfz insbesondere aufgrund der Abmaße der Verpackungen bzw. jeweiligen Produkte nicht möglich ist. Darüber hinaus ist ein hoher Flächenbedarf für die Präsentation der Produkte erkennbar“ (Stadt + Handel 2013: S. 11).“</i></p> <p>Somit liegt eine abschließende Definition des Sortiments vor. Die sonstigen Untergruppen des Sortiments zoologischer Bedarf (bspw. Tiernahrung und -hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind weiterhin als zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß Vareler Sortimentsliste festgelegt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gutachter Stadt*- Handel geht in seiner Verträglichkeitsanalyse von einer ProKopf-Kaufkraft im Bereich Pflanzen von 77 Euro/Jahr aus, Demgegenüber gibt die BBE Handelsberatung in einem für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie erstellten Marktgutachten einen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauch bei Pflanzen, Gartenbedarf und Gartenartikeln in Höhe von 146 Euro/Jahr an, Diese Differenz sollte vom Gutachter erläutert werden.</li> </ul>	<p>Das Büro Stadt + Handel berücksichtigt in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (2011) vorliegenden Kaufkraftdaten der IBH (heute IFH). Die aufgezeigten Differenzen können sich durch unterschiedliche Sortimentszusammensetzungen (Stadt + Handel: ohne Gartenartikel) sowie im Zeitverlauf veränderte sortimentspezifische Kaufkraftdaten ergeben.</p> <p>Unter Berücksichtigung weiterer sortimentspezifischer Kaufkraftvolumina würden sich alle Berechnungen mit Bezug zum vorhandenen Kaufkraftpotenzial positiver darstellen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Wir empfehlen der Stadt Varel das o.g. Vorhaben so lange zurückzustellen, bis die Änderungen des Einzelhandelskonzeptes im EEK-Arbeitskreis besprochen und nachfolgend vom Rat der Stadt verabschiedet worden sind. Dann erst ist eine sachgerechte Prüfung der Ziele der Stadt Varel möglich.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angestrebten Änderungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden im Zusammenhang mit der Verlagerung des RWG Marktes am 19.08.2013 im Arbeitskreis Einzelhandelsentwicklungskonzept vorbesprochen. Eine abschließende Beratung durch den Rat der Stadt Varel steht noch aus und wird im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren Nr. 211 RWG Markt geführt.</p>
		Bei Fragen sprechen Sie mich gerne an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung																						
	IHK Oldenburg 16.09.2015 (§ 4 (1) BauGB)	<i>Der bestehende Raiffeisenmarkt verfügt am derzeitigen Standort in Borgstede über eine Verkaufsfläche in Höhe von 60 qm. Bei der geplanten Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 950 qm geplant. Für den Planfall ergibt sich entsprechend des Flächenprogramms des Vorhabens folgende Sortimentsaufteilung nach Verkaufsgrößen:</i>	<i>Die nebenstehenden Aussagen geben die Planungsziele und -inhalte korrekt wieder.</i>																						
		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Warengruppe</b></th> <th style="text-align: right;"><b>VKF in qm geplant</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i></td> </tr> <tr> <td><i>Pflanzen/Gartenbedarf</i></td> <td style="text-align: right;">420</td> </tr> <tr> <td><i>Baumarktsortiment</i></td> <td style="text-align: right;">75</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>gem. Vareler Liste zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant</i></td> </tr> <tr> <td><i>Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</i></td> <td style="text-align: right;">255</td> </tr> <tr> <td><i>Reitsportartikel</i></td> <td style="text-align: right;">75</td> </tr> <tr> <td><i>Arbeitsbekleidung</i></td> <td style="text-align: right;">75</td> </tr> <tr> <td><i>Spielwaren</i></td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td><i>Haushaltswaren</i></td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b></td> <td style="text-align: right;"><b>950</b></td> </tr> </tbody> </table>	<b>Warengruppe</b>	<b>VKF in qm geplant</b>	<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>		<i>Pflanzen/Gartenbedarf</i>	420	<i>Baumarktsortiment</i>	75	<i>gem. Vareler Liste zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant</i>		<i>Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</i>	255	<i>Reitsportartikel</i>	75	<i>Arbeitsbekleidung</i>	75	<i>Spielwaren</i>	25	<i>Haushaltswaren</i>	25	<b>Gesamt</b>	<b>950</b>	
<b>Warengruppe</b>	<b>VKF in qm geplant</b>																								
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>																									
<i>Pflanzen/Gartenbedarf</i>	420																								
<i>Baumarktsortiment</i>	75																								
<i>gem. Vareler Liste zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant</i>																									
<i>Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</i>	255																								
<i>Reitsportartikel</i>	75																								
<i>Arbeitsbekleidung</i>	75																								
<i>Spielwaren</i>	25																								
<i>Haushaltswaren</i>	25																								
<b>Gesamt</b>	<b>950</b>																								
		<i>Neben den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ und der Begründung zur Änderung des Einzelhandelskonzeptes (Herleitung der Erforderlichkeit) liegt uns eine gutachterliche Untersuchung des Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhabens aus dem Jahr 2015 der Stadt + Handel GbR aus Dortmund vor („Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Raiffeisen-Markts an den Sonderstandort Panzerstraße (derzeitiger Aldi-Standort)“, Stadt + Handel, Dortmund, 04.05.2015, nachfolgend: Verträglichkeitsanalyse 2015).</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>																						



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung IHK Oldenburg 16.09.2015 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planvorhaben wie folgt:</i>	
		<b>1) Zum Standort: Ansiedlung des Raiffeisenmarktes an der Panzerstraße</b>	
		<i>Der Sonderstandort Panzerstraße ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten laut EEK 2011 als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden. Aus diesem Grund eignet sich der Standort grundsätzlich für die Ansiedlungen von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. EEK 2011, S. 105 f). Insofern haben wir keine Einwände gegen die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten am Standort.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsziele zur Verlagerung des Raiffeisenmarktes an den Sonderstandort Panzerstraße wurden gerade unter Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2011 und in Ergänzung mit der Verträglichkeitsanalyse erstellt.</i>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung IHK Oldenburg 16.09.2015 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<p><b>2) Zu den Sortimenten</b></p> <p><i>Die geplanten Sortimente des Vorhabens beinhalten unter anderem auch die im Einzelhandelskonzept 2011 von Varel als zentrenrelevant eingestufen Sortimente Arbeitskleidung, Reitsportartikel und zoologische Artikel (geplant als Großgebäude). Damit widerspricht das Vorhaben aufgrund der geplanten Sortimentsstruktur dem Einzelhandelskonzept 2011 für Varel.</i></p> <p><i>Bezogen auf das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (in Abstimmung befindlicher Entwurf) wird in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. S. 4) darauf hingewiesen, dass das Integrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtungsverbot aufgrund der geplanten zentrenrelevanten Sortimente im EEK 2011 nicht erfüllt werden. Wir teilen diese Einordnung.</i></p>	<p><i>Der überwiegende Anteil der geplanten Randsortimente ist gemäß aktueller Sortimentsliste als zentrenrelevant eingeordnet. Im Rahmen eines separaten Planverfahrens wird die Änderung der Sortimentsliste als Teilanpassung des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) beschlossen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt dann bei weniger als 10 %. Vor diesem Hintergrund steht das Planvorhaben den Zielstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel nicht entgegen.</i></p> <p><i>Aufgrund der mit den genannten Sortimenten verbundenen Sonderfunktion wurde eine Überprüfung der Vareler Sortimentsliste in Auftrag gegeben, um eben die Sonderfunktion dieser Sortimente entsprechend zu würdigen. Das Ergebnis dieser Überprüfung der Vareler Sortimentsliste wurde in der Verträglichkeitsanalyse bereits berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Sonderstatus dieser drei Sortimentsgruppen ist eine Verträglichkeit mit den grundsätzlichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes nach wie vor gegeben.</i></p> <p><i>Die Aussagen im Bebauungsplan bezogen sich auf die Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes mit Stand von 2011, welches gerade hinsichtlich der veränderten städtebaulichen Ziele im Bereich der Sortimentsgruppen überarbeitet wurde. Diese Anpassung der „Vareler Liste“ liegt derzeit zur politischen Beratung den Gremien der Stadt Varel vor.</i></p> <p><i>Seitens der Stadt Varel wird auch weiterhin keine Diskrepanz in den nebenstehenden Aussagen zu den getroffenen Aussagen in der Begründung gesehen.</i></p>
		<p><i>Aus diesem Grund soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans das Einzelhandelskonzept hinsichtlich der Sortimentsliste geändert werden. Zukünftig sollen die Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie Großgebäude im Bereich zoologischer Bedarf als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden, da es sich laut der Verträglichkeitsanalyse 2015 dabei um Sortimente handelt, die aufgrund ihres Nutzens, ihrer Zielgruppe, ihrer Beschaffenheit und ihrer Abgrenzbarkeit gegenüber artverwandten Produkten faktisch keine Strukturprägung für die Vareler Innenstadt darstellen (vgl. S. 25, Verträglichkeitsanalyse 2015).</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Aussagen geben die Planungsziele, die eine Änderung der Sortimentsliste erforderlich werden ließen, korrekt wieder.</i></p>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung IHK Oldenburg 16.09.2015 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>Die Auffassung des Gutachters, nach der die geplanten Sortimentsgruppen keine Strukturprägung für die Vareler Innenstadt darstellen, teilen wir aus folgenden Gründen nicht.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Darlegung der folgenden Argumentation zurückgewiesen.</i>
		<i>1. Die Attraktivität einer Innenstadt lebt nicht zuletzt von der vorhandenen Vielfalt der angebotenen Sortimente. Dazu gehören Teile der Reitsportartikel wie z. B. Helme, Reithosen und Stiefel ebenso wie Berufsbekleidung in Form von Kitteln, Latzhosen für Landwirte und Arbeitstiefeln etc. Diese Sortimente können ebenso wie eine Jeans oder ein paar Schuhe ohne größeren Aufwand transportiert werden und sind damit als zentrenrelevant einzustufen.</i>	<i>Bei den in Rede stehenden Sortimenten Reitsportartikel, Berufsbekleidung und –schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebilde/Zubehör) handelt es sich zunächst einmal um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente. Es handelt sich hierbei um „Untergruppen“ zu den Sortimenten Sportartikel, Bekleidung, Schuhe und zoologischer Bedarf. In der „klassischen“ Ausprägung (bspw. Fitness-/Laufbekleidung und Sportzubehör, Damen-, Kinder- und Herrenbekleidung sowie Tiernahrung und –hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind diese weiterhin als zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant in der Vareler Sortimentsliste festgelegt.  Das Kriterium der Transportfähigkeit ist nicht das alleinige für die Bewertung der Zentrenrelevanz eines Sortiments. Wie in der ergänzenden Stellungnahme (Stadt + Handel 2013) aufgezeigt, sprechen auch weitere allgemeinen Bewertungskriterien sowie spezielle Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel – u. a. die städtebauliche Entwicklungsperspektive – für die <u>nicht</u> zentrenrelevante Einordnung der in Rede stehenden Sortimente.</i>
		<i>Wenn diese Sortimente - wie vorgehen - als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden mit dem Argument, sie seien in der Innenstadt ohnehin nicht mehr vorhanden und seien nicht strukturprägend, so ist zu bedenken, dass diese Sortimente infolge der geplanten Ansiedlung am Standort Panzerstraße zukünftig nicht mehr dazu beitragen können, die Innenstadt zu beleben. Denn ein entsprechendes zusätzliches Angebot in der Innenstadt zu schaffen, ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen dann nicht mehr möglich.</i>	<i>Das Kaufkraftpotenzial dieser speziellen Sortimentsuntergruppen umfasst jeweils nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche (bspw. Reitsportartikel am Sortimentsbereich Sportartikel). Hieraus ergeben sich nur geringe Verkaufsflächenpotenziale, die – im Vergleich zum Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrum insgesamt (rd. 14.650 m<sup>2</sup>; vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Stadt + Handel 2011: S. 40) – nur sehr eingeschränkt zu einer weiteren Attraktivierung und Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen können.</i>
		<i>Andere Teilsortimente der beiden Sortimentsgruppen sind Artikel, die als nicht-zentrenrelevant einzuordnen sind, wie z. B. Sättel oder Pferdedecken.</i>	<i>Gerade Reitsportartikel werden oftmals in Summe und Darlegung eines Gesamtsortimentes angeboten und daher nicht in kleinere Teilsortimente aufgeteilt.</i>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK Oldenburg 16.09.2015 (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>Zudem stellt sich uns die Frage, ob und wie die Stadt Varel die Sortimente Reitsportartikel und Berufsbekleidung ausreichend gegenüber z. B. Damen- oder Herrenbekleidung abgrenzen wird. Bestes Beispiel hierfür ist die Jeans.</p>	<p>In der ergänzenden Stellungnahme wird aufgezeigt, dass die in Rede stehenden Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebilde/Zubehör) letztlich in der sozialen und wirtschaftlichen Realität als eigenständige und hinreichend konkret abgrenzbare Sortimente (aufgrund von Art, Beschaffenheit und Nutzungszweck) vorhanden sind.</p> <p>Für das Sortiment Reitsportartikel sei darüber hinaus auf eine fachgutachterliche Expertise zur „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeiten der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ (Junker + Kruse, BBE Handelsberatung, Stadt + Handel, 2010) hingewiesen, in welcher die Abgrenzung des Sortiments Reitsportartikel gegenüber anderen handelsüblichen Sportartikeln eindeutig aufgezeigt wird. Diese Begründungszusammenhänge sind auch auf das Sortiment Berufsbekleidung übertragbar.</p>
		<p>2. Bei der Sortimentsgruppe „zoologischer Bedarf“ stellt sich die Frage nach der Zentrenrelevanz ebenfalls in Abhängigkeit von der Größe des Sortiments:</p>	
		<p>In der textlichen Festsetzung und der Begründung zum o. g. Bebauungsplan wird mit Blick auf das Sortiment „zoologischer Bedarf“ (WZ 47.76.2) mehrfach darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Großgebilde und Zubehör handeln soll. Wir weisen darauf hin, dass die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes den Begriff „Großgebilde“ nicht kennt. Es findet in der WZ 2008 keine Differenzierung zwischen Großgebilden und kleineren Verpackungseinheiten statt. Gleichwohl entsteht aufgrund der gewählten Formulierungen in den Planunterlagen der Eindruck, dass es sich bei dem Sortiment „zoologischer Bedarf“ (WZ 47.76.2) um einen festsetzungsfähigen Sortimentstyp (als Großgebilde) handelt. Dieser Begriff ist nach unserem Kenntnisstand bisher nicht in einer Sortimentsliste enthalten gewesen. Insofern weisen wir auf die damit verbundene Rechtsunsicherheit hin.</p>	<p>Die Abgrenzung des Sortiments zoologischer Bedarf (<u>nur Großgebilde/Zubehör</u>) wird in der ergänzenden Stellungnahme wie folgt vorgenommen:</p> <p>„Die Abgrenzung erfolgt überwiegend über die Art und Beschaffenheit der Sortimente. Für Großgebilde kann ein Gewicht ab ca. 10 Kilogramm angesehen werden. Zum einen lassen sich Gebilde in dieser Größenordnung kaum ohne Kfz transportieren. Zum anderen zeigt die Betrachtung der wirtschaftlichen Realität, dass die angebotenen Verpackungsgrößen i. d. R. bei max. 2,5 Kilogramm bzw. bei mehr als 10 Kilogramm liegen. Das großräumige Zubehör ist ebenfalls darüber charakterisiert, dass ein Transport ohne Kfz insbesondere aufgrund der Abmaße der Verpackungen bzw. jeweiligen Produkte nicht möglich ist. Darüber hinaus ist ein hoher Flächenbedarf für die Präsentation der Produkte erkennbar“ (Stadt + Handel 2013: S. 11).</p> <p>Somit liegt eine abschließende Definition des Sortiments vor. Die sonstigen Untergruppen des Sortiments zoologischer Bedarf (bspw. Tiernahrung und -hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind weiterhin als zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß Vareler Sortimentsliste festgelegt.</p>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung IHK Oldenburg 16.09.2015 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>Wir teilen die Auffassung, dass Großgebinde von Streu und Futter nicht zentrenbildenden Charakter haben. Aber auch in dieser Sortimentsgruppe gibt es bekanntermaßen zahlreiche Kleinteile oder kleinere Gebinde, die dem nahversorgungsrelevanten wie auch zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen sind und als solche auch in Supermärkten und Drogeriemärkten angeboten werden.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Bei der Veränderung der Sortimentsliste in Varel geht es ausschließlich um die genannten Großgebinde, die verbleibenden Kleinteile und Kleingebinde bis 10 kg werden definitionsgemäß weiterhin dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Bedarfen/ Randsortimenten zugeordnet.</i>
		<i>3. Darüber hinaus haben wir zu dem Sortiment „Pflanzen“ folgende Hinweise:</i>	<i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und geprüft.</i>
		<i>- Der Gutachter geht nach unseren Berechnungen in der Verträglichkeitsanalyse 2015 von einer Pro-Kopf-Kaufkraft in Varel im Bereich Pflanzen und Gartenbedarf in Höhe von ca. 77 Euro / Jahr aus (vgl. S. 13). Im Vergleich dazu geht die BBE Handelsberatung GmbH in einem für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie erstellten Marktgutachten von einem bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauch bei Pflanzen, Gartenbedarf und Gartenartikeln in Höhe von 146 Euro / Jahr aus (vgl. BBE Handelsforschung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2013, S. 33). Diese aus unserer Sicht sehr hohe Differenz der Werte bedarf einer Erläuterung des Gutachters.</i>	<i>Stadt + Handel berücksichtigt in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (2011) vorliegenden Kaufkraftdaten der IBH (heute IFH). Die aufgezeigten Differenzen können sich durch unterschiedliche Sortimentszusammensetzungen (Stadt + Handel: ohne Gartenartikel) sowie im Zeitverlauf veränderte sortimentspezifische Kaufkraftdaten ergeben.</i>
		<i>- Die IHK wird zunehmend von Gartenmarktbetreibern darauf hingewiesen, dass (Topf)pflanzen und kleinere Pflanzschalen als nahversorgungsrelevant einzuordnen sind. Diese würden von den Kunden anstelle eines Schnittblumenstraußes oft für den kurzfristigen Anlass und für eine kurze Dauer erworben (z. B. der Weihnachtsstern). Zudem finden sie sich auch zunehmend im Kassenbereich von Lebensmittelmärkten. Diese Sichtweise halten wir für plausibel. Sie hat jedoch zur Folge, dass auch die Sortimentsgruppe „Pflanzen“ differenziert werden muss in nahversorgungsrelevante Pflanzen und nicht-zentrenrelevante Pflanzen (z. B. mehrjährige Sträucher).</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft  Eine Differenzierung des Sortiments Pflanzen wurde in der Vareler Sortimentsliste bisher nicht vorgenommen.  Sofern dies von Seiten der Stadt Varel als erforderlich erachtet wird, kann eine Differenzierung auf Basis einer detaillierter sortimentspezifischen Überprüfung der Sortimentsliste erfolgen. Hierfür sind im Hinblick auf eine transparente und fachlich begründete Einordnung dieselben Bewertungskriterien wie in der bereits vorliegenden ergänzenden Stellungnahme (Stadt + Handel 2013) heranzuziehen.  Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint die angeregte Differenzierung in einer Ersteinschätzung aufgrund der Bewertungskriterien (bspw. Abgrenzung gegenüber sonstigen Topfpflanzen) jedoch nicht möglich.</i>





Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<i>Fortsetzung IHK Oldenburg 16.09.2015 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>Aus den genannten Gründen haben wir gegen die pauschale Änderung der Zuordnung der genannten Sortimente in der Sortimentsliste Bedenken. Sie kann dazu beitragen, die Innenstadt Varels weiter zu schwächen. Wir regen an, die Sortimente stärker zu differenzieren und unter Umständen dann den zentrenrelevanten Anteil im geplanten Markt zu beschränken. Dieses sollte im EEK-Arbeitskreis besprochen werden.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und einer weiteren politischen Beratung zugeführt.</i>
		<b>3) Zur Planungssituation</b>	
		<i>Bekanntermaßen soll das o. g. Vorhaben in einer Immobilie umgesetzt werden, die aktuell noch von einem Lebensmitteldiscounter genutzt wird. Dieser wiederum möchte seinen Standort zum SB-Warenhausstandort an der Schützenwiese verlagern. Das setzt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 sowie des Flächennutzungsplanes voraus, zu dem wir zuletzt am 25. März 2015 Stellung genommen haben. Dabei haben wir auch auf den Umstand hingewiesen, dass das Vorhaben dazu führen kann, die Nahversorgung im Bereich der Innenstadt und der nördlichen Wohngebiete zu gefährden. Dieser Umstand ist bedauerlicherweise eingetroffen. Wir begrüßen es, dass die Stadt Varel nach unserem Kenntnisstand sich dafür einsetzt, zunächst den leerstehenden Lebensmittelmarkt in der Innenstadt nach zu nutzen, bevor neues Planungsrecht realisiert wird.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  In der Zwischenzeit wurden die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 sowie die zugehörige 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und liegt dem Rat der Stadt Varel zum Satzungsbeschluss vor. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der diesbezüglich eingeholten einzelhandelsbezogenen Fachgutachten wurde das Planverfahren zur Ansiedlung des Raiffeisenmarktes an den Standort Panzerstraße als verträgliches städtebauliches Ziel formuliert und wird weitergeführt.  Das Ziel der Stadt Varel wieder einen Lebensmittelmarkt in der Innenstadt anzusiedeln, bleibt von der vorliegenden Planung unberührt und wurde von der Stadt Varel außerhalb dieses Planverfahrens weiter verfolgt.  Für den Nahversorger der Innenstadt hat sich nun eine konkrete Nachnutzung ergeben. Für das Objekt Neue Straße 8 – 10 (Ehemaliger Markant Markt) liegt der Stadt Varel eine schriftliche Bestätigung zum unterzeichneten Mietvertrag vor. Der Markt soll im Mai/Juni 2016 eröffnet werden.  Somit sind die mit dem Leerstand verbundenen Auswirkungen, die in der nebenstehenden Stellungnahme thematisiert wurden, gegenstandslos.</i>

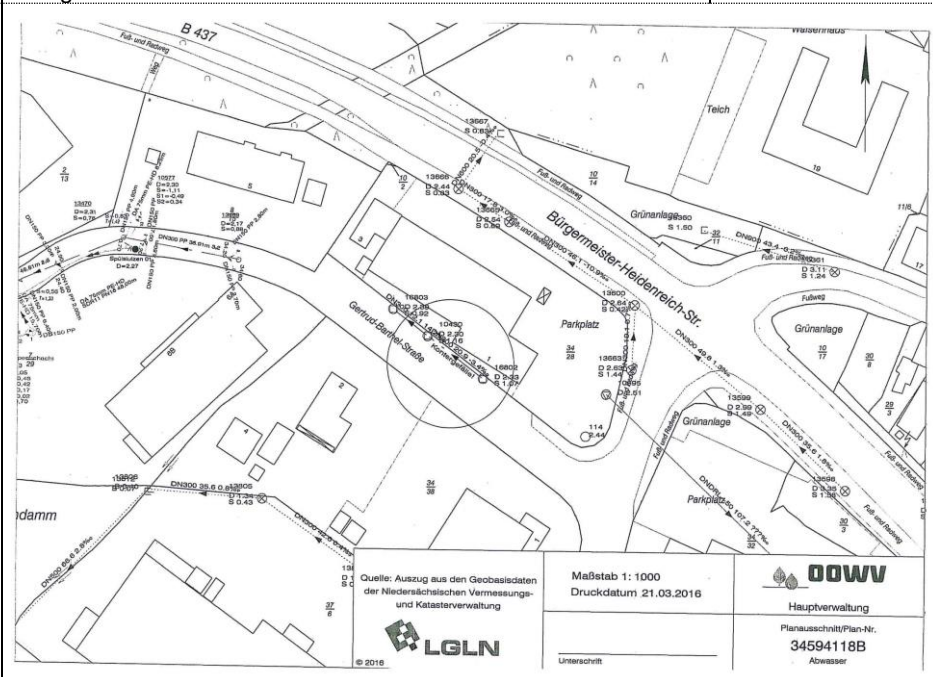


<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
	<i>Fortsetzung IHK Oldenburg 16.09.2015 (§ 4 (1) BauGB)</i>	<i>Wir empfehlen der Stadt Varel, auch das o. g. Vorhaben so lange zurückzustellen, bis die offenen Fragen der Nahversorgung in Varels Innenstadt geklärt sind und die Änderungen des Einzelhandelskonzeptes im EEK-Arbeitskreis besprochen und nachfolgend vom Rat der Stadt Varel verabschiedet worden sind. Dann erst ist eine sachgerechte Prüfung im Sinne der Ziele der Stadt Varel möglich.  Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Anpassung der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes wird derzeit in den politischen Gremien der Stadt Varel beraten. Nach Abschluss und Vorlage eines Beschlusses wird die Bauleitplanung gemäß den gegebenen Vorgaben weiter geführt.</i>



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

3	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 23.03.2016	<p>Wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Entsorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen.</p>
		<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 044619810211, in der Örtlichkeit an.</p>	
		<p>Anlage:</p>	





<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</b>
4	EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Str. 23 26316 Varel  16.03.2016	<p>Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (<a href="http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php">http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php</a>) anfordern.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. der Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Planunterlagen enthalten einen Hinweis zum Umgang mit den Versorgungsleitungen.</p>
		<p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p>	
		<p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.</p> <p>Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken.</p>	
5	Gemeinde Jade Jader Straße 47 26349 Jade  21.03.2016	<p>Seitens der Gemeinde Jade bestehen keine Bedenken soweit die Verlagerung und Vergrößerung des RWG-Marktes keine negativen Auswirkungen auf die Angebote in der Gemeinde Jade haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den gutachterlichen Aussagen des Büro Stadt &amp; Handel ruft die Verlagerung des RWG Marktes an den Sonderstandort Panzerstraße keine umsatzrelevanten Auswirkungen auf die Angebote der Gemeinde Jade hervor.</p>



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

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Entwässerungsverband Varel, Schreiben vom 14.03.2016
2. TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 17.03.2016
3. Avacon AG, Schreiben vom 23.03.2016
4. Gemeinde Rastede, Schreiben vom 11.04.2016



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B 1	WFV Wirtschafts Förderungsgesellschaft Varel e. V.  17.03.2016	<p>Ich danke für Ihr Schreiben vom 08.03.2016 und die Übersendung des Bebauungsplanes Nummer 211 „RWG-Markt“ Stand Februar 2016.</p> <p>Der wfv hatte sich in der Vergangenheit bereits mehrfach zu dem Vorhaben geäußert und seine tiefgreifenden Bedenken hierzu formuliert.</p> <p>Nach Auffassung des wfv wird die Ansiedlung des RWG-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 95 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante sowie Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu einer Verringerung der Kundenfrequenz im Innenstadtbereich führen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB wurde die WFV am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme hierzu hat die Stadt Varel allerdings nicht erhalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrums beträgt insgesamt rd. 14.650 m<sup>2</sup> (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Stadt + Handel 2011: S. 40) und ist durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot gekennzeichnet. Eine Verringerung der Kundenfrequenz im Innenstadtbereich ist bedingt durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Raiffeisen-Marktes nicht zu erwarten. Diese Verkaufsflächen stehen als Mitnahmeartikel in erster Linie im Wettbewerb zu Randsortimentsverkaufsflächen in vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen, wie bspw. Bau- und Gartenfachmärkte.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Varel besteht diese Gefahr nicht; das Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung des RWG Marktes hat hinsichtlich der Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente keine Beeinträchtigungen gesehen. Diese Größe entspricht zudem den landesplanerischen Vorgaben für eine zentrenverträgliche Sortimentsgestaltung.</p>
		<p>Gravierender ist aber aus Sicht des wfv der Umstand, dass aufgrund eines Einzelantrages der Raiffeisen-Warengenossenschaft das im Jahr 2011 erstellte Einzelhandelsentwicklungskonzept ergänzt und abgeändert wurde, und zwar derart, dass im Rahmen des geplanten RWG-Marktes der Verkauf von zentrenrelevanten sowie Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen des vorliegenden Planes ermöglicht wird, wohingegen das Einzelhandelsentwicklungskonzept diese Möglichkeit an und für sich nicht vorsah.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p> <p>Ein vom Rat der Stadt Varel beschlossenes Einzelhandelsentwicklungskonzept ist gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei sind diese städtebaulichen Entwicklungskonzepte nicht als statische Instrumente zu werten und können und sollten an veränderte Rahmenbedingungen angepasst und fortgeschrieben werden.</p> <p>Diese Anpassungen erfolgen im Kontext des gesamtstädtischen Zusammenhangs einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.</p>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B1	Fortsetzung WFV Wirtschafts Förderungsgesellschaft Varel e. V.	Mit der Entscheidung, das Einzelhandelsentwicklungskonzept zugunsten eines ansiedlungswilligen Einzelhändlers (hier RWG) abzuändern, begibt sich die Stadt Varel in eine Situation, in der es zukünftig nahezu unmöglich sein wird, anderen ansiedlungswilligen Einzelhändlern außerhalb der Innenstadt ein Anbieten gleicher oder sogar auch anderer zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zu untersagen. Mit der Genehmigung des RWG-Marktes in der jetzt geplanten Form schafft die Stadt Varel einen Präzedenzfall, auf den sich zukünftige Antragsteller werden berufen können.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im frühzeitigen Verfahren wurde seitens der Stadt Varel hinsichtlich der Schaffung eines Präzedenzfalls wie folgt beurteilt und abgewogen. Die Stadt Varel verbleibt bei den getroffenen Aussagen und hält an der getroffenen Abwägung fest:</p> <p><i>„Die Änderung der Sortimentsliste wird in einem Parallelverfahren als Teilanpassung des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel (Stadt + Handel 2011) beschlossen.</i></p> <p><i>Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, z. T. eher umfassender gefasst Warengruppen zu differenzieren und die Zentren- bzw. Nicht-Zentrenrelevanz für die einzelnen „Untergruppen“ auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie im gesamtstädtischen Kontext neu zu bewerten und schlussendlich zu definieren. Hierfür müssen diese in der sozialen und wirtschaftlichen Realität eigenständig und (nach Art, Beschaffenheit und Nutzungszweck) hinreichend abgrenzbar vorhanden sind.</i></p> <p><i>Der Änderung der Sortimentsliste liegt eine ergänzende Stellungnahme zur Überprüfung der Vareler Sortimentsliste (Stadt + Handel 2013) zugrunde. Hierin werden die Differenzierungsmöglichkeiten der in Rede stehenden Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und –schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) aufgezeigt und die Nicht-Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente vor dem Hintergrund der Ist-Situation in Varel sowie allgemeiner Bewertungskriterien fachlich und transparent begründet.</i></p> <p><i>Durch den Beschluss der Änderung der Sortimentsliste ist die Verträglichkeit aller zukünftigen Einzelhandelsvorhaben anhand dieser teilweise angepassten Sortimentsliste zu prüfen.</i></p> <p><i>Ein Präzedenzfall, aus dem sich ein Automatismus für weitere, künftige Änderungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ableiten ließe, wird seitens der Stadt Varel ausdrücklich nicht gesehen. Im vorliegenden Verfahren sind die Auswirkungen einer Konzeptänderung im Vorwege ausführlich untersucht worden. Aufgrund der Geringfügigkeit hinsichtlich der Stabilität des zentralen Geschäftsbereiches hält es die Stadt Varel in diesem speziellen Fall für vertretbar, das Konzept hinsichtlich der Sortimentszugehörigkeiten zu modifizieren.“</i></p>



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B1	Fortsetzung WfV Wirtschafts Förderungsgesellschaft Varel e. V.	Die Stadt Varel wird keine Möglichkeit haben, zukünftigen ansiedlungswilligen Einzelhändlern den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten auch außerhalb der Innenstadt unter Verweis auf das Einzelhandelskonzept zu untersagen. Denn auch zukünftige Projektierer hätten logischerweise einen Anspruch auf entsprechende Anpassung und Abänderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Stadt Varel sieht das Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht als statisches Papier an, das zwingend für alle weiteren einzelhandelsbezogenen Stadtentwicklungen zu berücksichtigen ist. Vielmehr ist das Konzept im raumordnerischen Kontext als Grundlage zu verstehen eine innenstadtverträgliche Einzelhandelsentwicklung zu betreiben. Die getroffene Einstufung der Sortimente und Bedeutung hinsichtlich der Zentrenrelevanz behält weiterhin seine Gültigkeit. Die in der Änderung des EHK verfolgte Anpassung der Sortimentsliste ist gleichermaßen auf alle zukünftigen Vorhaben der Stadt anzuwenden.  Aus fachgutachterlicher Sicht ist eine Begründung der Nicht-Zentrenrelevanz für die „klassischen“ Sortimente (bspw. Bekleidung) anhand der Bewertungskriterien, wie sie in der ergänzenden Stellungnahme aufgeführt sind, nicht zu führen.  Wird sich in der weiteren städtebaulichen Entwicklung ein weiterer Anpassungsbedarf der Sortimentsliste ergeben, ist dieser ebenfalls gutachterlich zu prüfen.
		Diese Entwicklung läuft dem grundsätzlichen Sinn und Zweck des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus Sicht des wfv völlig zuwider und führt den eigentlichen Ansatz, den das Einzelhandelsentwicklungskonzept ursprünglich verfolgt hat, nämlich die Schaffung von verlässlichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in Varel nicht nur vorübergehend, sondern im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung für einen langen Zeitraum ad absurdum.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.  Die Stadt Varel hat gerade unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturen im Einzelhandel im Stadtgebiet Varels das EHK erarbeiten lassen. Die dort entwickelten Rahmenbedingungen und Grundsätze zum Schutz der Innenstadt bleiben nach wie vor für alle weiteren einzelhandelsbezogenen Vorhaben gültig. Gerade unter der Maßgabe einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die einmal getroffene Zielrichtung ständig zu überprüfen und sich ändernden Randbedingung und Vorgaben anzupassen. Hierzu gehören auch die in Rede stehenden weiteren Differenzierungen von Sortimenten sofern sie für die Zentrenrelevanz einer Innenstadt von Bedeutung sind.
		Aus diesen grundlegenden Erwägungen kann der wfv den Bebauungsplan Nummer 211 derzeit leider nicht unterstützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.





## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B2	Werbe-Gemeinschaft Varel e. V. Postfach 17 24 15207 Varel 18.04.2016	a/ Die Ihnen bereits vorliegenden Ausführungen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Varel machen wir hiermit auch zu unseren.  b/ Die Ansiedlung des RWG-Marktes mit einem nicht unwesentlichen Anteil innenstadtrelevanter Sortimente und kostenlosen Parkplätzen bedeutet aus unserer Sicht eine weitere Schwächung der Attraktivität der Innenstadt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Es wird auf die entsprechenden Ausführungen hierzu unter B1 verwiesen.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Verweis auf die gutachterlichen Aussagen von Stadt & Handel zurückgewiesen.
		Die Diskussion um die standortbezogenen Festlegungen der Sortimente im Einzelhandelsgutachten und ihre 1. Änderung (=Aufweichung) ist akademisch betrachtet vielleicht nachvollziehbar. In der Praxis sind die auf dieser Grundlage erfolgten Beschränkungen in den Bebauungsplänen meist wirkungslos, weil eine Kontrolle der Einhaltung nur schwer nachprüfbar ist und i.d.R. auch nicht stattfindet.	Der Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrums beträgt insgesamt rd. 14.650 m <sup>2</sup> (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept, Stadt + Handel 2011: S. 40) und ist durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot gekennzeichnet. Eine Schwächung der Attraktivität der Innenstadt ist bedingt durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Raiffeisen-Marktes nicht zu erwarten. Diese Verkaufsflächen stehen als Mitnahmeartikel in erster Linie im Wettbewerb zu Randsortimentsverkaufsflächen in vergleichbaren Wettbewerbsstrukturen, wie bspw. Bau- und Gartenfachmärkte.  Die städtebauliche Planung einer Kommune basiert auf den gesetzlichen Rahmenbedingungen des Baugesetzbuches sowie der begleitenden Vorschriften. Diese sind bindend für alle Beteiligten und im Zusammenspiel mit der Genehmigungsplanung auch einer Durchführungskontrolle unterlegen. Gerade die Angabe von Verkaufsflächenobergrenzen können in einer Baugenehmigung gezielt kontrolliert und bei Missachtung sanktioniert werden
		In der Diskussion der letzten Monate um den RWG-Markt wurde von verschiedenen Politikern vorgeschlagen, den RWG-Markt im Bereich der Innenstadt anzusiedeln. Unter anderem wurde der seinerzeit leerstehende Markant-Markt als Alternative genannt. Dieser Standort steht nicht mehr zur Verfügung, da er inzwischen von der Fa. Netto angemietet wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Standortdiskussion zur Ansiedlung des RWG-Marktes wurde bereits unter Berücksichtigung und Diskussion mehrerer Optionen mit dem Aufstellungsbeschluss für den Standort Panzerstraße entschieden.  Der Änderung der Sortimentsliste liegt eine ergänzende Stellungnahme zur Überprüfung der Vareler Sortimentsliste (Stadt + Handel 2013) zugrunde. Hierin werden die Differenzierungsmöglichkeiten der in Rede stehenden Sortimente Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebäude/Zubehör) aufgezeigt und die Nicht-Zentrenrelevanz der jeweiligen Sortimente vor dem Hintergrund der Ist-Situation in Varel sowie allgemeiner Bewertungskriterien fachlich und transparent begründet.



## Bebauungsplan Nr. 211 und 1. Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B2	Fortsetzung Werbe-Gemeinschaft Varel e. V.	In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das sog. „Osterthun-Gelände“. Uns ist bekannt, dass für dieses zum Verkauf stehende Grundstück eine Projektentwicklung der Fa. AGS vorliegt, die nachweist, dass an diesem Standort der RWG-Markt mit 1.205 m <sup>2</sup> Vk-Fläche und 305 m <sup>2</sup> Außen-Verkaufsfläche sowie 44 Parkplätzen angesiedelt werden könnte. Gleichzeitig könnte die „Sackgasse“ Pfarrgarten durch eine Straßenverbindung mit der Obernstraße beseitigt und 23 weitere öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Hier könnte die RWG ohne jegliche Sortimentsbeschränkung und mit einem umfangreichen Pkw-Parkplatzangebot das Warenangebot der Innenstadt hervorragend ergänzen.	Der vorgeschlagene Standort ist nach Rücksprache mit der Geschäftsführung des RWG-Marktes für die geplante Ansiedlung nicht geeignet. Insofern stellt der Vorschlag aus Sicht der RWG keine Alternative zum geplanten Standort an der Panzerstraße dar.
		Wir bitten darum, dass diese Alternative noch einmal ernsthaft geprüft wird.  Für das in Aussicht genommene „Aldi-Grundstück“ gibt es sicherlich alternative Nutzungen. Soweit uns bekannt ist, hat sich ein Tankstellenbetreiber um das Grundstück beworben. Aus diesen Gründen (a/und b/) lehnen wir den Bebauungsplan ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.