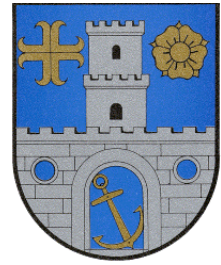


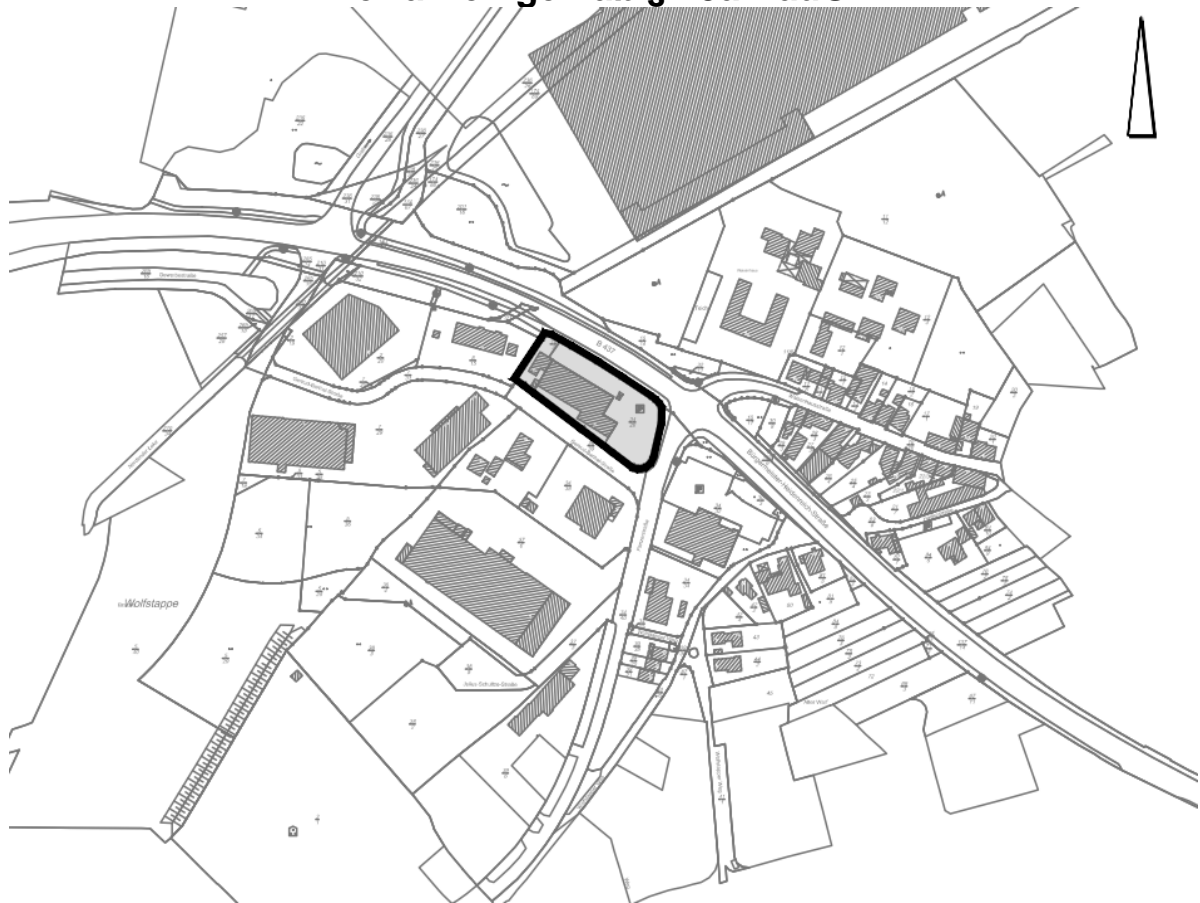
# Stadt Varel

## Landkreis Friesland



# Bebauungsplan Nr. 211

## „RWG-Markt“ Verfahren gemäß § 13a BauGB



**Begründung**

**Mai 2017**

### Satzungsfassung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



---

<b>ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	2
1.3 Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>3. BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS .....</b>	<b>7</b>
<b>4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3 Baugrenzen/ Bauweise/ Gebäudehöhen .....	10
4.4 Sonstige Festsetzungen .....	11
4.5 Hinweise .....	11
<b>5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG .....</b>	<b>13</b>
6.1 Relevante Abwägungsbelange .....	13
6.1.1 Raumordnerische Belange .....	13
6.1.2 Verkehrliche Belange .....	14
6.1.3 Immissionsschutzrechtliche Belange .....	14
6.1.4 Belange von Natur und Landschaft .....	14
6.1.5 Belange des Artenschutzes .....	14
6.1.6 Belange der Wasserwirtschaft .....	15
6.1.7 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel .....	15
6.1.8 Belange der Archäologie und Denkmalpflege .....	15
6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	16
6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	16
6.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB .....	18
6.2.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB .....	19
<b>7. ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>19</b>
7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten .....	20
7.2 Ver- und Entsorgung .....	20
7.3 Daten zum Verfahrensablauf .....	21

## **ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Im Stadtgebiet von Varel bestehen seit mehreren Jahren seitens einiger ortsansässiger Einzelhandelsunternehmen Umstrukturierungstendenzen, die mit dem Neubau des Familienmarktes auf der Schützenwiese begonnen wurde und durch mehrere kleinere und ergänzende Umsiedlungen begleitet werden. Hierzu gehört unter anderem die Umsiedlung des Discountmarktes Aldi vom Standort Panzerstraße an den Standort Schützenwiese. Hierdurch wird ein Einzelhandelsstandort an der Panzerstraße frei, der für eine Neuansiedlung zur Verfügung steht.

Für den mittlerweile freigewordenen Standort ist im Rahmen einer Umsiedlung die Ansiedlung eines Raiffeisenmarktes vorgesehen, der die günstigen Standortbedingungen für die Erweiterung des Marktes nutzen möchte. Der bestehende Raiffeisenmarkt der Raiffeisen-Warengenossenschaft Ammerland Ostfriesland eG verfügt am derzeitigen Standort in Borgstede über eine Verkaufsfläche von 60 m<sup>2</sup> und möchte sich vergrößern und das Sortimentsangebot erweitern. Bei der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 950 m<sup>2</sup> ist von einer de facto Neuansiedlung auszugehen. Die geplanten Sortimente umfassen neben dem Hauptsortiment der Pflanzen und des Gartenbedarfs auch bislang als zentrenrelevant eingestufte Sortimente wie Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel und zoologische Artikel (als Großgebilde). Diese Sondersortimente könnten grundsätzlich aus dem zentrenrelevanten Teil des Einzelhandelskonzeptes ausgegliedert werden, sofern der politische Wille hierfür hergestellt werden kann. Derzeit befinden sich die Gremien hierüber in der Beratung. Bei einer Ausgliederung und damit verbunden einer Änderung der Sortimentsliste gilt das Ergebnis für alle anderen Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Varel, die ein entsprechendes Angebot bereitstellen könnten.

Die Größe der Planfläche ist ausreichend dimensioniert, um diesen RWG-Markt in einer marktüblichen und wettbewerbsfähigen Größenordnung mit den erforderlichen Stellplätzen zu realisieren.

Diese Ansiedlung erfolgt gemäß den grundsätzlichen Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel, damit eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit dieser Neuansiedlung unter Berücksichtigung der ebenfalls geplanten Umstrukturierungen gewährleistet bleibt. Die absatzwirtschaftlichen Konsequenzen der Verlagerung des Raiffeisenmarktes müssen sich in den gesamträumlichen Zusammenhang eingliedern. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Varel sind aufgrund des im Wesentlichen nicht zentrenrelevanten Sortimentes nicht zu erwarten.

Das im Jahr 2011 erstellte Einzelhandelsentwicklungskonzept hat eine grundsätzliche Standorteignung für diese Sortimentsverlagerung an den Sonderstandort Panzerstraße konstatiert. Es wird ergänzend eine maßvolle Entwicklung im Sinne der bestehenden Entwicklungspotenziale empfohlen. Besonders wird auf die Berücksichtigung bzw. die Integration der zentrenrelevanten Randsortimente hingewiesen. Die wesentlichen Hauptsortimente stehen nicht in Konkurrenz zu den angebotenen Sortimenten der Innenstadt von Varel. Das Einzelhandelskonzept wurde durch eine auf das konkrete Planvorhaben bezogene Verträglichkeitsanalyse ergänzt. Während der Bearbeitungsphase der

Verträglichkeitsanalyse haben sich im letzten Jahr im Innenstadtzentrum durch die Aufgabe des Lebensmittel-Marktes veränderte Rahmenbedingungen ergeben, die hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum ergänzend gutachterlich berücksichtigt wurden. Die Ergebnisse dieser überarbeiteten Untersuchungen liegen dieser Bauleitplanung zugrunde.

Unter dieser Prämisse unterstützt die Stadt Varel diesen Umsiedlungswunsch und möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung bzw. Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebes an den Sonderstandort Panzerstraße schaffen.

Die vorhandene Erschließungsstruktur im Bereich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße (B 437) mit der davon abgehenden Straße Panzerstraße ist entsprechend leistungsfähig ausgebaut, so dass für die Erschließung des Grundstückes die bestehenden Strukturen genutzt werden können.

Dieser Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ wurde mit Datum vom 22.06.2016 vom Rat der Stadt Varel als Satzung beschlossen, bislang jedoch noch nicht bekanntgemacht. Die Immobilie am Standort steht mittlerweile leer, der Umzug des Aldimarktes an den Familia-Standort ist vollzogen. Zwischenzeitlich hat sich der Wunsch des Antragsstellers ergeben, einen heute vorhandenen gastronomischen Betrieb (Burger-Imbiss) an diesem Standort zu erhalten. Diese Nutzung ist mit den bisherigen Festsetzungen der Satzungsfassung nicht möglich. Aus diesem Grund werden die Planunterlagen hinsichtlich der Erweiterung des Nutzungskatalogs mit gastronomischen Nutzungen angepasst.

Die geänderten Planunterlagen werden erneut ausgelegt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 umfasst ausschließlich die Flächen des ehemaligen Aldi-Standortes südlich der Bundesstraße 437. Die Grenzen des Geltungsbereiches sowie die Flurstücksbezeichnungen sind aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich.

## **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet sowie seine Umgebung sind vollständig bebaut. Südlich der Bundesstraße 437 befindet sich der Sonderstandort Panzerstraße, ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsstandort im Einzugsbereich des Innenstadtzentrums von Varel. Nördlich der Bundesstraße 437 befinden sich neben einer gemischten Bebauung mit Wohnen, dem Gebäudeensemble des Waisenhauses auch die großflächigen Gewerbeflächen der Papier- und Kartonfabrik.

Der Sonderstandort Panzerstraße wird durch unterschiedliche und großflächige Einzelhandelsbetriebe gefüllt; neben dem noch bestehenden Lebensmitteldiscount-Markt Aldi findet man hier u.a. einen weiteren Lebensmitteldiscounter, einen Baumarkt sowie einen Elektronikfachmarkt im großflächigen Sektor vor.

Entlang der Bundesstraße befinden sich einige Einzelbäume zur räumlichen Abgrenzung des Grundstückes und Gliederung der Fläche.

Das Grundstücksensemble des ehemaligen Waisenhauses von Varel, das heute unter Denkmalschutz steht, beherbergt heute ein heilpädagogisches Kinderheim, das Waisenstift Varel. Der Stadt Varel ist es ein großes Anliegen, das Erscheinungsbild dieses Gebäudes bei den benachbarten städtebaulichen Planungen adäquat zu berücksichtigen.



Foto: Waisenstift Varel

## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm in der Entwurfsfassung von 2012 legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das Landesraumordnungsprogramm gibt für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben konkrete landesplanerische Ziele vor, die zu einer Verträglichkeit der Vorhaben führen. Hierzu gehört neben der Sicherung der Nahversorgungsstruktur auch eine Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen. 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. Dieser Betrachtung wurde mit Vorlage einer Verträglichkeitsanalyse erfolgt.

In Vorbereitung dieser Bauleitplanung wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt.<sup>1</sup> Die raumordnerische Einstufung des geplanten Verlagerungsvorhabens wird wie folgt zusammengefasst:

- Die Stadt Varel übernimmt die zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums, demnach entsprechen Einzelhandelsgroßprojekte mit einem zentrenrelevanten

<sup>1</sup> Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Raiffeisen-Markts an den Sonderstandort Panzerstraße (derzeit Aldi Standort), Stadt und Handel, Dortmund, 04. Mai 2015

Einzelhandelsschwerpunkt grundsätzlich der zentralörtlichen Versorgungsaufgabe. Das Einzugsgebiet des Raiffeisenmarktes wird sich auch zukünftig ausschließlich auf die Stadt Varel beschränken (Kongruenzgebot erfüllt).

- Der Sonderstandort Panzerstraße soll im Rahmen einer gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung für den großflächigen, nicht zentralen Einzelhandel fungieren, vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Varel Stadt + Handel 2011: S. 105-108). Der Erweiterungsstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes von Varel (Konzentrationsgebot erfüllt).
- Das Vorhaben weist innenstadtrelevante Hauptsortimente (Pflanzen/Gartenbedarf) auf. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente liegt mit 455 m<sup>2</sup> bei rd. 48 % der Gesamtverkaufsfläche und überschreitet somit den Schwellenwert von 10 % deutlich. Dies ist auf die Sortimente „zoologischer Bedarf und lebende Tiere“, „Reitsportartikel“ sowie „Arbeitsbekleidung“ zurückzuführen. Die Vareler Liste ermöglicht zum derzeitigen Stand keine weitere Differenzierung und Zuordnung der Sortimente, die bislang den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet sind. Das Integrationsgebot im Hinblick auf den Standort ist erfüllt, im Hinblick auf den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente aktuell nicht erfüllt).
- Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum auf die Nahversorgungsstrukturen wurden zuvor in der Auswirkungsanalyse detailliert dargelegt. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung ist im Sortimentsbereich zoologischer Bedarf sind auch hinsichtlich der umgesetzten Familia-Erweiterung in diesem Sortiment durchaus nennenswerte Auswirkungen für das Innenstadtzentrum zu erwarten. Das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot kann durch Vorgaben in der Bauleitplanung (Bsp. Vorgaben für einen hohen Anteil an Großgebinden etc.) absehbar erfüllt werden. Diese Möglichkeit der steuernden Festsetzung ist bei einer geänderten Vareler Liste möglich. (Beeinträchtigungsverbot bis auf das Sortiment zoologischer Bedarf erfüllt).

Die grundsätzliche Beurteilung dieses Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment zeigt die Konformität zu den übergeordneten Zielen und standortbezogenen Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Varel. Das Kongruenzgebot ist hinsichtlich der Randsortimente nicht gegeben. Dies betrifft aber weitgehend Sortimente, die nicht relevant für das Vareler Zentrum stehen und unter wirtschaftlichen Aspekten als abgrenzbare Randsortimente gewürdigt werden können. Das setzt eine Änderung der „Vareler Liste“ mit Spezifizierung der genannten Sondersortimente voraus. Diese Überarbeitung<sup>2</sup> wird in einem parallelen Änderungsverfahren des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorangetrieben.

### **Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2004 wird die Stadt Varel als Mittelzentrum zentralörtlicher Bedeutung mit Standorten für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Diese grundsätzliche Zielsetzung ändert sich auch mit der Überarbeitung des RROP nicht.

Die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ trägt zur Sicherung eines integrierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Varel bei.

---

<sup>2</sup> Überprüfung der Vareler Sortimentsliste, Stadt und Handel, Dortmund 03. Juli 2013

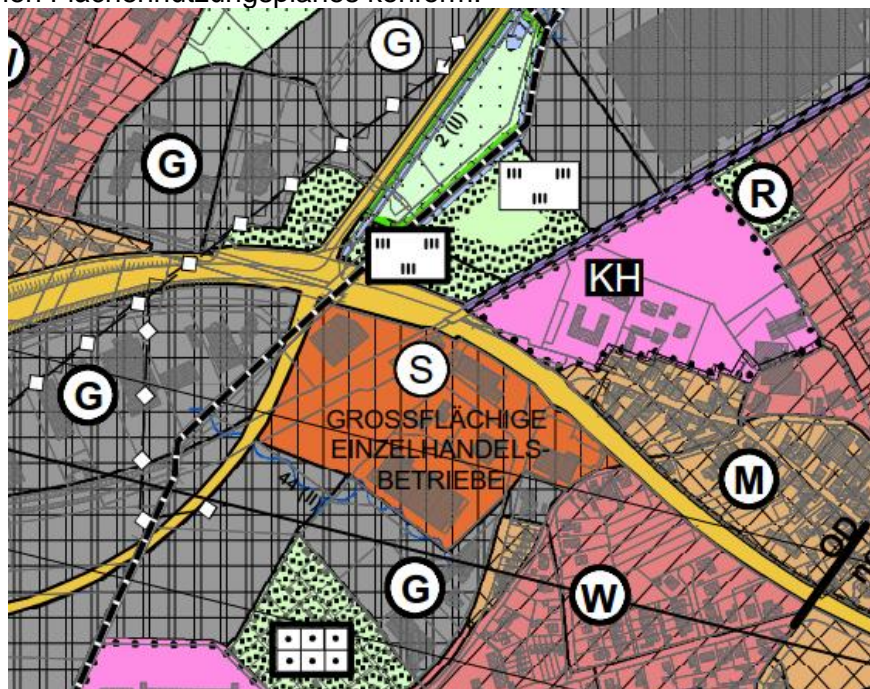
Durch die Flächenverlagerung des Raiffeisenmarktes wird es nicht zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Zentrum von Varel kommen, sofern die Sortimentsspezifizierung im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente ergänzt wird. Erforderlich wäre hier die Spezifizierung der Vareler Liste hinsichtlich der eingangs beschriebenen Spezialsortimente.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 211 wurden auf Grundlage des erstellten Verträglichkeitsgutachtens getroffen und dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben und Funktionen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich bereits eine großräumige Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dar. Westlich hiervon grenzen großflächige gewerbliche Bauflächen an, im Westen und Norden werden die Darstellungen von Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie gemischte Bauflächen ergänzt. Die Bundesstraße B 437 wird als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan deklariert.

Die geplante Verlagerung des Raiffeisenmarktes geht mit den getroffenen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes konform.



### Bebauungsplan Nr. 16

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 211 werden aktuell über den Bebauungsplan Nr. 16 (1966) rechtskräftig überplant. Die Flächen des bestehenden Aldi-Marktes sind planungsrechtlich einem Industriegebiet zugeordnet mit städtebaulichen Ausnutzungsziffern einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 0,6. Die nördliche Baugrenze entspricht der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 437.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 wird das ursprüngliche Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahr 1966 überplant und den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Varel angepasst. Bedingt durch die Verlagerung des am Standort ansässigen Aldi-Marktes an den Standort an der Schützenwiese ergeben sich für den Sonderstandort Panzerstraße Nachnutzungsoptionen durch einen derzeit bereits in Varel Borgstede ansässigen RWG-Markt.

Die grundsätzliche Standorteignung für eine nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung wurde im Rahmen des im Jahr 2011 fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHK) für die Stadt Varel dargelegt und grundsätzlich bestätigt. Als Ziel wurde seitens der Gutachter eine maßvolle Entwicklung im Sinne der bestehenden Entwicklungspotenziale empfohlen. Auch die Integration von zentrenrelevanten Randsortimenten in einem Vorhaben galt es zu berücksichtigen. Ergänzend sind am Sonderstandort Panzerstraße die Verlagerung und Erweiterung eines Baustoffhandels sowie die Erweiterung des bestehenden Baustoffmarktes im Gespräch. Diese Vorgaben wurden in einer Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung des RWG-Marktes ebenso berücksichtigt wie die vollzogenen Entwicklungen in der Innenstadt (Markant-Markt) sowie der Betrieb des erweiterten Familia-Marktes am Standort Schützenwiese.

Seitens der Betreiber des RWG-Marktes wird neben einer Modernisierung auch eine Erweiterung der Verkaufsflächen zu einer marktfähigen Größe angestrebt. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum von Varel war es zudem erforderlich, für die angestrebten Erweiterungsabsichten die Verträglichkeiten hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen der bestehenden Einzelhandelsstrukturen abzuprüfen und Planungsvorgaben zu machen.

Ergänzend wird die Zulässigkeit von gastronomischen Nutzungen am Standort in die Planunterlagen aufgenommen. Durch die Benachbarung zu gewerblichen Flächen ergibt sich eine entsprechende Nachfrage im Plangebiet. Neben den bestehenden gastronomischen Angeboten der Systemgastronomie und Einzelhändlern hat sich ein weiterer Imbiss etablieren können, der seitens der Antragsteller am Standort erhalten werden soll.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der erforderlichen kommunalen Abwägung sind neben der Kongruenzprüfung zum EHK für die Stadt Varel, der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gemäß § 11 (3) BauNVO sowie der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß des LROP Niedersachsen zu prüfen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die vorhandene Darstellung des Sonstigen Sondergebietes entsprechend den geplanten Entwicklungsabsichten definiert. Im Bebauungsplan werden die beabsichtigten Sortimente entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens sowie des ergänzenden Verträglichkeitsgutachtens mit den entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen beschrieben und festgesetzt. Diese Vorgaben wurden auch auf Grundlage einer Überprüfung der Vareler Sortimentsliste in das Planverfahren eingestellt. Die damit verbundene Änderung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird in einem parallelen Verfahren durchgeführt.

### 3. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der in Varel bereits ansässige Raiffeisen-Markt plant ergänzend zur Ortsverlagerung eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell 60 m<sup>2</sup> auf dann 950 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Neben der Hauptwarengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf ist geplant im erweiterten Markt auch die Verkaufsfläche für Randsortimente zu erhöhen.

Entsprechend dem Flächenprogramm des Vorhabens ergibt sich die folgende Sortimentsaufteilung für den Planfall:

Warengruppe	VKF in m <sup>2</sup> geplant
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>	
Pflanzen/ Gartenbedarf	420
Baumarktsortiment i.e.S.	75
<i>gem. Vareler Liste zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant</i>	
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	255
Reitsportartikel	75
Arbeitsbekleidung	75
Spielwaren	25
Haushaltswaren	25
<b>Gesamt</b>	<b>950</b>

Gemäß den gutachterlichen Aussagen übernehmen die Sortimente (Arbeitskleidung, Reitsportartikel) aufgrund der speziellen Ausprägung aktuell keine strukturelle Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Die zoologischen Sortimente (Futter, Zubehör und lebende Tiere) sind mit der Familia-Erweiterung betriebswirtschaftlich weitgehend abgeschöpft. Hier sei gleichwohl die spezielle Ausrichtung des RWG-Marktes genannt, der insbesondere für landwirtschaftliche Kunden spezielle Artikel in den jeweiligen Bereichen (z.B. Großgebände) anbietet.

Weiterhin wird auch aufgrund der landwirtschaftlich orientierten betrieblichen Ausrichtung eine klare Abgrenzung zu anderen Sortimenten (z.B. Damenbekleidung) gesehen. Eine Konfliktlage zum Innenstadtzentrum durch diese genannten „Spezialsortimente“ wird daher seitens der Gutachter nicht gesehen. Diese Einschätzung seitens der Gutachter setzt eine Anpassung der „Vareler Liste“ voraus, die eine andere Einstufung hinsichtlich der Zentrenrelevanz von Sortimenten festlegt. Diese Anpassung vorausgesetzt, sind die in der obigen Tabelle dargestellten Sortiment  $\geq$  im Bereich Reitsportartikel, Arbeitsbekleidung und zoologische Artikel (Großgebände 10 kg) als verträglich einzustufen und dürfen im RWG veräußert werden. Alle weiteren Sortimente sind als Randsortimente zu führen.

Diese geplante Verlagerung und flächenmäßige Erweiterung ist im Wesentlichen auf eine Modernisierung des Betriebes zurückzuführen mit einer Sortimentserweiterung. Der vorhandene

Markt entspricht nicht mehr den marktüblichen Verkaufsgrößen, den Ausstattungsmerkmalen und den Anforderungen, die Kunden an einen attraktiven Einzelhandelsstandort stellen.

Das Vorhaben wurde hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit analysiert. Der Einordnung in das vom Rat der Stadt Varel beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept kam bei allen Bewertungsschritten eine besondere Bedeutung zu. Aufbauend auf diesem Konzept wurde ein Verträglichkeitsgutachten für diese Markt-Verlagerung erarbeitet, welches die Einordnung des Vorhabens in den Rahmen nach § 11 (3) BauNVO überprüfte, nach welchem vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrenrelevante Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstrukturen des Umlandes zu erwarten sind. Die Auswirkungen durch die Standortkoppelung systemgleicher Wettbewerber (Baumarkt) am Standort Panzerstraße wurden ebenfalls berücksichtigt.

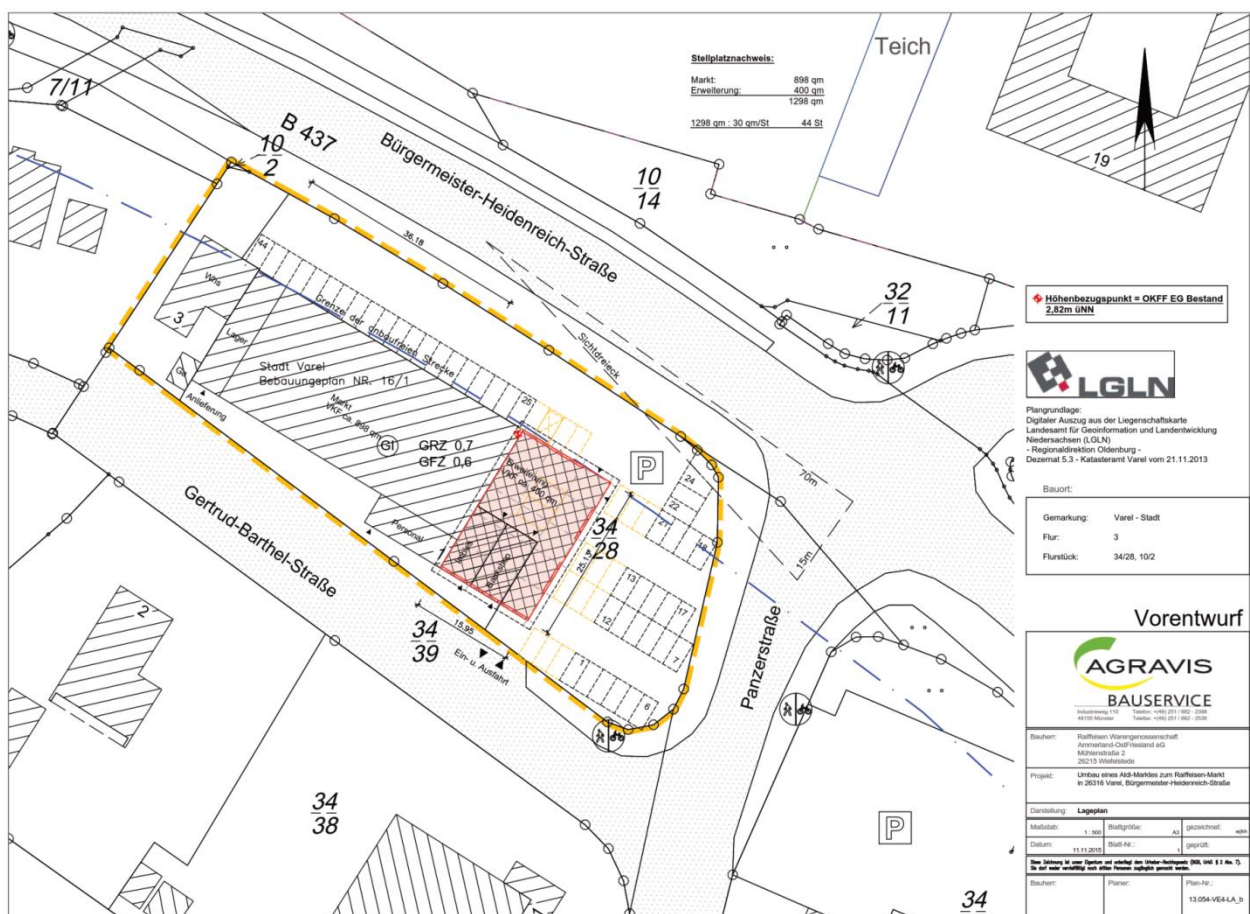


Abb.: Lageplan des Vorhabens, Stand November 2015

## 4. Inhalte des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der erläuterten Zielsetzung, die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort planungsrechtlich zu erweitern und abzusichern, wird gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment wie folgt:

- Pflanzen/Samen, Gartenartikel inkl. Außenfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> (WZ 47.59.9, aus 47.52.1)
- Baumarktsortiment im engeren Sinne bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 25 m<sup>2</sup> (WZ 47.52 = Heimwerkerbedarf)
- Reitsportartikel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m<sup>2</sup> (WZ (aus WZ 47.64.2)
- Arbeits- und Sicherheitsbekleidung und -schuhe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m<sup>2</sup> (aus WZ 47.72)
- Kaltwasseraquaristik bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m<sup>2</sup> (aus WZ 47.76.2),
- Landwirtschaftlicher Bedarf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m<sup>2</sup> (WZ 47.78.9)
- Zoologischer Bedarf (Großgebinde/Zubehör) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 210 m<sup>2</sup> (WZ 47.76.2)

Entsprechend der beschriebenen städtebaulichen Ziele wird ergänzend zur festgesetzten maximalen Verkaufsfläche die gastronomische Nutzung als zulässig festgesetzt.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Varel wird ergänzend festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird, in diesem Fall sind das maximal 95 m<sup>2</sup>. Hierzu zählen:

- Zoologischer Bedarf (Kleingebinde/Zubehör/lebende Tiere) (WZ 47.76.2)
- Spielwaren (WZ 47.65)
- Hausrat (aus WZ 47.59.9)

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel in der 1. Änderung mit Datum vom 22.06.2016 wie folgt:.

#### **Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Vareler Liste sind:**

- Augenoptik (WZ 47.78.1),
- Bekleidung (ohne Sportkleidung WZ 47.71),
- Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2),
- Computer (PC-Hardware und Software) (WZ 47.41),
- Elektrokleingeräte (aus WZ 47.54),
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (WZ 47.82.2),
- Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2),
- Haus-/Bett-/ Tischwäsche (aus WZ 47.51),
- Hausrat (aus WZ 47.59.9),
- Heimtextilien/Gardinen (aus WZ 47.53 und aus WZ 47.51),
- Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51),

- medizinische Geräte und orthopädische Artikel (WZ 47.74),
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3),
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ 47.62.2),
- Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72),
- Spielwaren (47.65),
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf, inkl. Sportbekleidung (aus WZ 47.64.2),
- Telekommunikationsartikel (WZ 47.42),
- Uhren/Schmuck (WZ 47.77),
- Unterhaltungselektronik (WZ 47.43 und 47.63),
- Waffen, Jagdbedarf, Angeln (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2),
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
- Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände (WZ 47.78.3 und aus WZ 47.59.9),
- Blumen (aus WZ 47.76.1),
- Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75),
- Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2),
- pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73),
- Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1),
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung auf 0,8 begrenzt, wobei aufgrund der vorhandenen, fast vollflächigen Versiegelung für die erforderlichen Stellplätze eine Überschreitung bis auf ein Maß von 0,9 zu erwarten sein wird und gemäß den ergänzten Festsetzungen auch zulässig sein wird. Die optimale und funktionale Ausnutzung der von allen Seiten begrenzten Fläche erfordert in diesem Punkt eine Anpassung der Festsetzungen.

Das Überschreiten der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne der § 12 und § 14 BauNVO ist bis zu einem Maß von 0,9 zulässig. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Im heutigen Bestand ist sind die Flächen des Plangebietes bereits fast vollständig versiegelt, die Festsetzung entspricht daher auch dem planerischen Willen der Stadt Varel am Standort Panzerstraße eine marktfähige Nachnutzung zu ermöglichen.

Die Geschossigkeit wird aufgrund des gewünschten Gewerbebaus mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

#### **4.3 Baugrenzen/ Bauweise/ Gebäudehöhen**

Die Baugrenzen orientieren sich an der zugrunde liegenden Vorhabenplanung des RWG-Marktes und berücksichtigen neben dem heutigen Gebäudebestand auch die nachrichtlich zu beachtende Bauverbotszone von 20 m, die gemäß Fernstraßengesetz mit hochbaulichen Anlagen zwingend einzuhalten ist. Aufgrund des Bestandsschutzes für vorhandene Gebäude ist eine bestehende Diskrepanz solange hinzunehmen, wie das Bestandsgebäude an dieser Seite von der Lage her unverändert bleibt. Bei wesentlichen Um- und Anbauten ist die Bauverbotszone einzuhalten bzw. entsprechende Genehmigungen bei der Straßenbaubehörde einzuholen.

Die abweichende Bauweise wird gewählt, da ein marktübliches Gewerbegebäude Gebäudelängen von über 50 m benötigt. Die Grenzabstände nach NBauO müssen eingehalten werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt, die nur für untergeordnete Anlagen (Abluftanlagen, Lüftungsanlagen u.ä.) überschritten werden darf.

#### 4.4 Sonstige Festsetzungen

Entlang der Bundesstraße sowie entlang der Panzerstraße wird ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung des Grundstückes ist über die bestehende Zufahrt von der Gertrud-Barthel-Straße aus gesichert. Der Einfahrtsbereich zum RWG-Markt und den Stellplatzflächen ist in der Planzeichnung definiert, ebenso wie die Lage der erforderlichen Stellplatzflächen.

Der bestehende gastronomische Betrieb wird seinen Standort in das Gebäude „Gertrud-Barthel-Straße 3“ verlagern und benötigt für die erforderlichen Stellplatzflächen einen Zufahrtsbereich. Dieser wird in der Planzeichnung mit einer Breite von 10 m entsprechend gekennzeichnet.

Pro 10 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrüneten Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Rosa in Sorten	Wildrosen
Quercus i.S.	Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia i.S.	Linden
Stauden, Rosen, Bodendecker	

#### 4.5 Hinweise

##### Rechtskraft

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 211 „RWG-Markt“ treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 16 für die sich überlagernden Flächen außer Kraft.

##### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem

Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Altablagerungen/ Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

### **Versorgungsleitungen**

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

### **Kampfmittel**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Aufgrund der exponierten Lage des Grundstückes am Ortseingang an einer zentralen Straßenkreuzung an der Bundesstraße 437 wird die Errichtung von Werbeanlagen ausschließlich auf die Anbringung am Gebäude selbst begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesstraße befindet sich ein ortsbildprägendes und denkmalgeschütztes Gebäudeensemble, das ehemalige Waisenhaus von Varel. Dieser markante Backsteinbau ist trotz seiner zurückgesetzten Lage mit dem umgebenden Gehölzbestand und den Freiflächen prägend für diesen Kreuzungsbereich. Das Aufstellen von bis zu drei eigenständigen vertikalen Werbeanlagen (Fahnenmasten, Banner) auf dem rückwärtigen Grundstück selbst ist zulässig. In einem Abstand von bis zu 6 m von der Gertrud-Barthel-Straße aus können diese Werbeanlagen für das Ortsbild verträglich angeordnet werden.

In Ergänzung der gestalterischen Vorgaben für das Grundstück wird über Materialvorgaben für das Gebäude selbst ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung genommen. So ist in Abstimmung mit dem Investor vorgesehen, die Fassade mit einem hohen Anteil Klinkersteinen (> 60 %), die mit einer flächenmäßig untergeordneten Putzfassade ergänzt werden, zu gestalten. Metallische Anteile in der flächigen Fassadengestaltung sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich der übrigen Fassadengestaltung optisch unterordnen und anpassen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurden die örtlichen Bauvorschriften um ein Verbot von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone ergänzt.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die Abwägung**

### **6.1 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

#### **6.1.1 Raumordnerische Belange**

Aufgrund der zu erwartenden Erweiterung der Einzelhandelsfläche in der Stadt Varel wurden die Verträglichkeiten und Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen näher untersucht. Grundlage dieser Untersuchung war das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel, welches als vom Rat der Stadt Varel beschlossenes städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei planerischen Entscheidungen zu neuen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen ist. Aufbauend und das EHK ergänzend wurde die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse<sup>3</sup> erstellt, die das Vorhaben am Sonderstandort Panzerstraße näher beurteilt hat.

#### **Verträglichkeitsanalyse**

Neben der geplanten Verlagerung des Standortes des bestehenden RWG-Marktes ist eine Flächenerweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 60 m<sup>2</sup> auf 950 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Das Hauptsortiment des RWG-Marktes liegt im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf. Dieses Angebot soll durch Randsortimente in einem nicht unerheblichen Maß erweitert werden, die gemäß Vareler Liste den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Im Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse nehmen diese Sortimente z.T. Sonderfunktionen ein bzw. sind einem speziellen Kundenstamm zuzuordnen. Die spezielle Ausrichtung des RWG-Marktes auf landwirtschaftliche Kunden bedingt das Erfordernis von Sondersortimenten bzw. speziellen Bedarfen (z.B. Großgebinde an Futter > 10 kg), die gemäß Verträglichkeitsanalyse nicht zentrenrelevant wären. Die Würdigung einer speziellen Typik dieser Spezialsortimente (Arbeitskleidung, Reitsportartikel, Zoologischer Bedarf Großgebinde) könnten im Zuge der Abwägung der entsprechenden Sortimentsliste der Vareler Liste neu zugeordnet werden, da sie gutachtergemäß aktuell keine strukturellen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum bewirken. Die wirtschaftliche Abgrenzbarkeit gegenüber den Einzelsortimenten (z.B. Damenbekleidung) in der Innenstadt ist ebenfalls gegeben.

Vor diesem Hintergrund wurden die Steuerungsinstrumente des Bebauungsplanes entsprechend formuliert. Die textlichen Festsetzungen setzen die zulässigen Verkaufsflächen für Randsortimente unter Berücksichtigung der genannten Neuorientierung der Sortimentsliste bindend fest. Die nahversorgungsrelevanten Randsortimente werden in der Bauleitplanung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, d.h. 95 m<sup>2</sup> begrenzt.

Insgesamt betrachtet wird dem Verlagerungsvorhaben unter Berücksichtigung der getroffenen steuernden Instrumenten eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit konstatiert.

---

<sup>3</sup> Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung eines Raiffeisen-Markts an den Sonderstandort Panzerstraße, Stadt und Handel, Dortmund, 04. Mai 2015

### 6.1.2 Verkehrliche Belange

Die heutige Erschließungssituation und -struktur ist in ausreichender Form und Ausgestaltung bereits vorhanden. Die Zufahrt zum Plangebiet bzw. zum Raiffeisen-Markt und dem Gebäude Gertrud-Barthel-Straße 3 erfolgen wie bislang über die bestehende Zufahrt von der Bürgermeister-Heidenreich-Straße, über die Panzerstraße und die davon abgehende Gertrud-Barthel-Straße aus. Auch die Stellplätze des Marktes sowie die zukünftigen Stellplätze des Imbissstandortes sind von hier aus erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße aus ist nicht gegeben.

Das überörtliche und örtliche Straßennetz wird durch die geplanten Erweiterungen erwartungsgemäß nur unwesentlich mehr belastet. Die verkehrlichen Belange werden durch die Verlagerung des Raiffeisen-Marktes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Einmündungsbereich von der Panzerstraße/ Bundesstraße B 437 ist freizuhalten von sichtversperrenden Anlagen und Bauten. Die Planung berücksichtigt ein entsprechendes Sichtdreieck sowie ein Verbot von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone von 20 m südlich der Bundesstraße B 437.

### 6.1.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation innerhalb eines bereits bestehenden und vorbelasteten gewerblichen Einzelhandelsstandortes wurde von der gesonderten Betrachtung der Lärmsituation abgesehen. Die geplanten Nutzungen unterscheiden sich von ihrem Wirkungsgrad nicht von den bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstrukturen im Plangebiet.

### 6.1.4 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend versiegelt. Lediglich entlang des nördlichen Grundstücksrandes befinden sich innerhalb eines schmalen Grünstreifens einige grundstücksbegleitende Laubbäume sowie auf dem Grundstück des Einfamilienhauses ein kleinerer unversiegelter Gartenbereich.

Aufgrund der sich nur unwesentlich verändernden Grundstücksgestaltung durch das Vorhaben wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgegangen. Wie schon erläutert handelt es sich bei den Flächen um kleinflächige Grünstrukturen und ansonsten um hochverdichtete Flächen. Hinsichtlich der Versiegelung und Versickerung von Oberflächenwasser und dem Einfluss auf den Bodenhaushalt können durch wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien auf den Stellplätzen die Versickerungswerte zukünftig günstig beeinflusst werden. Die randlich vorhandenen Einzelgehölze werden durch die Planung nicht beeinflusst und sollen als randliche Bepflanzung beibehalten werden. Die Stellplatzbereiche sind gemäß Festsetzungen durch ergänzende Gehölzpflanzungen, auch auf dem Grundstück, aufzulockern.

### 6.1.5 Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zur Umsetzung der Planung ist nicht mit der Beseitigung von Gehölzen zu rechnen. Die bestehenden Bäume entlang der Bundesstraße können eine mögliche Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel beibehalten. Eine Bedeutung dieser Gehölze für Fledermäuse wird aufgrund der geringen Größe/ des Alters ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt gemäß EU-FFH-Richtlinie) und Gehölz gebundene Brutvogelarten (alle heimischen Vogelarten besonders geschützt gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) liegen nicht vor (keine entsprechenden Gehölze). Für Brut- und Gastvogelarten des Offenlandes weisen die Flächen ebenfalls keine Funktionen auf (innerörtliche versiegelte Lage mit entsprechender Unruhe).

### **Fazit**

Aufgrund der fehlenden Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

#### **6.1.6 Belange der Wasserwirtschaft**

Es sind durch die Realisierung dieser Planung keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz, die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht berührt.

#### **6.1.7 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine Standorte bekannt.

#### **6.1.8 Belange der Archäologie und Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan vorhanden.

In der Nachbarschaft des Planvorhabens befindet sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Waisenhauses in Varel. Zur Wahrung der besonderen städtebaulichen Situation wird im Rahmen dieses Bauleitplanes über örtliche Bauvorschriften auf die neue bauliche Situation Bezug genommen. So ist vorgesehen, dass das Vorhaben aus einem hohen Anteil Klinkerfassade mit einem Anteil an Putzfassade gestaltet wird. Die Ausformung von flächigen metallischen Fassadenelementen ist aus Rücksicht auf das Denkmal nur ausnahmsweise vorgesehen.

## 6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der Belange anderer Raumnutzungen als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus.

Die Stadt Varel gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden nachfolgend wiedergegeben.

### 6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Varel hat trotz des gewählten beschleunigten Planverfahrens eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurfsstand durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Träger öffentlicher Belange haben die folgenden planungsrelevanten Anregungen zur Planung vorgebracht:

Der Landkreis Friesland als Landesplanungsbehörde begrüßt grundsätzlich die angestrebte Nachnutzung der Immobilien an einem autokundenfreundlichen Standort an der Panzerstraße. Die hierfür seitens der Stadt Varel angestrebte Änderung der Sortimentsliste der sog. Vareler Liste wird kritisch gesehen, da eine Schwächung und Einschränkung der Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes insgesamt gesehen wird. Weiterhin wird die Schaffung eines „Präzedenzfall“ befürchtet sowie eine Schwächung der grundsätzlichen Struktur des Mittelzentrums.

Zusammenfassend wird die Ansiedlung bezogen auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment und als Ergänzung der Einzelhandelsagglomeration an der Panzerstraße dennoch positiv gesehen und wird im Rahmen der mittelzentralen Funktion als zulässig bewertet. Hinweislich sollten die zentrenrelevanten Sortimentsanteile reduziert werden und das Hauptsortiment „Pflanzen/Samen und Gartenartikel“ ausgebaut werden.

Die Stadt Varel hat hierzu wie folgt abgewogen.

Bei den in Rede stehenden Sortimenten Reitsportartikel, Berufsbekleidung und -schuhe sowie zoologischer Bedarf (Großgebilde/Zubehör) handelt es sich um sehr spezielle und auch auf spezielle Zielkunden orientierte Sortimente/ Untergruppen. In der „klassischen“ Ausprägung (Bsp. 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 Kaufkraftpotenzial dieser speziellen Sortimentsuntergruppen umfasst nur einen sehr geringen Anteil an der Kaufkraft der übergeordneten Sortimentsbereiche. Hieraus ergeben sich nur geringe Verkaufsflächenpotenziale, die – im Vergleich zum Verkaufsflächenbestand des Innenstadtzentrums insgesamt nur sehr eingeschränkt zu einer weiteren Attraktivierung und Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen können.

Eine Einschränkung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale wird 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. Die Schaffung eines Präzedenzfalles wird weder gutachterlich noch seitens der Stadt Varel gesehen.

Eine weitere Veränderung der Sortimentsliste über die im Zuge dieses Projektes beschriebene Anpassung der Vareler Sortimentsliste wird seitens der Stadt Varel nicht angestrebt. Das städtebauliche Ziel der sinnvollen und einzelhandelsgebundenen Nachnutzung am Standort Panzerstraße wird durch die Ansiedlung des Raiffeisenwarenmarktes vollumfänglich umgesetzt.

Die Anpassung der Vareler Sortimentsliste wird weiterhin als fachlich begründbar und sinnvoll erachtet und seitens der Stadt Varel weiter verfolgt.

Die Oldenburgisch Industrie- und Handelskammer begrüßt die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung mit einem „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten, weist aber dennoch auf eine mögliche fehlende Strukturprägung der besonderen Sortimente für die Innenstadt hin. Die Sortimente seien gut transportfähig und somit für die Innenstadt relevant. Eine rechtlich abgesicherte Abgrenzung der genannten Sondersortimente ist nicht gegeben (Definition Großgebäude nicht in der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ-Katalog) enthalten). Ergänzend sei die Definition und Zuordnung des Sortimentes „Pflanzen“ zu überarbeiten.

Insgesamt wird durch die Änderung der Vareler Sortimentsliste eine Schwächung der Innenstadt befürchtet und eine weitergehende stärkere Differenzierung der Sortimente und Reduktion des zentrenrelevanten Anteils im RWG-Markt angeregt. Ergänzend wird die geplante und mittlerweile konkret gesicherte Nachnutzung der leerstehenden Immobilie in der Innenstadt begrüßt.

Die Stadt Varel hat hierzu wie folgt abgewogen:

Das Kriterium der Transportfähigkeit ist nicht das alleinige für die Bewertung der Zentrenrelevanz eines Sortiments. Allgemeinen Bewertungskriterien sowie spezielle Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Stadt Varel – u. a. die städtebauliche Entwicklungsperspektive – sprechen für die nicht zentrenrelevante Einordnung der in Rede stehenden Sortimente.

Einige Sortimente Bsp. Reitsportartikel werden oftmals in Summe und Darlegung eines Gesamtsortimentes angeboten und sind daher nicht in kleinere Teilsortimente aufzuteilen. Eine Einschränkung der innerstädtischen Entwicklungspotenziale wird weder gutachterlich noch seitens der Stadt Varel gesehen. Für das Sortiment Reitsportartikel wurde seitens der Gutachter 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 Sortimentes Reitsportartikel gegenüber anderen handelsüblichen Sportartikeln eindeutig aufgezeigt wird. Diese Begründungszusammenhänge sind auch auf das Sortiment Berufsbekleidung übertragbar.

Eine abschließende Definition des Sortimentes hinsichtlich der Einstufung von Großgebänden liegt gemäß Gutachter vor. Die sonstigen Untergruppen des Sortimentes zoologischer Bedarf (bspw. Tiernahrung und -Hygieneartikel in kleinen Verpackungseinheiten) sind weiterhin als zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß Vareler Sortimentsliste festgelegt. Die Gefahr der Rechtsunsicherheit wird weder gutachterlich noch seitens der Stadt Varel gesehen.

Der Hinweis zur weiteren Differenzierung des Sortiments Pflanzen wird zur Kenntnis genommen und einer weiteren politischen Beratung zugeführt. Die Stadt Varel hält unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen an den formulierten städtebaulichen Zielen einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung einer Immobilie an der Panzerstraße fest.

Aus fachgutachterlicher Sicht erscheint die angeregte Differenzierung in einer Ersteinschätzung aufgrund der Bewertungskriterien (bspw. Abgrenzung gegenüber sonstigen Topfpflanzen) jedoch nicht möglich.

Die Niedersächsische Straßenbaubehörde weist auf die Einhaltung der Bauverbotszone sowie die Überprüfung des Sichtdreieckes und das Lichtraumprofil hin. Gegen die Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone wurde nichts eingewendet, da diese bereits im Bestand vorhanden sind. Die Bauverbotszone ist frei von Werbeanlagen zu halten.

Das Sichtdreieck wurde überprüft und in der vorgegebenen Dimensionierung in die Planzeichnung ergänzt. Eine Änderung der Grundzüge der Planung ist hiermit nicht verbunden. Anpflanzung innerhalb des Lichtraumprofils des öffentlichen Geh- und Radweges sind nicht geplant. Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich des Ausschlusses von Werbeanlagen ergänzt.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege sieht die Belange der Baudenkmalpflege sowie des Umgebungsschutzes gegenüber dem Waisenstift als ausreichend gewürdigt an. Eine abschließende denkmalrechtliche Prüfung erfolgt anhand der eingereichten Bauantragsunterlagen.

Ergänzend wurde seitens des Leitungsträgers Kabel Deutschland auf bestehende Leitungstrassen hingewiesen.

Weitere planungsrelevante Anregungen bzw. Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht bzw. eingereicht.

## **6.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Anschluss an die oben beschriebenen Verfahrensschritte. Parallel hierzu hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut Gelegenheit zum vorliegenden Planungsstand des Entwurfes ihre Anregungen abzugeben.

Die Träger öffentlicher Belange haben ihre im Vorverfahren abgegebenen Anregungen und Hinweise weitgehend aufrechterhalten bzw. modifiziert.

Der Landkreis Friesland als Landesplanungsbehörde begrüßt grundsätzlich die angestrebte Nachnutzung der Immobilien an einem autokundenfreundlichen Standort an der Panzerstraße. Die hierfür seitens der Stadt Varel angestrebte Änderung der Sortimentsliste der sog. Vareler Liste wird kritisch gesehen, da auch weiterhin eine Schwächung und Einschränkung der Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes insgesamt gesehen wird. Weiterhin wird die Schaffung eines „Präzedenzfalles“ befürchtet sowie eine Schwächung der grundsätzlichen Struktur des Mittelzentrums.

Die Landesplanungsbehörde empfiehlt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, um die verlorengegangene Steuerungswirkung wieder einzufangen; die Änderung der Vareler Sortimentsliste wird dahingegen kritisch gesehen.

Hinweislich sollten die zentrenrelevanten Sortimentsanteile reduziert werden und das Hauptsortiment „Pflanzen/Samen und Gartenartikel“ ausgebaut werden.

Die Stadt Varel hat hierzu wie folgt abgewogen.

In Ergänzung der getroffenen Abwägung zum frühzeitigen Verfahren unter Punkt 6.2.1 wird seitens der Stadt darauf Wert gelegt, dass es keine Vielzahl von Vorhaben gibt, die zu einer Änderung des EHK führen sondern ausschließlich das vorliegende Planverfahren. Insofern wird die Steuerungswirkung des EHK in seiner vom Rat beschlossenen Fassung einschließlich der initiierten 1. Änderung als ausreichend sowie rechtssicher angesehen.

Die Anpassung der Vareler Sortimentsliste wird weiterhin als fachlich begründbar und sinnvoll erachtet und seitens der Stadt Varel weiter verfolgt, da durch das Planvorhaben entsprechend der gutachterlichen Aussagen keine Schwächung des Innenstadtzentrums ausgelöst wird.

Die Stellungnahme der Oldenburgisch Industrie- und Handelskammer verweist ebenfalls auf die bereits im Vorverfahren abgegebene Stellungnahme und ergänzt diese durch einige Hinweise, die die Ausgestaltung der Sortimentsliste sowie die generelle Situation des Einzelhandels in den Innenstädten umfassen.

Abschließend empfiehlt die IHK das Vorhaben solange zurückzustellen bis die Änderung des EHK im Rat der Stadt Varel verabschiedet worden ist.

Die Stadt Varel hat hierzu wie folgt abgewogen:

In Ergänzung der getroffenen Abwägung zum frühzeitigen Verfahren unter Punkt 6.2.1 hat die Stadt Varel ausgeführt, dass die Änderungen des EHK im Zusammenhang mit der Verlagerung des RWG-Marktes im Arbeitskreis Einzelhandelsentwicklungskonzept bereits vorbesprochen wurden. Die abschließende Beratung hierüber steht noch aus und wird im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 2111 geführt.

Ergänzend wurde seitens der Leitungsträger OOWV sowie EWE Netz auf bestehende Leitungstrassen und ggfls. erforderliche Ausbauerfordernisse hingewiesen.

Weiterhin wurden zwei private Stellungnahmen (WfV – Wirtschaftsförderungsgesellschaft, Werbe-Gemeinschaft Varel e.V.) vorgebracht, die im Wesentlichen die bereits geäußerten Bedenken zur Ansiedlung des RWG-Marktes an der Panzerstraße sowie zur Änderung der Vareler Sortimentsliste vergleichbar zu den Stellungnahmen der Träger gemäß § 4 (2) BauGB vorgebracht wurden. Ergänzend wird seitens der Werbe-Gemeinschaft ein Alternativstandort angeregt, der jedoch nach Prüfung des Vorschlags seitens der RWG-Geschäftsführung für eine geplante Ansiedlung als nicht geeignet angesehen wird.

Weitere planungsrelevante Anregungen bzw. Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht bzw. eingereicht.

### **6.2.3 Ergebnisse der erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde erforderlich, da die festgesetzte Art der Nutzung um die Zulässigkeit einer gastronomischen Nutzung ergänzt wurde, sh. Punkt 4.2 der Begründung.

Seitens der beteiligten Träger sowie seitens der Öffentlichkeit wurden keine planungsrelevanten Stellungnahmen zu den geänderten Planteilen vorgebracht, die zu einer Anpassung dieser Ziele dieser Planung geführt hätten.

## 7. Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Geltungsbereich</b>	<b>3.929 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	3.929 m <sup>2</sup>

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die EWE.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV.

Das anfallende Oberflächenwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasserleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. Die entsprechenden Sicherheitsabstände und -bestimmungen sind vor Beginn der Bauarbeiten bei den entsprechenden Versorgungs- und Leitungsträgern zu erfragen (Erkundungspflicht).

Bei Planung der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 zu beachten (DVGW-Regelwerk).

### 7.3 Daten zum Verfahrensablauf

07.11.2013	Beschluss des Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt Varel gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Aufstellungsbeschluss)
30.07.2015	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
11.02.2016	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Varel
09.03.2016	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
17.03.2016 – 18.04.2016	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
22.06.2016	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Varel
19.04.2017 19.05.2017	Erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Varel

Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Varel, den

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister