

Stadt Varel

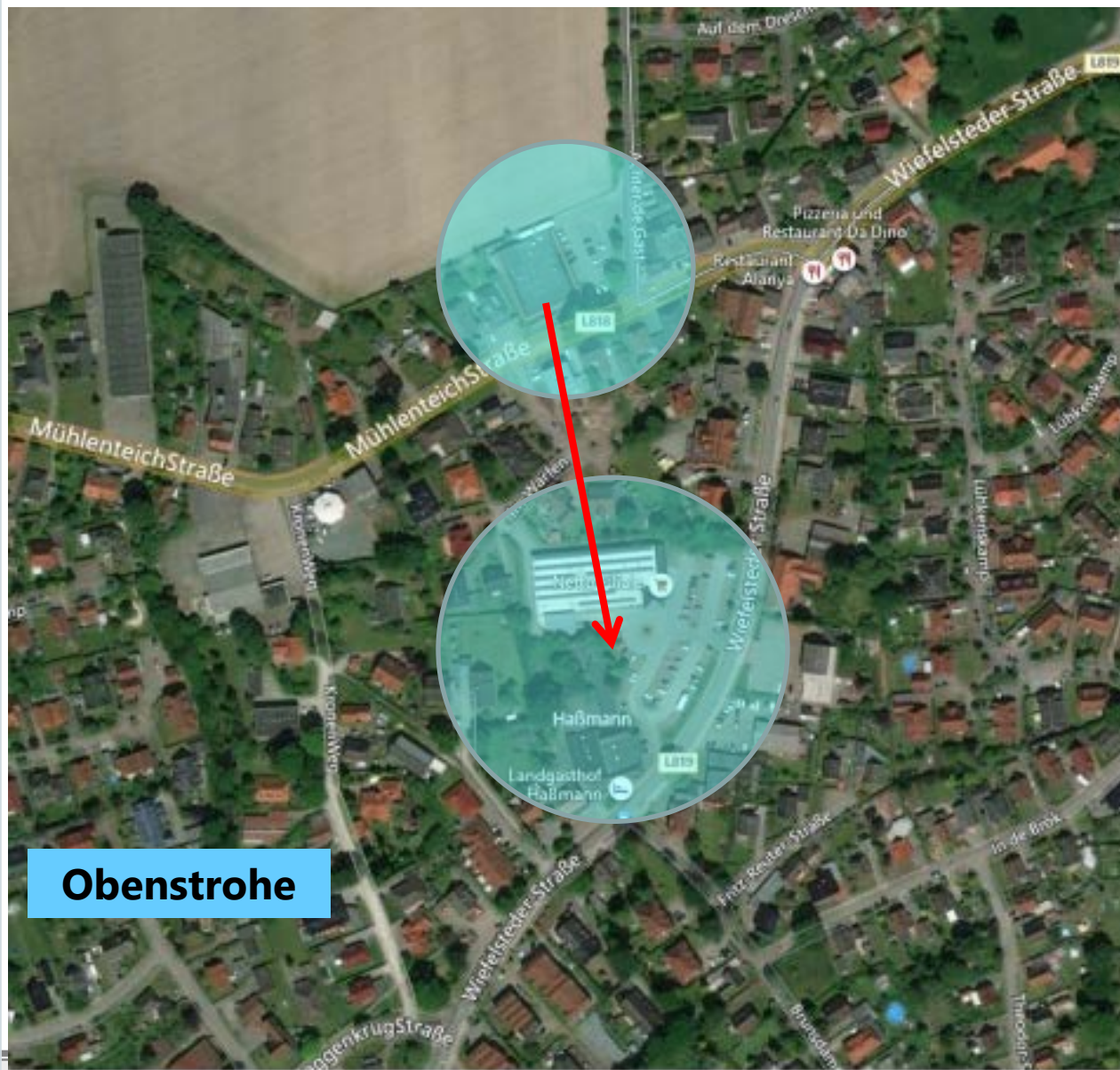
42. Änderung Flächennutzungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 „Vollsortimenter Obenstrohe“

Ergebnisse der Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Vorbereitung Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss

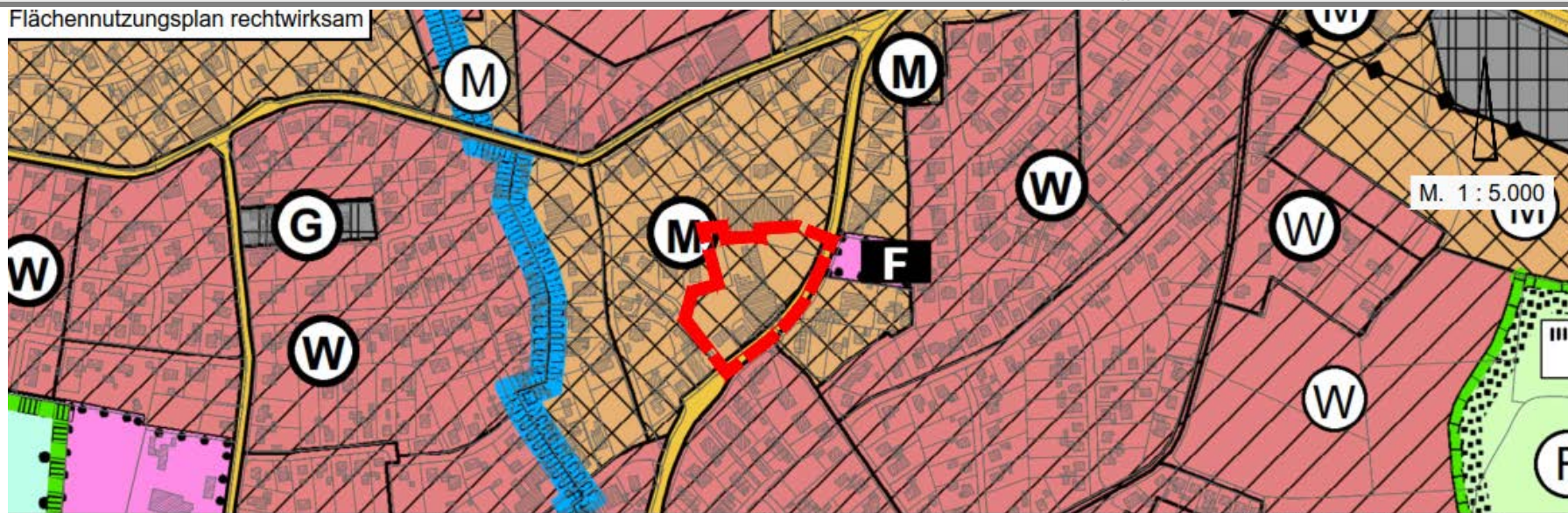
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
17.03.2020



Oberstrohe

Lageplan Altstandort und neuer Standort

Flächennutzungsplan rechtswirksam



Flächennutzungsplan, 42. Änderung



Ziel: Planungsrechtliche Absicherung des großflächigen Einzelhandels

Rechtswirksamer FNP und Entwurf 11/2019



1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO

- a) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Einzelhandel - Vollsortimenter**“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer **Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m²** zulässig:

Großflächiger Einzelhandel

Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sind die folgenden Verkaufsflächenoberbegrenzungen für die einzelnen Sortimentsgruppen zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.320 m² (WZ 47.2),
- Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 165 m² (WZ 47.75),
- sonstige nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 165 m².
- Errichtung und der Betrieb eines Backshops/Café mit einer maximalen Fläche von 280 m².

Sortimentsstruktur

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

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): Blumen (WZ 47.7.76.1), Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1), zoologischer Bedarf (hiervon nur Kleingebinde bis 10 kg) und lebende Tiere (aus WZ 47.76.2).

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO

- a) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
- b) Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die baulichen Anlagen gilt der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NHN = 11,01 m sowie der oberste Punkt der baulichen Anlage. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.
- c) Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, dürfen um bis zu 2 m von der vorgenannten Höhenfestsetzung abweichen. Mit dem Aufstellen dieser Anlagen ist einem Abstand von 10 m zur Baugrenze an der Wiefelsteder Straße einzuhalten.
- d) Auf dem Grundstück ist die Errichtung von 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 6 m zulässig.

**Überschreitung für
Stellplatzfläche****Gebäudehöhe und
Ausnahmeregelung****Pylon****3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.

Abweichende Bauweise

4. Maßnahmen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Pro 20 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten.
- b) Im Norden des Geltungsbereiches ist für den Verlust der „Dorflinde“ eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dieser Baum ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist nachzupflanzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden. Der Baumstandort ist mit Unterpflanzung zu begrünen und zu gestalten.
- c) Der im Westen des Plangebietes eingetragene schützenswerte Einzelbaum (Stiel-Eiche) ist inkl. seines eingetragenen statisch wirksamen Wurzelbereiches dauerhaft zu erhalten. Dieser Bereich ist dauerhaft von jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B. Auftrag, Erdabtrag, Verdichtung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei Verlust des Baumes ist artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm 25-30 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden.
- d) Innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind zu vermeiden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- e) Innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Sofern durch die Baumaßnahmen Gehölze entfernt werden müssen, sind standortgerechte und heimische Sträucher als freiwachsende Hecke nachzupflanzen. Die Anpflanzung ist einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,50 m vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- f) Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.
- g) Straßenbegleitend sind 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden. Für eine Untersaat ist eine regionale Rasensaatgutmischung zu verwenden.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

Pflanzung in Stellplätzen

„Dorflinde“

Einzelbaum - Eiche

Erhaltungsbindung

Erhaltungs- und Anpflanzgebot

Gehölzliste Anpflanzung

Gehölzliste 6 Straßenbäume

Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors E & H Immobilien GmbH ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237.

Es sind gemäß § 12 (3a) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) besteht aus der Vorhabenbeschreibung sowie dem Lageplan und den Detailplänen.

**Bindung an
Durchführungsvertrag**

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Vorhaben Bebauungsplanes Nr. 237 „Edeka-Obenstrohe“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

Geltungsbereich für ÖBV

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude sowie am Pylon gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2d zulässig.

Werbeanlagen, die blinken, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen kann zu Werbezwecken im Bereich des Backshops/Cafés sowie an der Nord-Ost-Fassade ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Werbeanlagen/Schriftzüge durchscheinend ausgeführt werden und gegenüber der Fensterfläche deutlich untergeordnet sind.

Werbeanlagen

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden des Hauptbaukörpers sind zu einem übergeordneten Anteil (> 60 %) aus Klinkersteinen zu gestalten. Diese können durch einen deutlich untergeordneten Putzanteil oder Fassadenplatten ergänzt werden. Metallische Anteile in der flächigen Fassadengestaltung sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich der übrigen Fassadengestaltung optisch unterordnen und anpassen.

Fassadengestaltung

Textliche Festsetzungen/ÖBV, Entwurf 11/2019

Sonstige Planaussagen

Externer Kompensationsbedarf erforderlich: ca. 2.035 Werteinheiten

= Umsetzung im Flächenpool „Alte Sielweide/Rabenteich“
(Nutzungsextensivierung, Entwicklung von Stillgewässern und
Gehölzanpflanzungen)

Landkreis Friesland

Untere Naturschutzbehörde:

Kompensation im Flächenpool grundsätzlich möglich.
Auszug aus dem Poolguthaben ist mitzuteilen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Weitere Fachbehörden des Landkreises:

Keine Bedenken

Kenntnisnahme

OOWV

Trinkwasser:

Hinweis auf Bestandsleitungen und die
Schutzanforderungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der
Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

Schmutzwasser:

Plangebiet ist an das bestehende System
angeschlossen.

Oberflächenwasser:

Plangebiet kann über benachbarte Gräben entwässert
werden.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Keine Bedenken.

Hinweis:

Städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens ist betätigt.

Bei zukünftigen Einzelhandelsprojekten ist der in der Innenstadt vorhandene Markt stärker zu berücksichtigen.

Empfehlung:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Varel wäre fortzuschreiben unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Kontextes.

Sonstige Leitungsträger (Vodafone Kabel, Deutsche Telekom)

Hinweis auf Bestandsleitungen und den möglichen weiteren Ausbau.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Varel führt den Hinweis der weiteren politischen Diskussion zu.

Die Anregung zur Überarbeitung des EEK ist zudem vor dem Hintergrund zur Verfügung stehender Kapazitäten und anderer laufender Planungsprozesse sorgsam zu prüfen.

Kenntnisnahme.

Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Private Stellungnahmen

Lärm durch Anlieferung:

Vollständige Einhausung für Müllpresse und Anlieferung gewünscht

Die rückwärtige Seite des LKW's ist mit der Laderampe vollständig eingefasst und somit lärmtechnisch nicht relevant.
Der Betrieb der Kühlaggregate wurde ebenfalls mit berücksichtigt.
Das schalltechnische Gutachten hat alle maßgeblichen Geräuschquellen berücksichtigt.
Es wurde als Alternative eine vollständige Einhausung der Anlieferung überprüft. Das rechnerische Ergebnis hat eine Verbesserung von 1,0-1,1 dB ergeben, was in der Abwägung eine komplette Einhausung wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen lässt.

Geräte auf dem Dach:

Wärmetauscher und Kühlgeräte möglichst auf dem Dach aufstellen.

Kenntnisnahme.

Blendschutz:

Entlang der Wiefelsteder Straße Blendschutz beachten.

In diesem Bereich sind sowohl im Bestand als auch in der Planung Gehölze vorhanden, die einen Blendschutz bewirken.

Bauphase:

In der Bauphase Abstand einhalten.

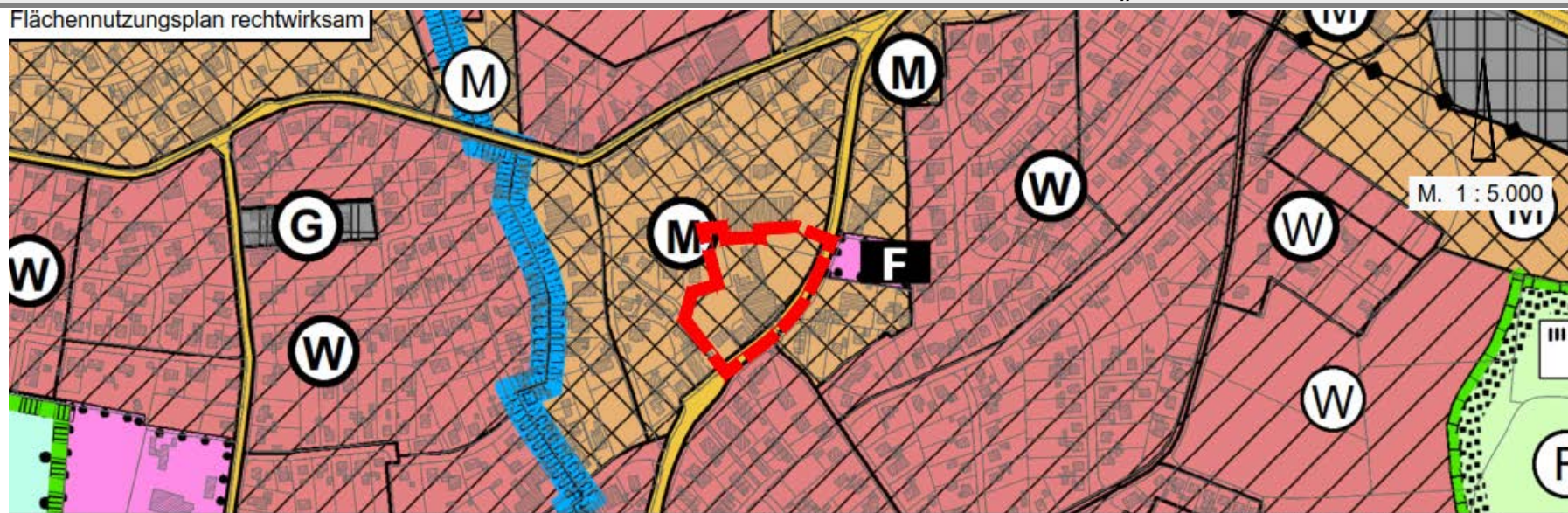
Kenntnisnahme und Weitergabe an den Investor/die Baufirma.



Keine Plananpassungen erforderlich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Flächennutzungsplan rechtswirksam



Flächennutzungsplan, 42. Änderung



1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-11 BauNVO

- a) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Einzelhandel - Vollsortimenter**“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer **Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m²** zulässig:

Großflächiger Einzelhandel

Innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sind die folgenden Verkaufsflächenoberbegrenzungen für die einzelnen Sortimentsgruppen zulässig:

Sortimentsstruktur

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.320 m² (WZ 47.2),
- Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 165 m² (WZ 47.75),
- sonstige nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 165 m².
- Errichtung und der Betrieb eines Backshops/Café mit einer maximalen Fläche von 280 m².

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

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): Blumen (WZ 47.7.76.1), Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerie (WZ 47.75), Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke (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) nur Kleingebinde bis 10 kg.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO**Überschreitung für
Stellplatzfläche**

- a) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
- b) Als Bezugspunkt zur Höhenmessung wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NHN = 11,01 m festgesetzt. Die festgesetzte absolute Gebäudehöhe bezieht sich auf diesen Punkt. Die maximale Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) gemessen.
- c) Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb der Gebäude erforderlich sind, dürfen um bis zu 2 m von der vorgenannten Höhenfestsetzung abweichen. Mit dem Aufstellen dieser Anlagen ist einem Abstand von 10 m zur Baugrenze an der Wiefelsteder Straße einzuhalten.
- d) Auf dem Grundstück ist die Errichtung von 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 6 m zulässig.

**Gebäudehöhe und
Ausnahmeregelung****Pylon**

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.

Offene Bauweise**4. Maßnahmen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Pro 20 neu angelegten Stellplätzen ist ein Laubbaum innerhalb eines begrünten Beetes auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit Unterpflanzungen zu begrünen und zu gestalten.

Pflanzung in Stellplätzen

b) Im Norden des Geltungsbereiches ist für den Verlust der „Dorflinde“ eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dieser Baum ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist nachzupflanzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden. Der Baumstandort ist mit Unterpflanzung zu begrünen und zu gestalten.

„Dorflinde“

c) Der im Westen des Plangebietes eingetragene schützenswerte Einzelbaum (Stiel-Eiche) ist inkl. seines eingetragenen statisch wirksamen Wurzelbereiches dauerhaft zu erhalten. Dieser Bereich ist dauerhaft von jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B. Auftrag, Erdabtrag, Verdichtung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei Verlust des Baumes ist artgleich nachzupflanzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm 25-30 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden.

Einzelbaum - Eiche

d) Innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind zu vermeiden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Erhaltungsbindung

e) Innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Sofern durch die Baumaßnahmen Gehölze entfernt werden müssen, sind standortgerechte und heimische Sträucher als freiwachsende Hecke nachzupflanzen. Die Anpflanzung ist einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m bis 1,50 m vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Erhaltungs- und Anpflanzgebot

f) Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

Gehölzliste Anpflanzung

g) Straßenbegleitend sind 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Als Pflanzqualität ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 4xv, zu verwenden. Für eine Untersaat ist eine regionale Rasensaatgutmischung zu verwenden.

Gehölzliste 6 Straßenbäume

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die Gehölzliste.

Teil B - Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors E & H Immobilien GmbH ist gemäß § 12 (3) S. 1 BauGB Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237.

Es sind gemäß § 12 (3a) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B) besteht aus der Vorhabenbeschreibung sowie dem Lageplan und den Detailplänen.

**Bindung an
Durchführungsvertrag**

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Vorhaben Bebauungsplanes Nr. 237 „Edeka-Obenstrohe“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet.

Geltungsbereich für ÖBV

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude sowie am Pylon gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2d zulässig.

Werbeanlagen, die blinken, sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen kann zu Werbezwecken im Bereich des Backshops/Cafés sowie an der Nord-Ost-Fassade ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Werbeanlagen/Schriftzüge durchscheinend ausgeführt werden und gegenüber der Fensterfläche deutlich untergeordnet sind.

Werbeanlagen

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden des Hauptbaukörpers sind zu einem übergeordneten Anteil (> 60 %) aus Klinkersteinen zu gestalten. Diese können durch einen deutlich untergeordneten Putzanteil oder Fassadenplatten ergänzt werden. Metallische Anteile in der flächigen Fassadengestaltung sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich der übrigen Fassadengestaltung optisch unterordnen und anpassen.

Fassadengestaltung