

STADT VAREL

Landkreis Friesland



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112

"Obenstrohe, Wiefelsteder Straße"

gem. § 13a BauGB

Begründung

Endfassung

06.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	4
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Verkehrliche Belange	7
4.6	Belange des Bodenschutzes	7
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
5.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	9
5.5	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Erhalt von Einzelbäumen	9
6.0	VERKEHRliche UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	11
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Öffentliche Auslegung	11
7.2.3	Satzungsbeschluss	12
7.3	Planverfasser	12

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Varel beabsichtigt, die zulässige Verkaufsfläche für einen bestehenden Discounter-Markt zu erweitern, um damit die Nahversorgungsstrukturen in städtebaulich integrierter Lage der Stadt Varel zu stärken. Zu diesem Zweck wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Obenstrohe, Wiefelsteder Straße“ aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des bestehenden NETTO-Marktes an der Wiefelsteder Straße 67. Neben dem Discounter-Gebäude befinden sich Stellplätze sowie ein Grünstreifen auf dem Flurstück. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4.401 m².

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen im Plangebiet in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" geändert. Der Flächennutzungsplan wird demnach entsprechend berichtigt.

Ziel der Planung ist die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche innerhalb eines festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel". Im Jahr 2000 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" aufgestellt. In diesem wird innerhalb des Mischgebietes ein Lebensmittelmarkt festgesetzt. Konkret soll eine im jetzigen Gebäude befindliche Trockenbauwand entfernt und die dahinterliegende ehemalige Verkaufsfläche eines Bäckereibetriebes zur Verkaufsfläche umgewandelt werden. So soll der hier aktuell bestehende Leerstand an der Fensterfront beseitigt und in Verkaufsfläche des NETTO-Marktes integriert werden. Damit wird die Verkaufsfläche von ca. 990 m² auf ca. 1.190 m² erhöht. Die noch vorhandenen Lagerflächen sind ausreichend, sodass keine Vergrößerung des Baukörpers über die festgesetzten Baugrenzen hinaus notwendig ist. Durch das Vorhaben wird keine Erweiterung des bestehenden Sortiments geplant, vielmehr geht es darum, die Wettbewerbsfähigkeit durch mehr Transparenz und Sichtbarkeit sowie die Verbesserung des Einkaufskomforts, zu erhalten.

Für das Vorhaben wurde im Jahr 2023 eine Verträglichkeitsanalyse¹ durchgeführt. Im Ergebnis ist das Vorhaben im Einklang mit den in den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts abgeleiteten Ansiedlungsregeln. Einer Realisierung des geplanten Vorhabens steht seitens des Gutachtens nichts entgegen. Zum Entwurfsstand liegt eine überarbeitete Version der Verträglichkeitsanalyse aus Dezember 2024 vor, die auf eine in der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahme der IHK Oldenburg reagiert und das Vorgehen bzw. die Methodik genauer begründet. Im Ergebnis bleibt die Analyse unverändert.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich in zentraler, bereits bebauter Lage der Stadt Varel im Ortsteil Obenstrohe befindet, nimmt die Stadt Varel diese Verfahrensform in Anspruch, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen anzupassen. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden.

¹ Quelle: Stadt + Handel (2023) & (2024): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines NETTO-Marktes in Varel, Wiefelsteder Straße 67 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 gemäß § 13a BauGB wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüro Alfred & Dirk Menger im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 112 „Obenstrohe, Wiefelsteder Straße“ umfasst das Flurstück 230/24 und betrifft das dort festgesetzte Mischgebiet in der 3. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 4401 m².

2.3 Städtebauliche Situation

Neben dem Gebäude des NETTO-Marktes befinden sich Stellplätze sowie Grünstreifen und Einzelbäume entlang der Wiefelsteder Straße innerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Gebäudes befindet sich außerdem eine Sparkassenfiliale der Landessparkasse zu Oldenburg. In unmittelbarer Umgebung liegt zudem südlich angrenzend an das Plangebiet ein Edeka-Markt, in dem ein Backshop mit Café sowie ein Geschäftsgebäude enthalten sind. In der weiteren Umgebung ist die Bebauung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Obenstrohe, Wiefelsteder Straße“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2022 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Stadt Varel ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 02 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 08 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen). Gemäß der Auswirkungsanalyse² handelt es sich bei dem hier vorliegenden Planvorhaben um einen Betrieb zur wohnortnahen Versorgung im zentralen Versorgungsbereich des nahversorgungszentrums Obenstrohe und entsprechend nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROPVO 2017. Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO wird nicht ausgelöst. Das Vorhaben ist somit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Durch

² Quelle: Stadt + Handel (2024): Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines NETTO-Marktes in Varel, Wiefelsteder Straße 67 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund

die Erweiterung des NETTO-Marktes sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

Derzeit wird das Landesraumordnungsprogramm fortgeschrieben. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden im August 2023 bekannt gemacht. Im April 2025 wurde ein erster Entwurf veröffentlicht. Hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung wird für den betreffenden Planbereich bzw. angrenzend ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße zum Mittelzentrum Varel dargestellt.

Hinsichtlich der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben gibt es insbesondere in Kap. 2.3, Abs.10, Satz 1 des LROP-E 1 2025 folgende Hinweise:

"10 1 Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Standortgemeinde sowie an unmittelbar an das Siedlungsgebiet anschließenden Standorten auch zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 1200 m² beträgt".

Das geplante Vorhaben übersteigt die formulierte Grenze nicht, womit der Bebauungsplan auch den zukünftig formulierten Zielen des Landesraumordnungsprogrammes entspricht.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2020 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als zentrales Siedlungsgebiet gekennzeichnet. Die Stadt Varel ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

In den textlichen Erläuterungen heißt es dazu, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die ausgewiesenen Zentralen Siedlungsgebiete konzentrieren soll (RROP 2.1.3. S. 43). Die Entwicklung von Arbeitsstätten der Städte und Gemeinde im Landkreis Friesland ist im Rahmen der Bauleitplanung auf die zentralen Orte sowie Siedlungsachsen zu konzentrieren, um eine Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und die nötigen Funktionen der allgemeinen Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Maßnahmen hierbei Möglichkeiten zur Innenentwicklung genutzt werden.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung für die Erweiterung des bestehenden NETTO-Marktes in städtebaulich integrierter Lage entspricht den Zielen der Raumordnung.

Begleitend zum Bauleitplanverfahren wurde beim Landkreis Friesland eine erfolgreiche Abfrage zum Moderationsverfahren bzgl. der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes in Varel-Obenstrohe gemäß Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich der Teil der Stadt Varel in dem das Plangebiet verortet ist nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bereits vollständig bebauter Bereich städtebaulich beordnet. Eine zusätzliche Bodenversiegelung über die bestehenden Strukturen hinaus wird nicht vorbereitet.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet geändert und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" durchgeführt. Die Änderung ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 2000 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Obenstrohe, Wiefelsteder Straße" aufgestellt. In dieser wird für das Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Mit der vorliegenden 5. Änderung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sowie eine entsprechende textliche Festsetzung zur Verkaufsflächengrenze für das Sondergebiet definiert. Südlich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237 "Vollsortimenter Obenstrohe" aus dem Jahr 2021, in dem sich ein EDEKA-Markt befindet, an das Plangebiet.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 wird aufgrund des geringen Planumfanges und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich liegt innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ bei 0,6. Das Plangebiet umfasst damit eine zulässige Grundfläche von 2.640 m^2 und erfüllt die Anforderungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 wird die zulässige Verkaufsfläche eines bestehenden Betriebes erhöht. Angesichts des vorgenannten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Über die vorliegende Änderung wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ vorbereitet. Da es sich wie zuvor beschrieben nicht um ein Neuvorhaben handelt, entfällt außerdem die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 6 UVPG.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Kommune nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. einer Änderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Auch im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG. Demnach sind, sofern Baumfäll- und Rodungsarbeiten erforderlich sind, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. notwendig werden, so sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Zugunsten von Insektenarten, die in der Dämmerung bzw. Dunkelheit von Licht angezogen werden, werden in der vorliegenden Planung Vorgaben zur Außenbeleuchtung aufgenommen. Zum Schutz der Insekten, dürfen daher nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin verwendet werden.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Für den bestehenden NETTO-Markt liegt ein Schalltechnisches Gutachten aus dem Jahr 1999 vor, welches der Errichtung des Marktes aus schalltechnischer Sicht nicht entgegengesprochen hat. Durch die vorliegende Änderung werden keine neuen immissionsschutzrechtlichen Belange hervorgerufen. Für die Planung des südlich angrenzenden EDEKA-Marktes wurde im Jahr 2019 ebenfalls in einem schalltechnischen Gutachten (itap GmbH 2019)³ zum Bebauungsplan die Verträglichkeit des Vorhabens untersucht. In diesem Gutachten wurde aufgezeigt, dass durch die gewerblichen Geräuschbelastungen des dort geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters sowie die umliegende Vorbelastung durch bestehende Betriebe sowie die dort vorhandene Wohnbebauung entsprechend nach den Vorgaben der TA Lärm immissionsseitig geschützt bleibt. Für die Geräuschentwicklung durch die Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen durch den geplanten Betrieb wurden Anforderungen in Form von Immissionsgrenzwerten in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beschrieben.

Durch das geplante Vorhaben im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ergeben sich keine großen betrieblichen Veränderungen, die eine erneute Beurteilung der Geräuschbelastungen erforderlich machen. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die schallschutztechnische Situation unverändert bleibt und dieser Belang dem Vorhaben somit nicht entgegensteht.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Durch die vorliegende Änderung werden die zulässige bauliche Ausnutzung und Versiegelung des Plangebietes nicht verändert, sodass keine wasserwirtschaftlichen Belange betroffen sind.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 zu erreichen) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

³ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 237 im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel, itap GmbH (Stand: 17. Mai 2019)

4.5 Verkehrliche Belange

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L819 „Wiefelsteder Straße“ in Richtung Varel mit Anschluss an die Bundesautobahn 29 Oldenburg-Wilhelmshaven. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Wiefelsteder Straße. Die Erschließung und Einfahrtssituation in das Plangebiet wird über den Bebauungsplan Nr. 237 "Vollsortimenter-Obenstrohe" abgebildet und geregelt. Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes aus dem Rückseitigen Wohngebiet ist nicht vorgesehen.

Im Ortsteil Obenstrohe münden diverse Nebenstraßen in die Wiefelsteder Straße, wodurch der Standort für die hier lebende Bevölkerung gut erreichbar ist. Die Erreichbarkeit mittels motorisierter Fahrzeuge ist als gut zu bewerten.

Entlang der Wiefelsteder Straße befindet sich ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg über den die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer den Vorhabenstandort sehr gut erreichen können.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über eine Bushaltestelle, welche sich unmittelbar am Vorhabenstandort befindet. Diese ÖPNV Haltestelle „Obenstrohe-Haßmann“, schafft mit den Buslinien Nr. 255 eine Verbindung von Montag-Freitag in Richtung Obenstrohe - Bredehorn sowie mit der Buslinie Nr. 388 Richtung Altjührden - Wiefelstede und stellt einen weitgehend auf die Schülerbeförderung ausgerichteten Dienst dar.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 "Vollsortimenter-Obenstrohe" zur Entwicklung des südlich angrenzenden EDEKA-Marktes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung des gesamten Raumes sowie der gemeinsamen Parkplatzzufahrt durchgeführt.⁴

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet abgeschätzt und mit den vorhandenen Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Wiefelsteder Straße / Parkplatzzufahrt überlagert. Die prognostizierten Belastungen für die Parkplatzzufahrt erreichen eine Größenordnung von rd. 3.730 Kfz/Werktag. Die Querschnittsbelastungen auf der Wiefelsteder Straße (L 819) werden demnach auf bis zu 8.630 Kfz/Werktag ansteigen.

Mit den maßgebenden Belastungen in der Spitzenstunde am Nachmittag sind Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse zeigen, dass auch ohne Ausbau des Knotenpunktes eine gute Leistungsfähigkeit mit einem Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „B“ erreicht wird.

Als Ergebnis der Untersuchungen wird festgehalten, dass das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebietes von der geplanten Zufahrt verträglich aufgenommen werden kann.

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 werden die verkehrliche Situation innerhalb des Plangebietes nicht verändert, sodass keine weiteren verkehrlichen Belange betroffen sind.

4.6 Belange des Bodenschutzes

Durch die vorliegende Änderung werden die zulässige bauliche Ausnutzung und Versiegelung des Plangebietes nicht verändert, sodass der Bodenschutz nicht berührt ist.

⁴ Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 und der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Varel, Ingenieursgemeinschaft Dr.-Ing. Schuberth, Hannover, Dezember 2018

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der erläuterten Zielsetzung, die vorhandene Einzelhandelsnutzung im Ortsteil Oberstrohe planungsrechtlich zu sichern und die Verkaufsfläche entsprechend zu erweitern, wird gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 1.190 Quadratmeter. Der zugehörige Anteil der Nahrungs- und Genussmittel beträgt 952 Quadratmeter VK, der Anteil der Drogeriewaren beträgt 119 Quadratmeter VK und der Anteil der sonstigen Sortimente beträgt 119 Quadratmeter VK.

Weiterhin zulässig sind:

- Büro- und Sozialräume,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Schank- und Speisewirtschaften
- deutlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe als nicht störende Betriebe mit ergänzenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zur Arrondierung des Hauptsortimentes mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 85 Quadratmeter
- Lagerräume,
- eine Anlieferungszone,
- Fahrradstellflächen,
- Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

Für die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Varel (Stand 10/2023): Nahversorgungs und zentrenrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): Augenoptik (WZ 47.78.1), Bekleidung (inkl. Küschnerwaren; ohne Sportbekleidung sowie Berufs- und Arbeitsbekleidung) (WZ 47.71), Bücher (WZ 47.61 und 47.79.2), Glas/Porzellan/Keramik (WZ 47.59.2), Haus-/Bett-/Tischwäsche (aus WZ 47.51), Haushaltswaren (Hausrat) (aus WZ 47.59.9), Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz) (aus WZ 47.53), Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ 47.51), medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte; ohne Sanitätsartikel) (WZ 47.74), Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger) (WZ 47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2), Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (WZ.62.2), Schuhe/Lederwaren (WZ 47.72), Spielwaren (WZ 47.65), Sportartikel (inkl. Sportbekleidung; ohne Campingartikel, Reitsportartikel, Sportwaffen und Sportgroßgeräte) (aus WZ 47.64.2), Uhren/Schmuck (WZ 47.77), Waffen, Jagdbedarf (aus WZ 47.78.9 und aus 47.64.2), (Schnitt-)Blumen (aus WZ 47.76.1), Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (inkl. Wasch- und Putzmittel) (WZ 47.75 und aus 47.78.9), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren) (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ.62.1)).

Die Definition der zulässigen Verkaufsfläche der deutlich kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe erfolgte durch die Ableitung einer Bagatellgröße orientierend am Median der

Größen aller Betriebe in der Stadt Varel. Die Nutzungskategorie ermöglicht auch in Zukunft die Ansiedlung von Betrieben mit ergänzenden Sortimenten wie beispielsweise einen Blumenladen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des gem. §11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebietes (SO) orientierend an der Bestandsbebauung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Weiterhin wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen die Zulässigkeit einer eingeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt.

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. Das innerörtliche Grundstück ist in seinen Ausmaßen begrenzt; diese Festsetzung ermöglicht auf dem Bestandsgrundstück den erforderlichen Nachweis der Stellplätze. Für das Vorhaben wird eine absolute maximale Gebäudehöhe (GH) von 8 m festgesetzt.

Über die bisher für den Geltungsbereich geltende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 wurde für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) mit einer eingeschossigen Bauweise sowie einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche erfolgt somit durch die vorliegende Planung nicht.

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird innerhalb der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestandsgebäude. Stellplatzflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung und Einfahrtssituation des Plangebietes wird über den Bebauungsplan Nr. Bebauungsplan Nr. 237 "Vollsortimenter-Obenstrohe" abgebildet und geregelt. Entsprechend wird innerhalb des Plangebietes die östliche Grenze entlang der Wiefelsteder Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

5.5 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Erhalt von Einzelbäumen

Überlagernd an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt. Diese dient der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind gem. der Pflanzliste (TF 7) mit standortgerechten und heimischen Arten zu ersetzen. Als Pflanzqualität ist für Bäume eine Mindestqualität als Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu verwenden. Sträucher sollten 3 x verpflanzt und mindestens 100 cm hoch sein. Die Auswahl der Pflanzliste orientiert sich an den im Geltungsbereich bzw. in der Umgebung bestehenden Pflanzen und beinhaltet standortgerechte Arten.

Zusätzlich sind die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung (gem. Pflanzliste TF 6) vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Wiefelsteder Straße. Die Erschließung und Einfahrtssituation in das Plangebiet wird über den Bebauungsplan Nr. 237 "Vollsortimenter-Obenstrohe" abgebildet und geregelt.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser 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.

- **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem abgeführt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxx die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxx ortsüblich bekannt gemacht.

Varel,

.....
(Bürgermeister)

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Varel hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Varel bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 und der Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite uwp.niedersachsen.de einsehbar.

Varel,

.....
(Bürgermeister)

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Varel hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Varel,

.....
(Bürgermeister)

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 erfolgte im Auftrag der Stadt Varel vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9779-30
Telefax (0 44 02) 9779-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*