

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz
- Stadt Varel**

19.08.2025

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112
'Obenstrohe, Wiefelsteder Straße'**

Endfassung - Satzungsbeschluss

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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



Geltungsbereich



Geltungsbereich



- NETTO-Markt Obenstrohe
- Gebietsgröße etwa 4.401 m²
- BP 237 (EDEKA) südl. angrenzend

Anlass und Ziel

- Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des bestehenden NETTO-Marktes
 - Leerstand an der Fensterfront beseitigen und in Verkaufsfläche des NETTO-Marktes integrieren
 - Verkaufsfläche wird von ca. 990 m² auf ca. 1.190 m² erhöht
- Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit durch mehr Transparenz und Sichtbarkeit, Verbesserung des Einkaufskomforts

Anlass und Ziel

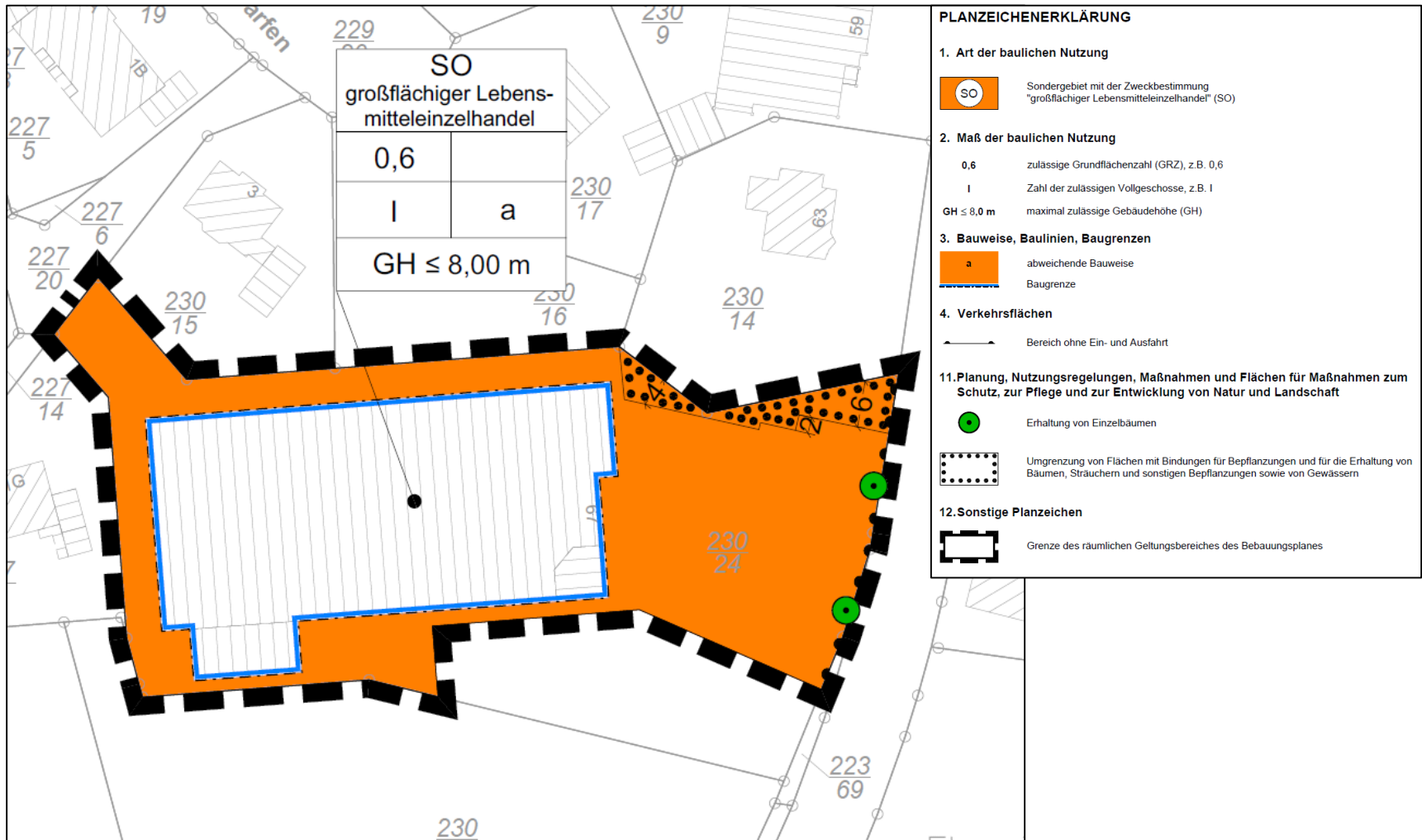
- Verträglichkeitsanalyse vorliegend (Stadt + Handel 2023)
- Verfahren gem. §13a
 - zweistufige Beteiligung geplant
- Durch die Änderung werden keine neuen immissionsschutzrechtlichen Belange hervorgerufen

Gültiger Bebauungsplan



- 3. Änderung B-Plan Nr. 112
- Festsetzung als MI

Planzeichnung - Endfassung



Planzeichnung – zulässige Nutzungen

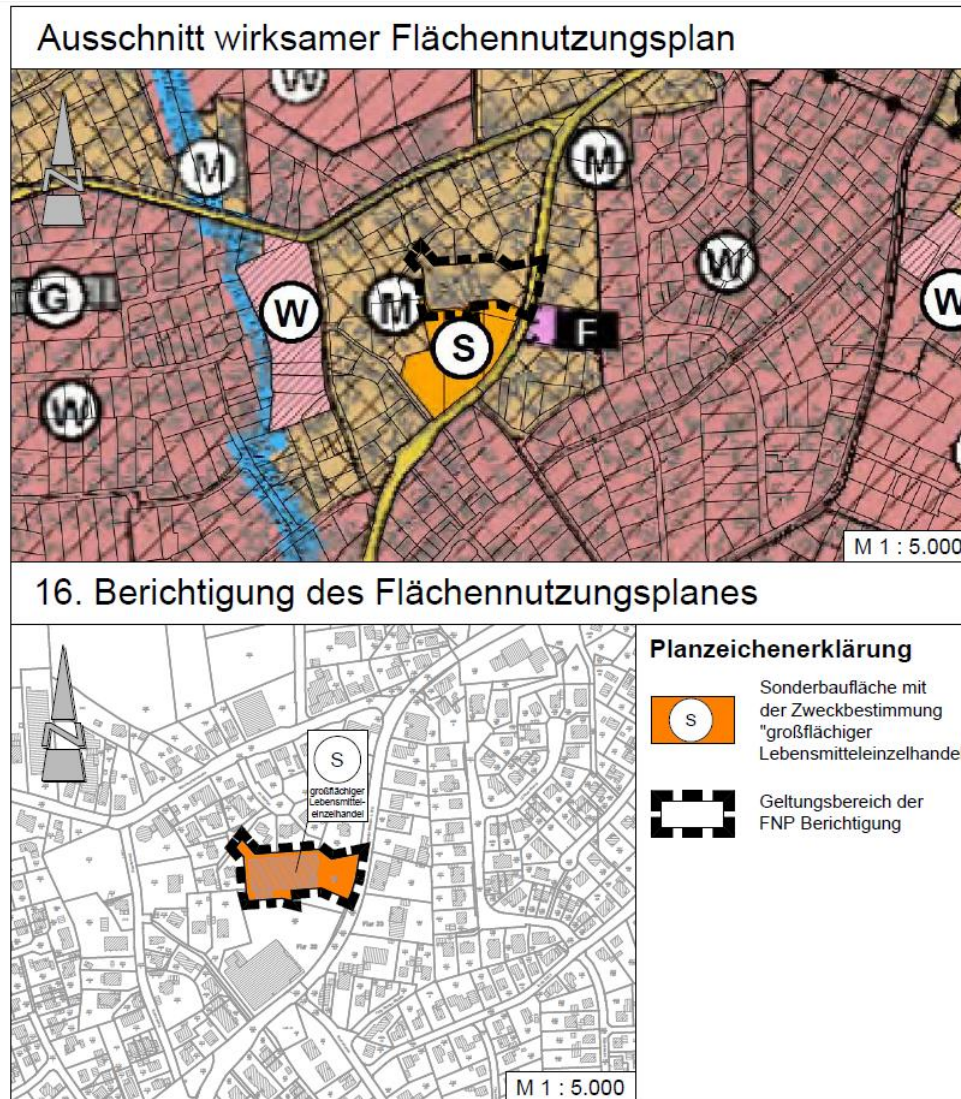
1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche (VK) 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,
 - 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): Nahversorgungsrelevante Sortimente sind (WZ-Nr. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2008): (Schnitt-) Blumen (WZ 47.7.76.1), Drogerieartikel, Kosmetik, Parfümerieartikel (WZ 47.75, 47.78.9), Nahrungs- und genussmittel inkl. Getränke und Reformwaren (WZ 47.2), pharmazeutische Artikel (Apotheke) (WZ 47.73), Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)

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 47.62.1))

- Nutzungskatalog für das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO

16. FNP- Berichtigung



- Anpassung von gemischter Baufläche zu Sonderbaufläche

Abwägungsvorschläge

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der
Öffentlichkeit gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB
Auslegung vom 16.06.2025 – 16.07.2025

1. Anregungen zur Planung – TÖB

Anregungen – TÖB	Abwägungsvorschläge
LK Friesland ▪ Anpassung der Begründung an den Entwurf des Landesraumordnungsprogramm es vom April 2025 ▪ Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ist ausstehend	▪ Die Begründung wird hinsichtlich der aktuellen Version des Landesraumordnungsprogrammes redaktionell überarbeitet. ▪ Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**