

1 Vorhaben
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB die Flurstücke Nr. 243/3 und 248/2, Flur 7, Gemarkung Varel, Stadt.
Der Bereich wird als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Hier ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Varel und dem Vorhabenträger die bauliche Erweiterung eines bestehenden großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, entsprechend dem nebenstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2), vorgesehen.
Die Zulässigkeit der zukünftigen Nutzungen richtet sich darüber hinaus nach den folgenden textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 gemäß § 12 BauGB.

2 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

2.1 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (SO)
Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, einschließlich Fachshops (z.B. Bäcker mit Café), mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Nahrungsmittel- und Genussmittel und mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt bis zu 1.085 m² zulässig.
Der zulässige Verkaufsflächenanteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes Nahrungsmittel- und Genussmittel beträgt mindestens 80 % (867 m²) der Gesamtverkaufsfläche. Der maximal zulässige Verkaufsflächenanteil des Drogeriewarenassortiments beträgt 10 % (109 m²) der Gesamtverkaufsfläche.
Der maximal zulässige Verkaufsflächenanteil des sonstigen Sortiments (überwiegend Aktionsware) beträgt 10 % (109 m²) der Gesamtverkaufsfläche.
Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind weiterhin sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie zum Beispiel: Lagerräume, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Sozialräume sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / zulässige Grundfläche
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und andere in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl
Im Plangebiet ist bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, in anderen Geschossen mitzurechnen, auch wenn es sich nicht um Vollgeschosse handelt (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

2.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Hafestraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, gemessen in der Fahrbahnhälfte.
Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche von maximal 10 m² sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Höchstwert von 12,0 m festgesetzt.

2.5 Abweichende Bauweise (a)
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von bis zu 60 m zulässig.

2.6 Werbeanlage
Im Plangebiet ist die Errichtung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von 6 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Fahrbahnoberkante der Hafestraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, gemessen in der Fahrbahnhälfte.

2.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

2.7.1 Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
Die Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses dient der Anlage eines Gewässers zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung.
Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

2.7.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten und durch standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 1 zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10%. Als Anfangspflanzung ist, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Anpflanzungen, je 1,5 m² ein Strauch zu setzen. Abgängige Sträucher sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die vorhandenen Kleinsträucher / Bodendecker sind zu entfernen und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 nachzupflanzen.
Die Sträucher sind mindestens als 1 x verpflanzt in einer Größe von 60-100 cm zu setzen.

Pflanzliste 1:
Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose, Öhrchen-Weide, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe, Liguster, Rotbuche (als Hecke), Hainbuche (als Hecke), Schwarzer Holunder.

2.7.3 Stellplatzbepflanzung
Im Bereich und auf der vorhandenen Stellplatzfläche sind mindestens acht standortgerechte Laubbäume, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1), der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Baumpflanzungen entlang der Hafestraße sind zwingend als Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea) zu setzen. Für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist der Hinweis Nr. 4.7 zu beachten. Die Baumscheiben und der durchwurzelbare unterirdische Raum sind in ausreichender Größe zu wählen. Die Bäume sind durch die Aufstellung von ortfesten Barrieren (beispielsweise Stahlbügel) zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens von Bäumen sind diese in der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzliste 2:
Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Fagus sylvatica f. purpurea Blutbuche

2.7.4 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommene Schutzbereich des geschützten Naturdenkmals mit heimischen, standortgerechten Stauden mit ungefüllten Blüten anzulegen. Die Pflanzfläche ist am äußeren Rand durch einen niedrigen Steckzaun zu schützen (max. Tiefe 25 cm unter GOK). Ein Befahren des Schutzbereiches ist nicht zulässig. Während der gesamten Pflanzzeit ist der Hinweis Nr. 4.7 zu beachten.

3 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO)

3.1 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)) ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, auf dem Flachdach des Gebäudes, sowie am Pylon (s. textliche Festsetzung Nr. 2.6) zulässig.
Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

4 Hinweise

4.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 181 außer Kraft.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Blatt 2



Vorhabenbeschreibung

Vorhaben:
Im Plangebiet soll ein bestehender großflächiger Lebensmittelmarkt baulich erweitert und die Verkaufsfläche von derzeit 878 m² auf insgesamt 1.085 m² vergrößert werden.
Die bestehenden Stellplatzflächen bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich im nördlichen Bereich der Stellplatzanlagen werden vier Stellplätze auf E-Mobilität angepasst.
Das Bestandsgebäude bleibt ebenfalls weitestgehend erhalten. Hier wird lediglich die nach Südosten ausgerichtete Giebelseite im Bereich des Dachgeschosses modernisiert und mit einer Aluminiumfassade (silbergrau) versehen. Die Fassade des übrigen Gebäudes verbleibt im rotbraunen Verblendmauerwerk.
Das Dach des Bestandsgebäudes wird zusätzlich mit einer PV - Anlage versehen.
Der geplante Erweiterungsbau wird insgesamt als Flachdach mit einer Holzfassade aus Lärche (grau lasiert) errichtet. Der Eingangsbereich wird größtenteils verglast und mit einer HPL - Fassade in gelb eingerahmt. Auf dem Flachdach des Anbaus wird zudem eine Werbetafel (3,90 m x 1,90 m) platziert.

Bauherr und Planung: Ratisbona Projektentwicklung KG
Kumpfmühler Str. 5
93047 Regensburg

4.5 Altlasten

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt Varel als zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

4.6 Bodenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sowie Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten. Das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist somit zu verhindern. Weiterhin sind Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten. Auch die Einbauweisen der Ersatzbaustoffverordnung sind insbesondere hinsichtlich des hohen zu erwartenden Grundwasserstands einzuhalten.
Einschlägige DIN-Normen sind bei der Bauausführung zu befolgen: DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten).

4.7 Baumpflanzungen und Baumschutz

Für die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der vorhandenen Stellplatzfläche sind die DIN 18916 und die FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) Empfehlungen zu Baumpflanzungen zu beachten. Während der gesamten Bauzeit sind im Bereich des Naturdenkmals Schutzmaßnahmen gemäß R SBB und DIN 18920 vorzunehmen.

5 Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 21 NNatG (ehemals § 27 NNatG) geschütztes Naturdenkmal (Blutbuche, ND FRI 34). Zum Schutz des Naturdenkmals ist ein umgebender Schutzbereich von 8,0 m x 17,5 m einzuhalten.

Präambel / Satzung der Stadt Varel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181, 1. Änderung

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Varel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181 "Plus-Markt-Hafenstraße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Varel, den
Bürgermeister

Vorfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 181 "Plus-Markt-Hafenstraße", 1. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortstüblich bekannt gemacht.

Varel, den
Bürgermeister

Planunterlagen für den Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Varel, Stadt Flur: 7 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Oldenburg, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Offener Straße 40
26121 Oldenburg
Siegel
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441 - 59 36 55
Oldenburg, den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortstüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Stadt öffentlich ausgelegt.

Varel, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am, dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a (3), Satz 1, zweiter Halbsatz, BauGB, beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortstüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Varel, den
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am, dem vereinfacht geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Varel, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Varel, den
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im elektronischen Amtsblatt der Stadt Varel Nr. bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Varel, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Varel, den
Bürgermeister

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 und der Baunutzungsverordnung 2017, zuletzt geändert am 03.07.2023

Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze
Maß der baulichen Nutzung
0,3 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
H = 10,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Grünflächen
Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

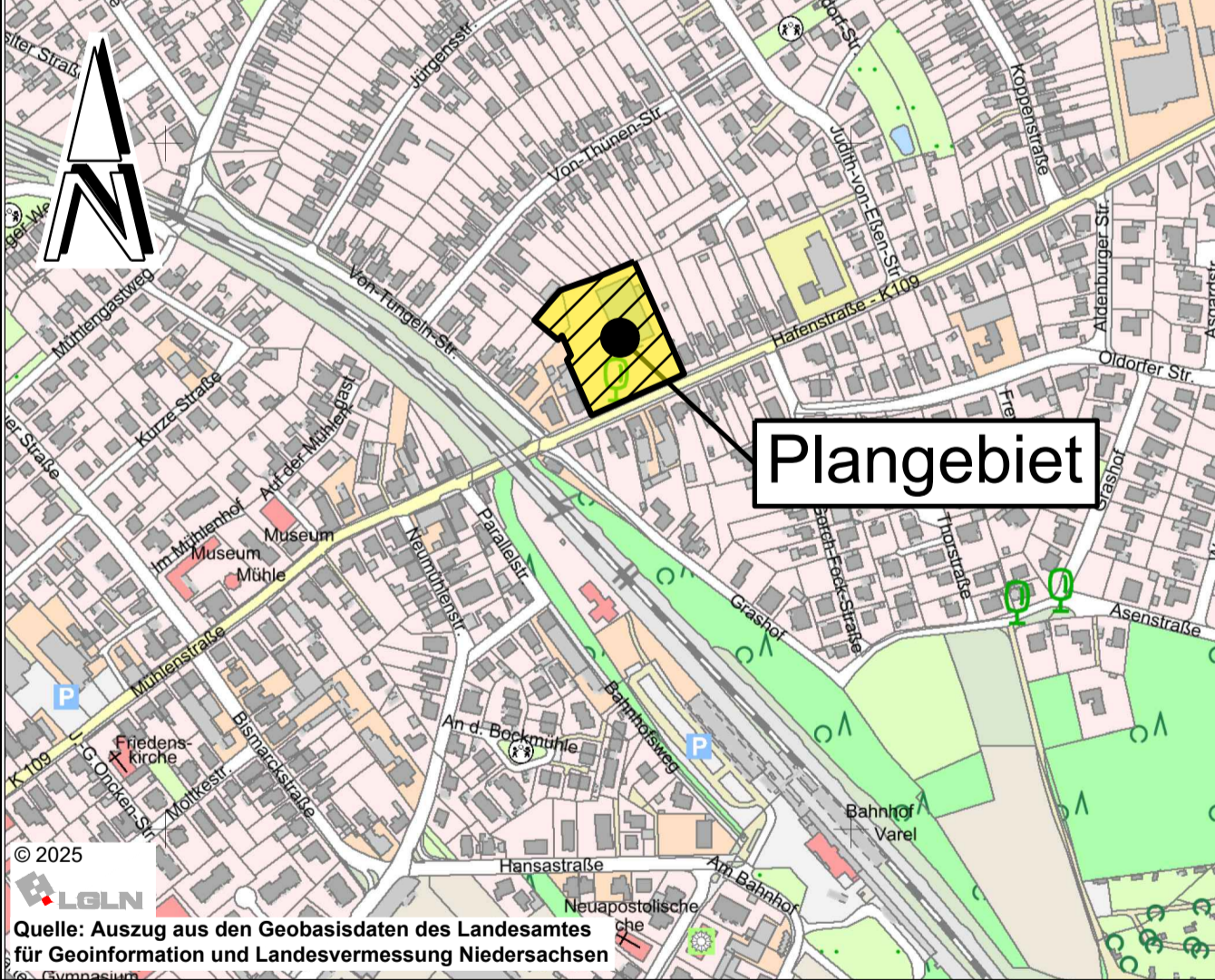
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Hier: ND Naturdenkmal Blutbuche ND FRI 34)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Stadt Varel
Windallee 4
26316 Varel
Stand: 23.10.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 181
" Plus-Markt - Hafestraße ", jetzt Netto-Markt

1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -