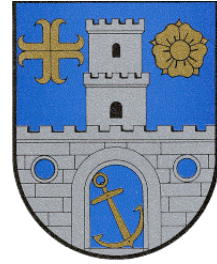


Stadt Varel

Landkreis Friesland



16. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Schützenwiese“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf zur Auslegung

Juli 2011



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/9 71 74-0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9 71 74-73
info@NWP-ol.de



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	1
3 PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....	3
3.1 Änderungsbereich.....	3
3.2 Ziele der Raumordnung.....	3
3.3 Beschreibung des geplanten Vorhabens.....	5
3.4 Einzelhandelskonzeptionen.....	6
4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME.....	9
5 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	9
6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG.....	10
6.1 Relevante Abwägungsbelange.....	10
6.1.1 Raumordnerische Belange.....	10
6.1.2 Verkehrliche Belange.....	10
6.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz.....	12
6.1.4 Belange des Umweltschutzes.....	14
6.1.5 Belange der Wasserwirtschaft.....	15
6.1.6 Belange des Bodenschutzes.....	15
6.1.7 Belange der Denkmalpflege und Archäologie.....	15
6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	15
6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB.....	15
6.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB.....	16
6.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB.....	16
7 ERGÄNZENDE ANGABEN.....	17
7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	17
7.2 Ver- und Entsorgung.....	17
7.3 Daten zum Verfahrensablauf.....	17
TEIL II: UMWELTBERICHT.....	18
1. EINLEITUNG.....	18
1.1 Ziele und Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.....	18
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	18
1.3 Belange des Artenschutz.....	20
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	20
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	20
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	22
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	23
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	24
3.1 Verwendete Verfahren.....	24
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	24
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- die Niedersächsische Bauordnung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -),
- die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aktuellen Fassung.

2 Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtgebiet von Varel besteht seitens eines ortsansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Wunsch zu modernisieren, das Warenangebot zu vergrößern sowie zu erweitern und den vorhandenen SB-Verbrauchermarkt insgesamt auf einen markt- und wettbewerbsfähigen Größenstandard zu bringen. Vorgesehen ist zudem die Ergänzung mit zwei Fachmärkten.

Der bestehende Verbrauchermarkt stellt sich in seiner Ausstattung und Sortimentsverteilung als der einzige SB-Verbrauchermarkt innerhalb einer sehr discountlastigen Marktverteilung in Varel und Umgebung dar und sichert die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Varel ab. Aufgrund eines geänderten Kauf- und Kundenverhaltens sowie geänderter Anforderungen an Gestaltung und Ausstattung ist es erforderlich, den Markt am bestehenden Standort zu sanieren bzw. umzustrukturieren.

Seitens der Betreiber wird daher eine Modernisierung des bestehenden Marktes mit gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsflächen auf eine marktfähige Größe hin 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 geben.

Die Stadt Varel besitzt ein Einzelhandelsentwicklungskonzept¹, in welchem für den zu beplanenden Standort generell die Grundlage für eine Standortsicherung unter Anpassung und Optimierung der Standortrahmenbedingungen positiv gesehen wird. Hierauf wird im weiteren noch näher eingegangen.

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um die Vorbereitung der Erweiterung des vorhandenen SB-Verbrauchermarktes zu einem SB-Warenhaus. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Entwicklung sinnvoll, um damit die Gesamtattraktivität des Mittelzentrums Varel gerade auch für auswärtige Kunden zu steigern. Der gewählte Standort eignet sich für diesen

¹ Stadt und Handel, Dortmund 2010



Zweck besonders, weil er über eine hervorragende Lagegunst an der B 437 verfügt und als integrierter Standort direkte Nachbarschaft zum Vareler Hauptgeschäftsbereich aufweist. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen können im wesentlichen mitgenutzt werden, müssen allerdings für die Flächenerweiterungen hinsichtlich einer verbesserten Anbindung und Lenkung der Verkehrsströme ausgebaut werden. Hierzu wurden die bis zum jetzigen Planstand vorgelegten Verkehrsplanungen mit berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) dar. Diese Plandarstellung passt nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen für diesen Bereich sowie den seitens der Stadt Varel gewünschten Steuerungsmöglichkeiten zusammen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan geändert. Die vorhandene Darstellung wird in die eines Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ entsprechend den geplanten Erweiterungsabsichten abgeändert.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Stadt Varel mit dem Bebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ die verbindlichen, baurechtlichen Rahmenbedingungen für die baulichen Erweiterungen auf.

Unter Berücksichtigung der folgenden Grundzüge der Planung wird diese 16. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt:

- ⇒ Die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ soll sich dem Bestand in der unmittelbaren Nachbarschaft anpassen und eingliedern.
- ⇒ Die wirkungsanalytische Bewertung mit den von dem Projekt erwarteten Auswirkungen ist zu berücksichtigende Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens.
- ⇒ Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange der schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft.
- ⇒ Berücksichtigung einer Verbesserung der verkehrlichen Neuregelung zur optimaleren Anbindung des Einzelhandelsstandortes.

3 Planungsrahmenbedingungen

3.1 Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flächen der Schützenwiese südlich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße (B 437), die Straße „An der Schützenwiese“ sowie das Grundstück des bestehenden Verbrauchermarktes südlich der Bundesstraße. Die Grenzen des Änderungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm 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. Die Novellierung des LROP ist seit dem 22. Mai 2008 wirksam.

In Teil C - Fachliche Einzelbegründung werden unter Punkt 2.3 - Entwicklung der Versorgungsstrukturen unter Punkt 0.3 die folgenden für diese Planung relevanten Zielaussagen getroffen:

- 1 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).
- 2 Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- 3 Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte jenseits der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen.
- 4 Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.
- 5 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- 6 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).
- 7 Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.
- 8 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.
- 17 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- 18 Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.



- 19 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Die Stadt Varel wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt und erfüllt somit das Kongruenzgebot. Das Erweiterungsvorhaben dieses Einzelhandels befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und in der Nähe zur Innenstadt und erfüllt somit das Konzentrationsgebot und Integrationsgebot.

Dennoch sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu analysieren und detailliert darzulegen, um die möglichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt) aufzuzeigen. In diesem Sinne hat die Stadt Varel ein Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen, welches als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet gilt². Aufbauend auf dieser gesamtstädtischen Untersuchung wurde der potenzielle Erweiterungsstandort des bestehenden Verbrauchermarktes an der Schützenwiese gutachterlich beurteilt, sh. Punkt 3.3 dieser Begründung.

Die landesplanerische Einordnung zeigt, dass das Erweiterungsvorhaben kongruent zu den Zielen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) ist.

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.

Die geplante Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der besonderen Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ trägt zur Sicherung eines vorhandenen und etablierten Einzelhandelsstandortes im Stadtgebiet von Varel bei.

Durch die Sortimentserweiterung und -ergänzung im SB-Verbrauchermarkt mit den begleitenden Fachmärkten wird es nicht zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Zentrum von Varel kommen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 wurden auf Grundlage eines zuvor erstellten Verträglichkeitsgutachten erstellt und dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für den Größten teil des Änderungsbereiches ein Kerngebiet dar. Die sich hieran südlich anschließenden Siedlungsstrukturen sowie die Bereiche nördlich der Bundesstraße werden als gemischte Baufläche dargestellt, die Bundesstraße B 437 als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes lässt sich zwar aus der Darstellung eines Kerngebietes ableiten; die Möglichkeiten der späteren Feinsteuerung eines Vorhabens sind mit der Darstellung eines Sondergebietes wesentlich differenzierter realisierbar. So kann der Kanon einer Sondergebietsnutzung wesentlich präziser ausgeführt werden. Bedingt durch die Positivdarstellungen eines Sondergebietes kann auf besondere städtebauliche Erfordernisse, wie z.B. Art, Lage, bestehende Strukturen, Festlegung der zulässigen Nutzung und deren Einschränkungen besonders eingegangen werden.

² Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Stadt und Handel, Dortmund, Dezember 2010



Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan den Planerfordernissen angepasst und in einem Parallelverfahren geändert.

Bebauungspläne

Die Flächen des Änderungsbereiches werden aktuell über den Bebauungsplan 53 bereits rechtskräftig überplant. Die Flächen des vorhandenen Verbrauchermarktes werden über ein Sondergebiet (Verbrauchermarkt) planungsrechtlich gesichert mit den folgenden städtebaulichen Daten: GRZ 0,3, GFZ 0,6 sowie einer Zweigeschossigkeit.

Nördlich hieran grenzen die Festsetzungen der Bundesstraße 437 an als „verbesserte Ortsdurchfahrt“.

Die Freifläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese festgesetzt, im Süden befindet sich ein Spielplatz. Die baulichen Strukturen östlich der Straße „Alter Warf“ sowie nördlich der Straße „Steinbrückenweg“ sind als Mischgebiet festgesetzt, die sich südlich anschließenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese ist eine überbaubare Fläche für eine Mehrzweckhalle festgesetzt, die aber so nicht realisiert wurde. Alle weiteren Festsetzungen finden sich im wesentlichen im heutigen Bestand wieder. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 bieten keine Grundlage für die Ansiedlung eines SB-Verbrauchermarktes.

Westlich an den Bebauungsplan Nr. 53 (1974) grenzt der Bebauungsplan Nr. 54 an. Neben den Festsetzungen zur verbesserten Ortsdurchfahrt an der B 437 werden die Siedlungsflächen entlang des Buschweges als Allgemeines Wohngebiet in einer Zweigeschossigkeit mit den städtebaulichen Daten wie folgt festgesetzt: GRZ = 0,3, GFZ = 0,6.

Nördlich der Bundesstraße grenzen Mischgebiete an.

3.3 Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der in Varel ansässige Familia-Markt mit aktuell knapp 3.000 m² Verkaufsfläche beabsichtigt eine Modernisierung des Betriebes bei gleichzeitiger Verkaufsflächenerweiterung am heutigen Standort an der Schützenwiese durchzuführen. Der vorhandene Verbrauchermarkt entspricht nicht mehr den marktüblichen Verkaufsgrößen, den Ausstattungsmerkmalen und den Anforderungen, die Kunden an einen attraktiven Verbrauchermarkt stellen. Die Standortsicherung des Verbrauchermarktes ist geplant durch die Optimierung der Rahmenbedingungen, im wesentlichen durch Erweiterung der Verkaufsfläche und einer verbesserten Andienung sowie der inneren und äußeren Erschließung des Gebäudes und des gesamten Geländes.

Neben der Entwicklung eines SB-Warenhauses sind zusätzlich zwei Fachmärkte mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment geplant, die das erweiterte Sortiment des Verbrauchermarktes ergänzen.

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 Familia-Erweiterung 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 ausgehen dürfen. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden überprüft und die Erweiterungsabsichten für Varel als verträglich eingestuft.

Auf eine detaillierte Darstellung der einzelnen Sortiment wird an dieser Stelle verzichtet und auf den Punkt - Festsetzungen des Bebauungsplanes - verwiesen. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die geplanten Flächennutzungen des Verbrauchermarktes.

Abb.: Lageplan der Familia-Erweiterung.



3.4 Einzelhandelskonzeptionen

Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Varel³

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Diese Tendenzen sind sowohl bundesweit als auch im Stadtgebiet von Varel zu erkennen. Aufgrund vermehrter Anfragen hat sich die Stadt Varel daher entschlossen, diese Entwicklung für das Stadtgebiet untersuchen zu lassen.

Die Stadt Varel beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich ausgewogene und rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Die Leitfunktionen des Einzelhandels insbesondere die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums soll stabilisiert bzw. ausgebaut werden.

Die Ende 2010 erstellte Einzelhandelskonzeption für die Stadt Varel, welche als vom Rat der Stadt Varel beschlossene städtebauliche Konzeption im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei planerischen Entscheidungen zu neuen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen ist, gibt sowohl allgemeingültige Handlungsansätze wie auch Empfehlungen für einzelne wesentliche Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet. Weiterhin soll durch die Konzeption eine wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

³ Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Stadt und Handel, Dortmund, Dezember 2010

Auf Grundlagen einer Potenzialanalyse der Stärken und Schwächen der Einzelhandelsstruktur in Varel wurden übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen abgeleitet. Dies sind im einzelnen:

- ⇒ Stärkung der Zentren
- ⇒ Stadtteilspezifische Anpassung der Nahversorgung
- ⇒ Bereitstellung ergänzender Standorte.

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Varel gegeben. Gleichzeitig wurde die „Vareler Liste“ mit zentrenrelevanten Sortimenten definiert. Neben den gesamtstädtischen Konzeptionen werden konkrete Ansiedlungsleitsätze für einzelne geeignete Standorte im Stadtgebiet gemacht.

Einer dieser potentiell geeigneten Standorte ist der Standortbereich Schützenwiese. Dieser befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt von Varel, in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtzentrum. Durch die Lage an der Bundesstraße 437 ist insbesondere die verkehrliche Anbindung als gut zu bewerten, wobei die mikroräumliche Erschließung nicht mehr den aktuellen Kundenanforderungen entspricht.

An diesem Standort sind derzeit 4 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.850 m² angesiedelt. Trotz der Nähe zum Innenstadtzentrum gibt es für den Besuch des Standortes Schützenwiese nur geringe Koppelungseffekte zur Innenstadt. Das bedeutet, dass nur sehr wenige Kunden sowohl die Innenstadt auch gleichzeitig den Einzelhandelsstandort an der Schützenwiese aufsuchen. Ein Großteil der befragten Passanten kommen aus der Stadt Varel selbst (80 %), der Rest kommt aus dem städtischen Umfeld.

Im Ergebnis ist der Einzelhandelsstandort an der Schützenwiese im wesentlichen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, untergeordnet mit dem Sortiment des mittelfristigen Bedarfes ausgerichtet. Die mikroräumliche Erschließung des Standortes ist defizitär. Die Parkraumausstattung, das Erscheinungsbild und die Warenpräsentation sind optimierungsfähig.

Auf Grund der Tatsache, dass das Angebot im wesentlichen aus einem Verbrauchermarkt besteht entspricht dieser Standort rein aus dem Bestand nicht den Merkmalen für zentrale Versorgungsbereiche. Gleichwohl übernimmt dieser Standort eine wesentliche (auch überörtliche) Nahversorgungsfunktion. Da dieser Standort in dieser Betriebsform als Verbrauchermarkt jedoch einzigartig im Stadtgebiet ist und es sich um einen alteingesessenen Traditionsbetrieb handelt, wird die marktfähige Erweiterung an diesem Standort seitens der Stadt begrüßt und gefördert.

Im Kontext mit allen Beteiligten werden im Rahmen einer „dynamischen Bestandssicherung“ Entwicklungsziele formuliert, die eine stadtverträgliche Erweiterung dieses Standortes ermöglichen. die folgenden relevante Ziele und standortbezogenen Erfordernisse gilt es zu beachten:

- ⇒ Ergänzende Fachmärkte nicht mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment vorsehen (Schutz des Innenstadtzentrums und seiner Entwicklungsmöglichkeiten).
- ⇒ Fachmärkte mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment grundsätzlich denkbar mit einer evtl. Verlagerung von Anbietern mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment optional.
- ⇒ Entwicklungsrahmen für das SB-Warenhaus ist vorhanden, vornehmlich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.
- ⇒ sortimentspezifischer Nachweis der Verträglichkeit erforderlich für die zentrenrelevanten Randsortimente.



⇒ Beschränkung der Konzessionäre mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment insbesondere in der Vorkassenzone.

Abschließend wird im Gutachten gesagt, dass bei einer durchgeführten Standortattraktivierung an der Schützenwiese innerhalb der Kernstadt kein weiterer Bedarf für neue Nahversorgungsstandorte gesehen wird und die Entwicklungen innerhalb der Stadtteile ausschließlich in einem kleinflächigen Maße vollzogen werden sollen. Aufbauend auf den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird seitens der Stadt und des Betreibers des heutigen Standortes des Verbrauchermarktes an der Schützenwiese die Planung zur Erweiterung des Standortes initiiert.

Verträglichkeitsgutachten Erweiterung Familia⁴

In Ergänzung zum gesamtstädtischen Konzept wurde ein standortspezifisches Verträglichkeitsgutachten erstellt, welches dezidiert die Verträglichkeit des Standortes und die Erweiterung hinsichtlich einer genauen Sortimentsdarstellung aufzeigt.

Die Auswirkungen der Erweiterungen des Verbrauchermarktes wurden untersucht und es wurde ein für die Stadt Varel verträglicher Entwicklungsrahmen aufgezeigt, der nach mehreren Abstimmungsgesprächen aller Planungsbeteiligten und Modifizierungen als Konsenslösung nun Grundlage für die bauleitplanerischen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 202) ist.

Als wesentliche Eckpunkte der Analyse sind hierbei zu nennen:

- ⇒ Für das SB-Warenhaus wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von heute 2.850 m² auf 4.200 m² zzgl. eines Getränkemarktes von 450 m² (derzeit 200 m²) als eine angemessene Weiterentwicklung angesehen. Die Auswirkungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich stellen sich unter diesen Voraussetzungen als in der unteren Größenordnung verträglich und in der größeren Variante als noch verträglich dar. Die möglichen und zulässigen Sortimentsgruppen werden im Bebauungsplan dezidiert genannt und festgesetzt.
- ⇒ Ein Teil der Erweiterungsfläche des SB- Warenhauses entfällt auf nicht zentrenrelevante Sortimente (bis 250 m²). Diese Sortimente können als zentrenunschädlich bewertet werden.
- ⇒ Das SB-Warenhaus wird durch eine maximal 700 m² Verkaufsfläche umfassende Vorkassenzone/Konzessionärsfläche ergänzt, in der neben nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Apotheke, Blumen, Papier- und Bürowaren) auch zentrenrelevante Sortimentsgruppen (Bekleidung-ohne Sportbekleidung, Foto und optische Erzeugnisse, Glas/Porzellan/Keramik sowie Telekommunikationsartikel zulässig sind. Auch hier werden die Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.
- ⇒ Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente sowie alle sortimentsspezifischen Verkaufsflächen werden mit den Verkaufsflächenobergrenzen in den textlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 202) festgesetzt.
- ⇒ Im Vorkassenbereich werden zusätzlich maximal 350 m² Nutzfläche für Gastronomie sowie maximal 250 m² Nutzfläche für Dienstleistungen zulässig sein.
- ⇒ Zusätzlich sind 2 Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von 850 m² mit einem nicht zentrenrelevanten Warensortiment gemäß der „Vareler Liste“ zulässig.
- ⇒ Sollten innerhalb der Verkaufsflächen der beiden Fachmärkte auch Randsortimente gewünscht sein, die gemäß Einzelhandelskonzeption zentrenrelevant sind, muss in einer Feinsteuerung im jeweiligen Einzelfall die Innenstadtverträglichkeit nachgewiesen werden.

⁴ Städtebauliches Verträglichkeitsgutachten für das Erweiterungs-/Umstrukturierungsvorhaben Familia, Stadt und Handel, Dortmund, Juli 2011



Die Vorgaben der beiden erstellten Einzelhandelsgutachten sind in die städtebauliche Planung eingeflossen und wurden in vollem Umfang berücksichtigt.

Das Vorhaben korrespondiert in der empfohlenen Größenordnung zudem mit den Zielen und Grundsätzen hinsichtlich Kongruenz, Integration und Beeinträchtigungsverbot des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen. Daher wird nicht von einer Beeinträchtigung der raumordnerischen Belange durch die Realisierung des Vorhabens ausgegangen.

4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich geprägt durch einen vorhandenen SB-Verbrauchermarkt mit den begleitenden Stellplatzflächen sowie im westlichen Bereich durch eine benachbarte Freifläche, der Schützenwiese. Diese Freifläche wird temporär in der Stadt Varel für Freiluftveranstaltungen (u.a. Flohmärkte, Zirkus) genutzt. Die Schützenwiese wird im Norden durch eine ältere und ortsbildprägende Baumreihe begrenzt.

Nördlich der vorhandenen Baumreihe befindet sich die Straße „An der Schützenwiese“, die neben der Straße „Am Spülteich“, zur Erschließung der Flächen des Verbrauchermarktes fungiert. Eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße aus zum Verbrauchermarkt gibt es nicht.

Insgesamt stellt sich aus heutiger Sicht die verkehrliche Anbindung des SB-Verbrauchermarktes als problematisch dar. Insbesondere in Spitzenzeiten führt die Einmündungssituation Windallee/Am Spülteich/Teichgartenstraße zu Rückstaubildungen.

Der Hochbau des Verbrauchermarktes stellt einen großvolumigen, wenig gegliederten Hallenbau dar. Die Stellplatzflächen des Marktes werden durch Baumbeete und -pflanzungen gegliedert.

Südlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich wohnbaulich genutzte Siedlungsstrukturen, die entlang der Straße „Steinbrückenweg“ mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen (Maler, Kfz-Handel, Gärtnerei) und Dienstleistungen (Fahrschule) vermischt sind. Beidseitig der Straße „Alter Warf“ dominiert eine reine Wohnnutzung (Ausnahme: Standort eines Gewächshauses und ein Dienstleistungsunternehmen - Internetdienst). Es überwiegen eingeschossige Gebäude. Nördlich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße hat sich beidseitig der „Lange Straße“ eine gemischte Nutzung angesiedelt mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Die Straßen sind verkehrsberuhigt als Zone-30 beschildert.

5 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen wird innerhalb des Änderungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt.

Ergänzend zu dieser Darstellung werden Straßenverkehrsfläche sowie eine Grünfläche dargestellt.

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 Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

6.1.1 Raumordnerische Belange

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 für den Landkreis Friesland ist die Stadt Varel als Mittelzentrum eingestuft und als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnstätten eingestuft. Durch das Planvorhaben werden die bestehenden Arbeitsplätze im Einzelhandel gesichert und durch neue Arbeitsplätze ergänzt.

Aufgrund der zu erwartenden Größenerweiterung der Einzelhandelsflächen in der Stadt Varel sind die Verträglichkeiten und Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen näher zu untersuchen. Grundlage dieser Untersuchung ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel, welches als vom Rat der Stadt Varel beschlossene städtebauliche Konzeption im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei planerischen Entscheidungen zu neuen Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit wurden beide Einzelhandelskonzeptionen als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung gewertet. Für die städtebauliche Verträglichkeit galt hierbei als ein wesentlicher Grundsatz einer innenstadtverträglichen Sortimentserweiterung in Varel im nahversorgungsrelevanten Segment. Auch die anzusiedelnden Fachmärkte sollten die Entwicklung der Innenstadt nicht gefährden.

Die Erweiterung/Umstrukturierung des vorhandenen Einzelhandels ist trotz einer quantitativ guten Ausstattung in Varel auch aus den folgenden Gründen als sinnvoll anzusehen.

- die Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Varels,
- die Abrundung eines Betriebstypenmixes im Bereich der Nahversorgung (einziger Verbrauchermarkt in Varel)
- Sicherung eines Traditionsunternehmens und
- die zu erwartenden Nachnutzungsprobleme auf dem Standort Schützenwiese, bei Aufgabe des bisherigen Standortes.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben wurde ein für die Stadt Varel verträglicher Entwicklungsrahmen für die Einzelhandels-Erweiterung aufgestellt, der Grundlage für die hier vorliegende Bauleitplanung ist.

6.1.2 Verkehrliche Belange

Die heutige Erschließungssituation und -struktur wird den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst, da sie unter der Maßgabe der nicht unerheblichen Erweiterung der Verkehrsströme als nicht ausreichend leistungsfähig gilt. Eine entsprechende Verkehrsplanung wurde veranlasst, der aktuelle Planentwurf mit Stand vom Juni 2011 ist in der Bauleitplanung dargelegt.

In Ergänzung zu den geplanten Hochbaumaßnahmen werden straßenbauliche Maßnahmen an der Bundesstraße B 437 erforderlich, um die gesamte Erschließungs- und Anbindungssituation

des Marktes zu verbessern und die Durchgängigkeit der für den fließenden Verkehr wichtigen Bundesstraße im Ortskern von Varel aufrecht zu erhalten. Es sind zwei Maßnahmenbereiche geplant: 1. eine neue Anbindung der FAMILA-Flächen an die B 437 im Bereich der heutigen Fußgängerüberwegung im Westen des Plangebietes und 2. die Initiierung einer Rechtsabbiegespur auf Höhe des Rathauses.

Die Anbindung der FAMILA-Flächen insbesondere der Stellplatzflächen im Westen erfordern einen gänzlich neuen Knotenpunkt auf Höhe der heutigen Fußgängerüberwegung. Dieser Knotenpunkt wird mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet, der bedingt durch die Rotphasen den fließenden Verkehr zum Stehen bringt. Für diese Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs muss an anderer Stelle an der Bundesstraße ein Ausgleich geschaffen werden. Dieser Ausgleich wird durch die neue Rechtsabbiegespur an der Rathauskreuzung erreicht, so dass die Rechtsabbieger in Richtung Innenstadt nun eine eigene Spur erhalten und aus dem fließenden Verkehr aussortiert werden. In Summe wird der fließende Verkehr somit auf der B 437 nicht über das heutige Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Nachfolgend verdeutlichen zwei Abbildungen den aktuellen Planungsstand der Straßenverkehrsplanung, die parallel zur Bauleitplanung durchgeführt und genehmigt wird.



Geplante Rechtsabbiegespur an der Rathauskreuzung

(Ingenieurbüro IST Dr. Schwerdhelm und Tjardes GbR, Schortens)

Geplanter neuer Knotenpunkt
(Ingenieurbüro IST Dr. Schwerdhelm und Tjardes GbR, Schortens)



Zusätzlich erhält der Verbrauchermarkt zwei getrennte Zu- und Abfahrten, wobei die westliche als neue Zu- und Abfahrt nun direkt an die Bundesstraße angebunden wird. Die bestehende Anbindung der Straße „Alter Warf“ zur Straße „An der Schützenwiese“ wird abgehängt; diese Straße wird über das neue Straßenstück mit an die Bundesstraße angebunden. Im heutigen Zustand wurden alle Verkehrsströme zum Verbrauchermarkt über den Kreuzungspunkt Bundesstraße/Windallee/Am Spülteich geführt.

Im Osten verbleibt die eigentliche Erschließungssituation auf dem heutigen Stand, das heißt die Anbindung der östlichen Stellplätze erfolgt von der Straße „Am Spülteich“.

Die notwendige innere Erschließung des Verbrauchermarktes wird auf dem eigentlichen Grundstück gelöst werden. Das überörtliche und örtliche Straßennetz wird durch die geplanten Erweiterungen nicht wesentlich mehr belastet. Die zu erwartenden Mehrverkehre werden über die neu strukturierten Verkehrsknotenpunkte Am Rathaus/Windallee im Osten sowie B 437/Alter Warf im Westen verträglich für die Nachbarschaftsnutzungen geregelt.

Für beide Änderungen der Straßenführungen wurden hinsichtlich ihrer möglichen Lärmbelastungen für die Anwohner Prognoseberechnungen erstellt. Die gutachterlichen Aussagen hierzu wurden in die Begründung des Bebauungsplanes eingestellt und berücksichtigt.

Verkehrliche Belange werden somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.1.3 Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz

Durch die geplante Vergrößerung des Einzelhandelsstandortes werden sich die zu erwartenden Verkehrsströme verändern. Neben der erhöhten Anzahl an PKW-Fahrten werden sich die Zulieferfahrten erhöhen wie auch die Anbindungen des Standortes an die örtlichen und überörtlichen Straßen verbessern. Zuvor erstellte schalltechnische Gutachten haben untersucht, inwieweit die zu erwartenden Immissionen für die Anwohner von erheblicher Art sind oder sein können. Dabei wird die potentielle Beeinträchtigung differenziert nach Verkehrslärm und Gewerbelärm unterschieden.

Verkehrslärm

Im Zuge der Neuplanung der verkehrstechnischen Anbindung des Geländes der Schützenwiese an die Bundesstraße 437 ist die Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange erforderlich. Um diesen Belang in der Abwägung adäquat berücksichtigen zu können wurde ein Verkehrslärmgutachten von der Stadt Varel beauftragt und inhaltlich entsprechend der Vorgaben der Bauleitplanung sowie Straßenplanung fortgeschrieben⁵. Die wesentlichen Aussagen des aktuellen Gutachtens werden hier in zusammengefasster Form wiedergegeben. Weitergehende Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die verkehrstechnische Anbindung des Geländes der Schützenwiese bedingt einen zusätzlichen Linksabbiegestreifen mit gleichzeitiger Vergrößerung des Straßenquerschnittes der B 437. Die Verkehrsregelung dieses neuen Knotenpunktes soll zukünftig über eine Lichtsignalanlage erfolgen, die zu den Nachtzeiten abgeschaltet sein wird, um die entstehenden Standzeiten und die damit verbundenen Immissionsbelastungen am Knotenpunkt so weit es planerisch geht, zu verringern. In der Umgebung des neuen Knotenpunktes befinden sich mehrere Wohngebäude, an denen die Zusatzbelastungen durch die bauliche Erweiterung der B 437 schalltechnisch untersucht wurden.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der B 437 nach 16. BImSchV, itap, 04. Juli 2011

Da es sich um den Neubau einer Straße handelt, müssen die Geräuschimmissionen an den festgelegten Immissionspunkten gemäß der 16. BImSchV⁶ beurteilt werden, da es sich durch das Hinzukommen eines Abbiegestreifens um eine wesentliche bauliche Änderung von öffentlichen Straßen handelt. Im Fall von Konflikten werden Gebäude bzw. Teile von Gebäuden ermittelt, für die gemäß VLärmSchR 97⁷ ein Anspruch auf aktiven oder passiven Lärmschutz besteht. Im Rahmen der Untersuchung wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenzen „Alter Warf“ mit einer 3 m hohen Lärmschutzeinrichtung gerechnet, die bauleitplanerisch festgesetzt ist. An dieser Stelle im Plangebiet war es aufgrund der bestehenden Grundbesitzverhältnisse möglich, dem aktiven Lärmschutz aus städtebaulichen Gründen Vorrang zu geben und auch planungsrechtlich festzusetzen. An den anderen betroffenen Immissionspunkten konnte diesem Belang aufgrund der mangelnden und begrenzten Platzverhältnisse kein Vorrang eingeräumt werden und ausschließlich passiver Lärmschutz festgesetzt werden.

Die nördlich der B 437 angrenzende Wohnbebauung befindet sich planungsrechtlich innerhalb eines Mischgebietes; die südlich der Bundesstraße befindlichen Wohnbereiche liegen planungsrechtlich in einem Allgemeinen Wohngebiet, wobei die Wohnbauflächen östlich der Straße „Alter Warf“ in einem Mischgebiet liegen. Zur Beurteilung wurden innerhalb der betroffenen Bereiche 31 repräsentative Immissionsaufpunkte im Erdgeschoss sowie im 1. bzw. 2. Obergeschoss gewählt.

Die Beurteilungspegel erhöhen sich an den IP 1-5, IP 6+7, IP 12 und IP 13 jeweils 1. OG, IP 23 1.OG und IP 25.

Im Ergebnis haben die Prognoseberechnungen ergeben, dass mehrere Immissionsorte (Wohnhäuser) in der nahen Umgebung der geplanten Anbindungsstelle Schützenwiese Beurteilungspegel aufweisen, nach denen ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden kann. Dieser Anspruch ist erfüllt, wenn an den betroffenen Immissionsorten aufgrund der baulichen Änderung der Straße die Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) ansteigen oder auf mindestens 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erhöht werden. Die hierdurch entstehenden Kosten für aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind durch den Planverursacher zu tragen.

Gewerbelärm

Neben der Betrachtung des Verkehrslärmes und der lärmtechnischen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen sind die zu erwartenden Lärm-Beeinträchtigungen durch die bauliche Erweiterung des Verbrauchermarktes im Hinblick auf den Gewerbelärm zu betrachten⁸.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens muss sichergestellt werden, dass die durch den Verbrauchermarkt bewirkten Schallimmissionspegel den Vorgaben der TA-Lärm entsprechen und die Richtwerte eingehalten werden. Werden die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm überschritten, müssen ggf. Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden.

Für den Verbrauchermarkt ist mit den folgenden Öffnungszeiten zu rechnen: Montag bis Samstag 8:00 Uhr bis 21:00 Uhr. Es wird mit ca. 2.000 Kunden und mit 1.000 PKW-Kunden pro Tag gerechnet.

Nordöstlich und nordwestlich auf dem Gelände werden zwei Stellplatzanlagen organisiert mit insgesamt 318 Stellplätzen, hiervon 42 Stellplätze für die Mitarbeiter. Die Anlieferung eines Großteils des Warensortimentes erfolgt an der südöstlichen Ladezone. Die Anlieferung für die Vorkassenzonen erfolgt im Eingangsbereich des Verbrauchermarktes, die der beiden

⁶ Bundes-Immissionsschutzgesetz, Fassung vom 23.10.2007

⁷ Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, Fassung vom 02.06.1997

⁸ Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Umbau und die Erweiterung des „Familia-Marktes“ in Varel, IEL, 13.04.2011

Fachmärkte an der östlichen Gebäudefront. Ausgehend von den Öffnungszeiten wird davon ausgegangen, dass die Parkplätze im selben Zeitraum frequentiert werden.

Die angrenzenden Wohngebiete werden planungsrechtlich als allgemeine Wohngebiete eingestuft, die Zeile östlich der Straße „Alte Warf“ ist planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt. In Abstimmung mit der Stadt Varel sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes wird auch für diese Wohnzeile die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen.

In die durchgeführte Berechnung gingen die zu erwartenden Schallemissionen des LKW-Fahrverkehrs, die Be- und Entladevorgänge, sonstige schalltechnischen Geräuschquellen im Freien (Kühlung, Lüftung) sowie die Schallemissionen der Parkplätze mit ein.

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass an den festgelegten Immissionspunkten die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und die maximalen Geräuschpegelspitzen während des Tagzeitraumes und der Nachtzeit unterschritten werden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist der geplante Umbau und die Erweiterung des Verbrauchermarktes als genehmigungsfähig einzustufen.

6.1.4 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Freifläche, die temporär für Veranstaltungen genutzt wird. Diese Fläche ist unbebaut, weist aber aufgrund der Nutzungen auch hochverdichtete Bereiche (Wege und Stellflächen) auf. Die Freifläche ist gehölzfrei.

Im Norden dieser Flächen befinden sich alte Bäume, die sehr positiv auf das Stadtbild in diesem Bereich wirken. Im Durchschnitt weisen die Bäume einen Durchmesser von mind. 40 cm auf und sind in jedem Falle erhaltenswert. Weitere Gehölzbestände befinden sich im wesentlichen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen entlang der Straße „Alter Warf“ mit gartentypischen Bäumen und Sträuchern sowie entlang des westlichen Randes der Schützenwiese. Weitere wertvolle Bestände aus Sicht von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Für die veränderte Straßenanbindung im westlichen Bereich müssen einige jüngere Straßenbäume entlang der Bürgermeister-Heidenreich-Straße sowie eine ältere Platane gefällt werden.

Bei der zu erwartenden Versiegelung des derzeit als Festplatz genutzten Bereiches für die Stellplätze wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgegangen. Wie schon erläutert, handelt es sich bei den Flächen insbesondere im nördlichen Bereich der Festwiese um hochverdichtete Flächen. Im südlichen Platzbereich liegen Rasenflächen.

Hinsichtlich der Versiegelung und Versickerung von Oberflächenwasser und dem Einfluss auf den Bodenhaushalt können durch wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien die Versickerungswerte günstig beeinflusst werden. Dies sollte bei der Ausgestaltung der Stellplatzflächen im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden.

Schutzgebiete und geschützte Einzelstrukturen liegen im Plangebiet nicht vor.

Zusammenfassend sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl auf innergebietslichen wie auch auf angrenzenden Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Umweltbericht legt die Belange von Natur und Landschaft dar.



6.1.5 Belange der Wasserwirtschaft

Es sind durch die Realisierung dieser Planung keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten, die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht berührt.

6.1.6 Belange des Bodenschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine Standort bekannt. Seitens der Behörden wurden keine Funde bzw. Lagerstellen benannt.

6.1.7 Belange der Denkmalpflege und Archäologie

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.

6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

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 hier wiedergegeben.

6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 16.05.2011 bis einschließlich 16.06.2011 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2011 aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben. Parallel hierzu hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Bürgerinformation am 25.05.2011 die Gelegenheit zum vorliegenden Planungsstand des Vorentwurfes Anregungen abzugeben.

Nachfolgend werden die für die Bauleitplanung relevanten Aussagen und Ergebnisse der bereits durchgeführten Beteiligungsschritte wiedergegeben. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der inhaltlichen Aussagen zum Verträglichkeitsgutachtens können inhaltlich im Rahmen der Bauleitplanung nicht abgearbeitet werden. Falls die Anregungen zu einer Ergänzung der Gutachten geführt haben, wurden diese Änderungen, sofern diese planungsrelevant waren, berücksichtigt.

Der Landkreis Friesland verweist darauf, dass die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP), die Zielaussagen D 2.3 - 0.3 in der Begründung abgearbeitet werden müssen zumindest ein entsprechender Hinweis auf die Abarbeitung und Prüfung im Verträglichkeitsgutachten erfolgen muss. Diese fachliche Aussagen über die Entwicklung der Versorgungsstrukturen innerhalb der Kommunen werden in der Begründung ergänzend aufgenommen. Die Aussagen und Vorgaben des Verträglichkeitsgutachtens sind Grundlage der Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Vorgaben der Landesraumordnung wurden bei der Erstellung der Einzelhandelsgutachten berücksichtigt.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Aurich (NLStBV) verweist auf die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die B 437 und ggfls. auf die L 819. Einer weiteren Straßenanbindung an die Bundesstraße aufgrund der Einzelhandels-Erweiterung kann insofern zugestimmt werden, wenn die verkehrliche

Problematik seitens der Stadt Varel gelöst und von ihr getragen werden. Die Belange der Anwohner hinsichtlich des Lärmschutzes sind zu berücksichtigen. Auch ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Varel und der NLStBV-GB Aurich zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umbaumaßnahmen der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bedürfen.

Die Stadt Varel wird die für die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes erforderlichen verkehrstechnischen Planungen und Nachweise durchführen lassen. Die Ergebnisse dieser Gutachten und Planungen liegen dem Entwurf der Bauleitplanung zu Grunde.

Mehrere Leitungsträger (OOWV, Kabel Deutschland, EWE Netz) haben auf die Lage und um die Berücksichtigung von vorhandenen Versorgungsleitungen hingewiesen. Diese Hinweise werden redaktionell in die Planunterlagen aufgenommen. Die erforderlichen Abstimmungsgespräche mit den Leitungsträgern werden zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Bauausführung geführt.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK) äußerte sich im wesentlichen zu den Inhalten des Verträglichkeitsgutachtens und stellte insbesondere den Untersuchungs- bzw. Einzugsbereich in Frage. Demzufolge seien die im Verträglichkeitsgutachten getroffenen Aussagen hinsichtlich der Standort- und Zentrenverträglichkeit der Einzelhandels-Erweiterung nicht richtig abgeleitet. Alle weiteren Anregungen bezogen sich inhaltlich auf das Verträglichkeitsgutachten, auf die Größe einzelner Sortimente und der angesprochenen Umsatzumverteilungen. Diese Aussagen wurden seitens der Bauleitplanung jedoch nicht in Frage gestellt. Das Verträglichkeitsgutachten hat die generelle Verträglichkeit der Einzelhandels-Erweiterung festgestellt und gilt als Planungsgrundlage für diese Bauleitplanung. Für die 16. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich aus den getroffenen Aussagen der IHK keine planungsrelevanten Änderungen.

6.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

Die Stadt Varel hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 25.05.2011 im Rathaus über die Ziele und Grundzüge der Planung unterrichtet. Ergänzend hierzu konnten Stellungnahmen bis einschließlich 16.05.2011 schriftlich bei der Stadt Varel vorgebracht werden.

Die eingegangenen planungsrelevanten Anregungen werden hier zusammengefasst wiedergegeben.

Seitens der Bürger wurden im wesentlichen die Inhalte und Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens zur Einzelhandels-Erweiterung grundsätzlich in Frage gestellt. Dies betrifft die Aussagen zu den erwarteten Umsatzumverteilungen für die Vareler Innenstadt, die Anzahl der Leerstände in der Vareler Innenstadt, die Beeinträchtigungen der Innenstadtgeschäfte, die Sortiment der beiden neuen Fachmärkte, die Stellplatzflächen, der erforderliche Lärmschutz der Anwohner, die Führung der LKW-Verkehre auf dem Einzelhandels-Gelände sowie die Gefahr von Schleichverkehren.

Diese Themenbereiche sind nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung abzuhandeln, werden aber im weiteren Verfahren bzw. bei der Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens sowie der Straßenplanung weiter berücksichtigt. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ inhaltlich berücksichtigt.

6.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Änderungsbereich	37.835 m²
Sonderbaufläche	29.172 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.324 m ²
Grünfläche (Festwiese)	6.338 m ²

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.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Friesland.

7.3 Daten zum Verfahrensablauf

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:



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

Varel, den

Der Bürgermeister



TEIL II: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführte Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen. Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden in der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB vorgegebene Inhalte aufgenommen.

Grundlage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Diese umfassen für den Geltungsbereich der 16. Änderung ausschließlich Kerngebietsflächen.

1.1 Ziele und Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Es ist geplant einen bestehenden Einzelhandelsstandort zu erweitern. Zusätzlich soll dieser Nahversorgungsstandort in Zentrumsnähe von Varel durch entsprechende Fachmärkte bedarfsgerecht ergänzt werden. Neben der Erweiterung eines Verbrauchermarktes soll das Sortiment über Fachmärkte auf eine marktfähige aber dennoch zentrumsverträgliche Größe erweitert werden.

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt ein Kerngebiet dar; mit dieser Darstellung lässt sich das Vorhaben zwar realisieren aber bauleitplanerisch nicht ausreichend differenziert steuern. Das Vorhaben ist daher bauleitplanerisch neu zu beurteilen und abzusichern. Geplant ist die Darstellung (FNP-Ebene) und Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes (Bebauungsplan Nr. 202) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, und deren Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Auswirkungen der Planung /
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Berücksichtigung in der Planung
<p>(1) Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der 	<p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird im wesentlichen die Festschreibung und Erweiterungsmöglichkeit der Bestandsnutzung des Einzelhandels erreicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit einem flächenmäßig angepasstem Baufenster und einer GRZ 0,3 sowie einem zusätzlichen Baufenster fest.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 202 setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 fest, was im wesentlichen den Planungsabsichten entspricht.</p> <p>Mit der Darstellung des Bestandes ist auch bei ggf. ergänzenden Bauten innerhalb der</p>



Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundssatz).	Sonderbauflächen nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der biologische Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Ortsbildes auszugehen. Es werden für die baulichen Erweiterungen der Einzelhandelsflächen Freiflächen in Anspruch genommen, die keine wesentliche Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Aufgrund der Bestandssituation mit umfangreichen Befestigungen sind aufgrund der Vorbelastungen im innerstädtischen Raum keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund der Erweiterung der versiegelten Fläche werden die Bodenschutzfunktionen betroffen, aufgrund der bestehenden Belastungen über bestehende Verdichtungen, Schotterwege sowie der zeitweilig möglichen Einträge von Schadstoffen (Öl) der Standgeschäfte ist aber nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen. Es handelt sich um eine Bestandserweiterung in der Innenentwicklung und somit um eine flächenschonende Planung. Durch die Realisierung der Planung werden somit keine zusätzlichen Flächen in der freien Landschaft beansprucht. Es liegt kein Eingriff vor.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden (§47 WHG).	Eine Erhöhung des Wasserabflusses und Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind aufgrund des nahezu gleichbleibenden Versiegelungsgrades nicht zu erwarten. Die Versiegelungen der Stellplatzanlagen können über wasserdurchlässige Materialien gestaltet werden und somit den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt vermindern.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Die Ziele sind durch die Planung nicht betroffen. Entsprechende Untersuchungen wurden geführt und Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.
Landschaftsplan	-
Schutzgebiete und geschützte Objekte	Im Plangebiet sind keine schützenswerten Strukturen vorhanden.

1.3 Belange des Artenschutz

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom März 2010. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung wird auf Grundlage der konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft:

- Im Plangebiet wird der Altbaumbestand weitgehend erhalten. Für die Straßenplanung müssen einige wenige jüngere Straßenbäume gefällt werden.
- die im Bebauungsplan dargestellte Straßenverkehrsfläche wird erweitert .
- Die SO-Fläche wird auf die Schützenwiese hinein erweitert.
- Es wird eine Grünfläche dargestellt (FNP 2006 = MK)

Zusammenfassend werden mit der Planung zwar Flächenveränderungen dargestellt, aber es handelt sich im wesentlichen um die Beanspruchung von innerörtlichen belasteten Flächen, die keine wesentlichen Wertigkeiten aufweisen. Auf Ebene der Flächennutzungsplandarstellung sind konkrete artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht abzuleiten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammen gefasst und beschrieben. Bei der

örtlichen Bestandsaufnahme im April 2011 wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Einzelbäume Baumgruppe/ Siedlungsgehölze	HBE/ HBK/ HSE	Im Plangebiet gibt es einige Altbäume (Eichen), 1 Platane sowie entlang der rückwärtigen Bereich siedlungsrelevante Gehölzstrukturen. Der bestehende Parkplatz im Osten ist durch Bäume gegliedert. Ansonsten ist das Plangebiet weitgehend vegetationslos.
Parkplatz	OVM	Südlich der Bundesstraße befinden sich im östlichen Bereich des Marktes große gepflasterte Stellplatzbereiche.
Scher- und Trittrassen	GRT	Die Fläche der Schützenwiese. Temporär genutzte Grünfläche, die Schotterwege aufweist und als Veranstaltungsfläche genutzt wird.
Locker bebauten Einzelhausgrund- stücke	OEL	Mit z.T. kleinen Hecken eingefriedete Wohnhäuser und Nebengebäude. Neben einigen Siedlungsgehölzen (Laubbäume) kommen Rasenflächen und auch Nadelgehölze vor.

Konkrete Kenntnisse über die Tiervorkommen liegen nicht vor. Anhand des Biotoppotentials, vor allem aufgrund der wenigen Großgehölze kann das Lebensraumpotential abgeleitet werden. So ist davon auszugehen, dass die Gehölze vor allem für Singvögel, aber auch andere Vogelarten und ggf. für Fledermäuse von Bedeutung sind. Darüber hinaus sind die ungestörten Sukzessionsflächen als Lebens- und Teillebensraum beispielweise auch für Gehölzbrütern, Insekten und kleineren Säugetieren anzunehmen. Darüber hinaus ist das Lebensraumpotential für die heimische Tierwelt auf der Festwiese gering.

Boden

Aufgrund der Siedlungsnähe und den bestehenden Nutzungen ist von einem siedlungsüberprägten Boden auszugehen, der zeitweilig Belastungen über Schadstoffe ausgesetzt ist. Ansonsten ist der Boden nicht wesentlich befestigt.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet.

Klima/Luft

Varel als küstennaher Raum ist klimatisch geprägt durch eine allgemein gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude, erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s (in Cuxhaven sogar über 5 m/s) infolgedessen ganzjährig guten Austauschbedingungen (Luftdurchmischung). Die Land-Seewind-Zirkulation tritt als wichtigstes lokales Windsystem hervor, kleinräumige, thermisch bedingte Austauschprozesse sind von geringer Bedeutung.

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind bei den meisten relevanten Luftschadstoffen im Mittel nur geringe Immissionsbelastungen festgestellt.⁹ Klimarelevante Waldflächen sind im unmittelbaren Plangebiet nicht ausgeprägt, doch sind die innergebietlichen Einzelbäume für das Kleinklima bedeutend.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtgebiet von Varel und ist allseits von Bebauung umgeben. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht.

⁹ Auswertung Lufthygienischen Überwachungssystems Niedersachsen (LÜN), Station Elbmündung bei Wehldorf



Mensch

Das Plangebiet wird als Freiraumfläche in Siedlungsnähe für großräumige Veranstaltungen (Zirkus, Flohmärkte u.a.) genutzt. Neben einem Verbrauchermarkt und begleitenden Märkten gibt es in den angrenzenden Wohnbauflächen einige Dienstleister und gewerbliche Nutzungen. Die Innenstadt ist fußläufig sehr gut zu erreichen. Die Fläche ist öffentlich zugänglich.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Biotopausstattung und der Gestaltung des Verbrauchermarktes ist bei Nichtdurchführung der Planung von der bisherigen Nutzung auszugehen. Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet würden alle bestehen bleiben. Die vorhandenen Stellplatzfläche sowie die unzureichende Erschließungssituation bleiben bestehen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zunächst werden die wesentlichen Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Änderung aufgezeigt:

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	16. Änderung	Auswirkungen
Kerngebiet, Straßenverkehrsfläche	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, Straßenverkehrsfläche, Grünfläche „Festwiese“	Bei der Darstellung der Sonderbaufläche wird das Kerngebiet überplant. Die verbleibende Grünfläche wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und gesichert. Die Versiegelungsrate wird nicht wesentlich erhöht und dem aktuellen Bestand angepasst. => kein Eingriff

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange von Natur und Landschaft ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da mit der Darstellung im wesentlichen an die Bestandsnutzungen angeknüpft wird und den aktuellen Erfordernissen angepasst wird.
Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und	Aufgrund der geplanten Nutzungsanpassung sind keine

seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	erheblichen Veränderungen bezüglich Verkehrs, Staub- und Lärmemissionen zu erwarten. Die möglichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurden gutachterlich geprüft und unter Berücksichtigung von Immissionsschutzrechtlichen Vorsorgemaßnahmen als nicht wesentlich eingestuft.
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Durch die Änderung wird keine Betroffenheit ausgelöst.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Gewässern	Durch die Änderung wird keine Betroffenheit ausgelöst.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effektive Nutzung von Energie	Durch die Änderung wird keine Betroffenheit ausgelöst.
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	Durch die Änderung wird keine Betroffenheit ausgelöst.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Durch die Änderung wird keine Betroffenheit ausgelöst.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen	Durch die Änderung wird keine Betroffenheit ausgelöst.

Hinweis: 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.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ist der Erhalt von bedeutenden Biotopstrukturen und Einzelbäumen durch dauerhafte Sicherung vordringlich.

Da mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie für den Mensch einhergehen, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung orientieren sich im wesentlichen an den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Großflächiger Einzelhandel – Einkaufszentrum“ insbesondere an den geplanten Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes. Es handelt sich um eine derzeit schon vorhandene gut integrierte Einzelhandelslage in Zentrumsnähe der Stadt Varel. Da sich aufgrund der Erweiterungsabsichten des Betreibers an dieser Stelle gute Möglichkeiten ergeben und auch keine Flächenalternativen bestehen, ergeben sich für die gewählten Darstellungen keine Alternativen.

Durch ein Verträglichkeitsgutachten wurde zudem die Standortverträglichkeit nachgewiesen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlage wurden der Landschaftsplan¹⁰ und der Flächennutzungsplan¹¹ sowie gängiges Kartenmaterial¹² ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im Oktober 2010 überprüft, die Benennung und Abgrenzung erfolgt gemäß des Kartierschlüssels Niedersachsen¹³. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der anzunehmenden Änderung gegenüber der aktuellen Planung.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Durch die Realisierung der Planung ergeben sich keine Erfordernisse zur Kompensation. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt Varel, in Zentrumsnähe einen bestehenden Einzelhandelsstandort zu vergrößern, dabei die Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt nicht zu beeinträchtigen und den Standort als Nahversorgungsstandort auszubauen. Es handelt sich um einen etablierten, alteingesessenen Betrieb, der für die Versorgung der Einwohner der Stadt relevant ist.

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im wesentlichen der vorhandene Bestand des Einzelhandels und die geplanten Erweiterungsabsichten planungsrechtlich abgesichert.

Sowohl eine Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich der Einzelhandelsstrukturen sowie lärmtechnische Untersuchungen zur Erweiterung des Einzelhandels wie auch des Straßenausbaus haben die Verträglichkeit dieser Planungsabsichten an diesem Standort an der Bürgermeister-Heidenreich-Straße nachgewiesen. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der schützenswerten Nachbarschaften zu erwarten.

Da bei den Darstellungen im wesentlichen die bestehenden Strukturen (Stellflächen und Marktflächen) erweitert und neu geordnet werden und hierfür eine wenig bedeutende Grünstruktur in Anspruch genommen wird, ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.

10 Stadt Varel, Landschaftsplan, 2004

11 Stadt Varel, Flächennutzungsplan, 2006

12 Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFB

13 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NLÖ 2004