

Stadt Varel

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 202

„Schützenwiese“

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

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



1	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	1
1	1 EINLEITUNG	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen	3
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3	BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS	7
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	10
4.3	Grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft.....	10
4.4	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	11
4.5.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	11
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG.....	12
5.1	Relevante Abwägungsbelange	12
5.1.1	Raumordnerische Belange.....	12
5.1.2	Verkehrliche Belange	14
5.3.3	Immissionsschutzrechtliche Belange	15
5.1.4	Belange des Umweltschutzes	18
5.1.5	Belange des Artenschutz	19
5.1.6	Belange der Wasserwirtschaft	20
5.1.7	Belange des Bodenschutzes.....	20
5.1.8	Belange der Denkmalpflege und Archäologie	20
5.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	20
5.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB.....	20
5.2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB.....	21
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB.....	22
6	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	22
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
6.2	Ver- und Entsorgung	23
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	23



ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

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 Flächennutzungsplan der Stadt Varel aus dem Jahr 2006 stellt für diesen Bereich ein Kerngebiet dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 gibt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 (1974) planungsrechtliche Vorgaben, mit der die heutigen Zielsetzung, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels, nicht zu realisieren wären.

Die geplanten Erweiterungen stellen Gebietsarrondierungen des einzigen in Varel vorhandenen und etablierten Verbrauchermarktes dar, die so in dieser Größe nicht an einer anderen Stelle im Stadtgebiet umgesetzt werden könnten. Somit trägt die Realisierung dieser Planung zu einer Festigung des bestehenden Standortes innerhalb des Stadtgebietes von Varel bei. Alternative Standorte können in dieser Ausprägung in dieser Zentrumsnähe nicht im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

Die vorhandene Erschließungsstruktur im Bereich von der Bürgermeister-Heidenreich-Straße mit den davon abgehenden Straßen und Kreuzungspunkten ist für die geplanten Erweiterungsabsichten nicht leistungsfähig genug und soll den Erfordernissen angepasst und erweitert werden. Die vorhandene verkehrliche Anbindung des Verbrauchermarktes kann mit einigen Ergänzungen in Zukunft als zweite Zu- und Abfahrt mitgenutzt werden.

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Diese Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies gilt nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO eine Grundfläche festgesetzt wird von „...1: weniger als 20.000 m² Grundfläche...“ (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Diese Vorgabe wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 202 „Schützenwiese“ erfüllt: Bei einer festgesetzten Fläche für das Sondergebiet von 28.607 m² sowie dem Mischgebiet von 984 m² (Summe 29.591 m²) und einer Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine relevante bebaubare Fläche von ca. 17.755 m². Demzufolge kann dieser Bebauungsplan im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Zusätzlich kommen die Ausschlussgründe des § 13a (1) Satz 4 und 5 BauGB hier nicht zum Tragen, da weder Gründe für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG vorliegen, noch Anhaltspunkte bestehen, nach denen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b zu erwarten sind.



Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht insofern auch geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden kann.

Aufgrund der Innenstadtnähe und der wichtigen Lage innerhalb des Stadtgebietes sieht die Stadt Varel dennoch das Erfordernis, die interessierte Bevölkerung der Stadt Varel über die Ziele und Grundsätze dieser städtebaulichen Planung umfassend und laufend zu informieren. Aus diesem Grund wird zusätzlich zum vorgesehenen Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung eine frühzeitige Beteiligung der Behörden wie auch der Bevölkerung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) dar. Diese Plandarstellung passt nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen für diesen Bereich zusammen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert, damit der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt gilt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 umfasst die Flächen der Schützenwiese südlich der Bürgermeister-Heidenreich-Straße (B 437), die Bundesstraße 437 auf einem Teilstück sowie ein Grundstück nördlich der Bundesstraße. Die Grenzen des Geltungsbereiches sowie die Flurstücksbezeichnungen sind aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich geprägt durch einen vorhandenen SB-Verbrauchermarkt mit den begleitenden Stellplatzflächen sowie im westlichen Bereich durch eine benachbarten 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 das Plangebiet 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 Dienstleister - 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.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

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 gilt¹. 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 Regionale 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 „Großflächiger Einzelhandel-Einkaufszentrum“ trägt zur Sicherung eines vorhandenen und etablierten Einzelhandelsstandort 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 gesamten Geltungsbereich ein Kerngebiet dar. Die Realisierung eines großflächigen Einzelhandels 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. 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.

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

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.

¹ Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Varel, Stadt und Handel, Dortmund, Dezember 2010



Bebauungspläne

Die Flächen des Geltungsbereiches 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 planungsrechtlich Mischgebiete an.



2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ sollen die geplanten Erweiterungsabsichten eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 planungsrechtlich an das aktuelle Planungsrecht angepasst werden. Der bestehende großflächige Einzelhandel hat sich auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 53 und der BauNVO von 1968 entwickelt.

Seitens der Betreiber wird 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 Einzelhandelsentwicklungskonzept², in welchem für den Standortbereich Schützenwiese generell die Grundlage für eine Einzelhandels-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 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 und 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.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die vorhandene Darstellung des Sondergebietes entsprechend den geplanten Entwicklungsabsichten erweitert. Im Bebauungsplan werden die beabsichtigten Sortimente entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens sowie des Verträglichkeitsgutachtens mit den entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen beschrieben und festgesetzt.

Zusätzlich werden die geplanten Erschließungserweiterungen sowie die Bundesstraße als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die verbleibende Freifläche wird weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

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 geplant, die das erweiterte Sortiment des Verbrauchermarktes ergänzen und gleichzeitig nicht in Konkurrenz zu bestehendem Fachmärkten in der Umgebung treten.

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.





4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der erläuterten Zielsetzung, die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, wird gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Entsprechend der geplanten Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens und unter Maßgabe des vorangestellten Verträglichkeitsgutachtens wird das Sortiment hinsichtlich seiner Gesamtverkaufsflächen sowie für die einzelnen Sortimente hin dezidiert festgesetzt. Im einzelnen sind dies:

Ein SB-Warenhaus mit bis zu maximal 4.800 m² Verkaufsfläche. Innerhalb des SB-Warenhauses sind maximal 3.450 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenoberbegrenzungen zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m²
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 m²
- Drogerie, Kosmetik, Parfümerie mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²
- Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²
- Zoologischer Bedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²

Zusätzlich ist innerhalb des SB-Warenhauses eine maximale **Verkaufsfläche von 1.100 m² für zentrenrelevante Sortimente** zulässig. Dabei dürfen die Verkaufsflächenobergrenzen für die nachfolgend aufgeführten Sortimente nicht überschritten werden:

- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 320 m²
- Glas/Porzellan/Keramik mit einer maximalen Verkaufsfläche von 230 m²
- Hausrat mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²
- Spielwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² sowie
- Elektro mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² sowie

Zusätzlich sind innerhalb des SB-Warenhauses **nicht zentrenrelevante Sortimente** mit einer **maximalen Verkaufsfläche von maximal 250 m²** gemäß der Vareler Liste zulässig.

Weiterhin ist im SO1 und SO2 eine **Vorkassenzone/Konzessionärsfläche** (zzgl. Nebenräume der Konzessionäre, wie Lager, Pausenraum, WC-Anlagen etc.) **mit einer maximalen Nutzfläche von 1.250 m²** für die einzelnen Bereiche wie folgt zulässig, davon:

- Verkaufsfläche bis maximal 700 m²,
- Gastronomie bis maximal 350 m² Nutzfläche sowie
- Dienstleistungen bis maximal 250 m² Nutzfläche.

Innerhalb der Vorkassenzone/Konzessionärsfläche sind maximal 450 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenoberbegrenzungen zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
- Blumen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m²
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 75 m²
- Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²



Andere nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel sind nicht zulässig.

Zusätzlich sind in der Vorkassenzone/Konzessionärsfläche eine maximale **Verkaufsfläche von 250 m² für zentrenrelevante Sortimente** zulässig. Dabei dürfen die Verkaufsflächenobergrenzen für die nachfolgend aufgeführten Sortimente nicht überschritten werden:

- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 110 m²
- Foto und optische Erzeugnisse bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m²
- Glas/Porzellan/Keramik bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m²
- Telekommunikationsartikel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m²
- Andere zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel sind nicht zulässig.

Ferner sind in der Vorkassenzone maximal 350 m² Nutzfläche für Gastronomiebetriebe und maximal 250 m² Nutzfläche für Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Flächen werden nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet. Die Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Vareler Liste“ unterliegen in der Vorkassenzone/ Konzessionärsfläche im Rahmen der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen von 700 m² keiner Beschränkung.

Im SO1 und SO2 sind **2 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten** gemäß der Vareler Sortimentsliste und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **850 m²** zulässig. Für die Definition der nicht zentrenrelevanten Sortimente gilt die Vareler Liste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Varel im Entwurf von Dezember 2010 wie folgt:

Nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Vareler Liste sind:

- Baumarktsortiment im engeren Sinne
- Bettwaren
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör
- Kinderwagen
- Leuchten/ Lampen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen und Samen
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt.

Die Laufflächen der Mall und die Windfänge werden nicht auf die Gesamtverkaufsfläche angerechnet. Die Laufflächen der Vorkassenzone/Konzessionärsflächen, die nicht zu den 700 m² zulässige Verkaufsfläche gerechnet werden sowie die beiden Windfänge dürfen nicht zu Verkaufszwecken und/oder Dienstleistungen/Gastronomie genutzt werden, sondern dienen ausschließlich der Erschließung der einzelnen Verkaufsbereiche. Auch die temporäre Nutzung für Verkaufs- oder Dienstleistungszwecke/Gastronomie ist nicht zulässig.

Auf dem Außengelände sind 2 Außenverkaufsstände/Imbiss zulässig und auch nur von Betrieben, die noch nicht in der Vorkassenzone angesiedelt sind.

Die Steuerung der Außenverkaufsstände sowie Laufflächen und Windfangausstattungen soll eine zusätzliche Konkurrenzsituation innerhalb des Standortes SB-Warenhaus vermeiden und gleichzeitig die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche unterbunden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 begrenzt, wobei auf die geplante Ausdehnung des erweiterten Verbrauchermarktes Bezug genommen wurde. Die Geschossigkeit wird auf II Vollgeschosse begrenzt. Damit ist ein marktüblicher Hallenbau sowie die baulichen Bereiche für das Personal planungsrechtlich abgesichert.

In den Flächen des II-Geschosses sind aber ausschließlich Nebenräume, Personalräume sowie Räume für die erforderlichen technischen Anlagen zulässig. Die Errichtung von Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie und Lagerflächen im Obergeschoss ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine Ausweitung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze verhindert werden.

Das Überschreiten der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig. Gemäß § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Dies sind in diesem Falle:

- ⇒ Erhalt einer ausreichend großen funktionalen und leistungsfähigen verbleibenden Grün- bzw. Freifläche für Freizeitnutzungen erforderlich.
- ⇒ Erhalt einer Mindestgröße dieser Freifläche für eine mögliche städtebauliche Weiterentwicklung auch als Ergänzung für die bestehenden gewerblichen Nutzungen.
- ⇒ die baulichen Vorgaben des Vorhabens sowie die erforderlicherweise nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen bedingen diesen Flächenzuschnitt.

Das Überschreiten der Grundflächenzahl und die damit einhergehende Versiegelung kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien in Teilen wieder kompensiert werden.

Zusätzlich wird aus ortsgestalterischen Gründen eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die nur für untergeordnete Anlagen (Abluftanlagen, Lüftungsanlagen u.ä.) überschritten werden darf.

Für eine marktübliche Werbung ist ein Pylon bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

Die abweichende Bauweise wird gewählt, da ein marktüblicher SB-Verbrauchermarkt Gebäudelängen von über 50 m benötigt. Die Grenzabstände nach NBauO müssen dennoch eingehalten werden.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft

Die öffentliche Grünfläche wird weiterhin mit der Zweckbestimmung „Festwiese“ festgesetzt, so dass die folgenden Nutzungen zulässig sind: Veranstaltungsplatz/Festplatz/Festwiese sowie temporäre Anlagen für Veranstaltungen kultureller und sozialer Art.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Sondergebietes sowie der Festwiese ist zur optischen Einfassung ein 5 m breiter Streifen festgesetzt, der gemäß der Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen flächig mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll.

Die Bäume entlang der Straße „An der Schützenwiese“ werden aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen sowie aus Artenschutzgründen als zu erhalten festgesetzt. Somit ist eine Rahmung des großen Freiraumes dauerhaft gesichert und der geplante großvolumige Hallenbau des Verbrauchermarktes bekommt eine gute gestalterisch wirkende Einfassung.

Um die geplanten großflächigen Stellplatzbereiche zu gliedern und zu strukturieren ist vorgesehen, dass pro 10 neu angelegte Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß der aufgeführten Liste gepflanzt wird.



4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die beiden Lärmgutachten haben ergeben, dass hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch den Neubau der Anbindung an die B 437 die zulässigen Richtwerte gem. 16 BImSchV in Teilen der Nachbarschaft überschritten werden. Aus diesem Grund werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist aktiver Lärmschutz durch eine Lärmschutzanlage vorgesehen in Form eines Erdwalles oder Wand oder auch in Kombination mit einer gesamten Schirmhöhe von 3 m. Die festgesetzten vollflächigen Anpflanzungen müssen in diesem Bereich den Erfordernissen der technischen Anlage angepasst werden und können demzufolge auch geringe Anpflanzdichten aufweisen.

4.5. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Zum Schutz der Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche wird im südlichen Bereich des Sondergebietes ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse für die Abwägung

5.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

5.1.1 Raumordnerische Belange

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.

Auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Varel wurde in der 16. Flächennutzungsplanänderung als Begründung für die Standorterweiterung schon eingegangen. In Ergänzung hierzu wurde nun explizit auf den Erweiterungsstandort bezogen eine Verträglichkeitsanalyse erstellt.

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 (einziges SB-Warenhaus 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.

Verträglichkeitsgutachten ³

Durch die geplante Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen SB-Verbrauchermarktes im Stadtgebiet von Varel auf eine Gesamtverkaufsfläche von 4.800 m² ist es notwendig geworden, die möglichen raumordnerischen Auswirkungen durch die vergrößerte Einzelhandelsfläche in seiner Verträglichkeit auf das benachbarte Stadtzentrum hin zu untersuchen. Um im Rahmen

³ Verträglichkeitsgutachten für das Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben Famila, Stadt und Handel, Dortmund, Juli 2011

des Planverfahrens eine ausreichende Beurteilungsgrundlage zu erhalten, hat die Stadt Varel eine Verträglichkeitsanalyse der geplanten Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen des SB-Verbrauchermarktes veranlasst. Zuvor wurde das Potential dieser Erweiterung hinsichtlich seiner Verträglichkeit bezogen auf das Stadtgebiet von Varel im Einzelhandelsentwicklungskonzept nachgewiesen.

Hinsichtlich der konkreten städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens waren die folgenden Aspekte von besonderer Relevanz:

- ⇒ die Verkaufsflächenerweiterung des Verbrauchermarktes im nahversorgungsrelevanten Hauptsortimentsbereich soll die Innenstadtentwicklung und die Nahversorgung in Varel nicht beeinträchtigen,
- ⇒ ergänzende Fachmärkte mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment werden im Sinne der angestrebten Innenstadtstärkung nicht empfohlen,
- ⇒ die Entwicklung im zentrenrelevanten Randsortimentsbereich bzw. im Bereich von Konzessionären mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll die Innenstadtentwicklung nicht beeinträchtigen.

Der geplante und unter modernen Gesichtspunkten gestaltete Markt wird erwartungsgemäß mehr Kunden auch aus der Umgebung mit einem größeren Einzugsbereich aufweisen. Es wird hierbei mit ca. 20 % Kunden aus den Nachbarregionen gerechnet.

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 Grundlage für die bauleitplanerischen Festsetzungen 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 verträglich dar.
- ⇒ 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.
- ⇒ Im Vorkassenbereich werden zusätzlich maximal 350 m² Nutzfläche für Gastronomie sowie maximal 250 m² Nutzfläche für Dienstleistungen zulässig sein.
- ⇒ Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente sowie alle sortimentspezifischen Verkaufsflächen werden mit den Verkaufsflächenobergrenzen in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.
- ⇒ 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.

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.

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



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.

5.3.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

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 fortgeschrieben⁴. 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.

Da es sich um den Neubau einer Straße handelt, müssen die Geräuschimmissionen an den festgelegten Immissionspunkten gemäß der 16. BImSchV⁵ 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 97⁶ ein Anspruch auf aktiven oder passiven Lärmschutz besteht. Im Rahmen der Untersuchung konnte entlang der östlichen Grundstücksgrenzen „Alter Warf“ mit einer 3 m hohen Lärmschutzanlage gerechnet werden, 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 Bauträger zu tragen.

Die Immissionswerte erhöhen sich an den Punkten in einem Ausmaß, das abwägungsrelevant ist. Die zu beachtenden Immissionsrichtwerte für Verkehrsgeräusche gem. 16. BImSchV stellen sich wie folgt dar:

⁴ Schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der B 437 nach 16. BImSchV, itap, 04.Juli 2011

⁵ Bundes-Immissionsschutzgesetz, Fassung vom 23.10.2007

⁶ Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, Fassung vom 02.06.1997



Beurteilungszeiträume	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Mischgebiet (MI)
tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	59	64
nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr	49	54

Im einzelnen sind die betroffenen Gebäude bzw. Teile von Gebäuden dem Lärmgutachten des Büros itap zu entnehmen.

Für die Rechtsabbiegespur am Rathaus wurden ebenfalls Prognoseberechnungen durchgeführt. Diese haben aufgezeigt, dass an dem relevanten Immissionsaufpunkt im 1. OG der Beurteilungspegel zur Nachtzeit über 60 dB(A) liegt, jedoch kommt es durch die bauliche Erweiterung zu keiner Erhöhung des Beurteilungspegels, weswegen hieraus auch kein Anspruch auf Lärmschutz resultiert⁷.

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 knapp 330 Stellplätzen. Die Anlieferung eines Großteils des Warensortimentes erfolgt an der südöstlichen Ladezone. Die Anlieferung für die Vorkassenzone erfolgt im Eingangsbereich des Verbrauchermarktes, die der beiden 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 nördlich 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.

Gemäß TA-Lärm sind die folgenden Immissionsrichtwerte relevant:

Beurteilungszeiträume	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Mischgebiet (MI)
tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	55	60
nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr	40	45

Gemäß TA-Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

⁷ Schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der B 437 nach 16. BImSchV auf Höhe der Straße Windallee, itap, Oldenburg, 04.Juli 2011

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

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.

5.1.4 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 wirken. Im Durchschnitt weisen die Bäume einen Durchmesser von mind. 40 cm auf und sind 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.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ist zu prüfen, ob die anzurechnenden überbaubare Fläche unterhalb der Schwelle von 20.000 m² liegt und keine Kompensationspflicht nach § 13a (1) Satz 1 BauGB besteht. Maßgeblich ist hierfür die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 (2) BauNVO. Ist dieses Kriterium erfüllt, gilt bei Bebauungsplänen nach § 13a (2) BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 202 wird die Grundflächenzahl im Sondergebiet mit 0,6 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden dem Planerfordernis der Verbrauchermarkterweiterung angepasst, so dass keine wesentlichen baulichen Erweiterungen für den Hochbau über das festgesetzte Maß hinaus ermöglicht werden. Lediglich für die Stellplatzflächen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl möglich, diese ist jedoch auf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 (2) BauNVO nicht anzurechnen.

Bei einer festgesetzten Sondergebietsfläche von 28.607 m² und einer Mischgebietsfläche von 984 m² ergibt sich eine Gesamtfläche von 29.591 m², die als Bauflächen maßgeblich für die Ermittlung der überbaubaren Grundflächen sind. Die Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht somit eine maximale Grundfläche von 17.755 m², die versiegelt werden kann. Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht und die Kompensationspflicht nach § 13a (1) Satz 1 BauGB kommt nicht zum Tragen.

Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen Bereiches ist der Eingriff nicht kompensationspflichtig. Dennoch wird im Rahmen der Bauleitplanung im Sinne des Vorsorgeprinzips auf eine weitgehende Schonung der vorhandenen wertvollen Landschaftsbestandteile - hier die Altbäume - geachtet. Diese Bäume werden als zu erhalten festgesetzt mit der Maßgabe einen adäquaten Ersatz bei Verlust vorzusehen. Die Planung der künftigen Stellplatzflächen ist hierauf abzustimmen.

Für die veränderte Straßenanbindung im westlichen Bereich müssen einige kleinere Straßenbäume entlang der Bürgermeister-Heidenreich-Straße 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 um hochverdichtete Flächen. Hinsichtlich der Versiegelung und Versickerung von Oberflächenwasser und dem Einfluss auf den Bodenhaushalt können durch wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien die Versickerungswerte günstig beeinflusst werden.

5.1.5 Belange des Artenschutz

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Zur Umsetzung der Planung ist voraussichtlich die Beseitigung einzelner Gehölze erforderlich, insbesondere zur Realisierung der Straßenplanung im westlichen Bereich. Diese Bäume können eine Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel und/ oder Fledermäuse aufweisen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Deshalb wird nachfolgend für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Fällung der Bäume berührt werden (können).

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei der Fällung der Bäume ist die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und nicht flüggen Jungvögeln sowie die Zerstörung von Vogeleiern denkbar, sofern zu dem Zeitpunkt besetzte Fledermaus-Quartiere oder Vogel-Brutplätze in dem Baum vorhanden sind.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist jedoch vermeidbar, indem die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt werden (sofern überhaupt besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist der Tötungsverbotstatbestand nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Stöempfindliche Tierarten sind im betrachteten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge der Baumfällungen möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da lediglich die Fällung einiger weniger Bäume zu erwarten ist und in der unmittelbaren Umgebung umfangreiche weitere und überwiegend ältere (d.h. als Habitate besser geeignete) Gehölze vorhanden sind.



Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Planaufstellung somit nicht entgegen.

5.1.6 Belange der Wasserwirtschaft

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

5.1.7 Belange des Bodenschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht mit Altlasten auf der Fläche gerechnet bzw. sind keine Standort bekannt.

5.1.8 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.

5.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der Belange anderer Raumnutzungen als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus.

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.

5.2.1 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.

Eine Änderungen oder Anpassung der Planunterlagen werden aufgrund dieser Stellungnahme nicht erforderlich.

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.

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.

Hinsichtlich der Darstellung der 20 m Bauverbotszone entlang der B 437, der erforderlichen Sichtdreiecke für die Neuanbindung der Straße sowie eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der neuen Straßenanbindung werden die Planunterlagen redaktionell angepasst und ergänzt.

Mehrere Leitungsträger (Deutsche Telekom Netzproduktion, 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. Ergänzende Aussagen und Verdeutlichungen sind in die Überarbeitung des Gutachtens eingeflossen.

Für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 202 „Schützenwiese“ ergeben sich aus den getroffenen Aussagen der IHK keine relevanten Änderungen oder Anpassung der Planunterlagen.

Weitere planungsrelevanten Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht.

5.2.2 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 gutachterlich in ihrem Umfang ermittelt und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 202 „Schützenwiese“ inhaltlich berücksichtigt.

Zusätzlich wurden noch Anregungen gegeben hinsichtlich der möglichen Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die ergänzende Nennung der Nutzflächen in der Vorkassenzone. Auch die genauere Definition der Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen in der Vorkassenzone wurde angeregt. Ebenso wurde um eine genaue inhaltliche Definition der II-Geschossigkeit gebeten.

Diese Anregungen werden in den Planunterlagen weitgehend berücksichtigt und redaktionell ergänzt.

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

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	53.884 m²
Sondergebiet Einzelhandel	28.607 m ²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	17.858m ²
Straßenverkehrsfläche, privat	180 m ²
Fuß- und Radweg	127 m ²
Mischgebiet	984 m ²
Grünfläche öffentlich	5.738 m ²
Grünfläche, privat	390 m ²



6.2 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. Sofern die Boden- und Grundwasserverhältnisse es zulassen, kann eine Versickerung des Niederschlagwassers der Dach- und Terrassenflächen erfolgen.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasserleitungen muss ein Abstand eingehalten werden, der eine Schädigung ausschließt. Die entsprechenden Sicherheitsabstände und -bestimmungen sind vor Beginn der Bauarbeiten bei den entsprechenden Versorgungs- und Leitungsträgern zu erfragen.

Bei Planung der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 zu beachten (DVGW-Regelwerk).

6.3 Daten zum Verfahrensablauf

	Beschluss des Rates der Stadt Varel gemäß § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Auslegungsbeschluss durch den VA der Stadt Varel
	Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB
	Satzungsbeschluss



Aufgestellt:



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

Varel, den

Der Bürgermeister