

STADT JEVER

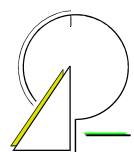
Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Raumordnerische Vorgaben	4
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
3.3	Einzelhandelsgutachten	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	6
4.2	Belange des Denkmalschutzes	7
4.3	Altablagerungen	7
4.4	Belange des Verkehrs	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.1	Sondergebiet „Einzelhandel“	8
5.1.2	Mischgebiet	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Stellplatzflächen	10
5.5	Verkehrsflächen	11
5.5.1	Straßenbegrenzungslinie	11
5.5.2	Einfahrtsbereich, Ein- und Ausfahrtsverbot, Sichtdreieck	11
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Verfahrensübersicht	13
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	13
7.3	Planverfasser	13

ANLAGE: 2. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, angesichts konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes den Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ für einen ca. 0,95 ha großen Bereich im Mittelzentrum Jever im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Westlich der Bahnhofstraße hat sich in der Vergangenheit ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter „Edeka“) mit integriertem Backshop angesiedelt. Das mehrgeschossige Gebäude östlich hiervon ist durch eine gemischte Nutzung aus Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Wohnen geprägt. Mit der Verkehrsanbindung über eine der städtischen Haupteinfallstraßen und die umliegenden Wohnstrukturen innerhalb des Einzugsbereiches sind an dem Standort Bahnhofstraße optimale Voraussetzungen gegeben. In dem beschlossenen Einzelhandelsgutachten der Stadt Jever wird er u. a. aus diesen Gründen als „solitärer Nahversorgungsstand Bahnhofstraße“ in integrierter Lage beschrieben, der zur Sicherung der Versorgungsstrukturen der Stadt Jever zu erhalten und maßvoll zu entwickeln ist (s. Kap. 3.3).

Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der regionalen und örtlichen Einzelhandelsstrukturen plant der Betreiber des Marktes aktuell eine Modernisierung bzw. einen Neubau des Gebäudes sowie eine Verlagerung der Stellplatzflächen in Richtung Adolf-Ahlers-Straße. Hierdurch wird eine Optimierung der Verkaufs- und Betriebsabläufe im Sinne einer Anpassung an moderne, zukunftsfähige Standards erwartet. Angesichts dieser konkreten Entwicklungsabsichten sowie in Übereinstimmung mit dem oben beschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Jever wird demnach im Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO mit entsprechenden Aussagen zum Sortiment sowie zur Verkaufsflächengröße festgesetzt. Zur Abrundung des Angebotes können neben der Hauptnutzung auch kleine Konzessionärszonen für die Nahversorgung realisiert werden (z. B. Bäcker, Post). Die Organisation von Baukörper und Stellplatzflächen erfolgt über die Anordnung überbaubarer Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Stellplatzflächen auf dem Grundstück.

Zur Sicherung der gewachsenen, gemischten Nutzungsstrukturen in dem östlich gelegenen Bereich wird hier ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO unter Ausschluss gebietsuntypischer bzw. potenziell störender Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle etc.) festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe werden nur ausnahmsweise bis zu einer sehr geringen Verkaufsflächengröße (60 m²) zugelassen. Zur optimalen Ausnutzung der in dieser innerstädtischen Lage nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen wird neben der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen Grundfläche (GR) eine weitere Ausnutzung für die notwendigen Stellplatzflächen ermöglicht. Zudem werden die Gebäudehöhen entsprechend der umliegenden städtebaulichen Strukturen begrenzt. Angesichts der Lage des Plangebietes im Einmündungsbereich der Adolf-Ahlers-Straße in die Bahnhofstraße werden entsprechende Regelungen (festgesetzter Einfahrtsbereich zum Plangebiet, Ein- und Ausfahrtsverbot im übrigen Einmündungsbereich, Sichtdreieck) zur Ordnung des Straßenverkehrs getroffen.

Insgesamt werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes optimale Entwicklungsmöglichkeiten zur Sicherung und Stärkung der lokalen Nahversorgungsstrukturen an diesem integrierten und städtebaulich stark vorgeprägten Standort erreicht. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden nachhaltig vermieden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 80 wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Vredenburg + Schwichow, Jever zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 befindet sich im Hauptort Jever und umfasst eine ca. 0,95 ha große Fläche westlich der Bahnhofstraße (L 813) zwischen der Adolf-Ahlers-Straße und der Bahntrasse. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird baulich bereits voll genutzt. Im östlichen Teilbereich befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdach. Neben den Wohnungen in den oberen Etagen sind im Erdgeschoss unterschiedliche Dienstleister bzw. Gastronomieunternehmen angesiedelt (z. B. Bier-Akademie, Kino). Die Eingangsbereiche werden umlaufend durch eine überdachte Galerie mit Ziegeleindeckung geschützt. Hier werden auch die Werbeanlagen für die Einrichtungen bzw. Lokale präsentiert. Im Einmündungsbereich zur Adolf-Ahlers-Straße liegen Stellplätze sowie eine kleinere Gastronomieeinrichtung (Restaurant). Westlich hiervon liegt ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter „Edeka“) mit Bäckerei direkt an der Adolf-Ahlers-Straße. Südlich des Gebäudes sind weitere Stellplätze angeordnet. Der östliche Teil des Plangebietes liegt geringfügig (ca. 1,00 m – 1,50 m) über dem Straßenniveau der Bahnhofstraße.

Neben der Anziehungswirkung durch die Versorgungseinrichtungen wirkt der Bereich auch durch das erhöhte Geländenniveau und die mehrgeschossige, groß dimensionierte Bebauung aus städtebaulicher Sicht prägnant und kann deutlich als zentraler Standort innerhalb der Siedlungsstrukturen wahrgenommen werden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Das Plangebiet liegt entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2008) innerhalb des Mittelzentrums Jever. Die zentralen Orte sind entsprechend ihres Versorgungsauftrages zu entwickeln. Grundsätzlich ist eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen. Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP 2005) innerhalb des Mittelzentrums Jever im besiedelten Bereich. In der Begründung wird unter Kap. D 03 (Anforderungen an die Einzelhandelsentwicklung) als raumordnerische Zielsetzung beschrieben, trotz der im Allgemeinen gestiegenen Mobilität der Bevölkerung wohnortnahe Versorgungseinrichtungen weiterhin für die hierauf angewiesenen

Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren) zu sichern. Mit der Sicherung der Nahversorgungseinrichtung wird auch das Planungsziel der Verkehrsvermeidung verfolgt. Die vorliegende Planung zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungseinrichtung entspricht diesen übergeordneten Vorgaben.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Gleichzeitig wurde während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein Einzelhandelskonzept zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und für die Bauleitplanung (als städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB) beschlossen (s. Kap. 3.3). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Inhalte dieses Planes konkret umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 80 mit den Festsetzung eines Sondergebietes (Einzelhandel) sowie eines Mischgebietes weicht von den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (2. Änderung / Berichtigung) angepasst (s. Anlage).

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1975. Hierin wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE/E) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hierin nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. In der Sonderbauweise (S) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Bei einer Grundflächenzahl (GR) von 0,8 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Aussagen zur Gebäudehöhe werden nicht getroffen. Der südliche Teilbereich des Plangebietes an der Bahntrasse wird nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst, da er zur damaligen Zeit als Bahngelände gewidmet war. Unmittelbar westlich grenzt der jüngere Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“ (1996) an. Hierin wird, ausgehend von der Adolf-Ahlers-Straße, eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die zur Erschließung des Baugebietes „Gleisdreieck“ von Osten dient. Da gleichzeitig eine Anbindung dieses Wohngebietes von Norden gegeben ist, wurde diese Verkehrsfläche bisher nicht realisiert.

3.3 Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Jever wurde im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Jever erstellt und als verbindliche Grundlage zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und für die Bauleitplanung als städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 17.09.2008 beschlossen¹. Hierin wurde auf der Grundlage verschiedener Erhebungen ein räumliches Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Jever erarbeitet. Grundgedanke ist die funktionale und einzelhandelsrelevante Gliederung der Versorgungsstrukturen in Jever, die durch die Bauleitplanung gezielt zu steuern ist. Als Ergebnis wurden verschiedenen Entwicklungsbereiche beschrieben und den Standorten innerhalb des Stadtgebietes zugeordnet (s. Kap. 9.3.4 des Einzelhandelskonzepts). Im Weiteren wurde eine spezifische, „Jeverische Sortimentsliste“ erarbeitet (s. Kap. 9.3.2 ebd.). Die Grundsätze 1-4 (s. Kap. 9.3.6 ebd.) beziehen sich auf die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit verschiedenen Sortimentsbereichen auf die unterschiedlichen Standorte des Stadtgebietes bzw. die Entwicklungsbereiche.

¹ JUNKER UND KRUSE, STADTFORSCHUNG ▪ PLANUNG: Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, Dortmund, August 2008

Konkret liegt der vorhandene Verbrauchermarkt innerhalb des Entwicklungsbereiches „solitärer Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße (Edeka)“ zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das südliche Kernstadtgebiet und dient darüber hinaus auch der Versorgung der südlichen Ortsteile Rahrdom und Cleverns-Sandel, auch wenn dieser Standort von dort nicht mehr fußläufig zu erreichen ist. In der Bestandsaufnahme wird die städtebauliche und auch architektonische Situation des dort vorhandenen Edeka-Marktes als nicht optimal bewertet, insbesondere was die unklare Struktur des Gebäudes und auch die Anordnung der Parkplätze betrifft (s. Kap. 5.3.4 ebd.).

Als Zielsetzung des Einzelhandelsgutachtens wird die Sicherung und ggf. der Ausbau dieses Nahversorgungsstandortes für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten formuliert. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Jevers sollten hier Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Jeverischen Sortimentsliste“ ausgeschlossen werden. Als Grundsatz Nr. 4 wird zur Bestandssicherung vorhandener Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und des definierten Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet „Am Hillernsen Hamm / Am Bullhamm“ eine Verkaufsflächenerweiterung um max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche als nicht schädlich für den zentralen Versorgungsbereich sowie den Ergänzungsstandort beschrieben. Da nach Aussage des Konzepts ein völliger Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente aufgrund der üblichen, vorhandenen Einzelhandelsstrukturen insbesondere bei der Weiterentwicklung des Bestandes unrealistisch erscheint, wird ein Anteil von max. 5 % (max. 200 m²) der Verkaufsflächengröße für zentrenrelevante Sortimente zur Minimierung negativer Auswirkungen vorgeschlagen.

Diese Inhalte werden durch die detaillierten Festsetzungen, z. B. zur Verkaufsflächengröße sowie der Sortimentsbeschreibungen innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes sind folgende Grundflächen gem. § 19 BauNVO zulässig:

Baugebiet	Flächengröße	GRZ / GR	Zulässige Grundfläche
SO „Einzelhandel“	6.654 m ²	GR ≤ 2.800 m ²	2.800 m ²
MI	2.876 m ²	GRZ = 0,6	1.726 m ²
Gesamt	9.530 m ²		4.526 m²

Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.4 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an der planfestgestellten Eisenbahnstrecke 1540 Sande-Jever im Bereich km 80,675 bis im 80,794 links der Bahn. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 8/215, 8/216 und 8/217 wurden gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) mit Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Hannover vom 24.02.2010, Geschäftszeichen 58133Paw50/08 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Im Zuge der Genehmigungsplanungen entlang der Bahn sind entsprechende Auflagen und Hinweise bezüglich Bepflanzung, Entwässerung, Einfriedung etc.) zu berücksichtigen.

Eine der jetzigen Einfahrten zum Einzelhandelsmarkt (Parkplatz, Zulieferung) liegt innerhalb eines „Räumstreifens“ von 25 m zum Bahnübergang in Bahn-km 80,794. Hier wird derzeit über ein sogenanntes „Vorsignal“ (vorgelagerte Haltelinie) am Bahnübergang geregelt, dass die Zufahrt von wartenden Fahrzeugen freigehalten wird. Verkehrsgefährdenden Rückstaus auf dem Bahnübergang, die durch links abbiegende Fahrzeuge verursacht werden, werden so vermieden. Die Zufahrtssituation in diesem Bereich wird demnach beibehalten. Zudem wird durch das konkrete Vorhaben, welches durch die Anordnung des Baufensters sowie der Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert wird, eine Erschließung an dieser Stelle ausschließlich für wenige Mitarbeiter- bzw. Anwohnerstellflächen vorgesehen. Insofern ergibt sich gegenüber der bisherigen Frequentierung durch Park- und Anlieferungsverkehr eine deutliche Verbesserung der Verkehrssituation.

Die Verkehrssicherheit innerhalb des Einmündungsbereiches der Adolf-Ahlers-Straße in die L 813 wird über die Freihaltung des Sichtdreiecks, die Festsetzung der vorhandenen Einfahrt sowie eines Ein- und Abfahrtsverbotes gewährleistet (s. Kap. 5.5.2).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet „Einzelhandel“

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den unter Kap. 1.0 erläuterten Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Bahnhofstraße im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zur Umsetzung des unter Kap. 3.3 beschriebenen Einzelhandelsgutachtens werden in diesem Zusammenhang detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Branchen bzw. Sortimenten sowie der Verkaufsflächengröße getroffen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind im Zuge der Genehmigungsplanung zu prüfen. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um eine Angebotsplanung, ist die Einhaltung der Richtwerte gem. TA Lärm an den Immissionspunkten der benachbarten Nutzungen auf der Basis der konkreten Planung im nachfolgenden Verfahren nachzuweisen. Bei der jetzigen Nutzung durch den Einzelhandelsbetrieb liegen keine Konflikte vor, so dass grundsätzlich von einer Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Nutzungsumfeld auszugehen ist.

- **Branchen / Sortimente**

Dementsprechend wird hinsichtlich der geplanten Erweiterung bzw. der Neuanlage des vorhandenen Lebensmittelmarktes als Hauptnutzung ein Verbrauchermarkt der Lebensmittelbranche entsprechend der hierzu in Fachkreisen anerkannten Begriffsdefinition zugelassen. Hiernach handelt es sich bei einem Verbrauchermarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und 3.000 m² mit einem breiten und tiefen Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs; die Orientierung liegt hierbei auf der Nahversorgung. Mit der Konkretisierung des Sortiments auf die Lebensmittelbranche und der Beschränkung der Verkaufsflächengröße (s. u.) werden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Marktes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Ergänzungsstandorte vermieden.

Zur Sicherung der derzeit vorhandenen Ladenstruktur bzw. zur Abrundung des Versorgungsangebotes wird zusätzlich eine Konzessionärszone für Einzelhandelsbetriebe mit eingeschränktem Sortiment und begrenzter Verkaufsfläche (s. u.) zugelassen. Die Einschränkung bezieht sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente der in dem Einzelhandelsgutachten aufgeführten „Jeverischen Sortimentsliste“ (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften). Darüber hinaus sind jedoch auch Dienstleistungsunternehmen (z. B. Post) sowie Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Café) zulässig, um im Zusammenhang mit dem Einzelhandel weitere Nahversorgungsangebote bündeln zu können. Eine Beschränkung auf den Bestand (Bäcker, Post) ist zum Schutz des innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereiches nicht erforderlich. Vielmehr wird durch die oben genannte Festsetzung ein Spielraum für eine den Verbrauchermarkt ergänzende Nahversorgung der Bevölkerung auf einer begrenzten Fläche geschaffen. Insgesamt können hierdurch die Voraussetzungen für einen wohnortnahen, attraktiven Treffpunkt innerhalb des Stadtquartiers geschaffen werden.

- **Verkaufsflächengröße**

Mit der Festsetzung der Verkaufsflächengröße des Verbrauchermarktes wird dem im Einzelhandelsgutachten (s. Kap. 3.3) formulierten Grundsatz zur Bestandssicherung

vorhandener Standorte Rechnung getragen. So wird für den Verbrauchermarkt selbst eine maximale Größe von 1.650 m² festgesetzt, die Konzessionärszonen dürfen insgesamt max. 100 m² Verkaufsflächengröße aufweisen und sind demnach klar untergeordnet. Um Unklarheiten bei der Zuordnung gemeinsam genutzter Zugangsbereiche auszuschließen, wird zudem geregelt, dass durch die Flächen der Vorkassenzonen (Mall) und des Windfangs eine Überschreitung von insgesamt max. 120 m² zulässig ist. Gegenüber dem jetzigen Bestand ergibt sich somit eine geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 10 %. Den Ansprüchen moderner Warenpräsentation und kundenorientierter Verkaufsabläufe kann in Übereinstimmung mit dem konkreten Planvorhaben durch diese Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Zur Vermeidung von Unklarheiten bei der Berechnung der oben angegebenen, festgesetzten Verkaufsflächengrößen werden die hierzu gehörenden Betriebsteilflächen im Einzelnen detailliert unter der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes beschrieben. Diese umfassende Definition erfolgt in Anlehnung an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 zu dieser Thematik und in Auseinandersetzung mit konkreten Planverfahren.

- **Stellplätze**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind neben den o. g. Nutzungen die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Marktes sowie evtl. weiterer Nutzungen die erforderlichen Stellplätze zulässig.

5.1.2 **Mischgebiet**

Östlich des Verbrauchermarktes befinden sich neben einem Gebäude mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten (Gastronomie, Kino) und Wohnnutzung auch ein kleinerer, separater Restaurationsbetrieb sowie Stellplatzflächen. Diese gewachsene Nutzungsstruktur wird im Bebauungsplan über die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Hinsichtlich des Planungsziels, an dem Standort Bahnhofstraße ausschließlich eine geringfügige Erweiterung des Einzelhandels zuzulassen, werden innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO weitere Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauGB ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsflächengröße von 100 m² mit einem mind. 95 %igen Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente der „Jeverschen Liste“ (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften) zugelassen. Hierüber wird zum Einen die vorhandene, kleinteilige Nutzungsstruktur innerhalb des Gebäudes berücksichtigt, zum Anderen wird den Inhalten des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den Innenstadtbereich Rechnung getragen. Betriebskonzepte wie z. B. der Kiosk als verbreitete Verkaufsform könnten hierüber ausnahmsweise realisiert werden.

Neben dem Ausschluss der o. g. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls gebietsuntypische und ggf. störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem werden hinsichtlich des überwiegend durch Wohnen geprägten, ruhigen Umfeldes gem. § 1 (5) BauNVO spezifische Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Vergnügungstätten ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO wird in Übereinstimmung mit der konkreten Neuplanung des Verbrauchermarktes an dieser Stelle eine maximal zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO von 2.800 m² festgesetzt. Für das Mischgebiet gilt angesichts der vorherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie einer strukturgerechten städtebaulichen Entwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Angesichts der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche innerhalb der vorgeprägten, integrierten Lage darf die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes (SO) um bis zu 100 % durch die Anlage notwendiger Stellplätze überschritten werden. Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist eine Bebauung auf bis zu 100 % der Fläche zulässig.

Zur Vermeidung von den untypischen Höhenentwicklungen innerhalb der städtebaulichen Struktur wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe (GH) für die Baugebiete festgesetzt. Diese beträgt in Übereinstimmung mit der aktuellen Planung bzw. mit dem Gebäudebestand an der Bahnhofstraße 10,00 bzw. 15,00 m (§ 18 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die Gebäudeoberkante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Durch die großzügige Festlegung der Gebäudehöhe innerhalb des Mischgebietes wird auch das unterschiedliche Gelände- bzw. Straßenniveau an der Bahnhofstraße berücksichtigt und das prägende Ortsbild erhalten.

Da das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Jever sowie teilweise im östlichen Anflugsektor des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Wittmundhafen liegt, wird über die festgesetzte Gebäudehöhe die Einhaltung der Bauhöhenbeschränkungen sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und des angestrebten Planvorhabens innerhalb des Sondergebietes eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird zur Anpassung an die umliegenden Strukturen auf 10,00 m für das Sondergebiet „Einzelhandel“ bzw. auf 15,00 m für das Mischgebiet begrenzt (s. Kap.5.2). Hinsichtlich der Anforderungen an Betriebsgebäude sind in der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

5.4 Stellplatzflächen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ werden entsprechend dem konkreten Vorhaben zur Verbesserung der Betriebs- und Verkaufsabläufe auf dem Grundstück die notwendigen Stellplatzflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB nördlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) angeordnet. Sonstige Nebenanlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Um ggf. weitere, notwendige Stellflächen für weitere Nutzungen (z. B. Mitarbeiterparkplatz) zur Verfügung stellen zu können, sind Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Die unter Kap. 5.2 beschriebene zulässige Grundfläche darf innerhalb des Sondergebietes (SO) für diese Nebenanlagen um bis zu 100 % überschritten werden, innerhalb des Mischgebietes darf hierfür bis zu 100 % der Fläche ausgenutzt werden.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenbegrenzungslinie

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes werden im Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Den Anforderungen des § 30 (1) BauGB zu den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes wird somit entsprochen.

5.5.2 Einfahrtsbereich, Ein- und Ausfahrtsverbot, Sichtdreieck

Im Einmündungsbereich der Adolf-Ahlers-Straße in die L 813 besteht derzeit eine Parkplatzzufahrt. Zur Regelung der Zufahrtssituation wird dieser Abschnitt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Einfahrtsbereich festgesetzt, eine Ausfahrt ist nicht zulässig. Für den übrigen Bereich der Einmündung wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser bereits vorhandenen „Einbahnstraßenregelung“ wird gewährleistet, dass durch die Bauleitplanung keine Verschärfung der Verkehrssituation in diesem Bereich entsteht.

Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich wird zudem das Sichtdreieck gem. RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte) eingetragen. Dieses wird in einem Abstand von 3,00 m, ausgehend von der Fahrradfurt der L 813 und bis zu 70 m in Blickrichtung des Bahnübergangs, festgelegt. Das konstruierte Sichtfeld tangiert das Plangebiet ausschließlich im Randbereich. Innerhalb der hier liegende, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind sichtversperrende Anlagen (Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO, Werbeanlagen, Anpflanzungen in einer Höhe bis 80 cm) nicht zulässig. Insofern wird eine gute Einsehbarkeit des Straßenverkehrs und insbesondere auch das frühzeitige Erkennen der Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) „Einzelhandel“ befindet sich eine Trafostation, deren Bestand über die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gesichert wird.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Adolf-Ahlers-Straße mit dem Anschluss an die Bahnhofstraße – L 813. Die Erschließung aus Richtung Westen kann aus planungsrechtlicher Sicht zudem über das dort liegende, im Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Grundstück erfolgen.

• Gas- und Stromversorgung

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

• Schmutz- und Abwasserentsorgung

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

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Entlang der Bahnhofstraße verläuft im südlichen Teil des Geltungsbereiches die Trinkwasserversorgungsleitung 150 PVC. Diese wird nachrichtlich übernommen und ist im Zuge der Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 10.12.2009 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a (2), § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

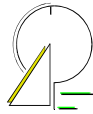
Jever,

.....
Bürgermeisterin

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Jever vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

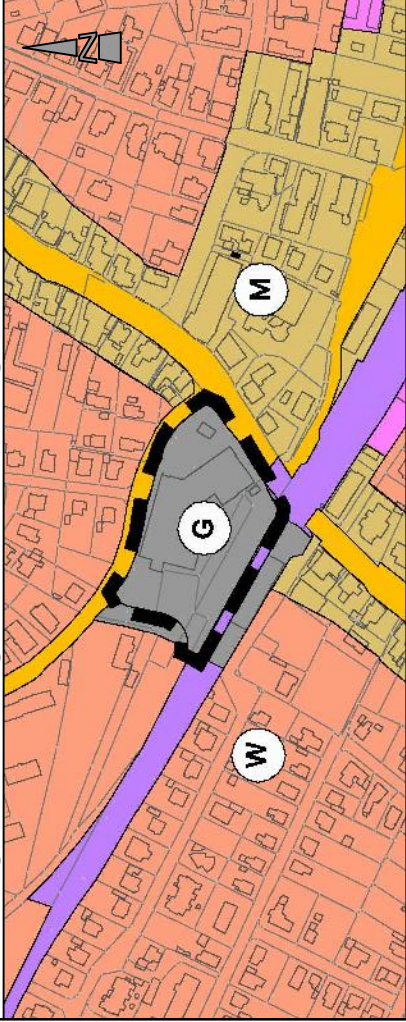
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40

ANLAGE

- 2. Änderung (Berichtigung)
des Flächennutzungsplanes

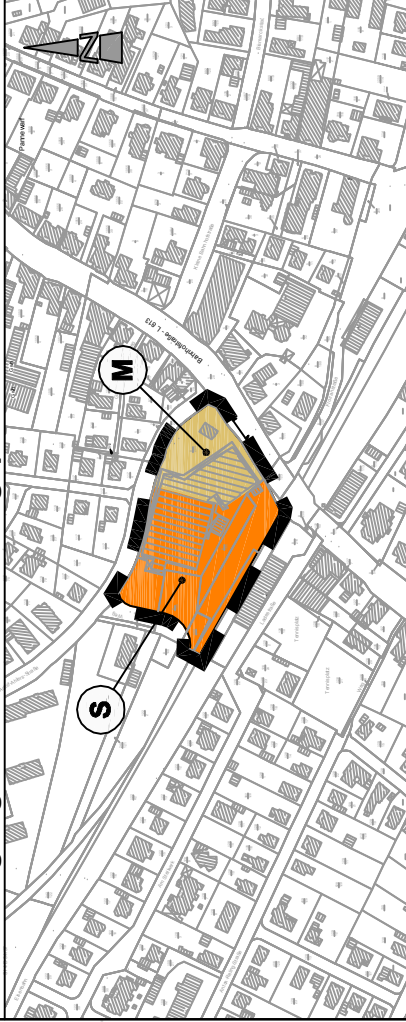
Vormalige Darstellung im Flächennutzungsplan

1:5.000







Berichtigung des Flächennutzungsplans

1:5.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV

-  Gemischte Baufläche (M)
-  Gewerbliche Baufläche (G)
-  Sonderbaufläche "Einzelhandel" (S)
-  Berichtigungsbereich

Stadt Jever

2. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 80 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße"

Kurzerläuterung

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier bisher eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dar. Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Bereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO sowie ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest und weicht damit von den Darstellungen ab. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird eine Sonderbaufläche (S) „Einzelhandel“ gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauGB dargestellt (vgl. Abb. links).

Verfahrensvermerk

Beschluss zur Berichtigung

Der Rat der Stadt Jever hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ am diese Berichtigung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen.

Jever, den

.....
Bürgermeisterin

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

