

# STADT JEVER

Landkreis Friesland



---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Sondergebiet Ziegelhof-/ Wittmunder Straße“

gem. § 13a BauGB

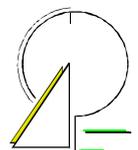
## BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung

01.08.2012

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Raumordnerische Vorgaben	2
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
3.3	Einzelhandelsgutachten	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	5
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen	5
4.4	Immissionsschutz	6
4.5	Luftfahrt	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Sondergebiet „Einzelhandel“	7
5.1.2	Mischgebiet	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Stellplatzflächen	9
5.4	Verkehrsflächen	9
5.4.1	Einfahrtsbereich, Ein- und Ausfahrtsverbot	9
5.5	Grünflächen / Bepflanzung	9
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>11</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	11
7.3	Planverfasser	11

**ANLAGE:** 4. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, angesichts konkreter Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Sondergebiet Ziegelhof-/ Wittmunder Straße“ für einen ca. 1,08 ha großen Bereich im Mittelzentrum Jever im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich heute ein Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter „Aldi“) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 790 m<sup>2</sup>, ein Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 460 m<sup>2</sup> sowie ein Getränkegroßhandel.

In dem beschlossenen Einzelhandelsgutachten der Stadt Jever aus dem Jahr 2008 wird diesem Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das nord-westliche Siedlungsgebiet der Kernstadt zugeschrieben. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters ist unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung der Verkaufsflächen als vergleichsweise gering zu betrachten. Aufgrund der Verlagerung des Getränkegroßhandels an einen anderen Standort ergibt sich für den Lebensmittelmarkt die Möglichkeit einer Neuorganisation am bestehenden Standort.

Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der regionalen und örtlichen Einzelhandelsstrukturen plant der Betreiber des Lebensmittelmarktes eine Modernisierung bzw. einen Neubau des Gebäudes an dem aktuellen Standort. Hierdurch wird eine Optimierung der Verkaufs- und Betriebsabläufe im Sinne einer Anpassung an moderne, zukunftsfähige Standards erwartet.

Neben dem Lebensmittelmarkt, der in einem Neubau untergebracht werden soll, soll der vorhandene Getränkefachmarkt in das Gebäude des heutigen Lebensmittelfachmarktes umgesiedelt werden. Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes wird hierbei von 460 m<sup>2</sup> auf 550 m<sup>2</sup> vergrößert. Außerdem soll in dem Gebäude des heutigen Lebensmittelmarktes ein weiterer Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 470 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Angesichts dieser konkreten Entwicklungsabsichten sowie in Übereinstimmung mit dem oben beschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Jever wird im Bebauungsplan ein dreiegliedertes Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit entsprechenden Aussagen zum Sortiment sowie zur Verkaufsflächengröße festgesetzt. 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 und, um den Standort Ziegelhof- / Wittmunder Straße städtebaulich abzurunden, wird hier ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO unter Ausschluss gebietsuntypischer bzw. potenziell störender Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle etc.) gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe werden nur ausnahmsweise bis zu einer sehr geringen Verkaufsflächengröße (60 m<sup>2</sup>) zugelassen. Die Ausnutzung des Grundstücks wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO geregelt. Zudem werden die Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO entsprechend der umliegenden städtebaulichen Strukturen begrenzt. Angesichts der Lage des Plangebietes im Einmündungsbereich der Ziegelhofstraße in die Wittmunder Straße werden entsprechende Regelungen (festgesetzter Einfahrtsbereich zum Plangebiet, Ein- und Ausfahrtsverbot im übrigen Einmündungsbereich) zur Ordnung des Straßenverkehrs getroffen.

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

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Vredenburg, Jever zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 befindet sich im Hauptort Jever und umfasst eine ca. 1,08 ha große Fläche südlich der Wittmunder Straße und westlich der Ziegelhofstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird baulich nahezu vollständig genutzt. Im südlichen Teilbereich befindet sich eine größere Lagerhalle des Getränkegroßhandels, zwei dazugehörige, kleinere Gebäude befinden sich östlich bzw. nordöstlich der Halle. Zwischen diesen Gebäuden und im östlich Plangebiet befinden sich Lager- und Abstellflächen des Getränkehandels.

Im Westen befindet sich der bestehende Lebensmittelmarkt, östlich liegen die zugehörigen Stellplätze. Im Osten, Süden und Westen wird die das Plangebiets durch einen Grünstreifen begrenzt, im Norden grenzt die Wittmunder Straße direkt an.

Östlich, südlich und westlich grenzen Wohngebäude an das Plangebiet, nördlich der Wittmunder Straße befinden sich ein weiteres Wohngebiet sowie eine Sportanlage.

## **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 Bevölke-

zung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Getränke / Einzel- und Großhandel, großfl. Einzelhandelsbetrieb“ 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. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Inhalte dieses Planes konkret umgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 mit den Festsetzungen eines Sondergebietes 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 angepasst.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 58 aus dem Jahr 1992. Hierin wird für das Plangebiet ein zweigegliedertes Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen „Getränke- Einzel- und Großhandel“ und „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. Im Süden und Westen ist eine geschlossen Bauweise, im Osten eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ sind die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) mit 850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für das Sondergebiet „Getränke- Einzel- und Großhandel“ ist eine Grundfläche (GR) von 2.200 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für beide Sondergebiete wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zudem wird die Gebäudehöhe über die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OKG 9,50 m bzw. 10,00 m) geregelt.

Im zentralen und nördlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Zur Eingrünung des Plangebietes sind entlang der Wittmunder Straße einige Einzelbäume und im Osten, Süden und Westen, an der Grenze des Plangebietes, Anpflanzflächen festgesetzt.

### **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 beschlossen<sup>1</sup>. 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 verschiedene Entwicklungsbereiche beschrieben und den Standorten innerhalb des Stadtgebietes zugeordnet (s. Kap.

---

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

9.3.4 des Einzelhandelskonzeptes). Im Weiteren wurde eine spezifische, „Jeversche 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.

Konkret liegt der vorhandene Verbrauchermarkt innerhalb des Entwicklungsbereiches „Solitärer Nahversorgungsstandort Ziegelhofstraße (Aldi)“ Dieser Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das nord-westliche Siedlungsgebiet der Kernstadt. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters ist unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung der Verkaufsflächen als vergleichsweise gering zu betrachten (s. Kap. 5.3.4 ebd.).

Zukünftig soll dieser Standort als Nahversorgungsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gesichert und ggf. ausgebaut werden. Laut Bebauungsplan 58 der Stadt Jever ist dieser Standort ein Sondergebiet ohne Einschränkungen in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zukünftig sollten hier zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Einzelhandelsbetriebe mit (weiteren) zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden (s. Kap. 9.3.4.2 ebd.).

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 Konzeptes 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 m<sup>2</sup>) der Verkaufsflächengröße für zentrenrelevante Sortimente zur Minimierung negativer Auswirkungen vorgeschlagen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Neuordnung des Einzelhandelsstandortes Wittmunder Straße wurde durch das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung ▪ Planung eine Kompatibilitätsuntersuchung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Jever erstellt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben der Lebensmitteldiscounters Aldi um rund 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an dem untersuchten Standort mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Jever konform geht. Die Umsiedlung des ansässigen Getränkemarktes, verbunden mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> auf rund 550 m<sup>2</sup> wird als unproblematisch angesehen, da hier annähernd eine Verkaufsflächensubstitution stattfindet.

Die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung wird als moderate wettbewerbsmäßige Anpassung gesehen, die mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes in Einklang steht. Hinzu kommt, dass dieser Nahversorgungsstandort ein seit Jahren im Stadtgebiet Jever etablierter Standort ist und eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnimmt.

Die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes und der Kompatibilitätsstudie werden durch die detaillierten Festsetzungen, z. B. zur Verkaufsflächengröße sowie der Sortimentsbeschreibungen berücksichtigt.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 wird aufgrund des geringen Planumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> 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	Zulässige Grundfläche
<b>Sondergebiete 1-3</b>	8.303 m <sup>2</sup>	0,6	4.981 m <sup>2</sup>
<b>MI</b>	891 m <sup>2</sup>	0,6	535 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	9.194 m <sup>2</sup>		<b>5.516 m<sup>2</sup></b>

Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, 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, dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem städtischen Bereich, in dem Einzelhandelsnutzungen und Wohnnutzungen nebeneinander existieren und auch zukünftig existieren sollen. Durch das Ingenieurbüro „goritzka akustik“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung soll diese städtische Situation analysieren und Wege aufzeigen, wie die geplante Einzelhandelsnutzung zukünftig existieren kann, bei gleichzeitiger Einhaltung der Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzung. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird als Anlage beigelegt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Einzelhandelsnutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Durch die Gebäudeausrichtung und bauliche Ausführung der technischen Anlagen ist dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.

Mögliche Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte sind im folgenden genannt:

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist ein Pflasterbelag ohne Fase zu realisieren.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die formulierten Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen (Tabelle 8 der schalltechnischen Untersuchung) einzuhalten. Sollten sich Änderungen im Bezug auf die Lage oder die Emissionshöhe ergeben, so ist mit dem Gutachter Rücksprache zu nehmen.
- Die Motoren der Lkw sind während der Verladearbeiten auszustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dem Rechnung zu tragen.
- Die Verladerampe sollte, entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik, Innen im Bereich der Decke und einer Längsseite schallabsorbierend ausgekleidet werden (Absorptionskoeffizient  $\alpha$  w ca. 0,5, z.B. Heraklitplatten oder glw.)
- Für die geplante Sichtschutzwand im Bereich der Anlieferung sind keine besonderen Anforderung hinsichtlich des Schallschutzes notwendig (Unter Voraussetzung, dass die Wand geschlossen und ohne Öffnungen ausgeführt wird.)

Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Es werden keine Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Hochbau bzw. die Ausführungsplanung nicht zu sehr einzuschränken. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Grenzwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.

## 4.5 Luftfahrt

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Standort des Bauvorhabens im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever befindet. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-26/12) zu beantragen.

## 5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Sondergebiet „Einzelhandel“

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den unter Kap. 1.0 erläuterten Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Wittmunder Straße im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben drei sonstige Sondergebiete (SO) 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.

Der geplante Einzelhandelsstandort wird entsprechend der konkreten Ansiedlungsplanung in drei Sondergebiete gegliedert.

##### **Sondergebiet 1 (SO1) – Lebensmittelmarkt:**

Innerhalb des Sondergebietes 1 ist die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> zulässig.

##### **Sondergebiet 2 (SO2) – Getränkefachmarkt:**

Innerhalb des Sondergebietes 2 ist die Errichtung eines Getränkeeinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup> zulässig. Im Sondergebiet 2 sind die nicht-zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste", sowie von den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur Getränke und auf maximal 5% der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel zulässig.

##### **Sondergebiet 3 (SO3) – Fachmarkt:**

Innerhalb des Sondergebietes 3 ist die Errichtung eines Fachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 470 m<sup>2</sup> zulässig. Im SO3 sind nur die nicht-zentrenrelevante Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste" zulässig.

Zur Sicherung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes werden im Sondergebiet 1 bezüglich der Sortimente keine Einschränkungen gemacht, damit sich der vorhandene Lebensmittelmarkt nahezu unverändert „neu ansiedeln“ kann. Um sicherzustellen, dass die brachfallenden Gebäude der zukünftigen Sondergebiete 2 und 3 nicht durch nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel nachgenutzt werden, wurde für das Sondergebiet 1 festgesetzt, dass die Errichtung eines Lebensmittel-fachmarktes im SO1 unzulässig ist, solange der bestehende Lebensmittelfachmarkt im Bereich der zukünftigen Sondergebiete 2 und 3 betrieben wird (vgl. § 9 (2) S.1 Nr. 2. BauGB).

Mit der Konkretisierung der Sortimente für die Sondergebiete 2-3 und der Beschränkung der Verkaufsflächengröße für die Sondergebiete werden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Marktes negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die Ergänzungsstandorte vermieden.

Die vorgenommenen Einschränkungen beziehen sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und die zentrenrelevanten Sortimente der in dem Einzelhandelsgutachten aufgeführten „Jeverschen Sortimentsliste“ (die Sortimentslisten sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen). Durch diese Einschränkungen wird zum einen der zentrale Versorgungsbereich geschützt und zum anderen wird dem Nahversorgungsstandort ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt.

Zur Vermeidung von Unklarheiten bei der Berechnung der oben angegebenen, festgesetzten Verkaufsflächengrößen werden die hierzu gehörenden Betriebsteilflächen im Einzelnen detailliert unter der textlichen Festsetzung 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.

### **5.1.2 Mischgebiet**

Um den Nahversorgungsstandort bzw. den Einmündungsbereich der Ziegelhostraße in die Wittmunder Straße städtebaulich abzurunden, hat die Stadt beschlossen, dort ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festzusetzen.

Hinsichtlich des Planungsziels, an dem Nahversorgungsstandort Wittmunder Straße ausschließlich eine geringfügige Erweiterung des Einzelhandels zuzulassen, werden innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsflächengröße von 60 m<sup>2</sup> 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 die Nahversorgungsfunktion des Standortes gestärkt und den Inhalten des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den Innenstadtbereich Rechnung getragen.

Neben dem Ausschluss der o. g. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls gebietsuntypische und ggf. störende Nutzungen Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 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 Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird für die Sondergebiete gem. § 11 BauNVO in Übereinstimmung mit der konkreten Neuplanung und für das Mischgebiet § 6 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,6 festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des angestrebten Planvorhabens innerhalb der Sondergebiete eine eingeschossige und innerhalb des Mischgebietes eine zweigeschossige Bauweise gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO innerhalb des Plangebietes wird zur Anpassung an die umliegenden Strukturen auf 9,50 m für die Sondergebiete 1-3 bzw. auf 10,00 m für das Mischgebiet begrenzt. 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.

### **5.3 Stellplatzflächen**

Innerhalb des Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauGB werden entsprechend dem konkreten Vorhaben zur Verbesserung der Betriebs- und Verkaufsabläufe auf dem Grundstück die notwendigen Stellplatzflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB östlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) angeordnet.

Die erforderlichen Stellplätze für das Mischgebiet müssen innerhalb des Mischgebietes bereitgestellt werden.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Da das Plangebiet im Norden und Osten an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzt ist die Erschließung gesichert, die Ausweisung von Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich.

#### **5.4.1 Einfahrtsbereich, Ein- und Ausfahrtsverbot**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Wittmunder Straße und an die Ziegelhofstraße. Die Sondergebiete 1-3 sollen zukünftig von der Wittmunder Straße erschlossen werden. Die Erschließungssituation wird sich für die Einzelhandelsnutzung im Vergleich zur heutigen Erschließung nicht ändern. Die bestehende Grundstückszufahrt wird in einer Breite von 10,00 m als Bereich für Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das Mischgebiet soll ebenfalls über die Wittmunder Straße erschlossen werden. Die Zufahrt muss hier über die Parkplatzzufahrt erfolgen. Alle übrigen, an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Flächen werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise werden die Verkehre auf die geplante Ein- und Ausfahrt konzentriert und der Verkehrsfluss auf der Wittmunder Straße wird so wenig wie möglich beeinflusst.

### **5.5 Grünflächen / Bepflanzung**

Im Bebauungsplan Nr. 58 sind zur Eingrünung des Plangebietes entlang der Wittmunder Straße einige Einzelbäume und im Osten, Süden und Westen, an der Grenze des Plangebietes, Anpflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt worden.

Die damals festgesetzten Bäume wurden durch das Vermessungsbüro Vredenburg aufgenommen und werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 als zu erhalten gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die im Bebauungsplan Nr. 58 festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden weitestgehend in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 übernommen, so dass eine wirksame Eingrünung als Sichtschutz zu den umliegenden Wohngebäuden erhalten bleibt.

Zur zusätzlichen Durchgrünung des Plangebietes und zur Gliederung der Freiflächen wird festgesetzt, dass im Bereich der festgesetzten Stellplätze sechs heimische Laubbäume zu pflanzen sind.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Wittmunder Straße im Norden und die Ziegelhofstraße im Osten.
- **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.
- **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),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 24.01.2012 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Sondergebiet Ziegelhof- / Wittmunder 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 .....2012 bis .....2012 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am .....2012 ortsüblich bekannt gemacht.

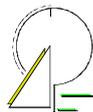
Jever, .....2012

.....  
Bürgermeisterin

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Sondergebiet Ziegelhof- / Wittmunder Straße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Jever vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)

# ANLAGE

4. Änderung (Berichtigung)  
des Flächennutzungsplanes