

**Stadt Jever**

**Bebauungsplan Nr. 43 B**

**„Sondergebiet Sillensteder Straße/Mühlenstraße“**

**(Neuaufstellung 2016)**

**Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
**und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
im Zeitraum vom 20.06.2016 bis 22.07.2016

**hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen**

**Ausgearbeitet von:**

**Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg**

**Bearbeitungsstand: 26.07.2016**

**I. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

<b>Datum</b>	<b>Träger/Behörde</b>	<b>Keine Bedenken</b>	<b>Hinweise</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II</b>
<b>TÖB 1</b> 20.06.2016	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	K.B.	-	-	-
<b>TÖB 2</b> 17.06.2016	Sielacht Wangerland	K.B.	Hinweise auf Stellungnahme vom 11.04.2016: Hinweise zu Räumuferstreifen und zur Einleitung/Rückhaltung	-	Siehe Abwägung vom 25.05.2016
<b>TÖB 3</b> 22.06.2017	Landkreis Wittmund, Stabstelle Regionalplanung	K. B.	Allgemeine Hinweise zum Abstimmungsgebot	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB 4</b> 24.06.2016	Polizeiinspektion WHV/Friesland	K.B.	-	-	-
<b>TÖB 5</b> 24.06.2016	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldbg.	K.B.	-	-	-
<b>TÖB 6</b> 05.07.2016	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	K.B.	Hinweise zur Benennung von Straßen	Ausschluss von Stellplätzen in Bauverbotszone	Siehe Abwägung
<b>TÖB 7</b> 06.07.2016	Landkreis Friesland	K.B.	Anregung und Hinweise zu Formulierungen		Siehe Abwägung

<b>TÖB 8</b> 06.07.2016	OOWV	K.B.	Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zur Versorgung	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB 9</b> 15.07.2016	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg.	K.B.	-	-	-
<b>TÖB 10</b> 19.07.2016	EWENetz	K.B.	Hinweise zu Hausversorgungsleitungen	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB 11</b> 25.07.2016	IHK Oldenburg	K.B.	Allgemeiner Hinweis zu Formulierung in der Begründung	-	Siehe Abwägung

## II. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

TÖB 2	Sielacht Wangerland, vom 11.04.2016 und 17.06.2016	Hinweise
	<p><b><u>Originalstellungnahme vom 17.06.2016</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben bezeichneter Bauleitplanung verweisen wir auf die Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 11.04.2016. Mit freundlichen Grüßen</p> <p><b><u>Originalstellungnahme vom 11.04.2016 (nachrichtlich)</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, an das Plangebiet grenzt das Gewässer II. Ordnung Nr. 10 "Moorlandstief". In dem neuen Bebauungsplan sind die Freihaltungsbereiche nach dem Wasserhaushaltsgesetz (5,00 m breiter Gewässerrandstreifen) und der Satzung der Sielacht Wangerland (10,00 m breiter Räumuferstreifen) textlich und planerisch aufzunehmen. Die sich hieraus ergebenden Nutzungseinschränkungen sind insbesondere hinsichtlich des Verbots baulicher Anlagen in den Planunterlagen entsprechend darzustellen. Hierzu verweisen wir auf die Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 13.04.2010. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt bereits einen Bereich von 10,0 Metern ab der Böschungsoberkante nachrichtlich als Gewässerrandstreifen bzw. als Räumuferzone dar. Unter den textlichen nachrichtlichen Übernahmen 1. und 2. werden die von der Sielacht geforderten Regelungen nochmals im Detail genannt. Somit wird der Anregung der Sielacht bereits im Entwurf zum Bebauungsplan entsprochen.</p>

TÖB 3	Landkreis Wittmund, Abt. Regionalplanung 22.06.2016	Hinweise
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt,</p> <p>zu dem o.g. BPL nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund werden keine Anregungen vorgetragen. In Bezug auf den Landkreis Wittmund werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte (hier: Mittelzentrum Wittmund, Grundzentrum Friedeburg) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das Einzelhandelsvorhaben voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LROP 2.303 Satz 19, Beeinträchtigungsverbot).</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die Stadt Wittmund und die Gemeinde Friedeburg als möglicherweise betroffene Gemeinden beteiligt wurden (Abstimmungserfordernis nach LROP, BauGB, Einzelhandelskooperation). Ein Verteiler ist den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen leider nicht beigelegt. Im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist auch die IHK für Ostfriesland und Papenburg und der ostfriesische Einzelhandelsverband zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Eine Beteiligung der Gemeinde Friedeburg und der IHK Ostfriesland wird in Anbetracht der Bestandsüberplanung und den nur unerheblichen Auswirkungen auf diese Gebiete nicht für notwendig erachtet. Diese Einschätzung wird auch seitens der Regionalplanung beim Landkreis Friesland geteilt.</p>

TÖB 6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich vom 05.07.2016	Hinweise
	<p><b><u>Originalstellungnahme</u></b></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt,</p> <p>mit Bezug auf Punkt 5.3 der Begründung verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 03.05.2016 sowie auf unser Schreiben vom 01.07.2016, Az.: 2111-2141/21102-43B, siehe Anlage. (unten)</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt u. a. über eine Stadtstraßenanbindung an die K 94 (Sillensteder Straße). Diese Straßenanbindung wird in den Planunterlagen oftmals als Betriebszufahrt oder Zufahrt bezeichnet. Hier sollten die Planunterlagen entsprechend überarbeitet werden.</p> <p>Die B 210 und die L 807 wurden hier zur Kreisstraße bzw. zur Stadtstraße umgestuft. An einigen Stellen in den Planunterlagen werden noch die ehemaligen Straßenbezeichnungen verwendet. Die Planunterlagen sollten vollständig an das aktuelle Straßennetz angepasst werden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschlag:</u></b></p> <p>Die Planzeichnung zum Bebauungsplan enthält bereits die korrekte Straßenbezeichnung (Kreisstraße). Lediglich in einigen Übersichtsplänen und dem Bestandsplan sind noch die ursprünglichen Bezeichnungen enthalten. Dies ist allerdings für die Planung unerheblich.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens werden die gewünschten Planexemplare an die Landesbehörde verschickt.</p>

**Schreiben des NLSTBV vom 01.07.2016**

Sehr geehrter Herr Hagestedt,

mit Bezug auf Ihre Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 03.05.2016, Az.: 2111-2141/21102-43B, beabsichtigt die Stadt keine speziellen Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen gem. NBauO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen. Mit Bezug auf § 24 (1) NStrG ist die Bauverbotszone (20m Abstand zum Fahrbahnrand der K 94) von jeglicher Bebauung (auch Stellplätze) freizuhalten.

Die Freihaltung der Bauverbotszone gilt unabhängig von einer evtl. Beeinträchtigung des Verkehrs im Zuge der K 94. Sofern Sie keine Festsetzungen hinsichtlich der Freihaltung der Bauverbotszone entlang der K 94, insbesondere von Nebenanlagen etc., in den Bebauungsplan aufnehmen möchten, ist seitens der Stadt Jever sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger der K 94 bei jeder Planung innerhalb dieser Zone beteiligt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Der Bebauungsplan trifft keine speziellen Regelungen zur Zulässigkeit bzw. zur Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen innerhalb der beiden Baugebiete. Insofern sind solche Nebenanlagen gemäß NBauO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An diesem Prinzip hält die Stadt auch weiterhin im Sinne der Gestaltungsfreiheit für den Eigentümer/Nutzer fest.

Da im Zuge der Bauantragstellung die Landesbehörde bei Vorhaben, welche in die 20-Meter-Bauverbotszone hineinragen, beteiligt wird, verzichtet die Stadt auf weitergehende Regelungen diesbezüglich im Bebauungsplan.

TÖB 7	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 06.07.2016	Hinweise
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b> Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></b> Nach wie vor begrüßt es die Untere Landesplanungsbehörde, dass die Standort- und Immobiliennachnutzung des bisherigen Opti-Marktes/ ehem. Flüchtlingsunterkunft in der Mühlenstraße von der Stadt Jever zeitnah angegangen und sich so mit lösungs- und zukunftsorientierten Nachnutzungsmöglichkeiten für den Standort Sondergebiet "Sillensteder Straße/ Mühlenstraße" auseinandergesetzt werden.</p> <p>Folgende Anmerkungen sind zu dem B-Plan Nr. 43 B ergänzend anzuführen: Unter den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollte unter Punkt 1.3 sowohl bei a) als auch b) ergänzt werden, dass die unter Punkt 1.5 aufgeführte Randsortimentsregelung, d.h. zugelassene zentrenrelevante Randsortimente beschränken sich auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, auch für den in 1.3a) genannten Möbelmarkt bzw. unter 1.3b) genannten Fachmärkte anzuwenden ist. Die unter 1.3 beschriebene Sortimentskontigentierung wird durch diese Ergänzung verständlicher und kann eher einer Plausibilitätsprüfung standhalten. Die Durchführung eines Moderationsverfahrens im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wird aufgrund der besonderen Rechtssituation und die mit dem durch das OVG Lüneburg gekippten BPlan verbundenen "Reparaturarbeiten" als nicht erforderlich eingestuft. Falls darüber hinaus Bedarf besteht, kann dieses von der Stadt Jever bei der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland beantragt und eingeleitet werden.</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Die Textliche Festsetzung wird redaktionell im Sinne einer besseren Lesbarkeit ergänzt.</p> <p>Die Stadt hält die Durchführung eines Moderationsverfahrens an dieser Stelle in Anbetracht der Bestandsüberplanung und des bereits in 2010 verabschiedeten Bebauungsplanes für nicht erforderlich. Die Entwicklungen bzgl. des bestehenden Möbel- Marktes sind den betroffenen Nachbarkommunen bekannt.</p>

Redaktioneller Hinweis: Zudem muss es unter 1.3 "nicht zentrenrelevanten Sortimenten" und nicht "nicht zentrenlevanten" heißen.

**Fachbereich Straßenverkehr:**

Die in Hinweis Nr. 4 des Bebauungsplanes genannte und dem Geltungsbereich südlich angrenzende Sillensteder Straße ist seit dem 01.05.2014 zur Kreisstraße 94 gewidmet (nicht mehr Landesstraße 807). Dieses bitte ich noch zu korrigieren, nachdem dieser Umstand bereits in der Begründung berücksichtigt wurde.

Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Jever bestehen aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße 94 keine Bedenken.

Der Geltungsbereich soll wie bisher über die vorhandene Gemeindestraße Mühlenstraße und zur K 94 verkehrlich erschlossen werden.

Auf die Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (unter anderem die Ausführungen zur Bauverbotszone) weise ich vollinhaltlich hin.

- **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:**
- **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:**
- **Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:**
- **Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen. Personal:**
- **Fachbereich Umwelt:**

Es bestehen keine Bedenken.

Die Korrektur in der TF 1.3 wird eingearbeitet.

Der Hinweis Nr. 4 wird entsprechend korrigiert

TÖB 8	OOWV, vom 06.07.2016	Hinweise
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir nehmen zu dem o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:  Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Durch die Planung werden weder Versorgungsanlagen freigelegt, noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt.</p> <p>Die Hinweise zu den Anforderungen zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 044619810211, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Mit freundlichem Gruß

TÖB 11	IHK Oldbg., 25.07.2916	Hinweis
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b>            Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Jahre 2010 hat der Rat der Stadt Jever den Bebauungsplan Nr. 43 B beschlossen. In diesem waren unter anderem ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Möbel markt" und eine maximale Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hatte keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der vom Grundstückseigentümer gestellte Antrag auf Normenkontrolle führte dazu, dass der Bebauungsplan im Mai 2011 vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärt wurde.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 43 B soll nun neu aufgestellt werden. Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:            Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit unserem Schreiben vom 24.05.2016 zu dem Vorhaben geäußert.</p> <p>Von unserer Seite gab es im Mai 2016 dann keine Bedenken gegen das oben genannte Vorhaben, wenn die Ziele und Grundsätze der im Entwurf vorliegenden Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) berücksichtigt werden. Laut diesen gelten auch mehrere selbstständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen können als Einzelhandelsgroßprojekte (Agglomerationen) (vgl. Entwurf des LROP 2016 Kap 2.3, 02,3).</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p>

Unter dieser Voraussetzung hat die Oldenburgische IHK gegen das oben genannte Vorhaben weiterhin keine Bedenken. Wir bitten darum, die Formulierung auf Seite 7 der Begründung des Bebauungsplanentwurfes anzupassen. Hier heißt es: "Seitens der IHK wird die Planung im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs ausdrücklich begrüßt."

Dieses haben wir so nicht formuliert und bitten um die korrekte Wiedergabe unserer Stellungnahme.

Bei Fragen sprechen Sie mich gern an.

Freundliche Grüße

im Auftrag

Die Formulierung auf Seite 7 der Begründung wird entsprechend angepasst.

### III. Übersicht zu den Stellungnahmen/Anregungen von Bürgern (mit Anschrift)

Datum, Ifd. Nr.	Bürger	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt IV
<b>B 1</b> 24.06.2016	Frau Imke van Mark	Zustimmung zu den Änderungen gegenüber dem Vorentwurf: <ul style="list-style-type: none"><li>- Reduzierung GH im SO von 10, 0 m auf 8,0 m</li><li>- Erweiterung des MI um das Gartengrundstück</li></ul>	Siehe Abwägung
<b>B 2</b> 18.07.2016	Herr Jelde van Mark, vertreten durch RA Herrn Gieseemann	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der überarbeitete Plan entspricht nicht den Anforderungen des Urteils des OVG</li><li>• Unzureichende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für Möbeleinzelhandel</li><li>• Unzureichende Entwicklungsmöglichkeiten bzgl. zusätzlicher Sortimente</li><li>• Erneute Normenkontrolle wird angeführt</li></ul>	Siehe Abwägung

### IV. Abwägungsvorschläge zu den Hinweisen/Anregungen der Bürger

Zu den Stellungnahmen **B 1** und **B 2** werden jeweils die Sachverhalte erörtert und Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet

B 1	Frau Imke van Mark, vom 24.06.2016	Hinweise und Anregungen
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt,</p> <p>ich möchte Ihnen kurz persönlich mitteilen, dass ich mit den vorgenommenen Änderungen einverstanden bin und Sie - wenigstens von meiner Seite aus - nun keine weiteren Schwierigkeiten diesbezüglich erwarten müssen.</p> <p>Ich danke Ihnen sehr dafür!</p> <p>Ein schönes Wochenende,</p> <p>mit besten Grüßen</p>	<p><b><u>Erörterung und Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Die positive Rückäußerung der Bürgerin wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.</p>

B2	Herr Jelde van Mark, vom 18.07.2016 vertreten durch RA Giesemann	Hinweise und Anregungen																														
	<p><b>Originalstellungnahme:</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers, sehr geehrter Herr Hagestedt,</p> <p>aufgrund der Vorkorrespondenz ist Ihnen hinlänglich bekannt, dass wir die Interessen des Herrn Jelde van Mark, Karl-Jaspers-Straße 13, 26655 Westerstede vertreten. Bisher war Herr van Mark Eigentümer des Grundstücks Sillensteder Straße 213 in Jever. Zwischenzeitlich ist Eigentümerin dieses Objekts die van Mark Besitz- und Verwaltung GmbH &amp; Co. KG, Wilhelm-Geiler-Straße 1, 26655 Westerstede. Namens und unter Bezugnahme auf die in Kopie anliegende Vollmacht der vorgenannten Eigentümerin tragen wir nachstehend die Anregungen und Bedenken unserer Mandatschaft innerhalb der Auslegungsfrist des Planentwurfes wie folgt vor:</p> <p>Mit Schreiben vom 08.06.2016 haben Sie uns darüber unterrichtet, dass der VA der Stadt Jever in seiner Sitzung vom 07.06.2016 die durch Herrn Weydringer vom Planteam WMW GmbH &amp; Co. KG erstellten Abwägungsvorschläge die Zurückweisung der diesseitigen Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend beschlossen habe.</p> <p>Die Tätigkeit des Planungsbüros erschöpft sich darin, die diesseitigen Anregungen und Bedenken vollständig zurückgewiesen zu haben, worin darin allerdings die Ihrerseits angesprochene Überarbeitung des Entwurfs liegen soll, muss zur Gänze unerfindlich bleiben.</p>	<p><b>Erörterung und Abwägungsvorschläge:</b></p> <p>Entgegen der Auffassung des Herrn RA hat der Planer sich im Zuge der Ausarbeitung von Abwägungsvorschlägen intensiv mit den im Urteil des OVG genannten Mängeln, deren Heilung und den Zielaussagen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes auseinandergesetzt. Zur Überwindung der im Urteil aufgezeigten Abwägungsdefizite aus dem erstmaligen Aufstellungsverfahren wurde nicht nur das Einzelhandelskonzept aktualisiert, sondern auch der Zulässigkeit für das Sondergebiet maßgeblich erweitert; siehe nachfolgende Aufstellung:</p> <table border="1" data-bbox="1128 1027 2114 1362"> <thead> <tr> <th></th> <th>Genehmigter Bestand</th> <th>BP 43 B, 2010 unwirksam</th> <th>BP 43 B, 2016 Neuaufstellung</th> <th>Zuwachs gegenüber Bestand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Grundfläche:</b></td> <td>5.000 m<sup>2</sup></td> <td>6.000 m<sup>2</sup></td> <td>7.000 m<sup>2</sup></td> <td>+ 40%</td> </tr> <tr> <td><b>Bauteppich</b></td> <td>-</td> <td>6.800 m<sup>2</sup></td> <td>7.900 m<sup>2</sup></td> <td>+ 58 %</td> </tr> <tr> <td><b>Verkaufsfläche:</b></td> <td>3.700 m<sup>2</sup></td> <td>4.000 m<sup>2</sup></td> <td>4.500 m<sup>2</sup></td> <td>+ 22 %</td> </tr> <tr> <td><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></td> <td>Keine Regelung</td> <td>5 % VKF</td> <td>10 % VKF</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Nutzung</b></td> <td>Möbelmarkt</td> <td>Möbelmarkt</td> <td>Bis zu 6 Fachmärkte</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Genehmigter Bestand	BP 43 B, 2010 unwirksam	BP 43 B, 2016 Neuaufstellung	Zuwachs gegenüber Bestand	<b>Grundfläche:</b>	5.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	+ 40%	<b>Bauteppich</b>	-	6.800 m <sup>2</sup>	7.900 m <sup>2</sup>	+ 58 %	<b>Verkaufsfläche:</b>	3.700 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	+ 22 %	<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	Keine Regelung	5 % VKF	10 % VKF		<b>Nutzung</b>	Möbelmarkt	Möbelmarkt	Bis zu 6 Fachmärkte	
	Genehmigter Bestand	BP 43 B, 2010 unwirksam	BP 43 B, 2016 Neuaufstellung	Zuwachs gegenüber Bestand																												
<b>Grundfläche:</b>	5.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	+ 40%																												
<b>Bauteppich</b>	-	6.800 m <sup>2</sup>	7.900 m <sup>2</sup>	+ 58 %																												
<b>Verkaufsfläche:</b>	3.700 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	+ 22 %																												
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	Keine Regelung	5 % VKF	10 % VKF																													
<b>Nutzung</b>	Möbelmarkt	Möbelmarkt	Bis zu 6 Fachmärkte																													

Vor diesem Hintergrund wiederholen wir hiermit die diesseits mit Schreiben vom 12.05.2016 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Bedenken gegen die vorgesehene Überplanung des Gewerbegrundstücks unserer Mandantin.

Bereits mit diesseitigem Schreiben vom 02.03.2015, ebenso mit dem diesseitigen Schreiben vom 12.05.2016, haben wir darauf verwiesen, dass es für diesen Gewerbestandort darum geht, diesen dauerhaft und zukunftsicher zu gestalten und zu betreiben. Leider haben Sie die Interessen unserer Mandantschaft unverändert nicht oder zumindest völlig unzulänglich im Blick bei der alles überragenden Sichtweise auf die wirtschaftlichen Belange der Innenstadt Jeverns.

Wir haben Ihnen offenbar vergeblich in diversen Besprechungen, jedoch auch mit den vorzitierten Schreiben darzulegen versucht, dass sich ein Möbeleinzelhandel an diesem Standort nicht länger betreiben lässt. Auch der letzte Mieter hat bekanntlich zum Ende letzten Jahres den Mietvertrag unserer Mandantschaft gegenüber aufgekündigt, weil sich der Möbeleinzelhandel an diesem Standort nicht länger wirtschaftlich betreiben ließ. Insofern nützt es unserer Mandantschaft leider herzlich wenig, die Verkaufsfläche für den Möbeleinzelhandel noch zu erweitern. Damit einhergehend hilft auch eine Erweiterung zentrenrelevanter Randsortimente von 5 % auf 10 % leider ebenso wenig. Denn diese setzte voraus, einen Möbeleinzelhandel an diesem Standort grundsätzlich wirtschaftlich gewinnbringend führen zu können. Dies ist bekanntlich nicht der Fall.

Entsprechendes gilt für die offenbar als großzügiges Entgegenkommen beabsichtigte Zulässigkeit eines Autohauses. Selbstverständlich erfolgte der diesseitige Hinweis auf die Firma Rosier und deren früher einmal gegebenes Interesse an diesem Standort nur beispielhaft, wir haben doch schließlich auch darauf verwiesen, dass andere Autohäuser ebenso wenig ein Interesse an diesem Standort bekundet haben.

Die Stadt hat in allen Gesprächen mit dem Grundeigentümer ihre Zielrichtung zur generellen städtebaulichen Entwicklung, welche sich aus den beiden vorliegenden Einzelhandelskonzepten ableitet, dargelegt.

Diese Ziele haben auch konkrete Auswirkungen auf den Umgang mit diesem peripher gelegenen, nicht integrierten und auf motorisierte Kunden abzielenden Standort an der Mühlenstraße.

Auch das aktualisierte Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass diesem Standort im Interesse der Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches lediglich ein eingeschränkter Entwicklungsspielraum bzgl. innenstadtrelevanter Sortimente zu gebilligt werden kann.

Hierbei wird der gesamte Standort an der Mühlenstraße als für die Innenstadt problematischer Bereich im Hinblick auf die Sicherung der Versorgungsstrukturen bewertet.

Diese Zielaussagen stehen auch mit den Aussagen der Landes – und Regionalplanung zur Einzelhandelsentwicklung im Einklang und erfordern somit auch diesbezüglich eine sorgfältige Abwägung.

Mit den aktuell zulässigen Verkaufsflächen, den 10 % zulässigen innenstadtrelevanten Sortimenten und den möglichen Fachmärkten unterhalb der Großflächigkeit, kann der Grundeigentümer an diesem Standort ein Fachmarktzentrum, welches voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in angrenzenden Grund- und Mittelzentren erzeugen wird, realisieren.

Unter dem Aspekt, dass dieses Fachmarktzentrum von den Frequenzbringern im Bebauungsplan Nr. 43 A profitieren wird, erscheint eine wirtschaftliche Nachnutzung des Standortes gewährleistet zu sein.

Sich wandelnde Nachfragesituationen bzgl. der Standortauswahl dürften auch dem Grundeigentümer und seinem Anwalt bekannt sein.

Die Stadt stellt den Bebauungsplan als sog. Angebotsplan auf, ohne hierbei einzelne Nutzungen verbindlich vorzuschreiben.

Vorstellbar wäre aus Sicht der Stadt auch eine Überplanung des Standortes als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Beschränkung des Handels gewesen.

Die Ihrerseits vorgesehenen nicht zentrenrelevanten Sortimente für die bis zu fünf eigenständigen Fachmärkte mit maximalen Verkaufsflächen von jeweils 800 m<sup>2</sup> bzw. in einem Falle 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Antiquitäten, Bettwaren, Campingartikel, Gartenbedarf, Kfz-/Motorradzubehör, Pflanzen, Samen, Sportgroßartikel werden ebenso wenig eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung ermöglichen. Und dies ist nicht lediglich eine "vom Anwalt vorgetragene Vermutung", sondern dürfte jedem, der hinlängliche wirtschaftliche Erfahrung mitbringt, nachvollziehbar sein. Diese Nutzungsmöglichkeiten sodann zu vergleichen mit "starken Frequenzbringern in der Nachbarschaft (Verbrauchermarkt, Drogerie und Elektrofachmarkt) " im Sondergebiet des Familia-Marktes und dazu auszuführen, dass damit auch an diesem Standort ein "wirtschaftlich tragfähiges Fachmarktzentrum" geschaffen werden könne, dürfte an Zynismus kaum zu überbieten sein. Es ist ja zu begrüßen, dass im benachbarten Familia Sondergebiet zahlreiche starke Frequenzbringer wie Verbrauchermarkt, Drogerie und Elektrofachmarkt vorhanden sind, weshalb diese allerdings zu einem Frequenzbringer völlig uninteressanter nicht zentrenrelevanter Sortimente wie der vorzitierten zugunsten des Gewerbestandstücks unserer Mandantschaft führen soll, muss ebenso unerfindlich bleiben und lässt die offenkundige Überforderung des Ihrerseits beauftragten Planungsbüros deutlich werden.

Die behauptete "Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs", mit der denn angeblich die privaten Belange unserer Mandantschaft "stark in die Abwägung eingestellt und diesen zum Teil sogar der Vorzug gegenüber den städtebaulichen und öffentlichen Interessen" der Stadt Jever eingeräumt worden sei, stellt eine bloße Phrase dar, die durch nichts belegt wird.

Das Gleiche gilt letztlich für die vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, die im Übrigen ohnehin nur Sinn machten unter der Voraussetzung, dass sich am Standort noch ein Möbeleinzelhändler ansiedeln ließe, was leider trotz vielfältiger Versuche unserer Mandantschaft nicht der Fall ist.

Insofern erachtet die Stadt die erweiterten Festsetzungen bzgl. der möglichen Einzelhandelsnutzungen als ein großzügiges Entgegenkommen.

Die planungsrechtliche Umsetzung eines tragfähigen Fachmarktzentrums wird durch die nun vorgesehenen Festsetzungen ermöglicht.

Die Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes, mit z.B. gestaffelten Mieten und einem speziellen Nutzungsmix obliegt dem Grundeigentümer und ist, wie andere Beispiele zeigen, auch möglich.

Anstatt anhaltend über nicht gewährten zentrenrelevanten Einzelhandel an diesem Standort zu klagen, sollte seitens des Eigentümers und des beauftragten RA der Versuch gemacht werden, die nun zugestandenen Entwicklungsspielräume kreativ zu nutzen.

Der Vorwurf des Zynismus bzgl. der von den politischen Gremien beschlossenen Sachverhalte bzw. der Abwägungsvorschläge wird ebenso wie die Unterstellung der Überforderung des beauftragten Planers zurückgewiesen. Solche Anmerkungen sollten in einem sach- und fachbezogenen Abwägungsprozess keinen Raum haben.

Somit hat die Stadt die privaten Belange entsprechend stark in die Abwägung eingestellt und diesen zum Teil sogar den Vorzug gegenüber den städtebaulichen und öffentlichen Interessen (Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs) eingeräumt.

Die angeführten Gespräche und die vom Eigentümer vorgeschlagenen Entwicklungsrichtungen zielten stets im starken Maße darauf ab, an dem peripheren Standort Nutzungen anzusiedeln, welche das gesamtstädtische Gefüge stören würden und nicht mit den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Einklang zu bringen wären.

Abschließend ist leider zu konstatieren, dass der erweiterte Zulässigkeitskatalog mit Sicherheit keineswegs den ausreichenden Entwicklungsspielraum für unsere Mandantschaft eröffnet, der Ihrerseits unterstellt wird.

Im Übrigen verbleibt es bei den diesseitigen Einwendungen, die bereits mit Schreiben vom 02.03.2015 und 12.05.2016 vorgetragen worden sind.

Wie auch bereits bezüglich des Vorgängerbebauungsplans muss auch für dieses Planungsverfahren konstatiert werden, dass die abwägungsbeachtlichen Belange unserer Mandantschaft als Grundeigentümerin sowie potentieller Betreiberin zulässiger Nutzungen dieses Gewerbegrundstücks wiederum stark vernachlässigt werden zugunsten der städtebaulichen Belange der Stadt Jever, namentlich des Einzelhandelskonzepts, die eine auskömmliche wirtschaftliche Entwicklung dieses Standorts nachhaltig verhindern mit der Folge, dass unserer Mandantschaft bei entsprechender Beschlussfassung dieses Planentwurfs neuerlich keine andere Wahl bleiben wird, als erneut den Weg der Normenkontrollklage zu beschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

Der nunmehr vorgesehene Festsetzungskatalog eröffnet dem Grundeigentümer vielfältige Entwicklungsspielräume. Diese müssen allerdings aktiv gestaltet werden, anstatt ständig über entgangene Chancen zu klagen.

Insofern wird an dem Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung festgehalten. Die neuerlich vorgetragene Anregungen werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

**Aufgestellt: Oldenburg, den 26.07.2016**

**Planteam WMW GmbH & Co. KG**

Herbert Weydringer