Stadt Jever

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 43 B

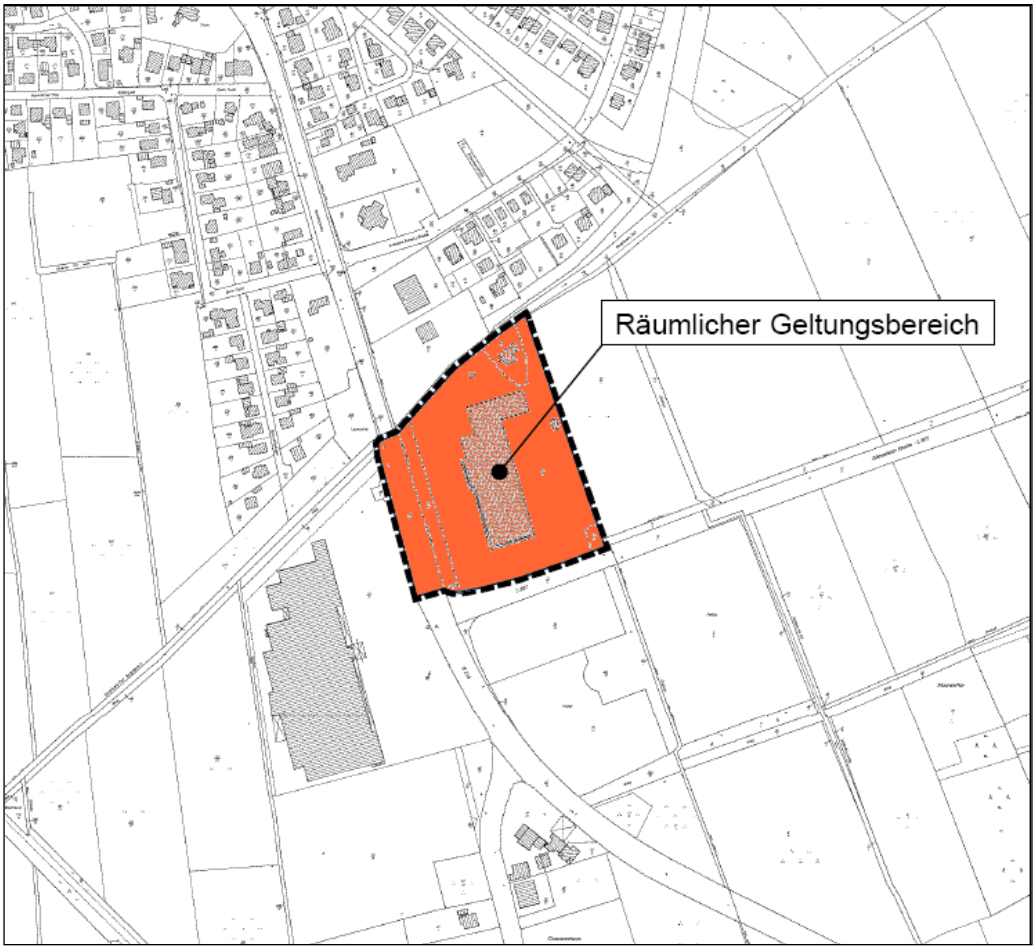
„Sondergebiet Sillensteder Straße/Mühlenstraße“

- Neuaufstellung 2016 -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit

Umweltbericht gem. § 2 a BauGB



01.08.2016

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung ... 4
2. Grundlagen der Planung ... 6
2.1 Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf ... 6
2.2 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Grundlagen für die Abwägung 7
2.3 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung ... 8
2.4 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten ... 9
2.5 Räumlicher Geltungsbereich ... 9
3. Planerische Vorgaben ... 10
3.1 Raumordnung und Landesplanung ... 10
3.2 Abstimmungsgebot und Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland ... 11
3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 2009 ... 11
3.3 Bauplanungsrechtliche Situation ... 12
3.4 Aussagen der beiden Einzelhandelsgutachten ... 14
4. Grundlagenermittlung ... 18
4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge ... 18
4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes ... 18
4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen ... 19
4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes ... 19
4.5 Anbindung an den ÖPNV ... 20
4.6 Lärmimmissionen ... 21
4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen ... 21
5. Inhalte des Bebauungsplanes ... 22
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 22
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 22
5.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche ... 23
5.4 Verkehrsflächen ... 23
5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zufahrtsbereiche ... 23
5.6 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ... 23
5.7 Flächen für Versorgungsanlagen; Geh-/Fahr- und Leitungsrechte ... 24
5.8 Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan bzw. Hinweise ... 24
6. Auswirkungen des Bebauungsplans ... 24
6.1 Ver- und Entsorgung ... 24
6.2 Oberflächenentwässerung ... 24
6.3 Verkehrliche Abwicklung ... 24

6.4 Naturhaushalt 25
6.5 Immissionen 25
6.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen 25
6.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur 25
7. Flächenbilanz 25
8. Umweltbericht und Eingriffsabhandlung 26
8.1 Beschreibung der Planung 26
8.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen 26
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 27
8.4 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB 30
8.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring 30
8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 30
9. Verfahrensvermerke 31
10. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB 32

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Jever hat mit der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 die Entwicklungsspielräume und Schwerpunkte bzgl. der künftigen Stadtentwicklung für die nächsten 15 Jahre aufgezeigt.

Neben der Berücksichtigung des demographischen Wandels mit einhergehender Stagnation der Einwohnerentwicklung und Alterung der Bevölkerung spielten steigende Energie-/Mobilitätskosten ebenso wie der Schutz der Landschaft eine maßgebliche Rolle bei der Entwicklung von Leitbildern und strategischen Ansätzen zur Stadtentwicklung.

Ziel des umfangreichen Diskussions- und Abwägungsprozesses war eine strategische Neuausrichtung der Stadtentwicklung. Das vorhandene Stadtgefüge soll in seiner räumlichen Ausdehnung und seiner noch relativ kompakten Form erhalten bzw. auf Dauer gesichert werden. Anstatt einer weiteren Expansion in die Fläche soll künftig der Focus auf Nachverdichtung und Schaffung von innerstädtischen Angeboten für eine sich ändernde Nachfragesituation gelegt werden.

Das „Credo“ lautet: „Zurück zur Mitte“. Nur eine lebendige Innenstadt wird sich künftig im Umfeld der Oberzentren und der anderen Mittelzentren dauerhaft behaupten können und den Bewohnern ein adäquates Umfeld bieten können, welches einer weiteren Zersiedlung vorbeugen und ein dauerhaftes Angebot an zentralen Dienstleistungen sicher stellen kann.

Das Ziel, Stärkung der Innenstadt mit Erhalt einer ausgewogenen wohnortnahen Versorgungsstruktur wird sich nicht nur positiv auf den sich immer rascher vollziehenden demographischen Wandel (Alterung), sondern auch positiv auf die Verkehrserzeugung und somit positiv auf Aspekte des Klima- und Umweltschutzes auswirken.

Diese Sachverhalte wurden im starken Maße in den Diskussions- und Abwägungsprozess im Zuge der FNP – Neuaufstellung einbezogen. Um diesbezüglich eine Beurteilungsgrundlage zu erlangen hatte die Stadt Jever parallel zur FNP- Neuaufstellung die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes in Auftrag gegeben. Anhand dieser Analyseergebnisse und den hieraus abgeleiteten Empfehlungen konnten die Belange des Einzelhandels in der Stadt umfassend dargestellt, künftige Entwicklungstendenzen diskutiert und diese Zielsetzungen in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Das Einzelhandelskonzept (Junker und Kruse, Dortmund, August 2008) enthält aufbauend auf den dort gewonnenen Erkenntnissen klar formulierte Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt). So wird dort herausgestellt, dass die Stadt mittels Bauleitplanung für die Zukunft steuernd in diesen Prozess eingreifen muss, um das gesteckte Ziel, nämlich Sicherung einer ausgewogenen Versorgungsstruktur mit einer lebendigen Innenstadt, sicherzustellen.

Nach Modernisierung einiger Standorte für den großflächigen Einzelhandel (Famila, B`Plan Nr. 43 A und B`Plan Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße“) begann die Stadt diese Empfehlungen sukzessive durch Änderung von Bebauungsplänen (MI und GE) bzw. durch Neuaufstellung für bestehende Handelseinrichtungen umzusetzen. Gerade den unbeplanten Innenbereichen und den über Jahre gewachsenen Sonderstandorten muss hierbei besonderes Augenmerk geschenkt werden, da hiervon erhebliche Störungen durch Nutzungsänderungen oder -erweiterungen ausgehen können.

So ist hier anzumerken, dass der Standort des Möbelmarktes an der Mühlenstraße (genehmigt 1970) immer wieder in die Diskussion bzgl. Modernisierung, Erweiterung oder Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie (Fast food) kam. Solche Wünsche konnten bis 2009 mit Verweis auf die planungsrechtliche Situation (§ 35 BauGB) abgewehrt werden. Allerdings musste in diesem speziellen Fall auch das hieraus entstehende Planungserfordernis erkannt werden und die Stadt stellte in den Jahren 2009 – 2010 für diesen Sonderstandort den Bebauungsplan Nr. 43 B „Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße/Mühlenstraße“ unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen aus dem EHKZ 2008 auf.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Betriebsgrundstück bereits eine Sonderbaufläche Möbelmarkt dar.

Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 2010 orientierte sich am genehmigten Bestand für den Möbelmarkt und sah lediglich moderate Erweiterungsmöglichkeiten für eine flächige Ausdehnung des Betriebs vor. Die Zulässigkeit von Randsortimenten und gastronomische Betriebe wurden sehr restriktiv festgesetzt. Saisonale Sonderverkaufsaktionen auf den Freiflächen waren ganz ausgeschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde am 26.08.2010 durch den Rat der Stadt Jever nach einem umfangreichen Abwägungsprozess als Satzung beschlossen und nachfolgend mit Veröffentlichung am 30.09.2010 in Kraft gesetzt.

Der betroffene Eigentümer der Einzelhandelsimmobilie stellte im Mai 2011 beim OVG Lüneburg den Antrag auf Normenkontrolle mit dem Ziel, den Bebauungsplan für unwirksam erklären zu lassen, da er sich zu stark in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt fühlte

Die Stadt hingegen verwies auf das verwendete Abwägungsmaterial und den ausführlichen Abwägungsprozess, speziell zu den vorgetragenen privaten Belangen und beantragte beim OVG den Antrag des Eigentümers abzulehnen.

Im Ergebnis erklärte das OVG die angestrebte Normenkontrolle für zulässig und folgte dem Antrag des Eigentümers auf Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Maßgebliche Gründe hierfür waren neben der äußerst restriktiven Beschränkung der Zulässigkeit von Randsortimenten (5% anstatt der landesplanerisch üblichen 10 %) , die mangelnde Würdigung der branchenspezifischen Gegebenheiten im Sektor Möbeleinzelhandel und eine nicht ausreichende Würdigung der im Zuge der öffentlichen Auslegung vom Eigentümer vorgebrachten privaten Belange (Problemlage Möbeleinzelhandel, unzureichende Prüfung von alternativen Nutzungsmöglichkeiten etc.).

Mit Beschluss vom 14.05.2013 erklärte das OVG den Bebauungsplan für unwirksam.

Daraufhin hatte der Verwaltungsausschuss bereits am 11.06.2013 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan mit modifizierten Festsetzungen erneut aufzustellen.

Zur Sicherstellung der kommunalen Planungsziele wurde am 03.07.2013 eine vom Rat beschlossene Veränderungssperre in Kraft gesetzt, welche nach einer ersten Verlängerung in 2015 nunmehr zum Juli 2016 auslaufen wird.

Zwischenzeitlich konnte das Einzelhandelskonzept aktualisiert werden, so dass nunmehr eine aktualisierte Abwägungsgrundlage für die spezifischen Festsetzungen zum Einzelhandel vorliegt.

Dementsprechend wurde an den Beschluss des VA vom 11.06.2013 angeknüpft und der Bebauungsplan neu aufgestellt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) in seiner Sitzung am 11.06.2013 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 B mit dem Titel „Sondergebiet Sillensteder Straße/Mühlenstraße“ beschlossen und zur Sicherung der kommunalen Ziele eine Veränderungssperre erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der Beschluss über die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde mit Datum vom 03.07.2013 wirksam und galt zunächst bis zum 02.07.2015. Nach Verlängerung endet diese nun am 02.07.2016.

Am 29.02.2016 wurden im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr von Vertretern des Büros „Stadt + Handel“ die Ergebnisse des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes vorgestellt und beraten.

In gleicher Sitzung wurde auch der zwischenzeitlich aktualisierte Vorentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 B vorgestellt.

Sowohl die im Urteil aufgezeigten Abwägungsmängel als auch die Ergebnisse aus dem aktualisierten Einzelhandelsgutachten bilden die maßgeblichen Abwägungsgrundlagen für diesen Vorentwurf.

Nachdem der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung 15.03.2016 den Empfehlungen des Fachausschusses gefolgt ist und den Bebauungsplan beraten hatte, wurden anhand des Vorentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 11.04.2016 bis zum 12.05.2016 durchgeführt.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im Fachausschuss am 01.06.2016 beraten und der daraus abgeleitete Entwurf wurde vorgestellt.

Der Verwaltungsausschuss folgte in seiner Sitzung am 07.06.2016 der Beschlussempfehlung des Fachausschusses und fasste den Beschluss, den Entwurf zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06. bis zum 22.07.2016 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum erneut an der Planung beteiligt.

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Die bislang bekannten Umweltbelange und das Ergebnis der Umweltprüfung werden im Umweltbericht gem. § 2 a Abs. 1 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung und wird unter Punkt 8 dieser Begründung behandelt.

2.2 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Grundlagen für die Abwägung

Behördenbeteiligung

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 12 Stellungnahmen abgegeben.

Drei Stellungnahmen enthalten lediglich allgemeine Hinweise z. B.

- zur Bauhöhe (Bundeswehr)
- zu wasserwirtschaftlichen Vorgaben (Sielacht)
- und zu Wasserleitungen (OOWV)

In zwei Stellungnahmen wird zu den raumordnerischen Aspekten Stellung bezogen.

Die **IHK** hat zur Planung im Hinblick auf die Umsetzung der im Einzelhandelsgutachten formulierten Ziele (Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs) keine Bedenken geäußert.

Die Nachbarkommune, die **Stadt Schortens**, erwartet von der Bestandsüberplanung keine negativen Auswirkungen auf ihre Versorgungsfunktion und begrüßt die klarstellenden Festsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** regt an, die zwischenzeitlich aktualisierten Straßenbezeichnungen (Kreisstraße anstatt Landesstraße) in der Planzeichnung zu verwenden und die Parzelle 72/11 gem. der Vereinbarung mit der Stadt aus dem Jahre 1971 als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Diesen beiden Punkten wird durch Einarbeitung in den Entwurf Rechnung getragen.

Der Landkreis regt neben der Aktualisierung der Straßenbezeichnungen an, die Verkaufsflächenzahl und die Bezugsgröße hierfür aufeinander abzustimmen.

Beiden Aspekten wird im Entwurf Rechnung getragen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von zwei unmittelbar betroffenen Bürgern wurden jeweils durch Anwälte Stellungnahmen eingereicht.

Stellungnahme 1:

1. Die aktuelle Grundstückssituation, nämlich die **Neubildung des Flurstücks 72/15** und die Übertragung desselben an den Bürger als Gartenfläche, müsste im Plan durch **Erweiterung des Mischgebietes** um diese Fläche berücksichtigt werden.
   ➔ Dieser Anregung wird im Entwurf durch Verwendung einer aktualisierten Flurkarte und durch Erweiterung des Mischgebietes entsprochen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass sich hierdurch die Sondergebietsfläche entsprechend reduzieren wird.
2. Die vorgesehene Festsetzung einer **Gebäudehöhe von 10,0 m im Sondergebiet** wird in Anbetracht des genehmigten Bestandes und der Nähe zum Gartenbereich des Mischgebietes als zu hoch empfunden. Eine unzureichende Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange wird angeführt.
   ➔ Dieser Anregung wird teilweise durch Reduzierung der Gebäudehöhe auf 8,0 m im Entwurf entsprochen. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass sich die erforderlichen Grenzabstände aus der NBauO ergeben und dadurch den nachbarschaftlichen Aspekten im Regelfall hinreichend entsprochen werden kann.

3. Die angesprochene **Zunahme der Lärmimmissionen** durch die Planaufstellung gegenüber dem genehmigten Bestand wird seitens der Stadt nicht erwartet, da sich im Bereich des Mischgebietes die Situation aufgrund der örtlichen Situation (BHKW. Bestandsgebäude etc.) nicht verändern wird.

Stellungnahme 2:

Nach den Ausführungen des RA berücksichtigt dieser neue Plan die Vorgaben des OVG- Urteils nur unzureichend.

Weder die räumliche noch die sortimentsspezifischen Entwicklungsmöglichkeit sind geeignet, für die Immobilie eine wirtschaftlich vertretbare Nachnutzung zu ermöglichen. Insofern wir ein erneuter Antrag auf Normenkontrolle angekündigt.

➔ Die Stadt hat mit den erweiterten und überarbeiteten Festsetzungen die Voraussetzungen für räumliche Erweiterung des Möbelhandels und die Entwicklung eines Fachmarktzentrums für nicht zentrenrelevante Sortimente geschaffen.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den vom OVG festgestellten Mängeln aus dem ursprünglichen Plan, folgen den generellen Zielsetzungen der Landes – und Regionalplanung und bauen auf den Ergebnissen des aktualisierten Einzelhandelsgutachten auf.

Insofern hat die Stadt alle verfügbaren und bekannten Sachverhalte in die Abwägung eingestellt. Der Entwurf wird diesbezüglich nicht geändert.

2.3 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben.

Vier Stellungnahmen enthalten lediglich allgemeine Hinweise z. B.

- zu wasserwirtschaftlichen Vorgaben (Sielacht)
- zur Raumordnung (Lkr. Wittmund)
- zu Straßennamen und zur Bauverbotszone (NLStBV)
- und zu Wasserleitungen (OOWV)

Zwei Stellungnahmen (Landkries Friesland und IHK) enthalten redaktionelle Änderungswünsche in den textlichen Festsetzungen bzw. in der Begründung. Beiden Wünschen wird entsprochen und die klarstellenden Ergänzungen werden eingearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Eine betroffene Anwohnerin äußert sich mit den im MI vorgenommenen Änderungen im Entwurf einverstanden.

Eine weitere Stellungnahme eines Rechtsanwaltes im Auftrag des Grundstückseigentümers wiederholt seine Bedenken gegen die nunmehr vorliegende Planung und moniert den aus seiner Sicht zu geringen Entwicklungsspielraum bzgl. der zulässigen Verkaufsflächen bzw. bzgl. der Sortimentenbeschränkungen.

Diesen wiederholt vorgetragenen Anregungen wird mit Verweis auf das Planungsziel, den zwischenzeitlich erweiterten Zulässigkeitskatalog und der bereits hierzu erfolgten Abwägung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht gefolgt.

2.4 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 43 B „Sondergebiet Sillensteder Straße/ Mühlenstraße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2004
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland, 1996
- Amtliche Plangrundlage des öbVI Menger; Stand Mai 2016.
- Flächennutzungsplan der Stadt Jever 2009
- Landschaftsplan der Stadt Jever 2009
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, Junker u. Kruse, 2008
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Jever, Stadt und Handel, 2015/2016 (Entwurf März 2016)
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet Sillensteder Straße/ B 210“, Planungsbüro Seele, 1999
- Bebauungsplan Nr. 43 A „Sondergebiet Mühlenstraße/B 210“, 2005
- Auswertungen aus der Bauakte für das Grundstück Mühlenstraße 213, seit 1970
- Kanal- u. Leitungsbestandpläne zu SW, RW, Trinkwasser, Gas, Strom (Stadt, EWE NETZ, OOWV)
- Satzung der Sielacht Wangerland
- Eigene Bestandserhebungen Januar/Februar 2010 und Februar 2016
- Der vom OVG Lüneburg als unwirksam erklärte Bebauungsplan Nr. 43 B „Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße /Mühlenstraße“ vom 10.Juni 2010
- Urteil des OVG Lüneburg zur Normenkontrolle vom 14.05.2013
- Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

2.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 umfasst folgende Flurstücke:

Flur	Flurstück	Fläche	Nutzung	Eigentümer
6	72/4	1.146 m²	Gebäude u. Freifläche, Wohnen	Mark, Imke,van
6	72/15	1.309 m²	Freifläche, Garten	Mark, Imke,van
6	72/16	20.645 m²	Gebäude u. Freifläche, Handel	Mark, Jelde,van
6	72/11	239 m²	Straße	Stadt Jever
6	72/12	1.747 m²	Straße	Stadt Jever
11	35/15	3.103 m²	Gemeindestraße	Stadt Jever
Gesamt:		**28.189 m²**		

Vom gesamten Geltungsbereich entfallen ca. 5.055 m² auf öffentliche Verkehrsflächen, so dass das eigentliche Plan-/Betriebsgrundstück ca. 2,3 ha ausmacht.

Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt durch das Gewässer II. Ordnung, das Moorlandstief. Im Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche an, südlich die Parzelle der Kreisstraße, K 94, die Sillensteder Straße. Im Westen, westlich der Mühlenstraße, schließen sich großzügige Parkplatzflächen für den Famila Markt im Bebauungsplan Nr. 43 A an.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen weist die Kreisstadt Jever als Mittelzentrum aus. Dementsprechend kommt der Stadt die Aufgabe zu, zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen. Hierzu zählt auch ein Angebot aus der Möbelbranche bzw. sonstiger aperiodischer Bedarfsgüter.

Allerdings schränkt das LROP auch die Neuansiedlung bzw. Vergrößerung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ein.

„*Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. (….)*

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. (…)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.“

Diese Vorgaben der Landesplanung erfordern zwangsläufig die kritische Auseinandersetzung mit dem Standort und eine endgültige planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen.
Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2004 konkretisiert die Aussagen des LROP und weist dem Mittelzentrum die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu.
Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das verfolgte Planungsziel mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen wird.

3.2 Abstimmungsgebot und Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland

Die Stadt erachtet die Durchführung eines Moderations- und Abstimmungsverfahrens gem. der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland nicht für erforderlich, da weder eine Erweiterung der Verkaufsflächen über das bereits heute zulässige Maß noch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente dort für zulässig erklärt werden.
Insofern stellt die Planung eine Klarstellung mit einschränkenden Entwicklungsmöglichkeiten dar.
Auch wurden von den unmittelbar betroffenen Nachbarkommunen (Stadt Schortens, Gemeinde Wangerland und der Stadt Wittmund) im Zuge der beiden Beteiligungsverfahren keine Bedenken gegen diese Planungsabsicht vorgetragen.
Der Landkreis Friesland als untere Raumordnungsbehörde hat in seiner Stellungnahme zwar darauf hingewiesen, dass das Vorhaben eine Agglomeration von Fachmärkten darstellt, aber keine negativen Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen im Umfeld erkennen lässt.

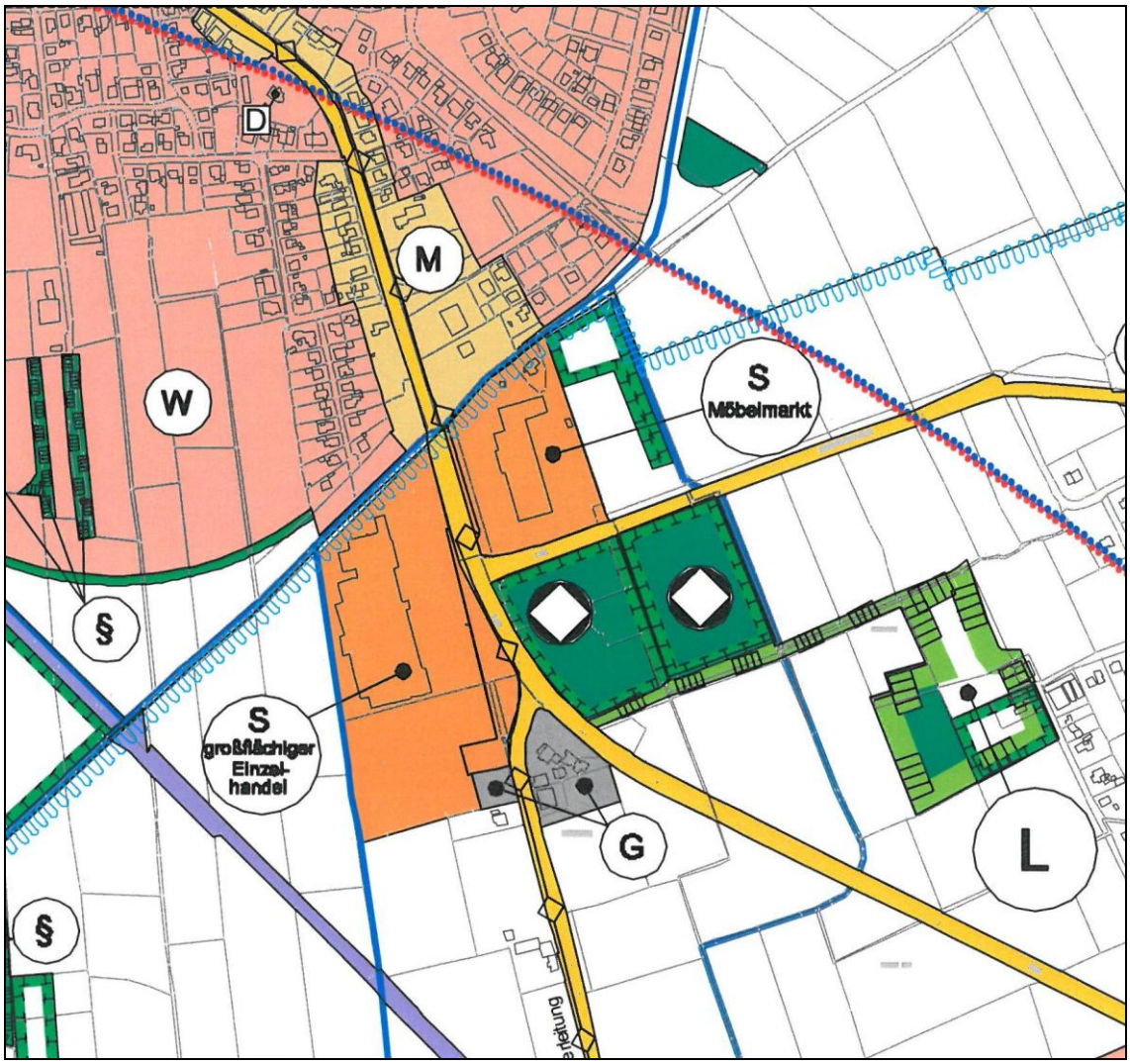
3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahre 2009 stellt für das Planungsgebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt dar. Westlich der Mühlenstraße werden eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel (Famila) und kleinteilig gewerbliche Bauflächen (Tankstelle) entsprechend den dort anzutreffenden realen Nutzungen dargestellt.

Nördlich des Moorlandstiefs schließen beiderseits der Mühlenstraße gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an. Aktuell wird jedoch die gemischte Baufläche westlich der Mühlenstraße im Bereich zwischen „Beim Tivoli“ und dem Moorlandstief im Zuge der 6. Berichtigung des FNP im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 auf Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Service-Wohnen“ umgestellt.

Entlang des Moorlandstiefs verläuft die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Feldhausen. Die Bauhöhenbeschränkung auf 25,0 m (Baubeschränkungszone des Flugplatz Upjever) verläuft östlich des Planungsgebietes. Diese Baubeschränkungszone ist allerdings in Anbetracht der zwischenzeitlich aufgegebenen fliegerischen Nutzung für die hier anstehende Planung nicht mehr relevant.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält bereits mit Darstellung des Sondergebietes, die verfolgte Zielsetzung. Eine Anpassung wird aufgrund der lediglich geringfügig veränderten Zweckbestimmung seitens der Stadt nicht für erforderlich gehalten, da der Standort auch künftig durch Handelsbetriebe belegt werden soll; demnach kann der Bebauungsplan 43 B aus diesen Darstellungen entwickelt werden.



Ausschnitt FNP 2009 ohne Maßstab

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich selbst wurde bislang sowohl von der Stadt als auch der Genehmigungsbehörde beim Landkreis aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsbereiches als „Außenbereich“ im Sinne des § 35 BauGB eingestuft.

Die dort seit 1970 ausgeübte Nutzung und die baulichen Anlagen wurden dementsprechend auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigt und genießen den entsprechenden Bestandsschutz.

Eine Ausweitung der Aktivitäten und Nutzungen wäre weder nach Auffassung der Stadt noch des Landkreises somit nicht ohne weiteres möglich. Allerdings muss erkannt werden, dass der Bestandsschutz auch weitergehend ausgelegt werden könnte, und dort gewisse ergänzende Nutzungen sowie bauliche Erweiterungen im Rahmen der sachlichen Notwendigkeit genehmigungsfähig wären.

Dass OVG lässt in seiner Urteilsbegründung durchblicken, dass der Standort im Zweifelsfall sogar die Voraussetzungen nach 34 BauGB erfüllen könnte und somit dort weitere Einzelhandelsnutzungen genehmigungsfähig sein könnten.

Nicht nur die Historie des Grundstückes und die erteilten Genehmigung aus dem Jahre 1970, sondern auch die vom OVG vertretene Meinung, dass der Bereich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden könnte, lassen ein begründetes Planerfordernis erkennen.

Somit ist die Stadt gem. § 1 Abs. 3 BauGB auf Grund der Tatsache des eingetretenen Planerfordernisses zum Handeln (Aufstellung eines Bebauungsplanes) verpflichtet.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch folgende rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt:

Bebauungsplan Nr. 43 A "Sondergebiet Mühlenstraße / B 210"

Dieser Bebauungsplan ist seit 2005 rechtskräftig und wurde im Zusammenhang mit der Modernisierung des dort bereits vorhandenen SB – Warenhauses aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt neben einem Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit differenzierten Regelungen zur Zulässigkeit von Sortimenten und Verkaufsflächen zwei kleinteilige Gewerbegebiete (Tankstelle) fest.

Bereits im Jahre 1999 hatte die Stadt für den gesamten Bereich beiderseits der B 210 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 43 gefasst. Dieser wurde jedoch aufgrund der anstehenden Umbaumaßnahmen zur B210 zum damaligen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt.

Nun nach Realisierung der verkehrlichen Umbaumaßnahmen kann dieser Bereich entsprechend der damaligen Zielsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 43 B in seiner Gesamtheit planungsrechtlich vervollständigt werden.

Bebauungsplan Nr. 74 "Mühlenstraße zwischen Friedrich-Barnutz-Straße und Moorlandstief "

Der Bebauungsplan Nr. 74 ist seit 2005 rechtskräftig und sichert die gewerblichen Nutzungen beiderseits der Mühlenstraße bei gleichzeitiger Beschränkung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

Bebauungsplan Nr. 102 „Service-Wohnen an der Mühlenstraße“, aktuell in Aufstellung

Dieser Bebauungsplan soll westlich der Mühlenstraße eine Anlage für Service-Wohnen vorbetreiten und planungsrechtlich sichern.
Zur Sicherstellung der formulierten Entwicklungsziele stellt die Stadt diesen Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebietes auf.
Durch diesen neuen Bebauungsplan werden dir bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 westlich der Mühlenstraße ersetzt.

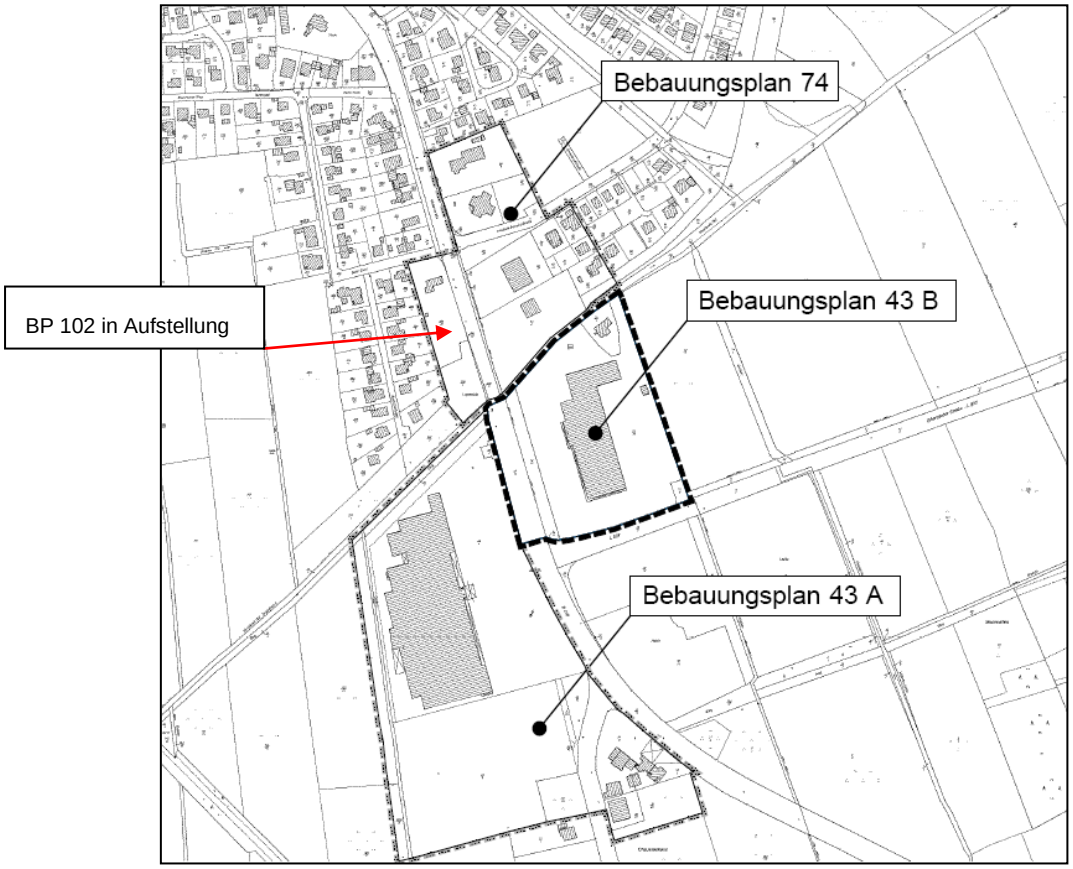


Abb.: Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Planungsbereiches

Sowohl die bereits in der Vergangenheit in Kraft gesetzten Bebauungspläne als auch der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 102 entsprechen der Zielsetzung der Stadt, nämlich Steuerung der Entwicklung von Einzelhandelsflächen.

Weitere rechtskräftige bzw. im Verfahren befindliche Bauleitpläne im Umfeld des Planungsgebietes existieren derzeit nicht. Es kann aber festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planungsabsicht dem Entwicklungsziel der Stadt, nämlich dauerhafte Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt), entsprochen wird.

3.4 Aussagen der beiden Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Jever (Junker u. Kruse, 2008) wurde im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellt und als verbindliche Grundlage zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels und für die Bauleitplanung als städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB durch den Rat der Stadt Jever beschlossen.

Grundgedanke des dort entwickelten Leitbildes zur Entwicklung des Einzelhandels war, die vorhandenen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Nahversorgungsbereiche) zu stärken und somit auf Dauer eine ausgewogene wohnortnahe Versorgung sicherzustellen.

Dementsprechend sollte gem. Grundsatz 4 (Kapitel 9.3.6 des Einzelhandelskonzeptes) bestehenden Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und des Ergänzungsstandortes (BP 43 A) lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 10 % zugestanden und gleichzeitig das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten gem. der „Jeverschen Liste“ auf max. 5 % der Verkaufsfläche beschränkt werden. Diese Zielaussagen wurden in den Bebauungsplan Nr. 43 B „Sondergebiet Möbelmarkt“ im Jahre 2010 übernommen und entsprechend restriktiv festgesetzt.

Diese gewählten restriktiven Festsetzungen sind nach Auffassung des OVG jedoch nicht abwägungsfehlerfrei, da diese Festsetzungen und Empfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept weder den besonderen Anforderungen an den Möbeleinzelhandel Rechnung tragen, noch mit den Grundsätzen der Landesplanung im Einklang stehen.

Aber auch die unzureichende Würdigung der vom Eigentümer im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgeschlagenen Entwicklungsmöglichkeiten hätten stärker in den Abwägungsprozess eingestellt werden müssen, als dies im Verfahren 2009/2010 der Fall war.

Nach Auffassung des Gerichts wären sowohl aus dem § 34 und dem § 35 Abs. 4 BauGB durchaus zusätzliche Nutzungen begründbar und genehmigungsfähig.

Da die Stadt dem Planerforderniss im Sinne einer Stärkung und Belebung des zentralen Versorgungsbereichs an dieser Stelle aktiv begegnen möchte, hatte sie im Jahre 2015 eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Diese aktuellen Ergebnisse bilden nun eine, maßgebliche Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 B „Sillensteder Straße/Mühlenstraße“.

Im Wesentlichen werden die Zielaussagen aus dem Konzept von Junker und Kruse aus dem Jahre 2008 bestätigt.

Die Handlungsleitsätze und die Empfehlungen zum Umgang mit diesem Sonderstandort wurden gegenüber dem ursprünglichen Gutachten jedoch modifiziert. So wurde der Wert für zulässige Randsortimente an die in der Landesplanung gebräuchlichen Werte (10 %) angepasst und nicht zentrenrelevante Sortimente werden in den Sonderstandorten als verträglich eingeschätzt.

Diese aktualisierten Grundsätze sind in die hier vorliegende Bauleitplanung einzustellen und entsprechend durch planungsrechtliche Festsetzungen abzusichern.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept, Stadt und Handel 2015/ 2016, wurde vom Rat der Stadt Jever am 21.04.2016 als sonstiges städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Unter Kapitel 8.3 werden zum Sonderstandort Möbelmarkt – Mühlenstraße folgende Aussagen getroffen bzw. Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

> ***8.3 Sonderstandort Möbelmarkt - Mühlenstraße***
> ***Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen***
>
> *Räumlich durch die Mühlenstraße bzw. Bundesstraße voneinander getrennt grenzt der Sonderstandort Möbelmarkt - Mühlenstraße im Westen unmittelbar an den Sonderstandort Famila - Mühlenstraße an. Mit dem Möbelmarkt SB Mega Store, dessen Angebotsstruktur sich überwiegend durch nicht zentrenrelevante sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen auszeichnet, ist am Standort aktuell ein Einzelhandelsbetrieb in Einzellage angesiedelt. Aufgrund der beabsichtigten Geschäftsaufgabe des Möbelmarktes wird der Stadt Jever am Sonderstandort Möbelmarkt - Mühlenstraße künftig eine potenzielle Entwicklungsfläche für Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung stehen.*

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 5.2) sowie unter Beachtung der Entwicklungsleitsätze (vgl. Kap. 10) werden hinsichtlich der Weiterentwicklung des Sonderstandortes Möbelmarkt - Mühlenstraße nachfolgende Empfehlungen formuliert:

• Keine Ansiedlung von klein- und großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

• Nachnutzung des Möbelmarktes durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

• Sorgfältige einzelfallbezogene Vorhabenbewertung hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit" erforderlich

• Zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente von Einzelhandelsunternehmen sollen im direkten inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment stehen und sind auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen (eine weitere Begrenzung der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden).

Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Der Sonderstandort Möbelmarkt - Mühlenstraße ist durch den Gebäude- bzw. Grundstückskomplex des Möbelmarktes eindeutig zu definieren. Auf dieser Grundlage verdeutlicht die nachfolgende Abbildung eine räumliche Festlegungsempfehlung, die unter Einbezug der empfohlenen Funktionen und sortimentsspezifischen Ausrichtung bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Demnach sind folgende Leitsätze sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen:

Leitsatz III: Großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Jever und in den ausgewiesenen Sonderstandorten anzusiedeln.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen sich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Jever und die im Konzept für ergänzende Standorte ausgewiesenen Sonderstandorte konzentrieren, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind unter Berücksichtigung der im Rahmen der Konzeptfortschreibung formulierten räumlichen und funktionalen Entwicklungszielstellungen sowie der landesplanerischen Vorgaben (LROP) zu entwickeln.
Nur bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe (bspw. Nachnutzung, Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente) kann bei Prüfung im Einzelfall eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der ausgewiesenen Sonderstandorte erfolgen.

Eine Ausweisung neuer Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann derzeit nicht empfohlen werden.

Leitsatz IV: Zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben sollen in einem Umfang bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens, insgesamt aber max. 800 m² Verkaufsfläche, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente, zulässig sein. Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen städtebaulich negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche führen. Zentrenrelevante Randsortimente im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum sollen ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

Zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um den zentralen Versorgungsbereich vor diesen gemäß der Jever Entwicklungszielstellungen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des zentralen Versorgungsbereiches in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll in Jever bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentsspezifischen Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente je Sortimentsgruppe nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche inhaltliche Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Jever sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung des Innenstadtzentrums, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches).

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der ca. 2,8 ha große Planungsbereich liegt außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs südlich des Moorlandstiefs und stellt sich als eine Entwicklung der 70 er Jahre dar. Damals hatte man die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen (SB – Warenhaus, Möbelmarkt) in Verbindung mit einer Tankstelle im Knotenpunktbereich B 210/ Sillensteder Straße/ Jeveraner Straße im Hinblick auf die gute Erreichbarkeit ermöglicht. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorhandene natürliche Grenze (Moorlandstief) wurde überschritten und der Standort mit Versorgungsfunktion konnte sich südlich des Siedlungsbereiches entwickeln.

Aus heutiger Sicht muss festgestellt werden, dass durch diese Ansiedlung ein nicht integrierter autobezogener Standort geschaffen wurde, welcher allerdings für die Stadt und das Umfeld eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt und somit in seiner derzeitigen Ausprägung auch weiterhin erhalten werden soll.

Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,5 Kilometer; nach Schortens-Heidmühle ca. 3,0 Kilometer.

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das Planungsgebiet erstreckt sich über ca. 160 m zwischen der Mühlenstraße im Westen und Grünlandflächen im Osten; die Nord-Süd-Ausdehnung, zwischen dem Moorlandstief und der Sillensteder Straße erstreckt sich über ca. 190 Meter.

Das Gelände kann als nahezu eben, bei einer Höhenlage von ca. 0,0 - 0,5 m ü. NN. bezeichnet werden. Die umgebenden Straßen liegen in einer Höhe von ca. 1,5 m ü. NN und grenzen das Grundstück im Westen und im Süden ab.

Auf dem Grundstück bildet das eingeschossige, aber in der Fläche recht große Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes (Grundfläche ca. 5.000 m²) die Hauptnutzung. Dieses Gebäude ist umgeben von Stellplatzflächen und Scherrasenflächen. Von Ende 2015 bis zum Frühjahr 2016 wurde das ehemalige Möbellager vom Landkreis als Aufnahme- und Durchgangslager für Flüchtlinge genutzt.

Diese Nutzung wurde unter Bezugnahme auf die geänderten rechtlichen Normen und in Anbetracht des kurzfristigen Bedarfs zeitlich befristet (zwei Jahre) genehmigt. Nach Ablauf von zwei Jahren soll die Liegenschaft wieder ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung (Einzelhandel) zugeführt werden. Da sich allerdings die Situation bzgl. der Flüchtlingsströme zwischenzeitlich entspannt hat, sind aktuell keine Flüchtlinge mehr in dieser Immobilie untergebracht.

Am östlichen Plangebietsrand wurde vor einigen Jahren ein Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von elektrischem Strom aus dem Gas einer benachbarten Biogasanlage errichtet. Dieses BHKW ist entsprechend planungsrechtlich durch den Bebauungsplan zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung des Möbelmarktes erfolgt über einen „Ast“ aus dem Kreisverkehrsplatz in der Mühlenstraße und über eine Zufahrt von der Sillensteder Straße (K 94) an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Nördlich des Möbelmarktes zum Moorlandstief hin steht ein Wohngebäude auf einem eigenen Flurstück. In jüngster Vergangenheit wurde für die dem Wohngebäude westlich vorgelagerte Gartenfläche ein weiteres Flurstück (72/15) gebildet.
Das Planungsgrundstück wird an der Südseite durch eine Reihe von Straßenbäumen (im öffentlichen Bereich) eingefasst. Entlang der Mühlenstraße wird das Grundstück durch einen Graben sowie durch Hecken und Sträucher zur Mühlenstraße abgeschirmt.
Eine das Orts- und Landschaftsbild bestimmende Gehölzreihe an der östlichen Grundstücksgrenze lässt den Übergang zu den hieran anschließenden Grünlandbereichen verträglich erscheinen.

In der Fläche sind, mit Ausnahme im nördlichen Bereich und auf dem Wohnhaus-Grundstück, keine nennenswerten Gehölzbestände anzutreffen.

Der künstlich angelegte Teich zur Mühlenstraße hat sich im Laufe der Jahre zum festen Bestandteil des Ortsbildes entwickelt und sollte als solches Gestaltungselement auch künftig erhalten bleiben; ähnliches trifft für eine kleine Wasserfläche (Teich) östlich des Möbelmarkts zu.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 2,8 ha große Planungsbereich wird überwiegend durch das Gebäude des ehemaligen Möbelmarktes mit Verkaufsraum, Lager und den umgebenden Freiflächen (PKW-Stellplätze und Scherrasenflächen) geprägt. Nennenswerte Grün-/Vegetationsbestände befinden sich lediglich in den Randbereichen. Zwischen der Fahrbahn der Mühlenstraße und dem Planungsgrundstück verläuft ein straßenbegleitender Entwässerungsgraben. Weder das Orts- und Landschaftsbild noch die ökologische Wertigkeit ist für den Bereich als besonders bedeutend einzuschätzen. Die Situation entspricht vielmehr dem typischen Erscheinungsbild an einer Hauptausfallstraße.
Im Einzelnen sind folgende Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes anzutreffen:

9.400 m²	Gebäude und Wegefläche (versiegelter Bereich)
9.600 m²	Scherrasen und Privatgarten
800 m²	Wasserflächen (Teiche)
3.350 m²	Gehölzstrukturen
5.040 m²	öffentl. Verkehrsfläche (Mühlenstraße mit Nebenanlagen, Graben)
= 28.190 m²	

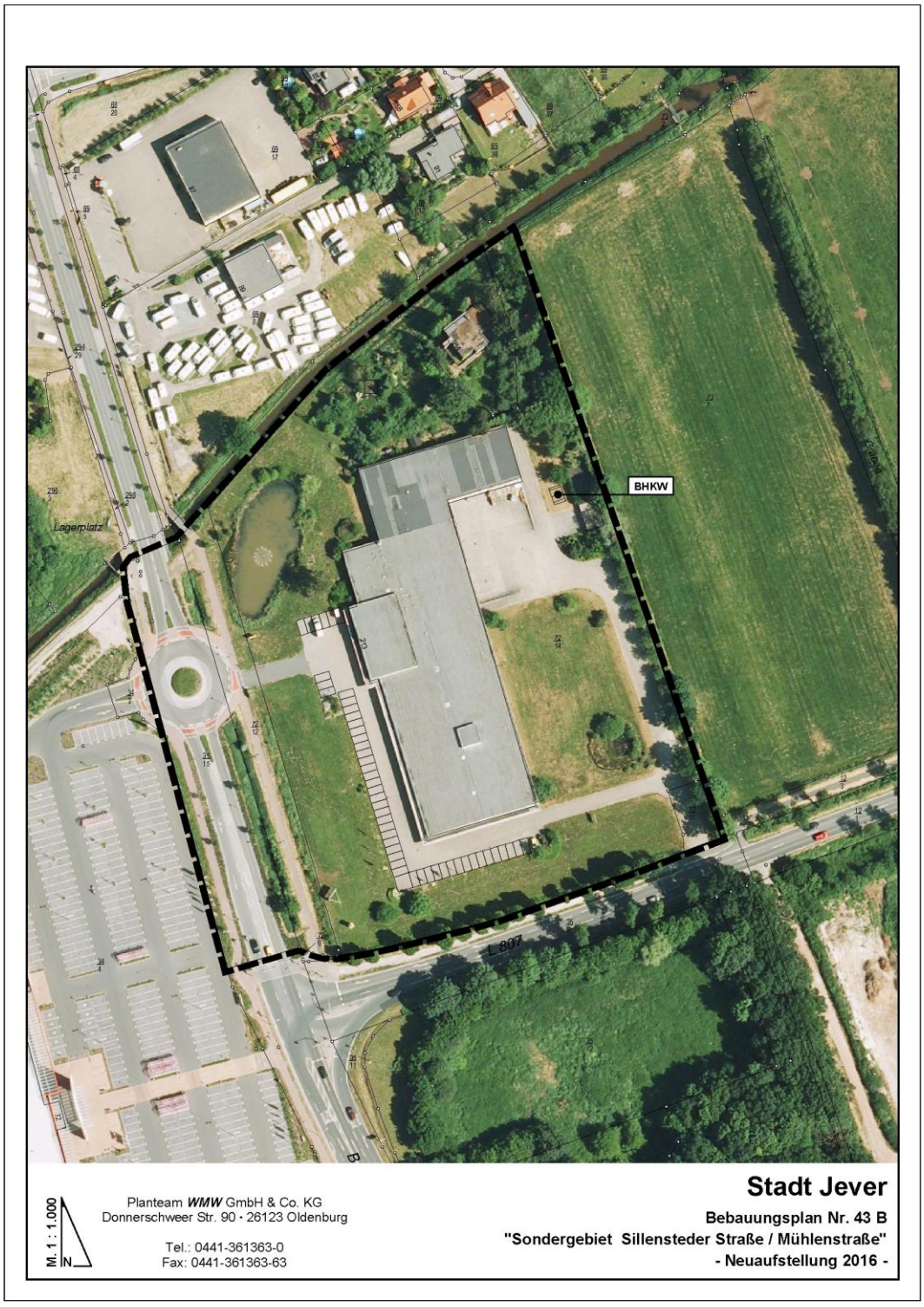
Die aufgeführten Strukturen führen auf dem Planungsgrundstück, ohne Verkehrsfläche der Mühlenstraße, zu einem aktuellen Versiegelungsgrad von ca. 40 %.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die Mühlenstraße hat auch nach Fertigstellung der „B210 neu“ im Bereich der Stadt Schortens ihre Funktion als Hauptzufahrt für die Stadt Jever aus Richtung Süden behalten. Mit der Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes für den Famila-Markt konnte auch für den Möbelmarkt eine leistungsstarke und sichere Zufahrt von dieser Hauptstraße aus geschaffen werden. Die Betriebszufahrt von der Kreisstraße (K 94) wird auch weiterhin ihre Funktion ohne Behinderung des fließenden Verkehrs erfüllen können.
Insofern muss dem Grundstück eine gute Erreichbarkeit bescheinigt werden. Diesbezüglich entstehen im weiteren Verfahren keine Handlungsbedarfe.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Auf der Mühlenstraße verkehren mehrere Buslinien (WEB) mit Haltestellen am Tivoli bzw. am Einkaufszentrum (Famila). Diese verbinden Jever mit den umliegenden Ortschaften (Heidmühle, Sillenstede) bzw. mit den Mittelzentren Wittmund und Varel. Zum Oberzentrum Wilhelmshaven führt eine weitere Linie. Insofern ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz vorhanden, wenngleich anzumerken ist, dass Kunden solch einen peripher gelegenen Standort überwiegend mit den PKW aufsuchen werden.
Die aktuelle Bestandssituation stellt das nachfolgende Luftbild im Detail dar.



4.6 Lärmimmissionen

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Geländes sind die schalltechnischen Aspekte in die Abwägung einzustellen. Als relevante Lärmquellen sind zu benennen:

Gewerbelärm

Die Einzelhandelsnutzung verursacht Lärm durch die Stellplatzanlage (Kundenverkehre) und die Anlieferungszonen. Da diese Nutzungen jedoch südlich oder westlich angeordnet sind und die Anlieferungszone Richtung Norden durch einen Gebäuderiegel abgeschirmt wird, ist mit Konflikten diesbezüglich auf Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (MI und WA nördl. des Moorlandstief, Entfernung ca. 100- 120 m) nicht zu rechnen. Auch sind der Stadt bislang von diesen Anwohnern keine Störungen oder Beeinträchtigungen vorgetragen worden. Insofern kann im vorliegenden Falle auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden.

Verkehrslärm

Die Mühlenstraße mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 16.500 KFZ/24h (Angabe aus VEP 2015) und die Kreisstraße mit ca. 6.800 KFZ/24Std. (Zählung 2015) verursachen zwar Immissionen im Gebiet, diese können allerdings aufgrund der rein gewerblichen Nutzung durch den Möbelmarkt in den weiteren Betrachtungen unberücksichtigt bleiben. Auch die durch das Fachmarktzentrum verursachten Fahrten (ausgehend von ca. 60 PKW-Stellplätzen) werden in Zukunft durch Überplanung des Bereiches nicht zunehmen und führen somit nicht zu einer Erhöhung des Verkehrslärms auf der Landesstraße oder der Mühlenstraße. Insofern wird kein weitergehender planerischer Handlungsbedarf im Sinne des Immissionsschutzes gesehen.

4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Baugrund stellte sich in der Vergangenheit als Marschland mit Kleiboden im Übergangsbereich zu den südlich anschließenden Moorbereichen (Moorwarfen) dar. Durch die dort ausgeübte Nutzung wurde der überwiegende Teil des hier anzutreffenden Baugrundes jedoch in der Vergangenheit überformt. So sind dort versiegelte Flächen (Gebäude, Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen als auch Scherrasenflächen) anzutreffen.

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten in Form von Ablagerungen bekannt. Allerdings schließt sich südlich der Landesstraße eine Fläche mit Altablagerungen (ehemalige Hausmülldeponie) an, welche auch im FNP entsprechend gekennzeichnet ist.

Im Plangebiet sind neben Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser, Wasser, Gas, ELT, Telekommunikation) westlich der Betriebszufahrt von der Landesstraße und im Bereich des Blockheizkraftwerkes öffentliche Versorgungsleitungen (Strom) mit Umspannstationen bekannt. Das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus wird durch eine Kleinkläranlage entsorgt.

Die Hauptversorgungsleitungen für Gas, Strom und Frischwasser verlaufen außerhalb des Betriebsgrundstückes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Das Schmutzwasser wird in den Kanal westlich der Mühlenstraße eingeleitet. Die Oberflächenentwässerung für das Betriebsgrundstück wird durch Einleitung in das Moorlandstief sichergestellt.

Diese Sachverhalte bzgl. der Ver-/Entsorgung des Gebietes werden auch nach Durchführung der Bauleitplanung unverändert beibehalten.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.
Für die beiden Flurstücke 72/4 setzt und 72/15 mit einer Größe von 2.455 m² setzt der aktuelle Bebauungsplan künftig ein Mischgebiet fest:
Dieses Wohnhaus wird zwischenzeitlich von einem Familienmitglied des Eigentümers ohne Bezug zum dort vorhandenen Betrieb als Wohngebäude genutzt.
Durch die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.6 werden die im Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzungen detailliert aufgelistet.
Die zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet wird mit Bezug auf das Flurstück bzw. die Größe des festgesetzten Sondergebietes (18.820 m²) und der ergänzenden Verkaufsflächenzahl im Sinne der aktuellen Rechtsprechung eindeutig festgesetzt, vgl. TF 1.2
Insgesamt ist dort ein Fachmarktzentrum, bestehend aus einem Möbelmarkt oder alternativ aus bis zu 5 Fachmärkten à 800 m² VKF und einem Fachmarkt mit 500 m² VKF zulässig, vgl. TF 1.3.
Die innerhalb des Fachmarktzentrums zulässigen Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente werden mit Ausnahme des Sortiments Möbel auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt.
Damit möchte die Stadt Sorge tragen, dass sich an diesem Standort keine Verkaufsfläche der Großflächigkeit entwickelt und somit den Sonderstandort Hillernsen Hamm schwächt bzw. nachteilige Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen im angrenzenden Grundzentrum Schortens nach sich ziehen kann.
Durch die unter TF 1.3 gewählte Festsetzung kann dem Leitsatz III des aktuellen Einzelhandelskonzeptes entsprochen werden.
Mit den textlichen Festsetzung 1.4 (Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten) und TF 1.5 (Beschränkung der zentrenrelervanten Sortimente) entspricht die Stadt dem Leitsatz IV des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die beiden Baugebiete, das Mischgebiet und das Sondergebiet, werden die zulässigen Grundflächen als Höchstmaße mit absoluten Zahlen festgesetzt.
Die im MI zulässige Grundfläche von 300 m² erlaubt eine moderate Erweiterung des Bestandsgebäudes und steht im Kontext mit dem dort festgesetzten überbaubaren Bereich.
Die zulässige Grundfläche von 7.000 m² im Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ erlaubt eine bauliche Erweiterung des Marktes um knapp 2.000 m² gegenüber dem aktuellen Bestand.
Im Sondergebiet wird das Nutzungsmaß desweiteren durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,0 m über einen im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt geregelt. Heute erreicht das Gebäude eine Höhe von max. 6,5 m im Bestand und somit sieht der Bebauungsplan auch bzgl., der Höhenentwicklung des Gebäudes ausreichend Gestaltungsspielraum vor. Der aktuell eingemessene Bezugspunkt liegt bei 0,48 m ü. NN.
Im Übrigen orientiert sich diese Höhenfestsetzung an den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne
Für das Mischgebiet setzt der Bebauungsplan entsprechend dem Bestand eine zweigeschossige Bebauung fest.

5.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise im Sondergebiet ermöglicht Gebäudelängen von über 50 Metern innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im wesentlichem am Bestandsgebäude mit einem nicht unerheblichen Entwicklungsspielraum für Erweiterungen. Durch die Baugrenzen wird ein überbaubarer Bereich in einer Größe von 7.900 m² geschaffen, innerhalb welcher die max. zulässige Überbauung von 7.000 m² umgesetzt werden kann.

Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches zulässig. Insofern wird zu auf dem Grundstück sonstigen vorhandenen Nebenanlagen keine weitere Regelung getroffen.

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise und ein 300 m² großer überbaubarer Bereich mittels Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann dem Eigentümer einerseits ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt und andererseits das Erscheinungsbild des stark eingewachsenen Gartengrundstückes erhalten werden.

5.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Mühlenstraße mit ihren Nebenanlagen innerhalb der Wegeparzelle (Flurstücke 35/15 u. 72/12) als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Darstellung und Einteilung des Straßenraumes dienen lediglich der besseren Lesbarkeit und sollen die Anbindung des Betriebsgrundstückes an den Kreisverkehrsplatz veranschaulichen.
Ferner setzt der Bebauungsplan das Flurstück 72/11 gem. einer Vereinbarung der Stadt mit der Straßenbauverwaltung aus dem Jahre 1971 als öffentliche Verkehrsfläche fest.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Zufahrtsbereiche

Entlang der Mühlenstraße und der Sillensteder Straße werden außerhalb der bestehenden Anbindungen Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine weiteren Zufahrtsmöglichkeiten an diese beiden Straßen möglich sind.

5.6 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt die beiden Flächen mit den dort vorhandenen Teichen und Gehölzen als private naturnahe Grünflächen fest. Diese beiden Bereiche lockern das Erscheinungsbild auf und tragen zur Belebung des Orts-/Landschaftsbildes bei. Zusätzlich wird für diese Flächen die Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Der an der östlichen Plangebietsgrenze vorhandene lineare Gehölzbestand, welcher das Betriebsgrundstück zur freien Landschaft abgrenzt, wird entsprechend mit der Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in einer Breite von 3,0 Metern festgesetzt. Hierdurch soll der Erhalt dieser landschaftstypischen Eingrünung dauerhaft sichergestellt werden.

Mit diesen Maßnahmen kann das heutige Erscheinungsbild in diesem Bereich erhalten und das Landschaftsbild positiv unterstützt werden.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen; Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

Eine an der Sillensteder Straße vorhandene Umspannstation der EWE und das Blockheizkraftwerk östlich des Möbelmarktes werden im Bebauungsplan jeweils als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und dauerhaft gesichert. Ein parallel zur Straße verlaufendes Geh-/Fahr- und Leitungsrecht sichert die zum Trafo führenden Stromleitungen.

Ein weiteres Geh-/Fahr-und Leitungsrecht greift die heute vorhandene Fahrgasse auf dem Betriebsgrundstück auf und sichert die Erreichbarkeit des BHKW, des Wohngebäudes (Flurst. 72/4) sowie die Zufahrt zum Moorlandstief für den Entwässerungsverband.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan bzw. Hinweise

Entlang des Gewässers II. Ordnung (Oberkante Böschung) übernimmt der Bebauungsplan die nach Nds. Wasserrecht und in der Satzung der Sielacht Wangerland geforderten Freihaltebereiche zur Gewässerunterhaltung nachrichtlich. Ergänzend zur Darstellung im Plan werden die dort einzuhaltenden Maßnahmen textlich unter nachrichtliche Übernahmen nochmals dargestellt.

Parallel zur Sillensteder Straße, L 807; übernimmt der Bebauungsplan die nach dem NStrG erforderliche Bauverbotszone in einer Tiefe von 20 Metern.

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 1990 hin. Der Hinweis Nr. 2 weist auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Upjever hin; dort sind Gebäudehöhen bis max. 25 Meter zulässig. Unter Nr. 3 werden die allgemein üblichen Hinweise zu evtl. vorkommenden Bodenfunden aufgeführt. Der Hinweis Nr. 4 weist auf evtl. von der Landesstraße ausgehende Lärmimmissionen hin. Der Hinweis Nr. 5 weist auf das WSG hin.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sicher gestellt.
Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Mühlenstraße eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt bzw. in der HKA aufbereitet.
Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

6.2 Oberflächenentwässerung

Da das Planungsgrundstück durch die Planung nicht in einem stärkeren Maße versiegelt werden wird, als dieses heute der Fall ist, und die Oberflächenentwässerung für den Bereich in gleicher Form beibehalten wird, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe.

6.3 Verkehrliche Abwicklung

Aufgrund der vornehmlich am Bestand orientierten Planung werden sich keine maßgeblichen zusätzlichen Ziel-/Quellverkehre ergeben und die Abwicklung der Kunden- wie auch der Lieferverkehre ist über die beiden vorhandenen Anbindungen an die Mühlenstraße und die Sillensteder Straße problemlos möglich.

6.4 Naturhaushalt

Wie im Umweltbericht (vgl. Pkt. 8 der Begründung) festgestellt und durch die Eingriffsabhandlung dargelegt, verursacht die Bauleitplanung keinen zusätzlichen Eingriff auf der Fläche. Durch Festsetzung von Grünflächen, des Uferräumstreifens und den ergänzenden Bindungen zur Erhaltung von Gehölzstrukturen und der Gewässer kann der geringfügigen Ausweitung der bebaubaren Flächen begegnet werden.

6.5 Immissionen

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Lärmquellen geschaffen und es ist davon auszugehen, dass aufgrund der umgebenden Nutzungen (Mischgebiete, Sondergebiet, und Außenbereichsflächen) keine Konfliktpotentiale geschaffen werden.

6.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.
Soziale Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken wird.

6.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur

Durch den Bebauungsplan entstehen keine raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des §11 Bs. 3 BauNVO auf Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen; ebenfalls sind nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Jever nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan eine Ausweitung der Handelsaktivitäten sowohl in der Fläche als auch bezüglich der Sortimente beschränkt.

7. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 28.190 qm.
Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Gebietskategorie	**Größe in m²**
Sondergebiet „Fachmarktzentrum“	18.820 m²
Mischgebiet	2.455 m²
Private Grünflächen	1.860 m²
Öffentl. Verkehrsfläche	5.055 m²
Gesamtfläche	**28.190 m²**

8. Umweltbericht und Eingriffsabhandlung

8.1 Beschreibung der Planung

Die Stadt Jever möchte mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 B „Sondergebiet Sillensteder Straße/Mühlenstraße“ den Standort für den ehemaligen Möbelmarkt in seiner derzeitigen Ausprägung planungsrechtlich sichern und gleichzeitig eine Erweiterung der Einzelhandelsaktivitäten im Sinne der Empfehlungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes steuern.

Der ca. 2,8 ha große Planungsbereich ist seit 1970 mit dieser Nutzung belegt; das Vorhaben wurde damals auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die derzeitige ökologische Bedeutung des Plangebietes ist aufgrund der tatsächlichen Nutzungen als gering einzustufen. Derzeit sind im Planungsgebiet folgende Biotopstrukturen vorzufinden.

- Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Verkehrsflächen)
- Scherrasen und Hausgarten
- Wasserflächen; Teich
- Siedlungsgehölzstrukturen
- öffentliche Verkehrsfläche

Mit einer versiegelten Fläche von ca. 9.400 m² (Gebäude, Stellplätze und Wege) wird eine Versiegelung von ca. 40 % auf dem Betriebsgrundstück, bestehend aus dem Sonder- dem Mischgebiet und der privaten Grünflächen mit ca. 23.135 m², erreicht.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dieser Wert nur geringfügig erhöht. So kann z. B das Fachmarktzentrum um ca. 2.000 m² und das Wohngebäude um ca. 100 m² erweitert werden. Die Stellplatzanlage und die Wege auf dem Betriebsgelände werden nach dem Bebauungsplan nicht erweitert. Sollten dort Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, so ist anzumerken, dass diese allenfalls zu Lasten der Scherrasenfläche gehen werden.

Durch die Festsetzung von zwei privaten Grünflächen, der Gehölzreihe am östlichen Plangebietsrand und die Sicherung des Räumuferstreifens kann das Landschaftsbild erhalten und dauerhaft gesichert werden.

8.2 Beschreibung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf die Gehölzstruktur entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes keine planungsrelevanten oder gar per Gesetzeslage geschützten Strukturen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland sowie der aktualisierte Landschaftsplan der Stadt Jever treffen aufgrund der Nutzung des Gebietes nur bedingt planungsrelevanten Aussagen.

Der Biotoptypenplan stellt den Bereich als Gebäude- und Freiflächen mit gewerblicher Nutzung am Siedlungsrand der Stadt dar. Bzgl. dem Klima und der Luftqualität wird dem Bereich nur eine geringe Bedeutung zuerkannt. Gleiches trifft auf das Landschaftsbild zu. Unter den empfohlenen Maßnahmen für die Zukunft wird empfohlen, entlang des Moorlandstiefs das Biotopverbundsystem zu erhalten bzw. zu verbessern.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende "Kriterien" zu berücksichtigen:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Tiere: Die derzeitigen örtlichen Strukturen und die intensive Nutzung (Verkehr, Anlieferung etc.) lassen nur wenig bis gar keinen Raum für die heimische Tierwelt; der Nutzungsdruck auf der Fläche ist dafür zu groß. Während der Ortsbegehungen im Dezember 2015 bzw. im Januar u. Februar 2016 konnten keine planungsrelevanten Tiervorkommen festgestellt werden. Aber auch die Nutzung des Gebäudes als Flüchtlingsunterkunft verhinderte seit Aufgabe der Einzelhandelsnutzung eine Zunahme der Artenvielfalt. Ungeachtet dessen ist in den Bäumen mit dem Vorkommen typischer Brutvögel (Vogelarten der Siedlungen und halboffenen Parklandschaft) zu rechnen. Da die Bäume überwiegend erhalten bleiben, wird es in dieser Richtung nicht zu Beeinträchtigungen oder Störungen kommen.

Pflanzen: Die intensive bauliche Nutzung lässt keinen Raum für naturnahe Biotopstrukturen mit entsprechendem Arteninventar. Auch hier gilt, dass durch den Erhalt der Großbäume und der Gewässer mit Umfeld die potentiellen Standorte wertvoller Pflanzenarten auch in Zukunft erhalten bleiben.

Boden: Überwiegend ist der Boden bereits versiegelt, baulich genutzt oder stellt sich als Scherrasenfläche dar. Insofern ist ein besonderer Schutzbedarf nicht festzustellen.

Wasser: Innerhalb des Plangebietes existieren zwei gartenähnlich gestaltete Teiche. Diese Oberflächengewässer sollen in ihrem Bestand gesichert und durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit Erhaltungsbindung aufgewertet werden.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung, das Moorlandstief. Dieser Gewässerzug stellt sich als technisch ausgebauter Entwässerungsgraben dar. Die Uferbereiche sind durch steil aufsteigende Böschungen und einem ausgeräumten Uferstreifen geprägt und somit im ökologischen Sinne nur von eingeschränkter Bedeutung. Negative Auswirkungen auf die Wasserqualität sind durch die Überplanung des Gebietes nicht zu erwarten. Vielmehr kann durch die verbindliche Sicherung des Räumuferstreifens dem Vernetzungsgedanken Rechnung getragen und eine Vernetzung zwischen der Marsch und dem Moorland gesichert werden.

Luft/Klima: Das lokale Klima des Plangebietes wird durch die derzeitigen Nutzungen im Gebiet (Verkehr, Gebäude, Stellplätze) geprägt. Zukünftig wird der Versiegelungsgrad nicht höher liegen als dies heute schon der Fall ist.

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Landschaftsbild/Ortsbild: Die Planung wird zu keiner planungsrelevanten Veränderung dieses Schutzgutes führen, da bislang besiedelte Flächen beplant werden. Die Planung stellt mit Festsetzung des Erhalts der wahrnehmbaren Gehölzstrukturen und Sicherung des Räumuferstreifens den dauerhaften Erhalt der ortsbildprägenden und Landschaftsbild relevanten Strukturen sicher.

Biologische Vielfalt: Eine biologische Vielfalt ist aktuell allenfalls in dem Auftreten von Brutvögeln zu sehen, die potenziell in den Großbäumen und den Sträuchern des Plangebietes zu finden sind. Weiterhin wird sich entlang des Fließgewässers eine eingeschränkte Vielfalt (Amphibien) etabliert haben. Allerdings muss angemerkt werden, dass der gesamte Bereich aufgrund der Lärmentwicklung, der Versiegelung und der baulichen Strukturen eine Entwicklung der biologischen Vielfalt bereits heute schon stark einschränkt.

Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser wird vorausgesetzt, da deren Entsorgung bzw. Behandlung bereits heute geregelt stattfindet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne stehen der vorgesehenen Planung nicht entgegen.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dieser Punkt findet keine Anwendung.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Dieser Punkt findet ebenfalls keine Anwendung, da keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten oder festzustellen sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der zukünftig zulässige Versiegelungsgrad wird sich gegenüber dem heutigen Zustand nur unwesentlich erhöhen. Insofern verändert sich der Umweltzustand durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht. Relevante Auswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus sind nicht zu erwarten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich inklusive Kompensationsbilanzierung

Um die wertgebenden Biotopstrukturen (hier den Baumbestand und die beiden Stillgewässer) auch auf Dauer erhalten und sichern zu können, werden diese festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung sind diese dauerhaft zu erhalten und Bäume bei Abgang zu ersetzen.

Weitere maßgebliche Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Zur Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurden in den Monaten Dezember 2015 und Januar/Februar 2016 Geländebegehungen durchgeführt, hierbei wurden gegenüber der ursprünglich in 2010 durchgeführten Bestandsaufnahme keine maßgeblichen Veränderungen festgestellt.

Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgt in Anlehnung an das sog. "Städtetagmodell", das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigen Nutzungen und den geplanten Möglichkeiten

Bestand			**Planung**		
Biotope	m²/Wertfaktor	Wert [Werteinheiten]	Strukturen	m²/Wertfaktor	Wert [Werteinheiten]
Gebäude	5.200 m²/0	0	Gebäude	7.300 m²/0	0
Stellplätze u. Wege	4.200 m²/0	0	Stellplätze u. Wege	3.000 m²/0	0
Scherrasenfläche	8.800 m²/1	8.800	Scherrasenfläche	7.530 m²/1	7.530
Hausgarten	1.000 m²/1	1.000	Hausgarten	900 m²/1	900
Siedlungsnahes Gehölz/Sträucher	3.390 m²/1	3.390	Siedlungsnahe Gehölze/ Sträucher	1.000m²/1	1,000
Wasserflächen	800 m²/1	800	Priv. Grünflächen mit Erhaltung	1.860 m²/2	3.720
Öffentl. Verkehrsfl.	4.800 m²/0	0	Erhaltungsfl. /Baumreihe	600 m²/2	1.200
			Räumuferstreifen	1.000 m²/1	1.000
			Öffentl. Verkehrsfläche	5.000 m²/0	0
Gesamt	**28.190 m²**	**13.990**		**28.190 m²**	**15.350**
Differenz:	**Die Planung verursacht keinen Eingriff.**				

Insofern kann festgestellt werden, dass diese Bestandsüberplanung keinen weitergehenden Eingriff ermöglicht als dies bereits heute der Fall ist. Diese Situation beruht darauf, dass der Bebauungsplan die wenigen wertvollen naturräumlichen Strukturen im Planungsgebiet (Stillgewässer, östliche Baumreihe und den Räumuferstreifen) aufgreift und durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft sichert. Desweiteren ist anzumerken, dass der Bebauungsplan keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung oder Bebauung vorsieht.

Beschreibung der geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Die Planung ist eine logische Konsequenz aus den im Flächennutzungsplan 2009 benannten Entwicklungszielen und den Empfehlungen der beiden Einzelhandelskonzepte. Die Stadt möchte mit dem Bebauungsplan einer evtl. drohenden Ausweitung der Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes vorbeugen und reglementiert deshalb die dort künftig zulässigen Nutzungen.

8.4 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht i.S.d. Ziff. 3a der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf die Erkenntnisse der Bestandserhebung vor Ort als auch auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Friesland sowie des Landschaftsplans der Stadt Jever zurückgegriffen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ergaben sich nicht.

8.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring

Die innerhalb der Plangebietsgrenzen festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen (östliche Baumreihe und naturnahe private Grünflächen mit Stillgewässern) sind im wiederkehrenden Rhythmus von zwei Jahren auf ihre Umsetzung und Einhaltung hin zu kontrollieren.

8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 B setzt die Stadt Jever die übergeordneten Entwicklungsziele aus dem Flächennutzungsplan 2009 und die Empfehlungen der Einzelhandelskonzepte in konsequenter Art um. Für den peripher gelegenen Einzelhandelsstandort werden die dort anzutreffenden Nutzungen bei Einräumung eines gewissen Entwicklungsspielraumes verbindlich festgeschrieben.

Aufgrund der Bestandsüberplanung werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Somit findet kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes statt und es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Kompensation.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hatte bereits in seiner Sitzung am 11.06.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 B „Sondergebiet Sillensteder Straße/ Mühlenstraße“ in Folge des Urteils des OVG Lüneburg vom 14.05.2016 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde, nachdem die Ergebnisse des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes im gleichen Fachausschuss behandelt worden waren, am 29.02.2016 beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat am 15.03.2016 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte werden nun anhand des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.

Nach Auswertung und Behandlung der vorgetragenen Anregungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever in seiner Sitzung am 07.06.2016 dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom 20.06.2016 bis zum 22.07.2016 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert.

Nach Beratung der vorgetragenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am ……2016 den Bebauungsplan Nr. 43 B „Sondergebiet Sillenstedter Straße/ Mühlenstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit Veröffentlichung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Jever, den ……2016

Bürgermeister

(Albers)

10. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel der Planaufstellung und Besonderheiten des Verfahrens

Mit der erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes 43 B möchte die Stadt für einen bislang planungsrechtlich nicht abgedeckten Bereich (Außenbereich) die weitere Entwicklung für die Zukunft klar regeln.

Der Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 2010 erstmals mit ähnlicher Zielrichtung aufgestellt und am 30.09.2010 in Kraft gesetzt.

Mit Beschluss des OVG Lüneburg vom 14. 05.2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 43 B nach einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Hintergrund für diese Aufhebung des Bebauungsplanes war, eine aus Sicht des Gerichts unzureichende Einstellung der privaten Belange des betroffenen Grundeigentümers in die damals vorgenommene Abwägung.

Nunmehr wurden die privaten Belange des Grundeigentümers stärker in der Planung berücksichtigt, so dass sich für diesen ein gewisser Entwicklungsspielraum bzgl. Nachnutzung der Einzelhandelsimmobilie ergibt.

Auch wurde in diesem Zusammenhang das Einzelhandelsgutachten aktualisiert und bildet nunmehr die Grundlage für die erneute Abwägung bzgl. der künftigen Entwicklung des peripheren Einzelhandelsstandortes.

Neben der Umsetzung der im beschlossenen Einzelhandelskonzept formulierten Zielsetzungen möchte die Stadt somit für die Zukunft Planungssicherheit für alle Beteiligten (die Eigentümer, potentielle Investoren und die Stadt) schaffen.

Besonderheiten zum Verfahren sind nicht aufgetreten. Vielmehr konnte das Verfahren mit den erforderlichen Beteiligungsschritten im Zeitraum vom März 2016 bis Sept. 2016 durchgeführt und abgeschlossen werden.

Beurteilung der Umweltbelange

Wie im Umweltbericht, Kapitel 8 der Begründung, dargelegt, ergibt sich durch die Überplanung des Bereiches kein Eingriffstatbestand bzw. werden Umweltbelange nicht stärker beeinträchtigt als dies bereits heute durch die vorhandene Nutzung der Fall ist. Insofern kann festgestellt werden, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Umweltbelangen vereinbar ist.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Vorverfahrens in der Zeit vom 11.04.2016 bis zum 12.05.2016 durch Aushang des Vorentwurfes zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. In diesem Beteiligungsschritt wurden von zwei Bürgern Anregungen zum Plan vorgetragen.

Den Anregungen einer betroffenen Grundeigentümerin im Mischgebiet konnte durch Ergänzungen im Entwurf entsprochen werden.

Den Anregungen des Eigentümers der Einzelhandelsimmobile wurde nicht entsprochen, da mit dem neu vorgelegtem Bebauungsplan und seinen dort getroffenen Festsetzungen

ausreichend Entwicklungsspielraum für eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der Einzelhandelsimmobilie ermöglicht wird.

Diese Abwägung stützt sich maßgeblich auf die Ergebnisse des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes 2016.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016, wurden die während der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen des betroffenen Grundeigentümers, vertreten durch eine RA-Kanzlei, bzgl. einer zu starken Einschränkung der Einzelhandelsentwicklung wiederholt.

Zusammenfassend muss bzgl. dieser Anregungen jedoch ausgeführt werden, dass die Stadt sich eng an die Vorgaben des Gerichtsurteils gehalten hat und die Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes bzgl. der Entwicklungsmöglichkeiten erweitert hat.

Insofern hält sich die Stadt an die Vorgaben des Baugesetzbuches und den dort verankerten Grundsätzen (Planerfordernis, Abwägungsgebot).

Das Interesse der Stadt ist, eine für alle Beteiligten zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Insofern wurden diese vorgetragenen Anregungen im Zuge der Beratung und Abwägung durch den Rat der Stadt als unbegründet zurückgewiesen und der Bebauungsplan in der Form des Entwurfes mit seinen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2016 bis zum 12.05.2016 durch Übersendung des Vorentwurfes mit Begründung und Umweltbericht beteiligt.

Es wurden überwiegend Hinweise zu den Planinhalten (Räumuferstreifen, vorhandene Versorgungsleitungen, Wasserschutzgebiet und Bauhöhenbeschränkung aufgrund des Flugplatzes) vorgebracht. Diese Hinweise wurden jedoch bereits schon ausreichend im Benbauungsplan berücksichtigt, bzw. es wurden redaktionelle Ergänzungen im Plan oder der Begründung durchgeführt, so dass diese Anregungen und Hinweise keine Änderung der Planungsziele erforderten. Vielmehr ist anzumerken, dass die vorgeschlagenen Planungsziele zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Zustände und der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) von maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange (Regionalplanung und IHK) begrüßt wurden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren Anregungen abgegeben.

Planungsalternativen

Die Stadt Jever setzt mit diesem Bebauungsplan in konsequenter Weise ihre städtebaulichen Zielsetzungen zur weiteren Stadtentwicklung, welche auch im Flächennutzungsplan verankert sind und durch die Ergebnisse des aktualisierten und beschlossenen Einzelhandelskonzeptes gedeckt werden, um. Die Stadt möchte mit dieser klarstellenden Planung einer ungewollten Verdichtung des Einzelhandels an einem nicht integrierten Standort und einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Innenstadt begegnen. Eine Planungsalternative bietet sich aus diesem Grunde für den Standort nicht.

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

Oldenburg, den 01.08.2016

Herbert Weydringer