

# **Stadt Jever**

## **Bebauungsplan Nr. 104**

### **„Sondergebiet Baumarkt“**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**im Zeitraum vom 26.02.2018 bis 23.03.2018**

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

**Ausgearbeitet von:**

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

**26.03.2018**

## **I. Ergebnis der Beteiligung**

1. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 23.03.2018 gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitig) durch Aushang des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“ (Plan und Begründung) im Rathaus über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Von Bürgern wurden weder Hinweise noch Anregungen zu den Planungszielen bzw. –inhalten vorgebracht.

2. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Übersendung der Unterlagen (Vorentwurf des Plans und der Begründung) beteiligt.
3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Hinweise oder Anregungen zur Planung abgegeben; bzw. es handelt sich um allgemeine Hinweise:

- **OOWV**, Stellungnahme vom 26.02.2018:  
Es werden lediglich allgemeine Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen außerhalb des Planungsbereichs bzw. zu einem Hausanschluss gegeben.
- **Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland**, Stellungnahme vom 01.03.2018  
Es werden weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**, Stellungnahme vom 05.03.2018  
Es wird allgemein auf militärische Einrichtungen im weiteren Umfeld (Flugplatz Wittmund, Radaranlage Brookzetel) hingewiesen.  
Diese Anlagen werden allerdings durch die Planung nicht betroffen.
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**, Stellungnahme vom 05.03.2018  
Es werden weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen
- **Landkreis Friesland**, Stellungnahme vom 12.03.2018  
Der Planung wird zugestimmt.

## **II. Abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Nachfolgend werden zwei Stellungnahmen (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Meppen, und IHK Oldenburg), welche Hinweise enthalten, wiedergegeben und entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet.

## Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 02.03.2018

| Stellungnahme / Hinweis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Behandlung/Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,<br/> aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle<br/> Meppen – Bereich Bergbau – wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung<br/> genommen:</p> <p><b><u>Bedenken</u></b></p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verläuft eine<br/> erdverlegte Hochdruckleitung der<br/> EWE NETZ GmbH<br/> Cloppenburg Str. 302<br/> 26133 Oldenburg</p> <p>Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von<br/> jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.<br/> Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf.<br/> erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Auf die postalische Übersendung einer Stellungnahme wird verzichtet.</p> <p>Mit freundlichem Gruß und Glückauf</p> | <p>Die angesprochene Gasleitung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des<br/> Bebauungsplanes.<br/> Somit wird diese Leitung in ihrer Funktion durch diese Planung nicht beeinträchtigt.<br/> Der Leitungsträger (EWE NETZ) hat keine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.</p> |

## Stellungnahme der IHK Oldenburg vom 07.03.2018

| Stellungnahme / Hinweis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Behandlung/Abwägungsvorschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Jever möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Baumarkts im Bereich des Sonderstandortes „Gewerbegebiet am Hillernsen Hamm/ Am Bullhamm“ in Jever schaffen. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes Jever (Mittelzentrum). Er ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Jever als Sonderstandort deklariert. Der Betreiber plant die Vergrößerung seiner Verkaufsfläche von heute 5.260 m<sup>2</sup> um ca. 940 m<sup>2</sup> auf dann 6.200 m<sup>2</sup>. Es sollen ausschließlich Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente erweitert werden (Holz, Baustoffe, Bauelemente).</p> <p>Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer nimmt zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Wir wurden vom Landkreis Friesland im November 2017 an der Abfrage zur raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Abstimmungsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland beteiligt. Da das Gutachten des Büros Stadt und Handel eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit nachweist, hatten und haben wir keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen haben wir jedoch folgenden Hinweis: Unter Punkt 1.2 Verkaufsflächen wird die maximal zulässige Verkaufsfläche als Verhältniszahl festgelegt. Das OVG Münster hat in seinem Urteil vom 08.03.2017 eine solche Festsetzung als willkürlich erachtet und den Bebauungsplan als unwirksam erklärt. Über die maximale Verkaufsfläche sei es nicht möglich, auf einen konkreten Einzelhandelsbetriebstyp zu schließen (vgl. OVG Münster, 10 D 12/16.NE). Wir empfehlen der Stadt Jever die textlichen Festsetzungen zu überarbeiten.</p> <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> | <p>Die gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.2 festgesetzte Verkaufsflächenzahl (zulässige VKF /m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche) wird ersatzlos gestrichen, da bereits durch die unter TF 1.1 genannte Verkaufsflächenobergrenze mit Bezug auf die Größe des Sondergebietes dieser Sachverhalt eindeutig geregelt wird.</p> <p>Diese Änderung wird in den Entwurf (Plan und Begründung) eingearbeitet.</p> |