

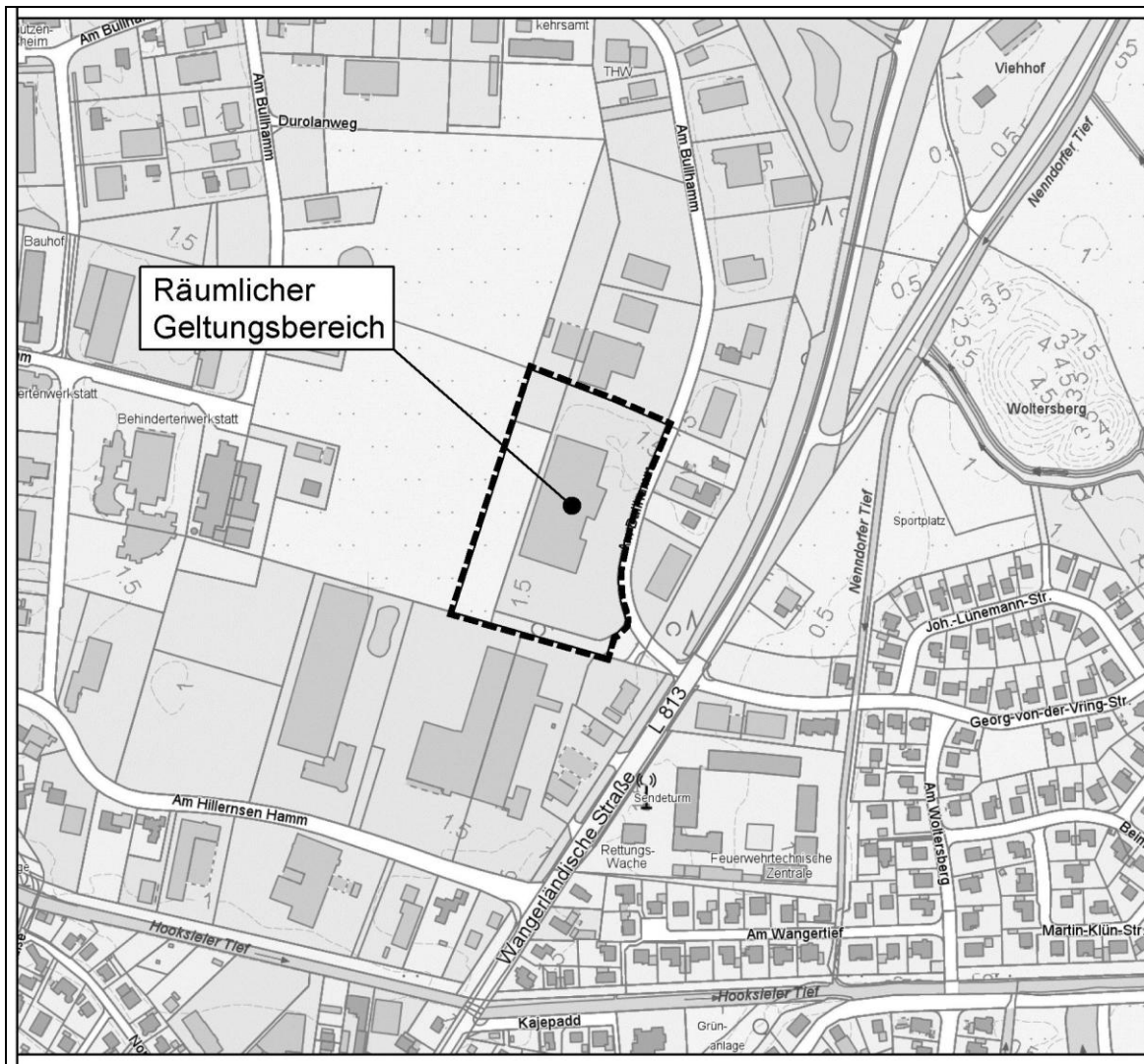
Stadt Jever

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

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



Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

28.05.2018

HWPlan - Stadtplanung

26345 Bockhorn

Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Vorbereitung der Planung; Verfahrensablauf	4
2.2	Ergebnisse aus der Beteiligung, Abwägung	4
2.3	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	5
2.4	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planerische Vorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 2009	6
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4	Aussagen der beiden Einzelhandelsgutachten	7
4.	Grundlagenermittlung	8
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	8
4.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes	8
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	9
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes	9
4.5	Anbindung an den ÖPNV	9
4.6	Lärmimmissionen	10
4.7	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen	10
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Hinweise	12
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans	12
6.1	Ver- und Entsorgung	12
6.2	Oberflächenentwässerung	12
6.3	Verkehrliche Abwicklung	12
6.4	Naturhaushalt	12
6.5	Immissionen	12
6.6	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen	12
6.7	Raumordnung; Versorgungsstruktur	13
7.	Verfahrensvermerke	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadt Jever kommt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für ihre Bürger und die Bürger der angrenzenden ländlich geprägten Bereiche im nördlichen Landkreis zu.

Diese Funktion wird dem Mittelzentrum nicht nur durch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zugeschrieben, sondern die Stadt Jever hat mit der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 die generelle Zielrichtung der künftigen Stadtentwicklung für die nächsten 15 Jahre aufgezeigt.

Bezüglich der Versorgung und des örtlichen Einzelhandels 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 klar formulierte Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt). Aber auch für den hier in Rede stehenden „Sonderstandort“ im Bereich des Gewerbegebietes „Hillernsen Hamm“ wurden dort Aussagen getroffen, welche in den FNP einfließen. So ist es zu verstehen, dass der wirksame Flächennutzungsplan für die betroffene Fläche bereits eine „Sonderbaufläche Baumarkt“ darstellt.

Diese o. g. Zielsetzung für den Sonderstandort findet sich ebenfalls unverändert in dem zwischenzeitlich aktualisierten Einzelhandelskonzept (Stadt u. Handel, Dortmund, März 2016) wieder.

Zum Zeitpunkt der Errichtung des OBI- Marktes in den Jahren 1995/96 sollte die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 zum Zwecke der planungsrechtlichen Absicherung des Standortes durchgeführt werden.

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes war zwar noch als Satzung beschlossen, aber anschließend nicht in Kraft gesetzt worden. Insofern wird dieser Bereich heute noch vom ursprünglich aufgestellten Bebauungsplan Nr. 31, welcher in weiten Teilen als obsolet einzuordnen wäre, abgedeckt. Sowohl die Führung der Erschließungsanlagen als auch die dort festgesetzten Nutzungen entsprechen nicht den heute tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten. Die tatsächliche Entwicklung stellt sich in diesem Bereich, unter anderem durch eine veränderte Führung der „B 210 neu“, anders dar als dies die ursprünglichen Planungen für das Gewerbegebiet „Hillernsen Hamm“ (BP 31) vorsahen.

Als der Eigentümer des Baumarktes im Frühjahr 2017 beim Landkreis Friesland einen Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 900 m² für Baustoffe stellte, wurde die aktuell planungsrechtlich unbefriedigende Situation offenkundig und es wurde in Anbetracht des Planerfordernisses geraten, zur Absicherung des Baumarkt- Standortes einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, wurde vom Landkreis auf Grundlage einer vom Investor vorgelegten Verträglichkeitsstudie das Abstimmungsverfahren mit den Nachbarkommunen im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland im Vorfeld des Bauleitplan- Verfahrens durchgeführt.

Nachdem Ende 2017 erkennbar war, dass diesbezüglich kein Moderationsverfahren erforderlich wurde, und der Investor den erforderlichen Flächenerwerb von der Stadt erfolgreich zu Ende bringen konnte, wurde der Vorentwurf ausgearbeitet und im Verwaltungsausschuss am 13.02.2018 der Aufstellungsbeschluss für diesen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB herbeigeführt.

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 13.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und Träger öffentlicher Belange) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren konnte in Anbetracht des bestehenden Planungsrechtes (Gewerbegebiet gem. Bebauungsplan Nr. 31) und der künftig maximal zulässigen überbaubaren Fläche von weniger als 20.000 m² überbaubarer Fläche als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Insofern wurde zum Bebauungsplan keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt.

Obwohl das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wurde, hatte die Stadt aber die frühzeitigen Beteiligungsverfahren anhand eines Vorentwurfes zum Bebauungsplan im Zeitraum vom 26.02.2018 bis zum 23.03.2018 durchgeführt.

2.2 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, Abwägung

Von der Öffentlichkeit bzw. von Bürgern gab es keinerlei Stellungnahmen zur Planung.

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt sieben Stellungnahmen ein.

Hiervon enthielten allerdings lediglich zwei Stellungnahmen Hinweise zur Planung.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** weist auf eine Gas- Hochdruckleitung in Nähe des Planungsgebietes hin. Da diese Leitung aber außerhalb des Planungsbereichs liegt, sind daraus keine Auswirkungen zu erwarten.

Die **IHK Oldenburg** stimmt der Planung generell zu, regt aber an, im Interesse der Rechtssicherheit auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl als Verhältniszahl zu verzichten.

Dieser Anregung folgt die Stadt und streicht die im Vorentwurf enthaltene textliche Festsetzung 1.2 ersatzlos.

Der Sachverhalt der Verkaufsflächenbegrenzung kann durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 gewählte absolute Obergrenze entsprochen werden.

2.2 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Abwägung

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und der Verträglichkeitsuntersuchung lag in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Von der Öffentlichkeit bzw. von Bürgern gab es keinerlei Stellungnahmen zur Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt sechs Stellungnahmen ein.

Hiervon enthielten lediglich drei Stellungnahmen allgemeine Hinweise zur Planung, welche keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben bzw. nicht abwägungsrelevant sind.

2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- LLROP 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2004
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland, 1996
- Amtliche Plangrundlage des öbVI Hattermann mit topographischen Einmessungen, Emden; Stand Nov. 2017.
- 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, 2016
- Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des OBI- Baumarktes, Stadt und Handel, Dortmund, 09.10.2017
- Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, Thalen Consult GmbH, 1995
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, rechtskräftig seit 12.11.1993
- Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“, rechtskräftig seit 31.05.2011

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“ umfasst folgende Flurstücke:

Flur	Flurstück	Fläche	Nutzung	Eigentümer
3	23/163	14.928 m ²	Gebäude u. Freifläche (OBI- Markt)	Investor
3	23/293	1.235 m ²	Gewerbegebiet, Freifläche	Investor
3	23/301 teilw.	5.605 m ²	Gewerbegebiet;	Zuerwerb von der Stadt Jever
Gesamt:		21.768m²		

Das Planungsgebiet erstreckt sich westlich der Straße „Am Bullhamm“ und ist Teil des „Gewerbegebietes Hillernsen Hamm/Bullhamm“.

Im Norden wird der Planungsbereich durch die Betriebsgrundstücke eines Baustoffhandels begrenzt.

Im Westen schließen unbebaute, gewerbliche Grundstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“ an.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet ebenfalls an gewerblich genutzte Grundstücke.

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 dem Sortiment Bau-/ Heimwerkerartikel sowie Gartenbedarf.

Da die **Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten** grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP-VO 2017) steht, werden diese Belange im Einzelnen **unter dem Kapitel 6.7 „Raumordnung; Versorgungsstruktur“** geprüft und deren Verträglichkeit dargestellt.

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 und auch nach Durchführung des vorgeschalteten „Kooperationsverfahrens zum Einzelhandel Ost-/Friesland“ kann davon ausgegangen werden, dass das verfolgte Planungsziel mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen wird.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 2009

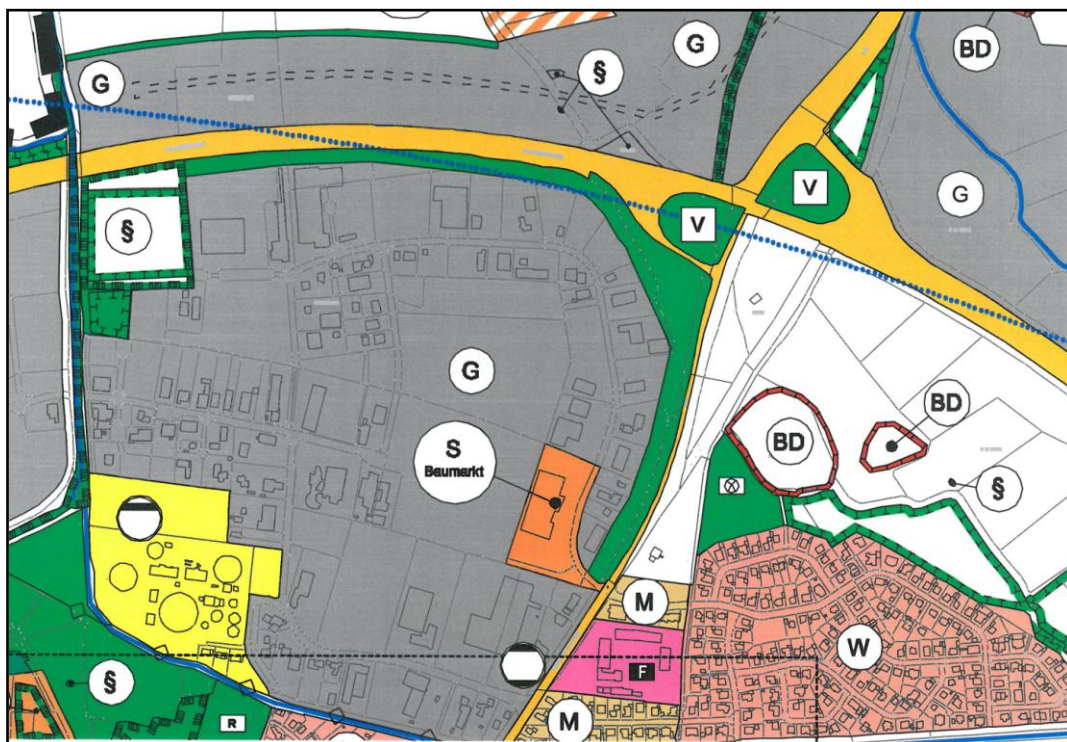
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahre 2009 stellt für das Planungsgebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baumarkt dar.

Für das westlich angrenzende Gebiet stellt der wirksame FNP entsprechend den tatsächlich ausgeübten Nutzungen gewerbliche Bauflächen dar.

Lediglich östlich der Landesstraße (L813) stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen mit dem eingelagerten Feuerwehrstandort dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält bereits mit Darstellung einer Sonderbaufläche die verfolgte Zielsetzung für den Baumarkt- Standort.

Für die geringfügige Überlagerung eines gewerblichen Bereiches durch die Ausweitung des OBI- Betriebsstandortes im Westen um ca. 30 Meter aufgrund des aktuellen Flächenzukaufs erachtet die Stadt eine Änderung bzw. Anpassung des FNP nicht als zwingend erforderlich.



Ausschnitt FNP 2009 ohne Maßstab

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für den Planungsbereich wirken zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes und der aktuelle Betriebsstandort liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 31 mit seinen rechtskräftigen Änderungen (Nr. 1-3 und Nr. 5). Der westliche, aktuell hinzu erworbene Teil in einer Größenordnung von ca. 5.000 m² hingegen wird durch den im 2011 verabschiedeten Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“ überdeckt.

Da nun der Baumarkt räumlich und bzgl. der Sortimente erweitern möchte und hierfür zusätzlich Teilflächen aus dem Gewerbegebiet (BP 96) in Anspruch genommen werden, ist ein Planerfordernis gegeben.

Die Stadt möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes das Einzelhandels – Vorhaben (Bestand und geplante Erweiterung) im Sinne des aktuellen Einzelhandelskonzeptes verbindlich regeln.

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.

Im Jahre 2015 wurde im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung eines „Sonderstandortes“ im südlichen Stadtgebiet eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes notwendig.

Diese aktuellen Ergebnisse bilden nun eine, maßgebliche Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“.

Im Wesentlichen werden im aktualisierten Einzelhandelskonzept 2016 (Stadt u. Handel) die Zielaussagen zum Sonderstandort Hillernsen Hamm aus dem Konzept von Junker und Kruse aus dem Jahre 2008 bestätigt.

Demnach soll der Standort für Einzelhandelsunternehmen ohne nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente gestärkt und wettbewerbsfähig gehalten werden.

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der ca. 2,2 ha große Planungsbereich liegt westlich der Straße „Am Bullhamm“ im Gewerbegebiet Hillernsen Hamm, welches die Stadt in den letzten 25 Jahren kontinuierlich fortentwickeln konnte

Das Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit von der „B 210 neu“ und auch aus der Stadt über die Wangerländische Straße (L 813) aus.

Mit Auslagerung eines Baustoffhandels aus dem Bereich der Schlachte und der gleichzeitigen Ansiedlung eines Baumarktes erfuhr der Bereich Mitte der 90-er Jahre seine Ausprägung als Sonderstandort.

Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,0 Kilometer.

Die mit ca. 700 Meter geringe Entfernung zur Umgehungsstraße („B 210 neu“) erlaubt eine konfliktfreie Erreichbarkeit des Gewerbegebietes mit dem dort integrierten Sonderstandort für den Einzelhandel.

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das Planungsgebiet erstreckt sich über eine Länge von ca. 200 m westlich der Straße „Am Bullhamm“ und erreicht eine durchschnittliche Tiefe von ca. 110 Metern.

Das Gelände kann als nahezu eben, bei einer Höhenlage von ca. 1,4 m ü. NN. bezeichnet werden. Die anschließende Straße liegt auf einer Höhe von ca. 1,2 m ü. NN und ist demzufolge nahezu niveaugleich.

Das Grundstück wird geprägt von dem ca. 100 Meter langen und ca. 40 m- 50 m tiefen Baumarkt.

An der Südseite des Gebäudes schließt ein ca. 40 Meter langer, eingezäunter Bereich als Freiverkaufsfläche für Gartenartikel an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über insgesamt drei Zufahrten von der Straße „Am Bullhamm“ und erlaubt somit eine konfliktfreie Anlieferung, ohne eine Vermengung der Lieferverkehre mit Kundenverkehren.

Aktuell werden auf der Freifläche östlich des „Marktes“ ca. 110 eingegrünte Kundenparkplätze vorgehalten.

Nördlich an den Standort für den Baumarkt schließt sich der „klassische Baustoffhandel“ (Großhandel) an.

Das Planungsgrundstück wird an der Südseite durch weitere bebaute, gewerbliche Grundstücke begrenzt.

Im Übergangsbereich hierzu sind die für solche Gebiete typischen Vegetationsstrukturen in Form von Heckenpflanzungen anzutreffen.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 2,2 ha große Planungsbereich wird überwiegend durch das Gebäude des Baumarktes und die mit Großbäumen begrüneten und klar strukturierten Kundenstellplätze geprägt. Weitere Grün-/Vegetationsbestände befinden sich lediglich in den Randbereichen entlang der Grundstücksgrenzen.

Weder das Orts- und Landschaftsbild noch die ökologische Wertigkeit ist für den Bereich als besonders bedeutend einzuschätzen. Die Situation entspricht vielmehr dem typischen Erscheinungsbild einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im gewerblich geprägten Umfeld.

Die aufgeführten Nutzungen und Strukturen führen auf dem Planungsgrundstück zu einem aktuellen Versiegelungsgrad von ca. 60 %.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Durch die mit einer Ampel versehene Anbindung des Bereichs an die Landesstraße (L 831) muss dem Grundstück eine gute Erreichbarkeit sowohl von der Umgehungsstraße als auch aus Richtung Stadt bescheinigt werden.

Diesbezüglich entstehen im weiteren Verfahren keine Handlungsbedarfe.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Auf der Landesstraße verkehren Buslinien (WEB) mit der Haltestelle „Gewerbegebiet Jever“ an der Wangerländischen Straße.

Diese verbinden Jever mit den umliegenden Ortschaften bzw. mit dem Mittelzentrum Wittmund. Insofern ist die 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

Aufgrund der Lage im gewerblich geprägten Umfeld sind Konflikte, ausgehend vom Betrieb bzw. der Erweiterung der Verkaufsfläche um 900 m² ebenso wenig wie vom Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Demzufolge sind hierzu auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Untersuchungs- oder Handlungsbedarfe angezeigt.

4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Da der gesamte Bereich bereits baulich (z.B. durch Lagerflächen oder Stellplätze) genutzt wird, dürfte der anzutreffende Baugrund für die beabsichtigte bauliche Erweiterung geeignet sein.

Der Stadt sind weder Altlasten noch Kampfmittelvorkommen in der Fläche bekannt. Desweiteren wurde der gesamte Bereich bereits in der Vergangenheit durch bauliche Tätigkeiten überformt.

Im Plangebiet sind alle Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser, Regenwasser, Wasser, Gas, ELT, Telekommunikation) vorhanden.

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 für den gesamten Planungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Bau- und Gartenmarkt) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Durch die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.5 werden die im Sondergebiet (SO) zulässigen Nutzungen detailliert aufgelistet.

Die zulässige Verkaufsfläche von max. 6.200 m² im Sondergebiet wird mit Bezug auf das Flurstück bzw. die Größe des festgesetzten Sondergebietes (21.768 m²) festgesetzt, vgl. TF 1.1.

Insgesamt ist dort ein Bau- und Gartenmarkt mit einem angegliederten Baustoffhandel für Endverbraucher zulässig; vgl. TF 1.2.

Im Interesse des Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches werden im Plangebiet gem. TF 1.3 nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Drogerie, Kioske etc.) komplett ausgeschlossen

Die textliche Festsetzung 1.4 verfolgt ebenfalls das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Dementsprechend werden die dort zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Zusätzlich werden die zulässigen Verkaufsflächen je Sortiment auf max. 100 m² VKF begrenzt.

Mittels dieser Regelungen kann die Stadt den im aktualisierten Einzelhandelskonzepten formulierten Leitsätzen zur weiteren Entwicklung des Sonderstandortes entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet, wird die zulässige Grundflächen für die Hauptnutzungen als Höchstmaß (GRZ = 0,6) festgesetzt, vgl. TF 2.1

Durch Stellplätze und Nebenanlagen darf gem. § 17 BauNVO eine maximale Grundfläche von 0,8 nicht überschritten werden.

Im Sondergebiet wird das Nutzungsmaß desweiteren durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m über einen im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt geregelt; vgl. TF 2.2.

Heute erreicht das Gebäude eine Höhe von max. 7,5 m im Bestand und somit sieht der Bebauungsplan auch bzgl., der Höhenentwicklung des Gebäudes ausreichend Gestaltungsspielraum vor. Der aktuell eingemessene Bezugspunkt liegt bei 1,4 m ü. NN.

Im Übrigen orientiert sich diese Höhenfestsetzung an den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne bzw. an der gewerblichen Prägung des Umfeldes.

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 wesentlichen am Bestandsgebäude mit einem nicht unerheblichen Entwicklungsspielraum für Erweiterungen. Durch die Baugrenzen wird ein überbaubarer Bereich in einer Größe von 12.750 m² geschaffen, innerhalb welcher die max. zulässige Überbauung umgesetzt werden kann.

5.4 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die für diesen Bebauungsplan wirksame BauNVO 2017 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 Bodenfinden aufgeführt.

Der Hinweis Nr. 4 weist auf evtl. von der Landesstraße ausgehende Lärmimmissionen hin.

Der Hinweis Nr. 5 stellt klar, dass aktuell keine kostenpflichtige Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittelvorkommen veranlasst wurde.

Mittels des Hinweises Nr. 6 wird auf die Überdeckung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 verwiesen.

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 eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt.

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 drei vorhandenen Anbindungen an die Straße „Am Bullhamm“ problemlos möglich.

6.4 Naturhaushalt

Wie unter Pkt. 4.3 der Begründung festgestellt, und aufgrund der aktuellen Nutzungen sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten.

Der Status Quo der Fläche bleibt auch nach der Erweiterung der Angebotsstruktur um Baustoffartikel für Endverbraucher erhalten.

6.5 Immissionen

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

6.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da ausschließlich Flächen des Investors in die Planung einbezogen wurden.

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.

Hierzu wird auf die Ergebnisse der entsprechenden Verträglichkeitsuntersuchung der Firma Stadt und Handel vom 09.10.2017 verwiesen.

Insofern können alle im LROP 2017 aufgeführten Ziele zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten als erfüllt eingestuft werden:

1. Kongruenzgebot

Mit der Verträglichkeitsuntersuchung (Stadt und Handel 09.10.2017) konnte nachgewiesen werden, dass maximal 28 % des Gesamtumsatzes auf Bereiche außerhalb des Kongruenzraumes (Mittelzentrums) entfallen.

Somit kann dem Kongruenzgebot entsprochen werden.

2. Konzentrationsgebot

Der Einzelhandelsstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Jever und zudem in einem durch das EHKZ definierten Ergänzungs- bzw. Sonderstandort.

Insofern entspricht das Vorhaben dem Konzentrationsangebot.

3. Integrationsgebot

Der Marktstandort liegt innerhalb des Sonderstandortes (Am Bullhamm/Hillernsen Hamm) und dient auch künftig der Versorgung im Mittelzentrum.

Dem Integrationsgebot wird entsprochen.

4. Abstimmungsgebot

Aufgrund der Funktion des Mittelzentrums, der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse und der bereits durchgeführten Beteiligung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland wird eine gesonderte weitere Abstimmung (Moderation) als nicht erforderlich angesehen.

Im Übrigen werden die unmittelbar betroffenen Nachbarkommunen als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Friesland hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine raumordnerischen Bedenken zum Planungsvorhaben vorgetragen.

5. Beeinträchtungsverbot

Da ein bestehender Baumarkt - Standort lediglich erweitert wird und die Sortimente stark reglementiert werden, kann dem Beeinträchtungsverbot entsprochen werden.

7. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“ in Folge des Planerfordernisses beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss nach Beratung des Vorentwurfes die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden anhand des Vorentwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung im Zeitraum vom 26.02.2018 bis zum 23.03.2018 durchgeführt.

Nach Auswertung und Behandlung der vorgetragenen Anregungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever in seiner Sitzung am 10.04.2018 dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung 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 13.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung lag in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 25.05.2018 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 21.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Baumarkt“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

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

Jever, den2018

Bürgermeister

(Albers)

Anlage:

- Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des OBI Baumarktes in Jever, Am Bullhamm 1 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt und Handel, 09.10.2017
- Lageplan zur Erweiterung des Baumarktes, 1 : 500, Büro Henninga, Oktober 2017

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

Bockhorn, den 28.05.2018

Herbert Weydringer