

STADT JEVER
Landkreis Friesland

1. vorhabenbezogene Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 80
„Sondergebiet Verbrauchermarkt
Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-
Straße“

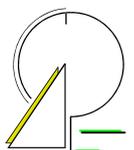
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

20.11.2019



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. EWE Netz GmbH
Zum Stadtpark 2
26655 Westerstede

2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever

2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich

3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover

4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

5. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Regio Nord
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

6. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

7. Polizeiinspektion Wilhelmshaven /Friesland
Sachgebiet Verkehr
Mozartstraße 29
26382 Wilhelmshaven

8. EWE WASSER GmbH
Postfach 576
27455 Cuxhaven

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>	
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen seitens des Fachbereiches Straßenverkehr keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Gleichwohl wirft die An- und Abfahrtssituation des Verbrauchermarktes (u. a. hinsichtlich Lieferverkehrs) Fragen auf, die rechtzeitig vor Realisierung in einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch mit allen Beteiligten (Polizeiinspektion WHV/FRI, Verkehrsbehörde, Stadt Jever, Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie Planer) erörtert werden sollten.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u> Aus Sicht der Regionalplanung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort Adolf-Ahlers-Straße nicht zu Lasten der Edeka-Filiale im St. Annen-Quartier erfolgen darf. Diese ist für die Nahversorgung im Ortszentrum Jever von essentieller Bedeutung.</p>	<p>Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass ein Ortstermin am 25.07.2018 mit Polizei und Straßenbehörde durchgeführt wurde.</p> <p>Der Vorhabenträger wird die ursprünglich an der Bahnhofstraße geplante Anlieferung nicht weiter verfolgen, sondern die gesamte Anlieferung an der heutigen Stelle bündeln.</p> <p>Des Weiteren ist geplant, dass durch eine entsprechende Beschilderung (Abbiegeverbot) und Kennzeichnung auf der Bahnhofstraße (durchgezogene weiße Linie) die Zufahrt zum Gelände so geregelt werden soll, dass ein Einfahren von der Bahnhofstraße (L 813) von Süden kommend zukünftig nicht mehr zulässig sein soll. Die Zufahrt soll nur noch von Norden kommend zugelassen werden. Ebenso ist die Ausfahrt auf die Bahnhofstraße von dem Gelände unzulässig. Das Gelände darf nur über die Normannenstraße und die Adolf-Ahlers-Straße verlassen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der gutachterlichen Bewertung der Situation durch Stadt+Handel ist zu entnehmen, dass es durch die Verkaufsflächenerweiterung zu keinen unzulässigen Umsatzumverteilungen kommen wird. Natürlich kommt es zu Umverteilungen, allerdings nicht in dem Maße, dass es zu städtebaulichen Folgen führen würde.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-</u> <u>Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-</u> <u>Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-</u> <u>Städtebaurecht:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</p>	
<p>Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Landesstraße Nr. 813 grenzt und zumindest teilweise über die L 813 verkehrlich erschlossen werden soll.</p> <p>Im Bereich der L 813 sind aus Sicht der NLStBV-GB Aurich keine relevanten Änderungen gegenüber dem heute rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 80 vorgesehen.</p> <p>Entsprechend der geplanten Änderung des Bebauungsplanes soll die bestehende Zufahrt zur L 813 unmittelbar westlich des Knotenpunktes L 813 I Adolf-Ahlers-Straße weiterhin festgesetzt werden. Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen sollte diese Zufahrt geschlossen und die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ausschließlich über die Stadtstraße Adolf-Ahlers-Straße erfolgen.</p> <p>Im Bereich des Knotenpunktes L 813 I Adolf-Ahlers-Straße sind die erforderlichen Sichtfelder gem. der Richtlinien für die Anlage von</p>	<p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Bei einem Ortstermin am 25.07.2018 mit Polizei und Straßenbehörde wurde das weitere Vorgehen abgestimmt.</p> <p>Der Vorhabenträger wird die ursprünglich an der Bahnhofstraße geplante Anlieferung nicht weiter verfolgen, sondern die gesamte Anlieferung an der heutigen Stelle bündeln.</p> <p>Des Weiteren ist geplant, dass durch eine entsprechende Beschilderung (Abbiegeverbot) und Kennzeichnung auf der Straße (durchgezogene weiße Linie) die Zufahrt zum Gelände so geregelt werden</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Stadtstraßen- RASSt 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Werbeschilder, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten. Im Bereich der Zufahrt zur L 813 sind ebenfalls ausreichende Sichtfelder vorzuhalten.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>soll, dass ein Einfahren von der Bahnhofstraße von Süden kommend zukünftig nicht mehr zulässig sein soll. Die Zufahrt soll nur noch von Norden kommend zugelassen werden. Ebenso ist die Ausfahrt auf die Bahnhofstraße von dem Gelände unzulässig. Das Gelände darf zukünftig nur über die Normannenstraße und die Adolf-Ahlers-Straße verlassen werden.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p>	
<p>Aus Sicht des Fachbereiches <u>Bauwirtschaft</u> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe (> 500 m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund (anthropogene Auffüllungen) an.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Hochbauplanung bzw. Bauausführung berücksichtigt. Von grundlegenden Schwierigkeiten ist erst einmal nicht auszugehen, da das Grundstück heute bereits fast vollständig bebaut ist.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplanten Änderungen die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.</p> <p>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherheits- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Regio Nord Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>	
<p>De Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, als von der OB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch-das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 1570 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und - anlagen, ist stets zu gewährleisten.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich des Bahnübergangs (BÜ) Bahnhofstraße km 80,794 der Strecke . 1570 ist eine Lkw Entladerampe geplant. Der Errichtung der Entladerampe an dem eingezeichneten Standort kann nur dann zugestimmt werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Rückstau am benachbarten BÜ ausgeschlossen werden kann. Einer direkten Zufahrt/Anlieferung aus Richtung Süden kann nicht zugestimmt werden. Und 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 1570 soll durch die vorliegende Planung in keinem Fall gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Es ist geplant, dass durch eine entsprechende Beschilderung (Abbiegeverbot) und Kennzeichnung auf der Straße (durchgezogene weiße Linie) die Zufahrt zum Gelände so geregelt werden soll, dass ein Einfahren von der Bahnhofstraße von Süden, also vom Bahnübergang her kommend zukünftig nicht mehr zulässig sein soll. Die Zufahrt soll nur noch von Norden kommend zugelassen werden. Ebenso ist die Ausfahrt auf die Bahnhofstraße von dem Gelände unzulässig. Das Gelände darf zukünftig nur über die Normannenstraße und die Adolf-Ahlers-Straße verlassen werden.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • die Sicht auf die Blinklichtsignale und Andreaskreuze nicht beeinträchtigt wird. <p>Die Abstandsflächen dürfen sich unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen bei dem geplanten Bauvorhaben auf Bahngelände erstrecken, unter dem Vorbehalt, dass für die Inanspruchnahme des Bahngrundstückes eine einmalige Vergütung durch den Antragsteller entrichtet wird. Hierfür ist ein kostenpflichtiger Nachtrag zum bestehenden Gestaltungsvertrag vom 14.10.2010 abzuschließen. Der Bauherr wendet sich dazu an: DB AG, DB Immobilien, Herrn Ulrich Steinmetz, Hammerbrackstraße 44, 20097 Hamburg, Tel.: 040 3918 2753, E-Mail: ulrich.steinmetz@deutschebahn.com. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen, die Bestandteil des Gestaltungsvertrages werden, vor.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau I Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger-etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser</p>	<p>Der Vorhabenträger wird die ursprünglich an der Bahnhofstraße geplante Anlieferung nicht weiter verfolgen, sondern die gesamte Anlieferung an der heutigen Stelle bündeln.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung der Bebauungsplanänderung aufgenommen und sind außerhalb der Bauleitplanung zu beachten.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom An-tragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird. Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Be-rührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Ab-fälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugfüh-erer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebs-notwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbe-sondere Luft- und Körperschall, Ab-gase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektri-sche Be-einflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p>	
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Das Plangebiet umfasst einen Gebäudekomplex mit Parkplatzflächen im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Adolf-Ahlers-Straße in Jever. Derzeit sind am Standort ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem Bäcker und einem Postdienstleistungsbereich in der Vorkassenzone sowie ein Kino ansässig. Die Räumlichkeiten einer Gaststätte stehen derzeit leer. Die derzeitige Gesamtverkaufsfläche (VKF) beträgt laut Planunterlagen 1.584 m².</p> <p>Die Stadt Jever möchte nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters sowie für die Ansiedlung eines Getränkemarktes schaffen. Auch der Vorkassenbäcker und der Postdienstleister sollen weiterhin in der Immobilie verortet bleiben. Für Beide ist eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen. Zusätzlich soll ein Verkaufsladen für Schnittblumen am Standort angesiedelt werden. In dem Gebäudekomplex sollen laut architektonischer Planzeichnung zudem neben dem schon bestehenden Kino, ein Internetcafé, eine Gaststätte sowie eine Spielhalle angesiedelt werden.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Im Plangebiet sind als Art der baulichen Nutzung zwei Sondergebiete Einzelhandel (S01 Einzelhandel und S02 Einzelhandel) sowie ein Mischgebiet vorgesehen. Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung des Planvorhabens ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP-VO) zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stadt Jever orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an der im Jahr 2016 vom Büro Stadt + Handel erstellten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Jever (EHK 2016). Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen grundsätzlich.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem die vom Büro Stadt + Handel erstellte Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung und Erweiterung des EDEKA-Nahversorgungstandortes in Jever, Adolf-Ahlers-Straße 3 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, bei (Verträglichkeitsanalyse).</p> <p>Die Planunterlagen enthalten zudem eine Planzeichnung der TE KIEFTE ARCHITECTEN, der die vorgesehene Verkaufsflächenaufteilung zu entnehmen ist.</p> <p>Wir haben folgende Anmerkungen und Hinweise zum Planvorhaben:</p> <p>1. Zur angestrebten Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens: In den Planunterlagen werden unterschiedliche Verkaufsflächenangaben verwendet:</p> <p>a) Textliche Festsetzungen und Begründungen zum Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.604 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter • Hiervon: 	<p>Die einführenden Anmerkungen der IHK werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> ○ maximal 1.252 m² für Nahrungs- und Genussmittel ○ 160 m² für Drogeriewaren ○ 32 m² für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente ○ 160 m² für sonstige Sortimente ● 499 m² für einen Getränkemarkt <ul style="list-style-type: none"> ○ hiervon maximal 15 % für zentrenrelevante Sortimente ● maximal 90 m² für ein Blumengeschäft <p>Summe: 2.193 m²</p> <p>b) Verträglichkeitsanalyse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1.604 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter ● 499 m² für einen Getränkemarkt ● 90 m² Verkaufsladen für Schnittblumen ● 16 m² Post zzgl. 32 m² Dienstleistungsbereich <p>Summe: 2.209 m²</p> <p>c) c. Planzeichnung TE KIEFTE ARCHITECTEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 1.490 m² Verkaufsfläche (inkl. Fläche Prepack) ● 24,64 m² WDFG ● 84,43 m² Mall ● 78,77 m² Bäcker ● 18,90 m² Post ● 429,4 m² Verkaufsraum Getränke ● 70,6 m² Windfang Getränke ● 115 m² Blumen <p>Summe: 2.311 m²</p> <p>Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung empfehlen wir, die Verkaufsflächenangaben in den Planunterlagen einheitlich anzugeben. Für die weitere Bewertung des Planvorhabens gehen wir davon aus, dass die Stadt Jever die in den textlichen Festsetzungen und Begründungen zum Bebauungsplan angegebene Verkaufsfläche realisieren möchte.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Vorhabenplan gemäß der textlichen Festsetzungen angepasst wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2. Zur Verträglichkeitsanalyse:</p> <p>Zu der vom Büro Stadt + Handel erstellten Verträglichkeitsanalyse haben wir folgende inhaltliche und methodische Anmerkungen und Hinweise:</p> <p>Allgemein: Wir stimmen mit Stadt + Handel überein, dass sich durch das Planvorhaben vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere auf Standorte mit einem größeren Angebot im Sortiment Getränke sowie für die nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-discounter ergeben werden (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 19).</p> <p>Außerdem gehen wir, genauso der Gutachter, davon aus, dass durch die Erweiterung des im Plangebiet angesiedelten Lebensmittelvollsortimenters:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ dort "mit einer gesteigerten Sortiments- und Artikelzahl zu rechnen" ist, ○ es zu einer "Steigerung der Attraktivität des jetzigen Lebensmittelmarktes und des Vorhabenstandortes" kommt ○ und der Vorhabenstandort eine "höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet" realisieren wird (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 23). <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass das Vorhaben nach unserer Einschätzung einen Zielkonflikt zwischen den im EHK 2016 formulierten Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ "städtebaulich-funktionale Stärkung des Innenstadtzentrums und ○ "Sicherung und Stärkung der Nahversorgung" mit sich bringt (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 31). <p>Aus den genannten Gründen ist deshalb nach unserer Ansicht eine genaue Analyse und Bewertung des Vorhabens sowie ein intensiver</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Verträglichkeitsanalyse überarbeitet wurde. Sie wurde hinsichtlich der nachfrageseitigen Parameter aktualisiert (Kaufkraft 2017), angebots- und nachfrageseitige Entwicklungen bis zur Marktwirksamkeit des Vorhabens einbezogen und aufgrund der in den Stellungnahmen geäußerten Kritikpunkte verschiedene Stellen des Gutachtens konkretisiert bzw. aktualisiert (bspw. Kapitel 5 und Kapitel 7).</p> <p>Hierzu ist weiter anzuführen, dass das Planvorhaben, wie auch in der Verträglichkeitsanalyse erläutert, im Einklang mit den Aussagen</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Abwägungsprozess der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse notwendig. Dies deckt sich mit der Aussagen im EHK 2016 zu den Entwicklungszielen für den Nahversorgungsstandort Edeka- Bahnhofstraße (vgl. EHK 2016, S. 60).</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel ist deshalb an verschiedenen Stellen zu hinterfragen:</p> <p>a. Wettbewerbssituation des Vorhabenstandorts mit dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) "Innenstadtzentrum Jever"</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Planvorhaben ist lediglich 600 m vom im EHK 2016 definierten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) "Innenstadtzentrum Jever" entfernt. Hierdurch besteht ein hoher Wettbewerb zu diesem ZVB. Speziell der in der Lindenbaumstraße verortete Lebensmittelvollsortimenter steht bereits heute in 	<p>und Zielstellungen des EHK Jever 2016 steht. Nach Ansiedlungsleit-satz II des EHK ist eine Sicherung und Optimierung der Nahversorgung an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten anzustreben. Hierbei sind negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung zu vermeiden. Dies wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse für das Planvorhaben nachgewiesen.</p> <p>Durch das Planvorhaben findet eine Stärkung der Nahversorgung an einem im EHK ausgewiesenen Nahversorgungsstandort statt. Die Verträglichkeitsanalyse belegt, dass keine vorhabeninduzierten städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Jever zu erwarten sind. Es findet durch das Planvorhaben keine Stärkung des Innenstadtzentrums statt, dies ist im Sinne des EHK auch nicht die Zielstellung der Stärkung und Qualifizierung der Nahversorgungsstandorte. Möglichkeiten zu städtebaulichfunktionalen Stärkung des Innenstadtzentrums werden durch das Planvorhaben nicht eingeschränkt.</p> <p>Das im EHK verankerte Nahversorgungsprüfschema belegt zudem, dass durch das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Entwicklung des Nahversorgungsangebots außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.</p> <p>Die Überschneidung des 600 m-Radius (Nahbereich) des EDEKA-Marktes im ZVB (Innenstadt) mit dem Radius des Bestandsmarktes EDEKA an der Adolf-Ahlers-Straße beträgt mehr als 10 %, ist jedoch bereits ohne Umsetzung des Planvorhabens existent. Aufgrund der Kopplungsvorteile durch die Lage des Marktes im ZVB (Innenstadt) und ausreichenden Kaufkraftpotenzialen in der Mantelbevölkerung des EDEKA-Marktes in der Innenstadt sind mit der Realisierung des Planvorhabens keine bedeutenden negativen Aus-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>einem hohen direkten Wettbewerb zum Standort des Planvorhabens, welcher sich im Falle einer Umsetzung des Planvorhabens noch erhöhen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlich ist festzustellen, dass der im Plangebiet angesiedelte Lebensmittelvollsortimenter mit 1.584 m² schon heute eine fast doppelt so große VKF hat, wie der Markt in der Lindenbaumstraße, der über ca. 800 m² verfügt. Dieses Ungleichgewicht schlägt sich auch in einer unterschiedlich attraktiven Sortimentsgestaltung nieder. Durch die geplante Verkaufsflächenvergrößerung im Plangebiet werden sich diese Unterschiede noch vergrößern. • Die Verkaufsfläche für Postdienstleistungen soll am Vorhabenstandort wesentlich ausgebaut werden. Dies verstärkt den Wettbewerb zum ZVB. Derzeit steigen die Marktanteile des Onlinehandels kontinuierlich an. Für den Lebensmittelvollsortimenter ist, durch die Möglichkeit der Paketabgabe oder -mitnahme in direkter Nachbarschaft, mit einer Kundenfrequenzsteigerung und gesteigerten Marktanteilen durch Kopplungskäufe zu rechnen. • Durch den Ausbau des Sortiments Schnittblumen am Vorhabenstandort ist ebenfalls mit einer Attraktivitätssteigerung des Planvorhabens zu rechnen. 	<p>wirkungen zu erwarten. Dies gilt vor allem, da es sich bei der Erweiterung des Planvorhabens größtenteils um die Erweiterung durch eine großzügig dimensionierte Getränkefläche handelt.</p> <p>Da das Planvorhaben bereits in den Wettbewerbsstrukturen etabliert ist und dessen Erweiterung zudem überwiegend durch die Errichtung eines Getränkemarktes erfolgt, ist nicht davon auszugehen, dass der im ZVB liegende EDEKA-Markt durch das Planvorhaben wesentlich tangiert wird. Die zu erwartende Umsatzumverteilung für den EDEKA-Markt an der Lindenbaumstraße liegt im Worst Case bei unter rd. 5 %. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass der EDEKA-Markt, wie auch die anderen Angebotsstrukturen im Stadtgebiet sowohl von den zwischen 2016 und 2018 erfolgten, als auch von den bis 2021 prognostizierten positiven Kaufkraftentwicklungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (aufgrund positiver Bevölkerungsentwicklung sowie aufgrund von Kaufkraftsteigerungen - siehe Gutachtenaktualisierung September 2018) profitiert. In der Zusammenschau der vorgenannten Aspekte ist anzunehmen, dass eine vorhabenbedingte Marktschließung unter Berücksichtigung der geringen, auf den Markt entfallenden absoluten und relativen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten ist.</p> <p>Mit der Umstrukturierung des Planvorhabens ist als kleinteilige Nutzung ein Postdienstleister mit 16 m² Verkaufsfläche und ein Blumenladen mit 90 m² geplant. Auf diesen Flächen wird ein Umsatz von unter 0,1 Mio. Euro im Sortiment Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie in den Sortimentsbereichen Schnittblumen von rd. 0,2 Mio. Euro, Zimmerpflanzen/Gestecke von rd. 0,1 Mio. Euro und GKP von unter 0,1 Mio. Euro prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass Kopplungsbeziehungen zwischen der Poststelle, dem Blumenladen und den weiteren Anbietern am Vorhabenstandort entstehen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass die Poststelle und der Blumenladen nur Verkaufsflächendimensionen in Fachgeschäftsgrößenordnungen aufweisen, die eine deutlich geringere Strahlkraft</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>b. Standortbezogene Herausforderungen des Lebensmittelvollsortimenters in der Lindenbaumstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Lebensmittelvollsortimenter in der Lindenbaumstraße hat eine wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Innenstadtbereich. Sein Standort bringt allerdings verschiedene städtebaulich-funktionale Restriktionen mit sich: <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Standort ist mit dem PKW nur schlecht erreichbar. ○ Das Parkplatzangebot mit nur wenigen Parkplätzen vor dem Markt und einem angegliederten, relativ engen Parkhaus ist für PKW-Kunden eher nicht attraktiv. ○ Seine Verkaufsfläche von 800 m² bedingt schon heute eine im Vergleich zum Planvorhaben kleinere Sortimentsbreite und -tiefe. Zudem ist eine Verkaufsflächen-erweiterung aufgrund der integrierten Lage kaum möglich. ○ Die vom Gutachter beschriebenen Kopplungsvorteile durch seine Lage im ZVB halten wir für sehr gering (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 36). Der Markt liegt im St. Annen Quartier am westlichen Rand des ZVBs "Innenstadtzentrum Jever". Der Einzelhandelsbesatz ist in diesem Bereich ausgedünnt und im direkten Umfeld des Marktes sind hauptsächlich zentrenergänzende Funktionen zu finden. <p>c. Weitere Kaufkraftpotenziale durch Gäste und Touristen in Jever</p> <p>Der Gutachter hat sich bisher nicht mit den Auswirkungen der Kaufkraft von Gästen und Touristen befasst. Die Stadt Jever hatte 2017 insgesamt 64.171 Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mindestens zehn Betten und geöffneten Campingplätzen mit mindestens zehn Stellplätzen (vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen (2018) LNS Online: Tabelle K7360412). Hinzu kommen Gäste und Touristen, die den grauen Beherbergungsmarkt nutzen.</p>	<p>als ein Lebensmittelvollsortimenter aufweisen und überwiegend der Nahversorgung dienen. Dies belegen insbesondere die Kaufkraftabschöpfungen im Nahbereich.</p> <p>Zudem tragen beide Betriebe aufgrund des aktuell fehlenden sortimentspezifischen Angebots im untersuchten Nahbereich zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung bei und stellen nach dem EHK Jever 2016 an Nahversorgungsstandorten erwünschte Nutzungen zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung dar.</p> <p>Aufgrund der geringen Dimensionierung beider Betriebe und der überwiegenden Nahversorgungsorientierung stehen diese in keinem direkten Konkurrenzverhältnis zum Innenstadtzentrum.</p> <p>Der Attraktivierung des Gesamtvorhabens (insbesondere des EDEKA-Marktes) wird durch die angenommene, deutlich über dem Durchschnitt liegende Flächenproduktivität des Lebensmittelvollsortimenters im Worst Case Rechnung getragen.</p> <p>Die durch den Tourismus bedingten, zusätzlich für den Einzelhandel verfügbaren Kaufkraftpotenziale werden im Sinne der Worst Case Betrachtung bei Verträglichkeitsgutachten regelmäßig nicht detailliert beachtet.</p> <p>Darüber hinaus ist anzunehmen, dass der EDEKA Markt im Innenstadtzentrum stärker als das Planvorhaben von touristischen Potenzialen profitiert, da sich viele der für die Touristen interessanten</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Der Gutachter hat sich mit den vorgenannten Aspekten kaum befasst. Dies halten wir für den oben genannten intensiven Abwägungsprozess jedoch für erforderlich. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den ZVB sind nicht auszuschließen. Wir empfehlen, dass der Gutachter das Verträglichkeitsgutachten um Analysen und Aussagen zu den genannten Aspekten erweitert.</p> <p>Zu Kapitel1 Ausgangssituation und Zielsetzung</p> <p>Stadt + Handel geht davon aus, dass sich die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters nur geringfügig um 20 m² von 1.584 m² auf 1.604 erhöht (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 1). Nach unserer Ansicht ist dies ein methodischer Fehler des Gutachtens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Gutachter lässt außer Acht, dass der Lebensmittelvollsortimenter bereits heute mit ca. 150 m² - 200 m² VKF (Schätzung auf Basis einer Ortsbegehung) ein umfangreiches Getränkesortiment anbietet. Durch den Anbau des Getränkemarktes mit 499 m² VKF wird die bisher im Bestandmarkt von Getränken belegte VKF frei für andere vom Lebensmittelvollsortimenter geführte Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige Sortimente). • Laut Planzeichnung der TE KIEFTE ARCHITECTEN ist eine direkte Verbindung des Getränkemarkts mit dem Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen. Hierdurch können Kunden zwischen den Verkaufsflächen wechseln, ohne einen Kassbereich zu passieren und ggf. einen Kassivorgang vollziehen zu müssen. Vollsortimenter und Getränkemarkt sind deshalb nicht zwei getrennte Verkaufsstellen, sondern eine Verkaufsstelle. • Die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters beträgt 	<p>Sehenswürdigkeiten (u.a. Schloss Museum, Schlachtmühle, Stadtkirche, Tourist Information) und Gastronomiebetriebe im Innenstadtzentrum befinden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der genannte Sachverhalt wurde bereits durch das vorliegende Gutachten berücksichtigt. Die mit dem Anbau eines Getränkemarktes anzunehmende Umstrukturierung der Sortimentsverkaufsflächen des EDEKA Marktes wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse mit berücksichtigt.</p> <p>Die mit der Umstrukturierung der Verkaufsflächen (insbesondere der Getränkeverkaufsflächen) möglicherweise einhergehende Veränderung der Umsatzleistungen des EDEKA Marktes wurden durch die prognostizierten Flächenleistungen des Planvorhabens (umstrukturierter EDEKA Markt) berücksichtigt.</p> <p>Durch die zwischen dem Vollsortimenter und dem Getränkemarkt bestehende Verbindung können beide Betriebe, auch wenn diese aufgrund der gesonderten Eingänge und Kassbereiche getrennt zu betreiben sind - auch als Funktionseinheit betrachtet werden. Auf die im Rahmen des Gutachtens getroffenen Einschätzungen und Aussagen hat dies keine Auswirkungen. Im Gutachten erfolgte eine Betrachtung von zwei „getrennten“ Einheiten mit den entsprechend anzunehmenden Flächenleistungen, welche aufgrund der Sortimentsausgestaltung deutlich variieren. Würden beide Betriebe als Funktionseinheit berücksichtigt werden, würden auf den Verkaufsflächen weiterhin die angenommenen Flächenleistungen erzielt werden. Für das Gesamtvorhaben (Funktionseinheit) würde</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • somit 499 m². Dies entspricht einer Verkaufsflächenvergrößerung um 34 %. Insbesondere eine Verkaufsflächenvergrößerung von lediglich 2 m² für Drogeriewaren halten wir deshalb derzeit als zu gering angesetzt (vgl. Verträglichkeitsuntersuchung, S. 9 ff.). <p>Die in Tabelle 1: "Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens" ausgewiesene VKF- Differenz muss entsprechend höher angesetzt und alle darauf aufbauenden Berechnungen aktualisiert werden (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 9). Hierbei sollte für die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters eine einheitliche Flächenproduktivität angesetzt werden. Den bisher gewählten Ansatz, die geplante Getränkeabteilung als eigenständigen Getränkemarkt zu werten und deshalb eine geringere Flächenproduktivität als für den EDEKA- Markt anzusetzen, halten wir für nicht zielführend (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 26).</p> <p>Die vom Gutachter für die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters bisher angesetzte Flächenproduktivitätsspanne von 4.400 - 4.600 €/m²/Jahr bewerten wir im Sinne eines Worst- Case-Ansatzes als angemessen (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 26).</p> <p>Zu Kapitel 4.4 Nachfrageanalyse</p> <p>Der Gutachter verwendet hier Kennzahlen des IFH aus dem Jahr 2015 (Kaufkraftkennziffer rd.101; Einzelhandelszentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 131) (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 15 f.). Hier sollten die aktuellsten verfügbaren Werte, wahrscheinlich aus dem Jahr 2017, verwendet werden. Uns liegt die Kaufkraftkennziffer der Michael Bauer Research GmbH für die Stadt Jever in Höhe von 100,1 vor.</p>	<p>sich somit eine nach Verkaufsflächendimensionen gewichtete neue durchschnittliche Umsatzleistung je m² ergeben, welche unter der angenommenen Flächenleistung des EDEKA Marktes liegt.</p> <p>Die sortimentspezifischen Veränderungen der Verkaufsflächen des Planvorhabens wurden vom Vorhabenträger angegeben und stellen auch hier eine Prüfung im Sinne des Worst Case (weiterhin hoher Anteil NuGVerkaufsflächen) dar.</p> <p>Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass die Kaufkraftberechnungen aktualisiert wurden. Darüber hinaus wurden Einwohner und Kaufkraftentwicklungen bis zum Jahr 2021, der Marktreife des Planvorhabens in das Gutachten eingestellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zu Kapitel 4.5 Städtebaulich-funktionale Analyse/ Charakterisierung der zentralen Ver-sorgungsbereiche im Untersuchungsraum</p> <p>Der Gutachter analysiert bisher nicht die städtebauliche Bedeutung des Vollsortimenters für den ZVB und speziell für das St. Annen Quartier. Vor allem sollte dargestellt werden, welche städtebaulichen Folgen ein Wegfall dieser Versorgungsmöglichkeit für den ZVB mit sich bringen würde.</p> <p>Zu Kapitel 6.1 Städtebauliche Einordnung</p> <p>Die vom Gutachter angestellten Berechnungen zu den Umsatzumverteilungen (Tabelle 7,S. 27) haben einen "Black Box"-Charakter und sind für uns nicht nachvollziehbar. Angesichts der hohen Bedeutung des Planvorhabens für die Nahversorgungssituation in der Stadt Jever regen wir an, die Berechnungsgrundlagen vom Gutachter nachvollziehbar ausführen zu lassen.</p> <p>Zu Kapitel 6.2 Städtebauliche Einordnung</p> <p>In Kapitel 2 führt der Gutachter folgendes aus: "Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10%- Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10% liegen (vgl. VG Arnshausen 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3D 7/ 03.NE)" (vgl. S. Verträglichkeitsgutachten, S. 6). Dem stimmen wir ausdrücklich zu.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine diesbezügliche Analyse ist nicht zielführend, da keine vorhabenbedingte Standortaufgabe des EDEKA Marktes in der Innenstadt zu erwarten ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der Ausweisung der vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen erfolgt eine Ausweisung nach Lagen. Eine einzelbetriebliche Ausweisung ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Wenn Betriebe einzelner Lagen von relevanten Umsatzumverteilungen betroffen sind, werden diese im Verträglichkeitsgutachten gesondert erwähnt und deren Betroffenheit erläutert.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Stadt+Handel hat ihre Bewertung nicht allein auf die Umsatzverteilungsquote gestützt, sondern auch eine städtebauliche Betrachtung durchgeführt.</p> <p>Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 2 - 3 % im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den ZVB Innenstadtzentrum Jever induziert. Diese Umsatzumverteilungen tangieren vor allem den strukturprägenden Lebensmittelanbieter EDEKA. Bei diesem handelt es sich um einen systemgleichen Lebensmittelvollsortimenter, der durch seine Lage innerhalb des ZVB auch von Kopplungsbeziehungen profitiert. Da der Bestandsmarkt EDEKA an der Adolf-Ahlers-Straße bereits vorhanden ist und dessen Erweiterung zudem</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Stadt + Handel geht zudem davon aus, dass der- für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Jever strukturprägende- Lebensmittelvollsortimenter in der Lindenbaumstraße Umsatzumverteilungen von rd. 5 % erleiden wird. Aufgrund der zentralen Lage des Marktes und der damit einhergehenden vielfältigen Kopplungsbeziehungen ist laut Gutachter eine vorhabenbedingte Marktschließung nicht zu erwarten. Zudem erwartet Stadt + Handel keine städtebaulichen negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Jever (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 28). Diese Auffassung teilen wir aus folgenden Gründen nicht:</p> <p>Wie bereits oben beschrieben, sehen wir für den Markt in der Lindenbaumstraße aufgrund seiner städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen, insbesondere seiner Lage am Randbereich des ZVB, kaum Kopplungsbeziehungen. Außerdem gehen wir davon aus, dass sich durch die von uns empfohlene Nachbesserung des Verträglichkeitsgutachtens die zu erwartenden Umsatzumverteilungen noch erhöhen werden. Durch die geringen Gewinnspannen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel, können jedoch selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen, die dann negative städtebauliche Folgen nach sich ziehen können.</p>	<p>überwiegend durch die Errichtung eines Getränkemarktes erfolgt, ist nicht davon auszugehen, dass der im ZVB liegende EDKA Markt durch das Planvorhaben wesentlich tangiert wird. Die zu erwartende Umsatzumverteilung für den EDEKA-Markt an der Lindenbaumstraße liegt bei unter rd. 5 %.</p> <p>Die Überschneidung des 600 m-Radius (Nahbereich) des EDEKA-Marktes im ZVB (Innenstadt) mit dem Radius des Bestandsmarktes EDEKA an der Adolf-Ahlers-Straße beträgt mehr als 10 %, ist jedoch bereits ohne Umsetzung des Planvorhabens existent. Aufgrund der Kopplungsvorteile durch die Lage des Marktes im ZVB (Innenstadt) und ausreichenden Kaufkraftpotenzialen in der Mantelbevölkerung des EDEKA-Marktes in der Innenstadt sind mit der Realisierung des Planvorhabens keine bedeutenden negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt vor allem, da es sich bei der Erweiterung des Planvorhabens größtenteils um die Erweiterung durch eine großzügig dimensionierte Getränkefläche handelt.</p> <p>Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Gefährdung der Versorgungsfunktion des ZVB ist nicht zu erwarten.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Jever in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten sind.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zu Kapitel 7.3.1 Prüfung der Nahversorgungsfunktion</p> <p>Wie in Kapitel 6.1 sind die Berechnungen des Gutachters aufgrund ihres "Black Box"- Charakters für uns nicht nachvollziehbar. Angesicht der hohen städtebaulich-funktionalen Bedeutung des Planvorhabens für die Nahversorgungssituation in der Stadt Jever regen wir an, die Berechnungsgrundlagen vom Gutachter auch hier nachvollziehbar ausführen zu lassen.</p> <p>3. Zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Gliederungspunkt 2a) wird der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Liste" für Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 15 % der Verkaufsfläche (VK) festgelegt. Wir empfehlen, die Verkaufsfläche für diese Randsortimente in Anlehnung an das LROP 2017 auf 10% zu reduzieren. • Im Mischgebiet sollen Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme eines Blumengeschäfts -, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sein. Zum Ausschluss von Vergnügungsstätten heißt es in den Begründungen zum Bebauungsplan, dass hier- durch städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden sollen, die vorhandenen kulturellen Einrichtungen gesichert werden sollen und das Mischgebiet insgesamt weiter entwickelt werden soll (vgl. Begründungen, S. 6). <p>Wir teilen grundsätzlich die Argumentation der Stadt Jever, Vergnügungsstätten im Misch- gebiet auszuschließen. Ein einzelfallbezogenes Ausschließen von Vergnügungsstätten birgt nach unserer Einschätzung jedoch die Gefahr, wegen unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Wir regen deshalb an, gutachterlich ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Jever erarbeiten zu lassen. Ein solches Konzept dient,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gutachter führt hierzu aus, dass die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens rechnerisch überprüft und nachgewiesen wurde. Hierzu wurden die Einwohnerzahlen des Nahbereichs mit den Kaufkraftwerten der Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel multipliziert und anhand der anzunehmenden Kaufkraftabschöpfung der maximale Umsatz des Planvorhabens berechnet.</p> <p>Der Anregung die Randsortimente zu reduzieren wird nicht gefolgt. Die Verträglichkeit wurde durch den Fachgutachter nachgewiesen und die Stadt hält an der getroffenen Festsetzung fest.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung zum Thema Vergnügungsstätten weiter ausgeführt wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ähnlich wie ein "Einzelhandelskonzept", als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit der Begründungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Zudem weisen wir darauf hin, dass das EHK 2016 keine Aussagen zum Umgang mit Einzelhandel in Mischgebieten macht. Wir regen an, entsprechende Aussagen in eine zukünftige Fortschreibung des EHK 2016 zu integrieren. <p>Fazit: Die Oldenburgische IHK hat derzeit wegen der zuvor genannten Gründe Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Für uns ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht auszuschließen, dass das Planvorhaben nicht mehr als nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf den im ZVB "Innenstadtzentrum Jever" haben kann.</p> <p>Wir empfehlen, das Verträglichkeitsgutachten und die Planunterlagen unseren Hinweisen entsprechend überarbeiten zu lassen. Das Vorhaben sollte solange zurückgestellt und ggf. auf Basis einer gutachterlichen Empfehlung angepasst werden. Das Planvorhaben sollte danach erneut öffentlich ausgelegt werden und auch die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt werden.</p>	<p>Den Anregungen der IHK wird zum Teil gefolgt, das Gutachten wurde in Passagen überarbeitet, am Ergebnis ändert dies allerdings nichts. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Jever in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten sind.</p>
<p>Polizeiinspektion Wilhelmshaven /Friesland Sachgebiet Verkehr Mozartstraße 29 26382 Wilhelmshaven</p>	
<p>26.05.2018 Nach Durchsicht und Prüfung der übersandten Unterlagen stelle ich aus verkehrspolizeilicher Sicht fest, dass eine Zufahrt von der Bahnhofstraße auf das Gelände des Verbrauchermarktes geplant ist.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Dabei ist zu beachten, dass die Zufahrt nur durch rechts Abbiegen von der Bahnhofstraße möglich gemacht werden sollte. Ein Linksabbiegen aus Richtung Addernhausen – gleich hinter den Bahnschienen sollte NICHT erlaubt werden, da es möglicherweise sonst zu einem Rückstau bis auf die Bahnschienen kommen könnte. Dieses könnte zu Störungen des Zugbetriebes und Gefahrensituationen führen, da die Schranken NICHT geschlossen werden könnten.</p> <p>Dazu ist die Zufahrt von der Bahnhofstraße schmal zu halten, damit auch baulich eine Ausfahrt vom Parkplatz auf die Bahnhofstraße nicht möglich ist (was auch schon jetzt durch Zeichen 267 verboten ist).</p> <p>Eine Ausfahrt vom Parkplatz auf die Bahnhofstraße ist aus meiner Sicht auch jetzt nicht sinnvoll und verkehrstechnisch daher auch nicht ratsam.</p> <p>Ansonsten werden keine weiteren Bedenken derzeit gegen den Bebauungsplan Nr. 80.1 der Stadt Jever vorgebracht.</p> <p>27.06.2018 Bezüglich des Bauvorhabens auf dem zu bebauenden Grundstück selbst werden KEINE verkehrspolizeilichen Bedenken vorgebracht.</p> <p>Hinsichtlich der Einfahrt von der Bahnhofstraße und dem künftigen Verkehr auf das Gelände sowie dem Lieferverkehr für den Getränkemarkt wird ein gemeinsamer Termin mit dem Straßenbaulastträger, dem Grundstückseigentümer, der Polizei und sonstigen Zuständigen vorgeschlagen.</p>	<p>Der Anregung wird im Zuge der Erschließungsplanung gefolgt.</p> <p>Es ist geplant, dass durch eine entsprechende Beschilderung (Abbiegeverbot) und Kennzeichnung auf der Straße (durchgezogene weiße Linie) die Zufahrt zum Gelände so geregelt werden soll, dass ein Einfahren von der Bahnhofstraße von Süden kommend zukünftig nicht mehr zulässig sein soll. Die Zufahrt soll nur noch von Norden kommend zugelassen werden. Ebenso ist die Ausfahrt auf die Bahnhofstraße von dem Gelände unzulässig. Das Gelände darf zukünftig nur über die Normannenstraße und die Adolf-Ahlers-Straße verlassen werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass ein Ortstermin am 25.07.2018 mit Polizei und Straßenbehörde durchgeführt wurde. Das Ergebnis ist weiter oben dargestellt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE WASSER GmbH Postfach 576 27455 Cuxhaven</p>	
<p>Zu den Unterlagen möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Oberflächenwasser Da es sich um eine Neuplanung handelt, sollte die Entwässerung auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen nach den Regeln der Technik ausgelegt sein.</p> <p>Die geplante ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die Bestandskanalisation ist nicht mehr zeitgemäß und wird daher unsererseits abgelehnt.</p> <p>Es sind Retentionsmaßnahmen vorzusehen. Im weiteren Verfahren wird seitens der EWE WASSER ein zulässiger maximaler Drosselabfluss vorgegeben. Darüber hinaus ist durch die Größe der versiegelten Fläche ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 zu erbringen. Zudem hat eine Prüfung auf ggf. notwendige Vorreinigung des Niederschlagswassers nach DWA M 153 zu erfolgen.</p> <p>Für das Plangebiet gibt es drei potentielle Regenwasserleitungen, die als Anschlusspunkt dienen könnten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bahnhofstraße und Adolf-Ahlers-Straße: Die Regenwasserleitungen sind bereits jetzt hydraulisch ausgelastet und stehen für einen Neuanschluss nicht zur Verfügung. Alternativ müssten sie größer dimensioniert werden. • Normannenstraße: Diese Leitung kann für das Gebiet genutzt werden. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Schmutzwasser Der Anschluss kann über die Adolf-Ahlers-Straße und die Bahnhofstraße erfolgen. Allerdings möchten wir an dieser Stelle auf bestehende Betriebsprobleme in der Bahnhofstraße hinweisen.</p> <p>Die Schmutzwasserhausanschlussleitungen (HAL) in der Bahnhofstraße neigen zur Verstopfung. Dies kann durch den korrekten Einbau eines Fettabscheiders bei dem geplanten Imbiss/Restaurant gemindert werden. Bei der weiteren betroffenen HAL ist ggf. eine bauliche Anpassung zu prüfen. Die genaue Lage der vorhandenen Hausanschlussleitungen muss im weiteren Verfahren durch Suchschachtungen oder mittels Ortung festgestellt werden. Die Ergebnisse sind der EWE WASSER mitzuteilen.</p>	

Anregungen von Bürgern

Bürger 1

Bürger 2

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<p>Zurzeit haben wir eine sehr gute Nahversorgung für die Stadt Jever. Eine Gefährdung dieser guten verteilten Nahversorgung sollte vermieden werden. Diese könnte sich aus einem künftigem Umsatzverlust der Nahversorger, der sie zur Aufgabe des Standortes zwingt, ergeben. Ein kritischer Umsatzverlust darf daher durch das Vorhaben nicht provoziert werden.</p> <p>Die geplante vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 muss deshalb derart modifiziert werden, dass die derzeit gute Nahversorgung für Jever's Bürger nicht verschlechtert wird. Der Zuwachs der Verkaufsfläche ist auf ca. 150qm – max. 200qm zu begrenzen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse S+H vom 23. März 2017 kommt u.a. zum Ergebnis, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • das Vorhaben den wesentlichen Zielsetzungen und Empfehlungen des EHK Jever 2016 entspricht, • die Verkaufsflächendimensionierung des EDEKA Marktes als angemessen erachtet wird und • negative Städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand nicht zu erwarten sind. <p>Diese Verträglichkeitsanalyse zeigt aber verschiedene Schwächen, die eine Relevanz für die Situation in Jever und damit für das geplante Vorhaben haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Auswirkungen des zunehmenden Online-Handels werden nicht berücksichtigt (S+H, S. 4). Kurzfristig ist dies eventuell möglich, für die Jahre nach der Fertigstellung des Vorhabens ist allerdings eine relevante Veränderung der Umsätze der Nahversorger zu erwarten. Diese Entwicklung wird 	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen lassen keine Marktaufgaben, keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation und keine Schädigung des Bestands und der Entwicklungsmöglichkeiten der ZVBs erwarten.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt und wird durch eine Aktualisierung noch einmal berücksichtigt. Der Online-Handel wurde bei der Nachfrageanalyse als ein relevanter Faktor mit berücksichtigt. Das Gutachten wurde noch einmal aktualisiert. Verwendung fanden hierbei die Kaufkraftwerte des Jahres 2017. Darüber hinaus wurden Einwohnerzahlen und Kaufkraftentwicklungen für den stationären</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>nicht zu beeinflussen sein und unsere Nahversorger schwächen. Die geplante Verkaufsflächenerhöhung kann das „Fass zum Überlaufen“ bringen und dazu führen, dass Nahversorger aufgeben. Die Auswirkungen des Online-Handels sind in der Verträglichkeitsanalyse zu berücksichtigen.</p> <p>2. Die Methodik zur Ermittlung der Umsätze und Umsatzdifferenzen ist nicht optimal.</p> <p>a) Die Ermittlung der Umsätze auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern führt für beide EDEKA-Märkte in Jever zu ähnlichen Umsätzen (H+S, S. 14). Als Kunde beider EDEKA-Märkte habe ich allerdings den Eindruck, dass EDEKA Wichmann einen deutlich höheren Umsatz macht als EDEKA Scheidemann. Ich bitte, die konkreten Umsatzzahlen der Märkte zu erfragen und ggf. die Verträglichkeitsanalyse entsprechend anzupassen.</p> <p>b) Die prognostizierte Umsatzdifferenz für EDEKA Wichmann nach Umsetzung des Vorhabens beträgt gem. Verträglichkeitsanalyse 1,2-1,6 Mio. Euro pro Jahr (H+S, S. 26). In der Ausschusssitzung nannte die Investorengruppe allerdings eine deutlich höhere Umsatzsteigerung, die erzielt werden müsse (2,5 Mio. Euro). Ich bitte, diese 2,5 Mio. Euro Umsatzsteigerung für die Verträglichkeitsanalyse heranzuziehen.</p>	<p>Handel bis zum Jahr 2021, der Marktreife des Planvorhabens in das Gutachten eingestellt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Gutachter hält an dem Vorgehen fest. Zur Ableitung der Umsätze des Planvorhabens und der Bestandsbetriebe findet zunächst immer eine Orientierung an Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI Handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe) statt. Die konkret anzunehmenden Flächenleistungen werden unter Berücksichtigung der örtlichen spezifischen Rahmenbedingungen (Kaufkraft, Erreichbarkeit, Einzugsgebiet, Wettbewerbssituation etc.) ermittelt.</p>
Bürger 2	
<p>Wir vertreten die rechtlichen Interessen der "Hol ab!" Getränkemarkt GmbH, Industriestraße 15, 28832 Achim, vertreten durch die Geschäftsführer XXXXX. Eine auf uns lautende Vollmacht legen wir vor und nehmen zu der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße/ Adolf-Ahlers-Straße" wie folgt Stellung:</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Zu der jetzt geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Adolf-Ahlers- Straße/Bahnhofstraße ist die Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung und Erweiterung des EDEKA-Nahversorgungsstandortes von Stadt+Handel, Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH aus Dortmund im Auftrage der Gilde Investors Objekt Jever GmbH, der Eigentümerin und Projektentwicklerin der betroffenen Flächen, äußerst kritisch zu beurteilen. Unserer Mandantin ist aus anderen Regionen Norddeutschlands bekannt, dass sich EDEKA typischerweise - wie hier - zunächst unter Beachtung der Bauleitplanung Flächen sichert und später Erweiterungsbedarf anzeigt. Darüber hinaus ist die derzeitige Einzelhandelssituation in Jever stimmig. Die geplante Erweiterung des EDEKA- Marktes würde diese Stimmigkeit aufheben und das Gleichgewicht hin zu großflächigen Betrieben verschieben.</p> <p>Soweit "Stadt+Handel" in ihrer Verträglichkeitsanalyse aus März 2017 meinen, es käme zu keinen erheblichen Umsatzeinbrüchen bzw. Verlagerungen, widersprechen wir dem entschieden. Unsere Mandantin, die derartige Entwicklungen in der Vergangenheit schon mehrfach beobachtet und "mitgemacht" hat, geht berechtigterweise davon aus, dass es zu Umsatzrückgängen von bis zu 20 % kommen kann. Umsatzrückgänge in dieser Größenordnung führen allerdings dazu, dass unsere Mandantin den Getränkemarkt in der Wittmunder Straße nicht mehr wirtschaftlich wird betreiben können.</p> <p>Darüber hinaus sind folgende Einwendungen und Bedenken gegen die geplante Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geltend zu machen:</p> <p>1. Unzulänglichkeit der Verträglichkeitsanalyse vom 23. März 2017</p> <p>Die Grundstückseigentümerin der überplanten Flächen, die Gilde Investors Objekt Jever GmbH, hat bei dem Unternehmen "Stadt+Handel", Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, die vorstehende Verträglichkeitsanalyse selbst in Auftrag gegeben. Es darf daher</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Weder der Fachgutachter noch die IHK kommen zu dem Schluss, dass hier Umsatzrückgänge von 20 % zu erwarten sind. Hier handelt es sich um reine Vermutungen des Einwänders, die fachlich bzw. gutachterlich nicht belegt sind</p> <p>Die Vermutung, dass hier ein „Gefälligkeitsgutachten“ vorliegt, wird zurückgewiesen. Die gutachterlichen Einschätzungen wurden fundiert auf der Basis eigener Vor-Ort-Bestandserhebungen und Vor-Ort Analysen (städtebauliche Bewertung), der aktuellen Rechtsprechung, aktueller Fachliteratur sowie auf Basis des EHK Jever 2016</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>nicht verwundern, dass das Ergebnis der Analyse tendenziell zu Gunsten der Auftraggeberin und ihres Planvorhabens ausfällt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass "die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen" von Stadt+Handel ausweislich Seite 2 der Analyse u.a. beruhen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daten und Bewertungen des EHK Jever 2016; • Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum Bestandsobjekt und dem geplanten Neubauprojekt." (Hervorhebung d.d.U.) <p>Unter Ziffer 5.1 der Analyse leitet Stadt+Handel die als maßgeblich erachteten Einzugsgebiete für das Planvorhaben und die Umsatzprognosen her. Als einzugs- und umsatzstärkstes Gebiet benennt der Gutachter die "Zone 1a". Allerdings bleibt völlig unklar, auf welcher Grundlage Stadt+Handel die Gebietsgrenzen bestimmt. Auch lässt sich nicht nachvollziehen, auf welchen Annahmen die jeweils hergeleiteten erwarteten Umsätze beruhen. Stadt+Handel benennt zwar unterschiedliche "Rahmenbedingungen". Welche dieser Rahmenbedingungen allerdings mit welchem Gewicht welchen Einfluss auf die angestellten "eigenen Berechnungen" (siehe z.B. Anmerkungen zu Tabelle 5, Tabelle 8 und Tabelle 10) und "eigenen Darstellungen" (siehe z.B. Abbildung 6 und Abbildung 8) des Gutachters haben, bleibt völlig unklar. Das Gutachten weist insoweit zwar jeweils - nicht verwunderlich: für die Grundstückseigentümerin positive - "Endergebnisse" der "eigenen Berechnungen" aus; der Weg zu diesen Ergebnissen lässt sich jedoch nicht anhand der im Gutachten dargelegten Tatsachengrundlagen nachvollziehen. Die objektiven Anforderungen an ein derartiges zu erstellendes Gutachten sind damit nicht eingehalten. Dass diese Unzulänglichkeiten im Gutachten Einfluss auf die Prognose für oder wider das Planvorhaben haben, bedarf keiner weitergehenden Erörterung.</p>	<p>und Angaben der Betreibers (Verkaufsflächengrößen) getroffen. Es erfolgte keinerlei Einflussnahme durch Dritte (insbesondere nicht durch den Betreiber). Die Stadt Jever hat keinerlei Zweifel an der fachlichen Richtigkeit der Unterlagen von Stadt+Handel.</p> <p>Die Einzugsgebiete wurden auf Basis der Vor-Ort bestehenden Angebots- und Nachfragesituation fachgerecht unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung abgeleitet. Hierbei haben insbesondere die folgenden Aspekte Berücksichtigung gefunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u.a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften), • die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld, • die perspektivischen Kopplungsbeziehungen am Vorhabenstandort; • die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum, • die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung, • die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes sowie traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Evident wird dies z.B. auch im Rahmen der Begründung, weshalb das Planvorhaben nach Ansicht des Gutachters dem "Integrationsgebot" gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 0.5 des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LRROP 2017) genügen soll (siehe Ziff. 8.1.4 des Gutachtens).</p> <p>Nach Abschnitt 2.3 Ziff. 0.5 LRROP 2017 sind</p> <p>"[...] Betriebe zur wohnortnahen Versorgung [...] nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1000 m."</p> <p>Stadt+Handel führen insoweit aus :</p> <p>"Die überwiegende Ausrichtung eines Betriebes auf eine wohnortnahe Versorgung ist dann gegeben, wenn mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes aus dem Kundenkreis des fußläufigen Einzugsbereichs stammen. [...] Im Hinblick auf das Planvorhaben bedeutet dies, dass über 50% des Umsatzes und demnach rd. 3,5 Mio. Euro (im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) aus dem Nahbereich generiert werden müssen, damit eine Ausrichtung auf die wohnortnahe Versorgung gegeben ist (vgl. Tabelle 5). Anhand des Marktanteilsmodells zeigt sich, dass rd. 3,6 Mio. Euro und damit über 50 % des zu erwartenden Vorhabenumsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus dem Nahbereich (=Zone 1a) generiert werden."</p>	<p>Die Ausdehnung der Einzugsgebiete wird darüber hinaus nach den Maßgaben der aktuellen Rechtsprechung gutachterlich vorgenommen und erläutert.</p> <p>Zone 1a stellt den fußläufigen Nahbereich des Planvorhabens dar. Abgeleitet wurde dieser nach der in Kapitel 7.3.1. detailliert erläuterten Methodik. Die Umsatzschätzung erfolgt auf Basis eines klar nachvollziehbaren Marktanteilsmodells, in welchem eine Darstellung der aus den Einzugsgebieten anzunehmenden, durch das Planvorhaben abgeschöpften Kaufkraftanteile erfolgt.</p> <p>Der Nahbereich wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen fachgerecht abgeleitet und ist als fußläufiger Einzugsbereich des Planvorhabens anzunehmen (vgl. Kapitel 7.3.1). Es bestehen keine Gründe eine Abweichung von dem dargestellten Nahbereich anzunehmen.</p> <p>Das Gutachten wurde noch einmal aktualisiert, um aktuelle Entwicklungen auf Nachfrageseite mit zu berücksichtigen. Verwendung fanden hierbei die Kaufkraftwerte des Jahres 2017. Darüber hinaus wurden Einwohnerzahlen und Kaufkraftentwicklungen für den stationären Handel bis zum Jahr 2021, der Marktreife des Planvorhabens in das Gutachten eingestellt. Unter Einbeziehung der zu erwarteten Kaufkraftentwicklungen bis zum Jahr 2021 generiert das Planvorhaben rd. 3,8 Mio. Euro aus dem fußläufigen Nahbereich.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>beruft sich gleich an mehreren Stellen auf das (unzureichende) Verträglichkeitsgutachten von Stadt+Handel (siehe sämtliche Fußnoten im Vorentwurf). Auffällig ist insoweit, dass das Verträglichkeitsgutachten in den überwiegenden Fällen der Verweisungen für Angaben als Quelle dienen soll, die im "Einzelhandelskonzept Jever 2016" enthalten sein sollen. Es handelt sich mithin lediglich jeweils um die Angabe einer Sekundärquelle. Ob und inwieweit der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever die Richtigkeit der im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Zitate verifiziert hat, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Darüber hinaus soll dem Vorentwurf zur Bebauungsplanbegründung ausweislich dessen Seite 10 eine "Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung und Erweiterung des EDEKA-Nahversorgungsstandortes in Jever, Adolf-Ahlers-Straße 3 vom 23.03.2018" anliegen (Hervorhebung d.d.U.). Das zusammen mit dem Vorentwurf ausgelegte Verträglichkeitsgutachten wurde allerdings im Jahre 2017 erstellt.</p> <p>b) Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße/Adolf-Ahlers-Straße" ist nicht erforderlich. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan benennt auf Seite 1 unter Ziffer 1.0 als Anlass und Ziele der Planung :</p> <p>"Der Grundstückseigentümer der Einzelhandelsimmobilie [...] ist mit dem Wunsch auf die Stadt Jever zugegangen, den dort vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter an die sich verändernde Marktsituation baulich und sortimentsbezogen anzupassen und somit zukunftsfähig aufzustellen. Neben der Umstrukturierung durch Optimierung der Lagersituation, Ansiedlung eines Blumengeschäftes und Verlagerung der Post</p>	<p>Der Vorwurf, dass es sich um eine Gefälligkeitsplanung handelt, wird Seitens der Stadt Jever zurückgewiesen. Alle Unterlagen, sowohl das Verträglichkeitsgutachten, als auch die darauf aufbauenden Bebauungsplanunterlagen wurden nach bestem fachlichem Wissen und nach aktuellem Stand der Technik erarbeitet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da das Einzelhandelskonzept Jever 2016 ebenfalls von den politischen Gremien der Stadt Jever verabschiedet wurde, ist es nicht nur die Angabe einer Sekundärquelle. Hier wird auf ein durch den Rat verabschiedetes städtebauliches Entwicklungskonzept (gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB) verwiesen, welches sich die Stadt als Handlungsleitfaden selbst auferlegt hat.</p> <p>Der Anregung wird dahingehen gefolgt, dass der redaktionelle Fehler der Jahreszahl korrigiert wird bzw. das neue Datum der überarbeiteten Analyse angegeben wird.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>sowie Erweiterung der Verkaufsfläche, die überwiegend durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes erfolgen soll, möchte der Grundstückseigentümer den städtebaulichen Missstand an der Bahnhofstraße durch die Neugestaltung des dort vorhandenen Gebäudes beseitigen.</p> <p>Aus diesen Gründen, Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes und Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, führt die Stadt Jever die vorliegende Bebauungsplanänderung durch."</p> <p>Sowie</p> <p>"Das Ziel für das Plangebiet aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Jever 2016 besteht darin, die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu sichern und das Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und in den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und gegebenenfalls bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."</p> <p>Ein "Bedarf" für eine Erweiterung des Einzelhandelsstandorts und damit etwaige Gründe für eine "bedarfsgerechte Weiterentwicklung" oder ein gesteigerter Bedarf für die "Sicherung" dieses Standorts sind weder dargetan noch erkennbar. Das Verträglichkeitsgutachten prognostiziert unter Ziffer 2 - Nachfrageanalyse, S. 4 einen Rückgang der Bevölkerungsentwicklung in Jever. Zwar wird ebenfalls eine leicht positive Veränderung des Nachfragevolumens prognostiziert, allerdings - so das Gutachten - werde auch mit einem Anstieg der Marktanteile des Online- Handels gerechnet. Insgesamt komme es zu keinen nennenswerten Veränderungen des Nachfragevolumens (Verträglichkeitsanalyse S. 4). Auf Seite 14, Ziffer 4.3 der Verträglichkeitsanalyse stellt Stadt+Handel schließlich selbst fest, dass die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Jever bereits aktuell mit rd. 0,62 m² NuG VKF/EW als</p>	<p>Vor dem Hintergrund der erwarteten Einwohnerentwicklung in Jever (positive Einwohner- und Kaufkraftentwicklung wird erwartet) ist eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots - insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bereich und an den im EHK Jever 2016 ausgewiesenen Standorten (Innenstadtzentrum und Nahversorgungsstandorte) sinnvoll und erforderlich (Kapitel 7.2, S. 65 EHK Jever 2016).</p> <p>Die Verkaufsflächenausstattung in Jever im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist aktuell als überdurchschnittlich (im Vergleich zum Bundesdurchschnitt) zu bewerten. Berücksichtigt werden muss jedoch, dass der bundesdurchschnittliche Wert der Verkaufsflächenausstattung lediglich einen Anhaltswert zur Ersteinordnung</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>überdurchschnittlich einzustufen ist. Der bundesdeutsche Durchschnitt betrage 0,40 m² VKF NuG/EW. Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung in Jever entspricht mithin bereits jetzt dem mehr als 1,5-fachen Wert bezogen auf den Bundesdurchschnitt. Einer Erweiterung des Angebots bedarf es daher aus planerischer Sicht und unter Berücksichtigung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Jever 2016 nicht.</p> <p>Welcher "städtebauliche Missstand" mit der Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in der Adolf-Ahlers-Straße schließlich beseitigt werden soll, ist aus der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls nicht ersichtlich. Es stellt sich die Frage, ob dieser Anlass vom Vorhabenträger auch teilweise selbst geschaffen sein könnte bzw. aus seiner Sphäre stammt.</p> <p>Auch ist nicht erkennbar, welche "veränderte Marktsituation", der der Grundstückseigentümer nach der Begründung des Bebauungsplans begegnen möchte, eingetreten sein soll, die eine - gar noch derartige - Änderung des Bebauungsplans rechtfertigen würde.</p> <p>Insgesamt drängt sich der Eindruck auf, dass hier eine Planung vorangetrieben werden soll, die einzig die Interessen des Grundstückseigentümers des Planvorhabens in den Blick nimmt und diesem zugutekommen soll, die Interessen und Belange der umliegenden Einzelhandelsbetriebe, insbesondere die unserer Mandantin, allerdings vollkommen unberücksichtigt lässt, obwohl selbst nach der Verträglichkeitsanalyse die "Erweiterungsfläche [...] in erster Linie in Konkurrenz zu anderen größeren Verkaufsflächen im Sortiment Getränke" (Verträglichkeitsanalyse, Seite 37) steht. Die Belange unserer Mandantin, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls zu berücksichtigen sind, sind</p>	<p>der lokalen Situation darstellen kann und immer die örtliche Situation Beachtung finden muss.</p> <p>Hinsichtlich der Nahversorgung ist eine Sicherung und Optimierung der Versorgungsstrukturen das Ziel der Stadt Jever (Kapitel 7.2, S. 65 EHK Jever 2016). Dies wird durch das Planvorhaben erfüllt.</p> <p>Wie bereits im EHK Jever 2016 S. 60 festgestellt wurde besteht am Nahversorgungsstandort ein städtebaulicher Missstand durch die „Alte Molkerei“. Das Gebäude ist in die Jahre gekommen und ist in seiner Struktur und seinem Erscheinungsbild nicht erhaltenswürdig. Die Stadt sieht der geplanten Investition an dem Vorhabenstandort daher positiv entgegen, da eine Aufwertung des Plangebietes sich direkt positiv auf das städtebauliche Umfeld auswirken wird.</p> <p>Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels findet auch heute noch ein fortwährender Strukturwandel statt. Für die Lebensmittelbetreiber ergibt sich insbesondere auch aufgrund veränderter Konsumentenverhaltensweisen die Notwendigkeit Neupositionierungen am Markt vorzunehmen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>nicht mit dem ihnen zustehenden Gewicht betrachtet und eingestellt worden.</p> <p>Wir fordern die Stadt Jever daher auf, von jeglicher Planung, die - wie hier - erhebliche negative Auswirkungen auf die berechtigten Belange unserer Mandantin hat, und die auch nicht mit dem öffentlichen Interesse an einer positiven Entwicklung in der Stadt Jever in Einklang zu bringen ist, Abstand zu nehmen.</p>	