

**Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt,
Landwirtschaft und Landschaft**

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

**Vorlagen-Nr.:
BV/0976/2016-2021
27.11.2019**

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Luftbild und räumlicher Geltungsbereich -

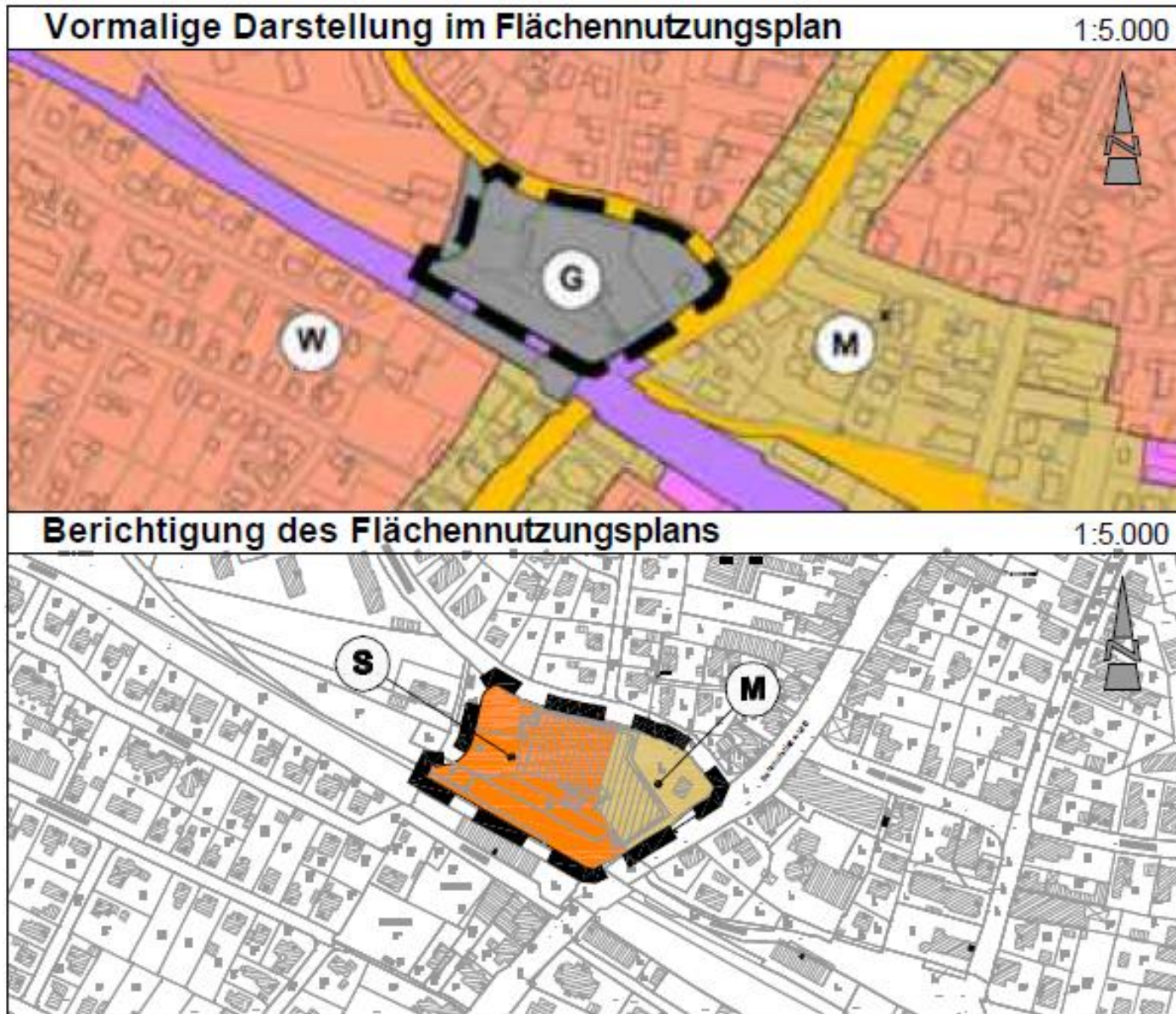
Anlass und Ziel der Planung

- Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 an die geänderten Anforderungen an den Lebensmitteleinzelhandel
- Beseitigung des städtebaulichen Misstandes

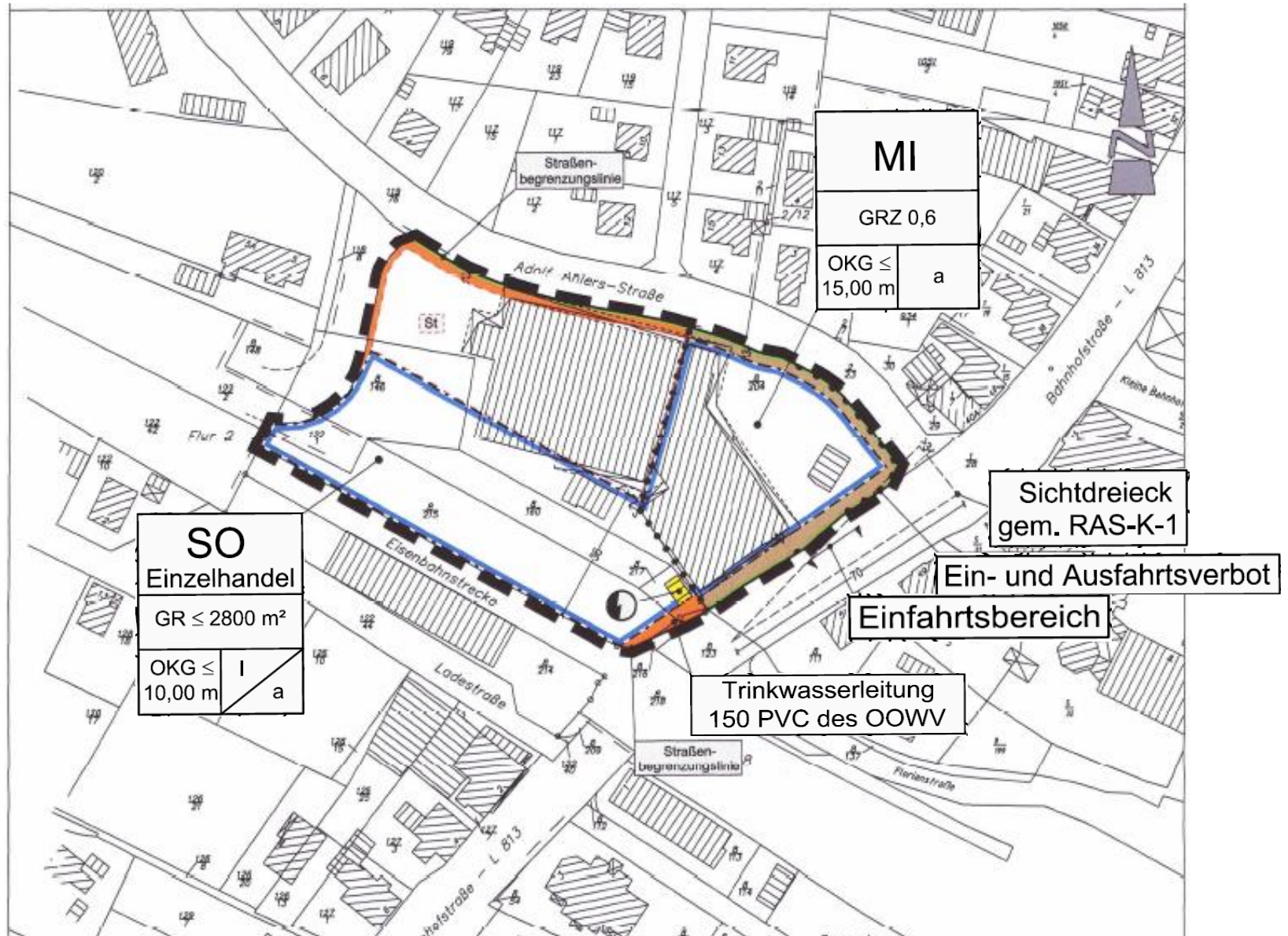


1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Flächennutzungsplan -



Bebauungsplan Nr. 80



Bebauungsplan Nr. 80

- Textliche Festsetzungen -

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten, sonstigen Sondergebietes (SO) „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Verbrauchermarkt der Lebensmittelbranche
 - Konzessionärszone für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Jeverschen Sortimentsliste“ (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften), Dienstleistungsunternehmen sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Stellplätze
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO ist der Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1650 m² zulässig. Die Verkaufsfläche innerhalb der Konzessionärszone darf insgesamt 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes (1650 m²) und der Konzessionärszone (100 m²) darf durch die Fläche der Vorkassenzone und des Windfangs um insgesamt bis zu 120 m² überschritten werden.
3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 3, 6 und 7 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
4. Ausnahmsweise sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 60 m² mit einem mind. 95%igen Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente der „Jeverschen Liste“ (s. TF Nr. 1) zulässig.
5. Innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbegebiete bzw. als Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Bebauungsplan Nr. 80

- Textliche Festsetzungen -

Textliche Festsetzungen

6. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einstellplätze auch außerhalb der hierfür festgesetzten Stellplatzflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.
7. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bis auf 100 % des Baugebietes durch die Anlage notwendiger Stellplätze überschritten werden.
8. Innerhalb des Sondergebietes (SO) Einzelhandel gem. § 11 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO um bis zu 100 % durch die Anlage notwendiger Stellplätze überschritten werden.
9. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Sichtdreieckes gem. RASK-K-1 sichtversperrende Anlagen (Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO, Werbeanlagen, Anpflanzungen in einer Höhe über 80 cm) nicht zulässig.
10. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Gebäudes (OKG)
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OKG) durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) sind zulässig.
11. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen (o) Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Geltungsbereich -



Anpassung der Verkaufsfläche

Schaffung eines Getränkemarktes

Optimierung der Lagersituation

Ansiedlung eines Blumengeschäftes

Verlagerung der Post

An- und Umbau des Bestandes

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Anpassung der Verkaufsfläche in Zahlen -

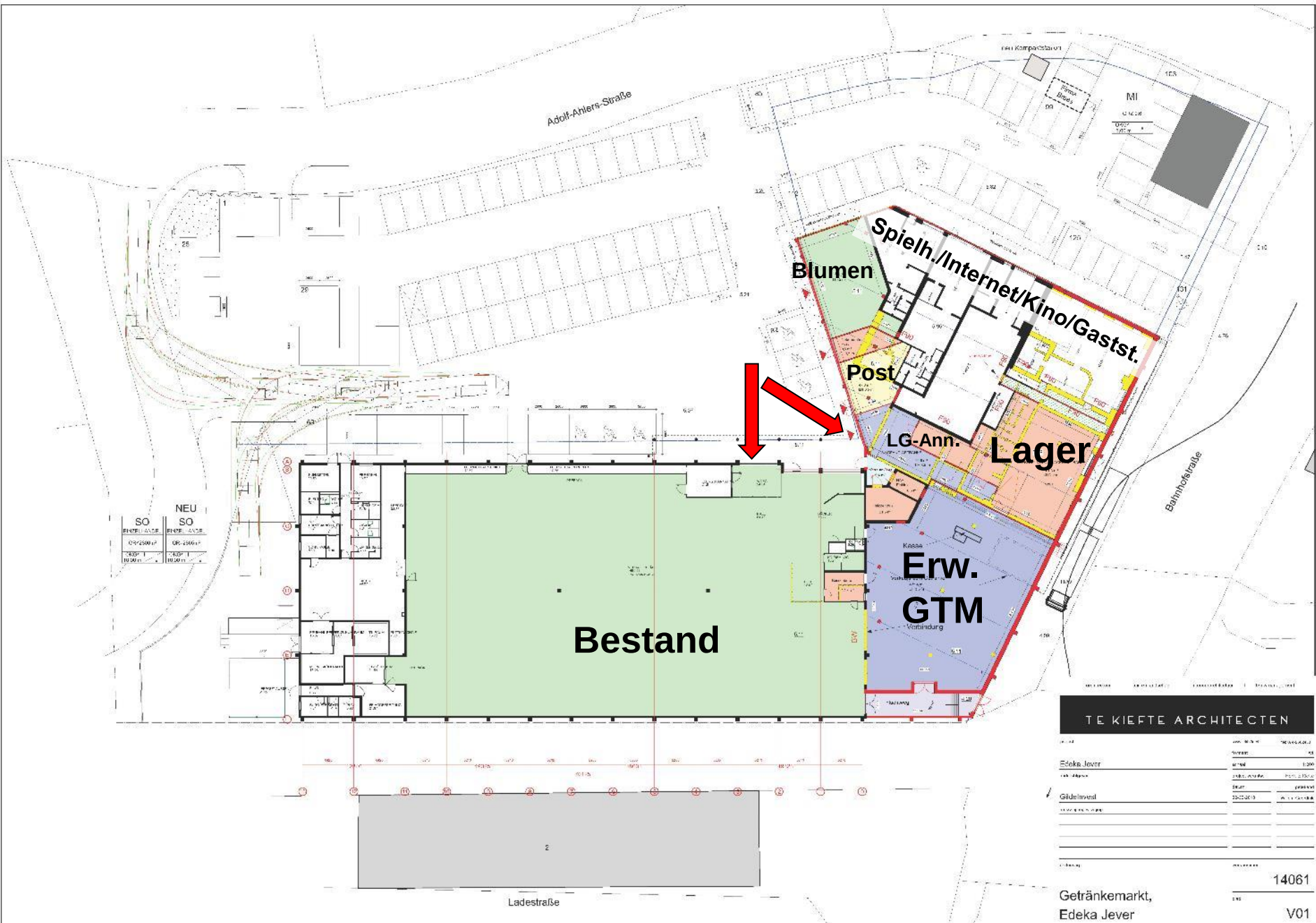
Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF Bestand/ Planung in %	VKF Bestand in m²	VKF Planung in m²	VKF-Differenz in m²
EDEKA-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	78	1.236	1.252	+16
Drogeriewaren	10	158	160	+ 2
Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	2	32	32	+/- 0
Sonstige Sortimente	10	158	160	+ 2
Gesamt EDEKA	100	1.584	1.604	+ 20
Bäcker				
Nahrungs- und Genussmittel	100	30	30	+/- 0
Café-Bereich*				
Getränkemarkt				
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	499	+ 499
Gesamt EDEKA-Markt (inkl. Konzessionäre)	100	1.614	2.133	+ 519
Verkaufsladen für Schnittblumen				
Schnittblumen	-	-	20	+ 20
Zimmerpflanzen u. Gestecke	-	-	50	+ 50
Glas/Porzellan/Keramik	-	-	20	+ 20
Gesamt	-	-	90	+ 90
Post				
Papier/Büroartikel/Schreibwaren			16	+ 16
Dienstleistungsbereich*				
Verkaufsfläche gesamt		1.614	2.239	+ 625

Quelle: Angaben des Betreibers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Betriebe nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2016;

* der Café-Bereich mit Bestuhlung (27 m²) des Bäckers ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen. Gleiches gilt für den Dienstleistungsbereich der Post (32 m²)⁶.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Windfang/Mall als Verkaufsfläche aufzufassen ist und folglich anteilig gewichtet auf die jeweiligen Betriebe aufgeteilt wird.



TE KIEFTE ARCHITECTEN

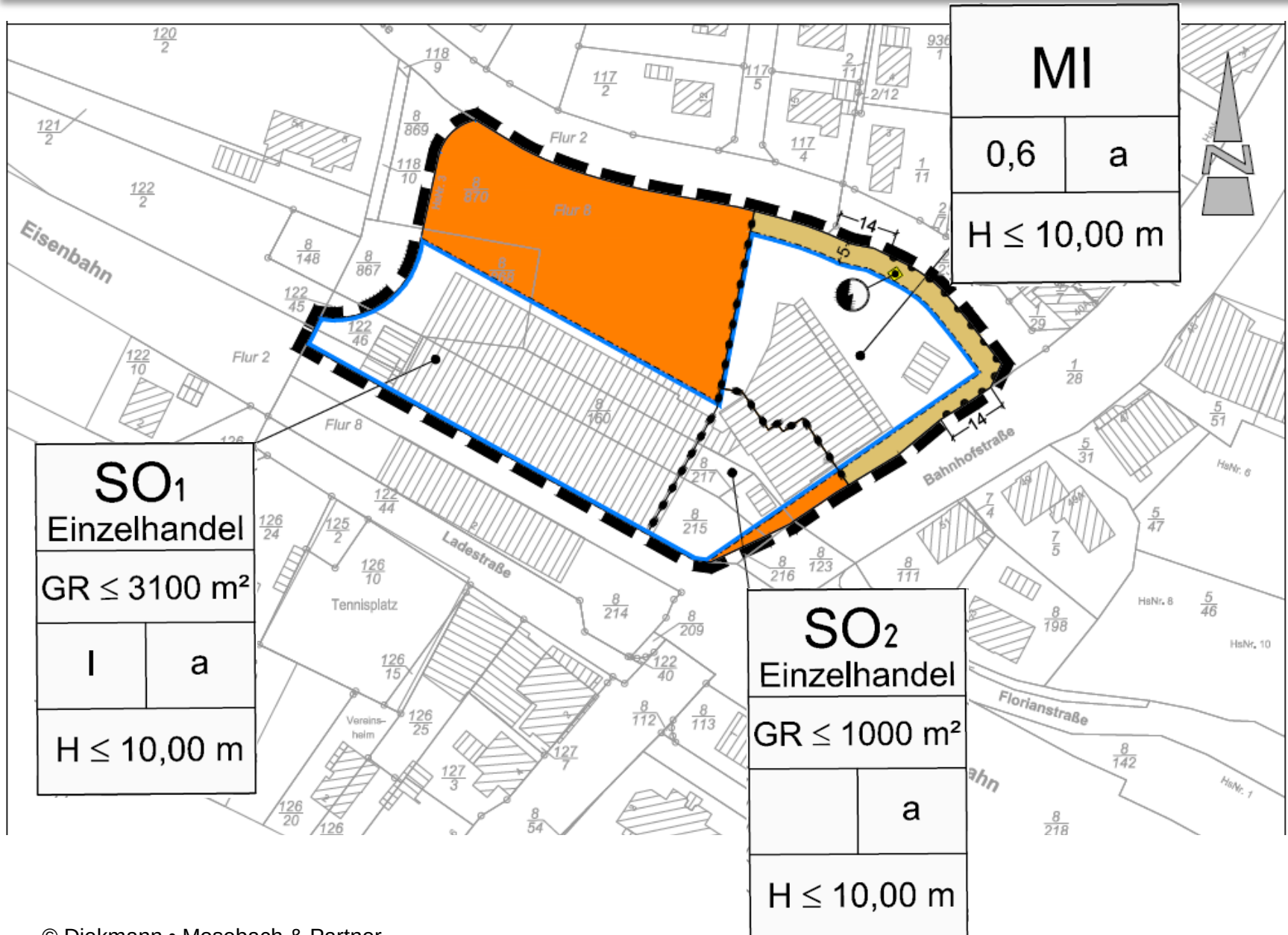
Architekt: Edeka Jever
 Auftraggeber: GlühInvest
 Projekt: 14061

Getränkemarkt,
Edeka Jever

14061
V01

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Vorentwurf -



1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Textliche Festsetzungen -

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten, sonstigen Sondergebietes 1 (SO1) gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.604 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste" für Nahrungs- und Genussmittel beträgt maximal 1.252 m², für Drogeriewaren maximal 160 m², für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente maximal 32 m² und für sonstige Sortimente maximal 160 m².
 - b) Ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m².
 - c) Lager- und Produktionsflächen.
 - d) Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.
2. Innerhalb des festgesetzten, sonstigen Sondergebietes 2 (SO2) gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 499 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste" für Getränke beträgt maximal 499 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste" für Nahrungs- und Genussmittel beträgt maximal 15% von 499 m² Verkaufsfläche (VK).
 - b) Lager- und Produktionsflächen.
 - c) Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Textliche Festsetzungen -

Textliche Festsetzungen

3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise ist innerhalb des Mischgebietes ein Blumengeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 90 m² zulässig. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste" für Schnittblumen beträgt mindestens 75%. Außenverkaufsflächen sind auf die 90 m² VK anzurechnen.
4. Innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO und des festgesetzten Sondergebietes gem. § 11 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bis auf 100 % des Baugebietes durch die Anlage notwendiger Stellplätze überschritten werden.
6. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Textliche Festsetzungen -

Textliche Festsetzungen

7. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Oberkante des Gebäudes (H)
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (Adolf-Ahlers-Straße)

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (OKG) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

- Abwägung -

TÖB

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Landkreis Friesland</u> - Fragen zur Anlieferung - Erweiterung nicht zu Lasten des Innenstadtmarktes <u>NLStBV-GB Aurich</u> - Anbindung an L813 sollte geschlossen werden <u>Deutsche Bahn AG</u> - Anbindung von Süden kommend sollte unzulässig sein (Rückstau zum Bahnübergang) <u>IHK</u> - Zahlen im Vorhabenplan widersprüchlich zu textlichen Festsetzungen	- Vor-Ort-Termin inkl. Anpassung der Anlieferung insgesamt - Umsatzverteilung ja, aber in unschädlichem Maße - Vor-Ort-Termin inkl. Anpassung der Anlieferung insgesamt - Zufahrt bleibt bestehen, Ausfahrt unzulässig - Der Anregung wird gefolgt. - Der Anregung wird gefolgt und der Plan aktualisiert

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

- Abwägung -

Anregungen

IHK

- Widerspruch zum EEK 2016
 - städtebaulich-funktionale Stärkung des Innenstadtzentrums und
 - Sicherung und Stärkung der Nahversorgung mit sich bringt

- Gefahr für Innenstadtmarkt

- Berücksichtigung des Tourismus

- Umsatzleistung je m² zu gering angesetzt

Abwägungsvorschläge

- Redaktionelle und inhaltliche Überarbeitung des Gutachtens
- Vorhaben steht in Einklang mit dem EEK 2016: Nach Ansiedlungsleitsatz 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.

- Innenstadtmarkt profitiert von Lage im ZVB und wird dadurch gestärkt
- Umsatzumverteilung ja, aber im zulässigen Maße

- ZVB und Innenstadtmarkt profitieren hier eher, als Planstandort

- Es handelt sich um eine Worst Case Betrachtung

TÖB

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

- Abwägung -

Anregungen

IHK

- Alleine auf die 10% Umsatzumverteilung zu gucken, ist nicht ausreichend. Städtebauliche Aspekte müssen ebenfalls betrachtet werden.

Abwägungsvorschläge

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 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 bei unter rd. 5 %.

TÖB

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

- Abwägung -

Anregungen

Polizeiinspektion

- Zufahrt von Bahnhofstraße nur von Norden kommend zulassen
- Ausfahrtsverbot zur Bahnhofstraße

Abwägungsvorschläge

- Den Anregungen wird gefolgt

TÖB

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung - Abwägung -

Anregungen

Abwägungsvorschläge

- [illegible]

- Der Anregung wird nicht gefolgt
- Der Onlinehandel wurde in der Beurteilung angemessen berücksichtigt
- 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.
- Spekulation, ohne belastbare Argumentation

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

- Abwägung -

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- „Gekaufte“ Ergebnisse des Gutachtens	- 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 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.

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

- Abwägung -

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Nachvollziehbarkeit der Einzugsgebiete nicht gegeben	Die Einzugsgebiete wurden auf Basis der Vor-Ort bestehenden Angebots- und Nachfragesituation fachgerecht unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung abgeleitet. ▪ 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.

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

- Abwägung -

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Nachvollziehbarkeit der Einzugsgebiete nicht gegeben	Die Ausdehnung der Einzugsgebiete wird darüber hinaus nach den Maßgaben der aktuellen Rechtsprechung gutachterlich vorgenommen und erläutert. 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. 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.

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

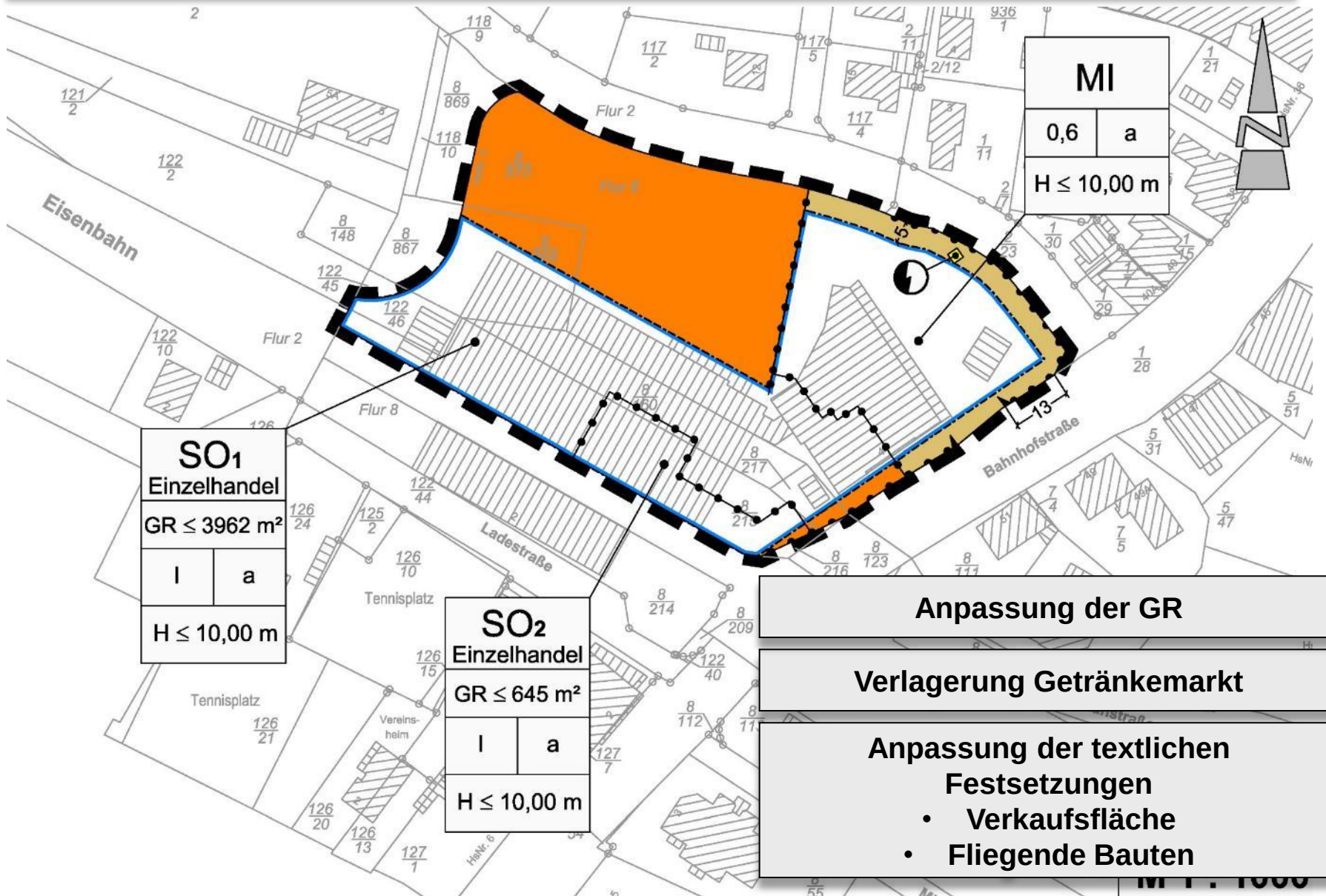
- Abwägung -

Bürger

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- Planerfordernis für Kauflächenerhöhung fehlt - Städtebaulicher Missstand nicht erkennbar	- 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). - 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.

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Entwurf -



1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Entwurf -

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des festgesetzten, sonstigen Sondergebietes 1 (SO1) gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.611 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste" für Nahrungs- und Genussmittel beträgt maximal 1.257 m², für Drogeriewaren maximal 161 m², für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente maximal 32 m² und für sonstige Sortimente maximal 161 m².
 - b) Ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m².
 - c) Lager- und Produktionsflächen
 - d) Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.
2. Innerhalb des festgesetzten, sonstigen Sondergebietes 2 (SO2) gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 500 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste" für Getränke beträgt maximal 500 m². Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Liste" für Nahrungs- und Genussmittel beträgt maximal 10% von 500 m² Verkaufsfläche (VK).
 - b) Lager- und Produktionsflächen
 - c) Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Entwurf -

3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise ist innerhalb des Mischgebietes ein Blumengeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 90 m² zulässig. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Sortimentsliste" für Schnittblumen beträgt mindestens 75%. Außenverkaufsflächen sind auf die 90 m² VK anzurechnen.

4. Innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes sind Nutzungen wie Bordelle, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter als sonstige Gewerbebetriebe bzw. als Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO und des festgesetzten Sondergebietes gem. § 11 BauNVO kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bis auf 100 % des Baugebietes durch die Anlage notwendiger Stellplätze überschritten werden.
6. Innerhalb des Plangebietes sind Fliegende Bauten, wie z. B. Imbiss- und Verkaufswagen gemäß § 84 NBauO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
7. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
8. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Gebäudes (H)

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (Adolf-Ahlers-Straße)

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (OKG) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- VK-Änderungen -

Stadt + Handel

STADT+HANDEL

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF Bestand/ Planung in %	VKF Bestand in m²	VKF Planung in m²	VKF-Differenz in m²
EDEKA-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	78	1.236	1.252	+16
Drogeriewaren	10	158	160	+ 2
Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	2	32	32	+/- 0
Sonstige Sortimente	10	158	160	+ 2
Gesamt EDEKA	100	1.584	1.604	+ 20
Bäcker				
Nahrungs- und Genussmittel	100	30	30	+/- 0
Café-Bereich*				
Getränkemarkt				
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	499	+ 499
Gesamt EDEKA-Markt (inkl. Konzessionäre)	100	1.614	2.133	+ 519
Verkaufsladen für Schnittblumen				
Schnittblumen	-	-	20	+ 20
Zimmerpflanzen u. Gestecke	-	-	50	+ 50
Glas/Porzellan/Keramik	-	-	20	+ 20
Gesamt	-	-	90	+ 90
Post				
Papier/Büroartikel/Schreibwaren			16	+ 16
Dienstleistungsbereich*				
Verkaufsfläche gesamt		1.614	2.239	+ 625

Quelle: Angaben des Betreibers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Betriebe nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2016;

* der Café-Bereich mit Bestuhlung (27 m²) des Bäckers ist nicht als Verkaufsfläche aufzufassen. Gleiches gilt für den Dienstleistungsbereich der Post (32 m²).

Es ist zu berücksichtigen, dass der Windfang/Mall als Verkaufsfläche aufzufassen ist und folglich anteilig gewichtet auf die jeweiligen Betriebe aufgeteilt wird.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF Bestand/ Planung in %	VKF Bestand in m²	VKF Planung in m²	VKF-Differenz in m²
EDEKA-Markt				
Nahrungs- und Genussmittel	78	1.236	1.257	+ 21
Drogeriewaren	10	158	161	+ 3
Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	2	32	32	+/- 0
Sonstige Sortimente	10	158	161	+ 3
Gesamt EDEKA	100	1.584	1.611	+ 27
Bäcker				
Nahrungs- und Genussmittel	100	30	30	+/- 0
Café-Bereich*				
Projektierte Getränkefläche des EDEKA-Marktes				
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	500	+ 500
Gesamt EDEKA-Markt (inkl. Konzessionäre)	100	1.614	2.141	+ 527
Verkaufsladen für Schnittblumen				
Schnittblumen	-	-	20	+ 20
Zimmerpflanzen u. Gestecke	-	-	50	+ 50
Glas/Porzellan/Keramik	-	-	20	+ 20
Gesamt	-	-	90	+ 90
Post				
Papier/Büroartikel/Schreibwaren			16	+ 16
Dienstleistungsbereich*				
Verkaufsfläche gesamt		1.614	2.247	+ 633

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2019;

* Der Café-Bereich des Bäckers mit Bestuhlung ist nicht als VKF aufzufassen (gastronomische Nutzung). Gleiches gilt für den Dienstleistungsbereich der Post (32 m²).

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Textliche Festsetzungen -

"Jeversche Sortimentsliste"

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung, Bettwäsche, Bild- und Tonträger, Bilderrahmen, Bücher, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Gardinen, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware, Stoffe/Wolle, Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte- ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln), Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Kunstgewerbe/Bilder, Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Sanitätsbedarf, Schuhe, Spielwaren, Babyartikel, Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Teppiche (Einzelware), Uhren/Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Wäsche/Miederwaren/Bademoden, Zoologischer Bedarf

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware), Boote und Zubehör, Büromöbel, Camping und Zubehör, Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Erotikartikel, Farben/Lacke, Fliesen, Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser), Gartenmöbel, Kamine/Kachelöfen, KFZ- und Motorradzubehör, Küchenmöbel, Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen), Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche), Möbel, Pflanzen/Samen, Rollläden/Markisen, Sanitärbedarf, Tapeten

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Textliche Festsetzungen -

Definition der Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen gehören demnach auch:

- Der Raum hinter der Kasse (Kassenzone), der von den Kunden u. a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang dient,
- für Kunden zugängliche Flächen eines Verteilerflures (sog. Mall) oder ähnliche kundenzugängliche bauliche Anlagen,
- Kundentoiletten und ihre Zugangsräume/ -flächen, Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfanganlagen,
- Flächen innerhalb des Selbstbedienungsladens, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in den aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt,
- die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen, Flächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes,
- Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude,
- Pfandräume, die von Kunden betreten werden können.