

1. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80.1 „Sondergebiet Verbraucher- markt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“

Beteiligungsverfahren gem. § 13 a Abs. 2
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2
BauGB (beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

19.05.2020



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn

2. EWE Netz GmbH
Neue Straße 23
26316 Varel

3. Landkreis Friesland
Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement
Lindenallee 1
26441 Jever

4. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland
Mozartstraße 29
26382 Wilhelmshaven

Träger öffentlicher Belange

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. EWE Wasser GmbH
Hamphry-Davy-Straße 41
27472 Cuxhaven
2. Oldenburgische
Industrie.- und Handelskammer
26015 Oldenburg
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Fachbereich 2
Eschener Allee 31
26603 Aurich
5. OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake

Anregungen	Abwägungsvorschläge
EWE Wasser GmbH Hampfry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven	
<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Planverfahren. Die Anmerkungen aus unserer Stellungnahme vom 26. Juli 2018 wurden vom Vorhabenträger aufgenommen. Ein erstes Abstimmungsgespräch hat bereits stattgefunden. Zurzeit berechnen unsere Hydrauliker den zulässigen Drosselabfluss für das Oberflächenwasser.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 26015 Oldenburg	
<p>Die Stadt Jever möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckerei und Postdienstleister in der Vorkassenzzone sowie für die Ansiedlung eines Getränkemarktes schaffen. Zusätzlich soll ein Verkaufsladen für Schnittblumen am Standort angesiedelt werden. In dem Gebäudekomplex sollen laut architektonischer Planzeichnung zudem neben dem schon bestehenden Kino, ein Internetcafe eine Gaststätte sowie eine Spielhalle angesiedelt werden. Als Arten der baulichen Nutzung sind zwei Sondergebiete Einzelhandel (S01 Einzelhandel und S02 Einzelhandel) sowie ein Mischgebiet vorgesehen.</p> <p>Wir hatten uns bereits im Sommer 2018 zu dem Planvorhaben geäußert und nehmen nun erneut wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung des Planvorhabens ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP-VO) zu berücksichtigen. • 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 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen grundsätzlich.</p> <ul style="list-style-type: none">• Den Planunterlagen liegt zudem bei:<ul style="list-style-type: none">○ 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, mit Stand vom 16. Oktober 2019 bei (Verträglichkeitsanalyse).○ Eine Planzeichnung der TE KIEFTE ARCHITECTEN, der die vorgesehene Verkaufsflächenaufteilung zu entnehmen ist.○ <p>Zum Planvorhaben</p> <p>Wir stellen fest und begrüßen, dass unserer Empfehlung entsprechend die Planunterlagen - vor allem das Verträglichkeitsgutachten - umfangreich überarbeitet worden sind. Wir stellen fest, dass die Verkaufsflächenangaben in den Planunterlagen vereinheitlicht wurden. Den im Verträglichkeitsgutachten gewählten Ansatz einer dynamischen Wirkungsanalyse, halten wir für sachgerecht (vgl., S. 6).</p> <p>Mit Blick auf die überarbeitete Verträglichkeitsanalyse begrüßen wir insbesondere, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">• der Gutachter anstelle einer Verkaufsflächenerweiterung von 20 m² nun eine Vergrößerung von 527m² des Marktes annimmt,• die Auswirkungen auf den in der Lindenbaumstraße verorteten Lebensmittelvollsortimenter untersucht wurden (vgl. ebd., S. 30),• Erläuterungen zum Umgang mit den Postdienstleistungen in die Verträglichkeitsanalyse integriert wurden (vgl. ebd., S. 9 f.),• die Einschätzung des Gutachters zu den Kaufkraftpotenzialen durch Gäste und Touristen kenntlich gemacht wurde (vgl. ebd., S. 14 u. 28),	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> • die anzunehmende Flächenproduktivitätsspanne nach der Realisierung des Vorhabens im Vergleich zur ersten Version des Gutachtens von 4.400- 4.600 €/m² auf 4.500 - 4.800 € angehoben wurde (vgl. ebd. S 27), • die verwendeten Markt- und Leistungskennzahlen auf den neusten Stand gebracht wurden (vgl. bspw. S. 38), • das Kapitel 6.1 um Ausführungen zu den Berechnungsgrundlage ergänzt und die Tabelle 8 neu eingefügt wurde und • das Kapitel 7.3.1 Prüfung der Nahversorgungsfunktion überarbeitet wurde. <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen begrüßen wir zudem, dass im Gliederungspunkt 2a nun der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente der "Jeverschen Liste" für Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 10% der Verkaufsfläche (VK) festgelegt wird.</p> <p>Fazit: Stadt + Handel hat sich eingehend mit unseren Hinweisen und Anmerkungen zum Verträglichkeitsgutachten beschäftigt und seine Ausführungen überarbeitet. Auf Basis des Verträglichkeitsgutachtens ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben für sich alleine genommen nicht mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Jever" im Sinne des§ 11 Abs. 3 BauNVO haben wird.</p> <p>Wir gehen jedoch davon aus, dass insbesondere der in der Lindenbaumstraße verortete Lebensmittelvollsortimenter Umsatzeinbußen verzeichnen wird, die zwar nicht existenzbedrohend sein werden, aber als "Vorschädigung" in ggf. zukünftig anstehenden Planvorhaben berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Unsere Empfehlung an die Stadt Jever, ein Vergnügungsstätten Konzept gutachterlich erstellen zu lassen, um in Zukunft Vergnügungsstätten rechtssicherer ausschließen zu können, behalten wir aufrecht.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Wir bitten um Zusendung des Abwägungsergebnisses.	
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Alfred-Benz-Haus Stilleweg 2 30655 Hannover	
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft 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 an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.</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 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen</p> <p>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.</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>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformations-system NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) 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>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich / Fachbereich 2 Eschener Allee 31 26603 Aurich</p>	
<p>Die vorgesehene Einschränkung der Fahrbeziehungen im Zufahrtbereich der L813 (Pkt. 5.4) entspricht unserer Abstimmung. Ich gehe davon aus, dass die Stadt Jever das Verbot des Linksabbiegens von der L813 im Einvernehmen mit der Verkehrsbehörde bzw. auf verkehrsbehördliche Anordnung umsetzt.</p> <p>Da die Zufahrt nur als Einfahrt für eine Fahrbeziehung (Rechtsabbieger) dient, erschließt sich mir die sehr groß gewählte Breite im Bebauungsplan nicht. Für die Nutzung ist eine normale Zufahrtbreite in Anlehnung an die Fahrgassenbreite des Parkplatzes vollkommen ausreichend. Im vorhabenbezogenen Plan ist diese auch in geringerer Breite dargestellt. Ist die gewählte Breite evtl. mit dem LKW- Verkehr der Laderampe verbunden? Wenn nicht, bitte ich die Zufahrtbreite entsprechend schmaler festzusetzen.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird die besprochenen Maßnahmen nach Baufertigstellung umsetzen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen bzw. der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass dieser Bereich auf eine Zufahrt von maximal 10m verkleinert wird. Da die exakte Lage noch nicht genau feststeht, wird der Bereich im Bebauungsplan etwas größer gefasst, damit der Bebauungsplan der Bauausführung später nicht im Weg steht. Die tatsächliche Zufahrt wird später nicht 10 m breit sein, aber der Bereich, in der diese angelegt werden kann, berücksichtigt einen kleinen Spielraum.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
OOWV Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>Mit Schreiben vom 03. Juli 2018 – AP-LW-TW – 07/R6/18/Hö – haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p><i>Stellungnahme vom 03.07.2018</i> <i>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.