

**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/1093/2016-2021
27.05.2020**

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Luftbild und räumlicher Geltungsbereich -

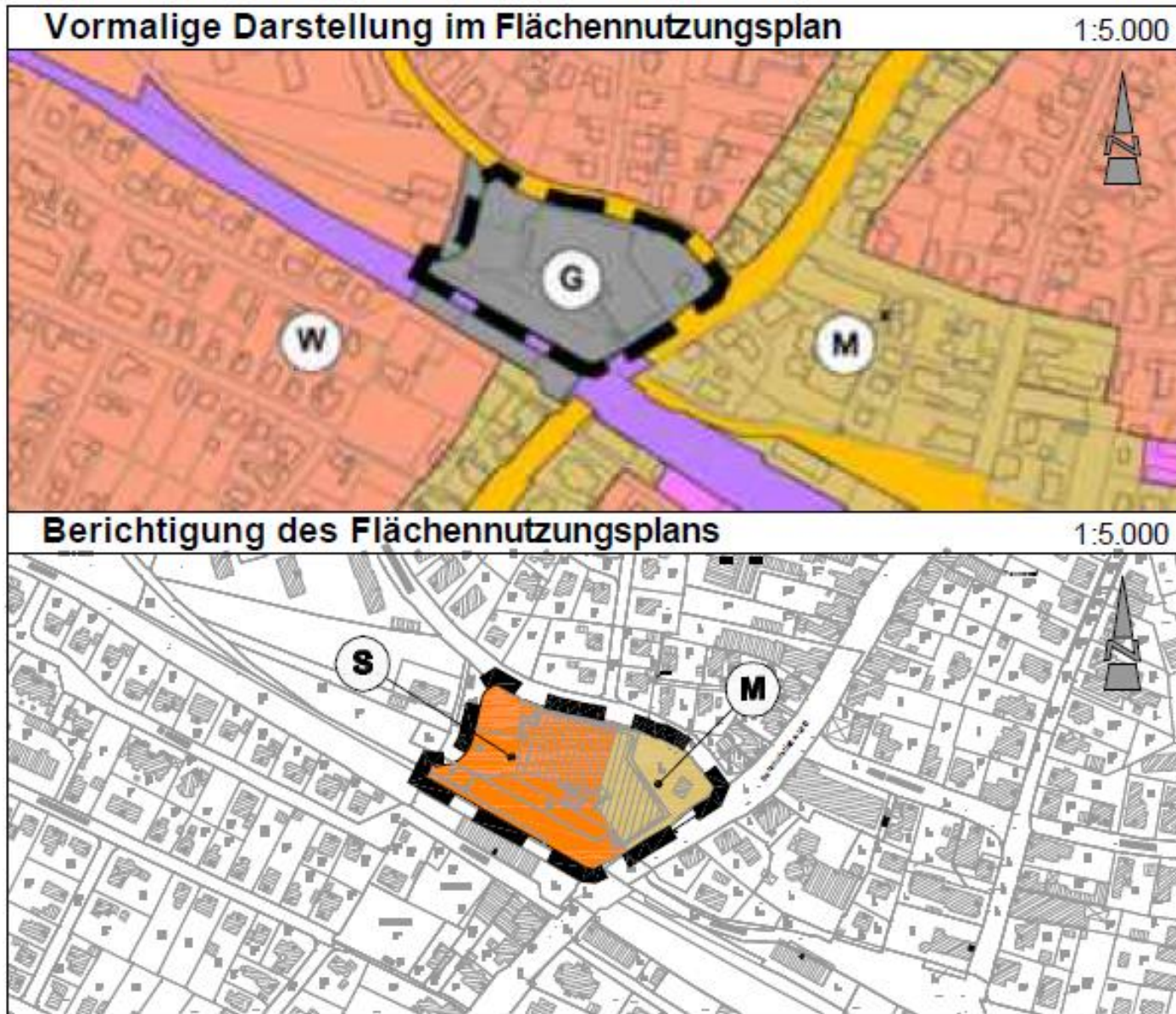
Anlass und Ziel der Planung

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

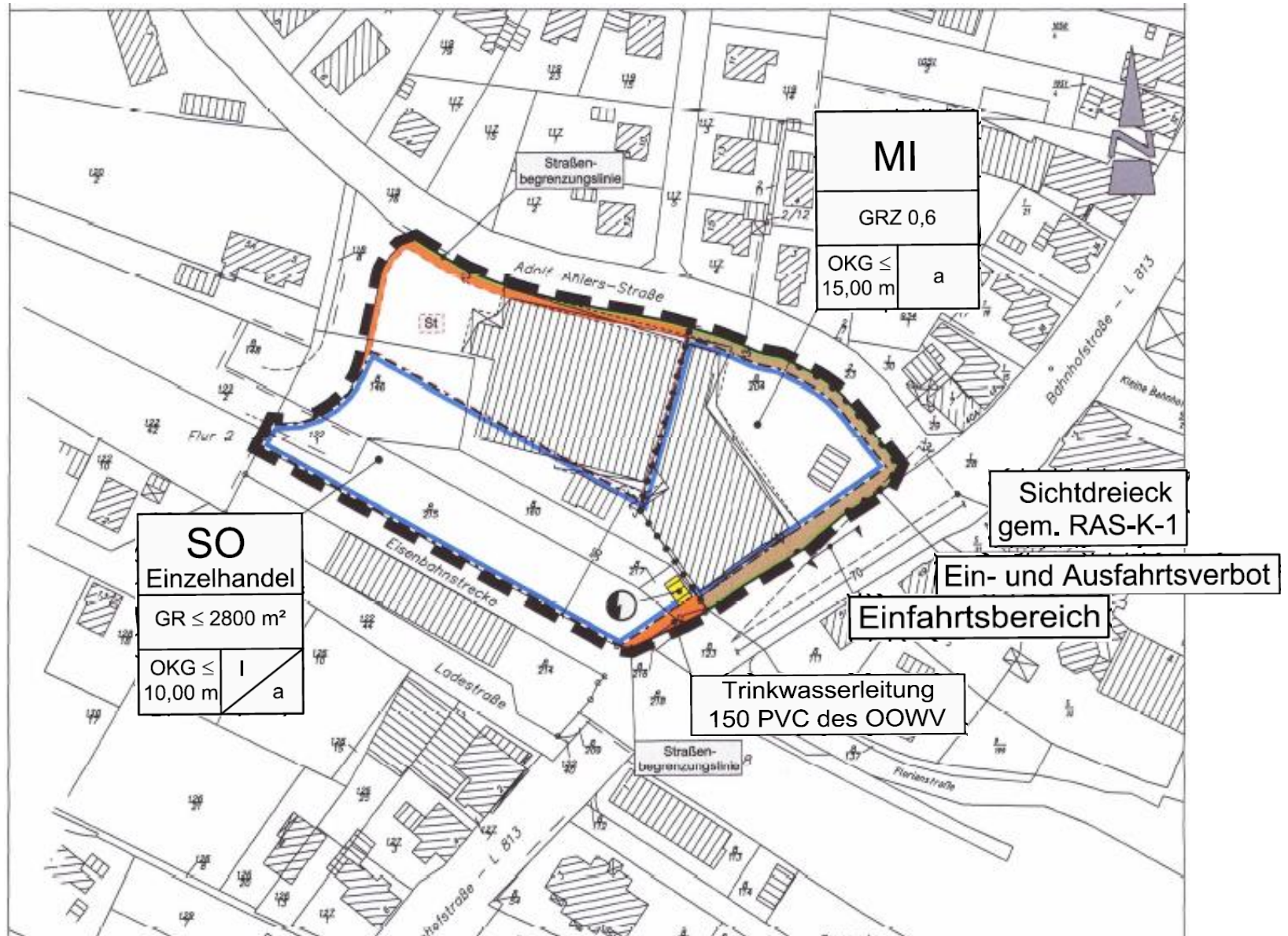


1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Flächennutzungsplan -



Bebauungsplan Nr. 80



1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Geltungsbereich -



Anpassung der Verkaufsfläche

Schaffung eines Getränkemarktes

Optimierung der Lagersituation

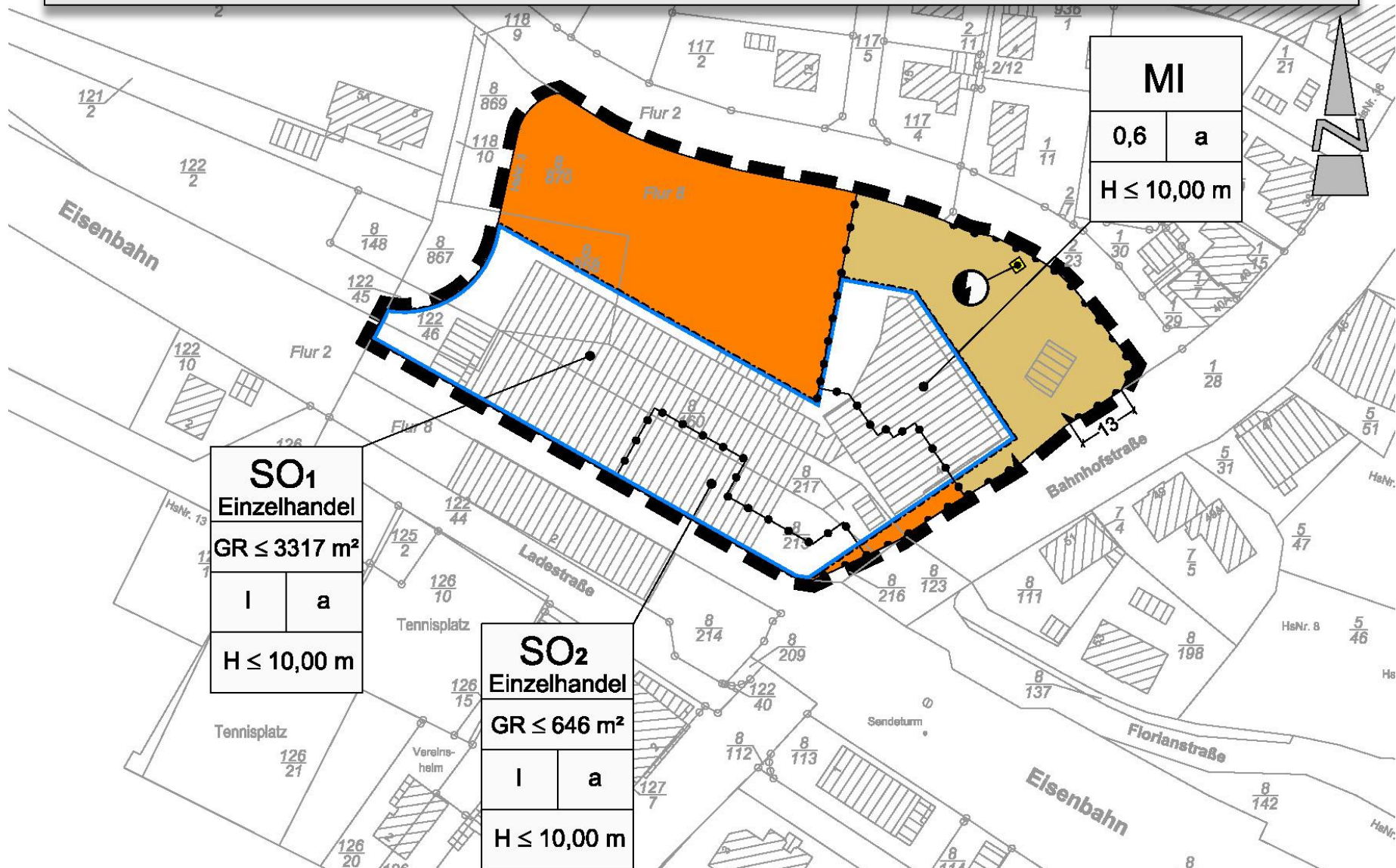
Ansiedlung eines Blumengeschäftes

Verlagerung der Post

An- und Umbau des Bestandes

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- 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.

Bebauungsplan Nr. 80, 1. Änderung

- Abwägung -

Anregungen

NLStBV-GB Aurich

- Die Zufahrtsbreite von der Bahnhofstraße ist nicht nachvollziehbar und sollte ggf. verkleinert werden

IHK

- Begrüßt die Anpassung der Planung und vor allem die Überarbeitung des Gutachtens

Technische Hinweise zur Ausführungsplanung

Abwägungsvorschläge

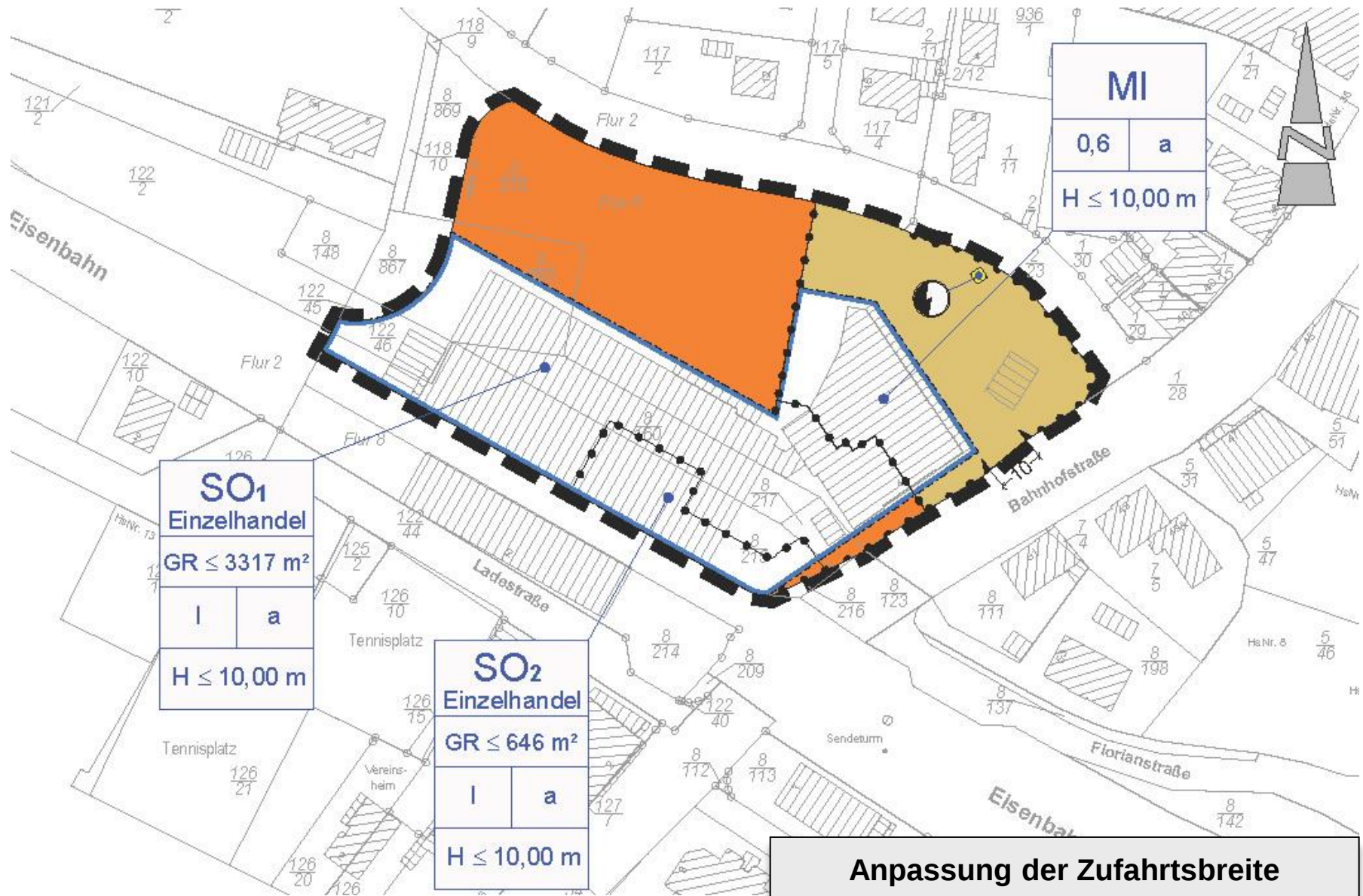
- Der Anregung wird gefolgt und die Zufahrtsbreite auf 10 m begrenzt

- Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

TÖB

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

- Vorlage zum Satzungsbeschluss -



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.