

STADT JEVER

Landkreis Friesland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58

„Sondergebiet Ziegelhof-/Wittmunder Straße“

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

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

17.08.2023



Anregungen von Bürgern

von keinem Bürger wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever

2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26044 Oldenburg

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 Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz:</u> Höheres Verkehrsaufkommen durch VKF-Vergrößerung, ggf. Errichtung von Ladeinfrastruktur empfohlen; Nutzung der vorhandenen Dachfläche für Solaranlagen empfohlen.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u> Gemäß Kap. 2.3, Abs. 02, Satz 1 RROP 2020 des Landkreises Friesland sind bei neuen Einzelhandelsgroßprojekten der Leitfaden der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu berücksichtigen. Eine Abfrage nach Bedenken und dem Wunsch nach einem Moderationsverfahren ist bei den benachbarten Kommunen parallel zur Beteiligung nach §13a BauGB erfolgt. Dem Abstimmungsgebot wurde für das Planvorhaben nachgekommen.</p> <p>„Neue“ Einzelhandelsgroßprojekte sind gemäß LROP-Begründung und Kap. 2.10 der Arbeitshilfe Einzelhandel des ML nicht nur Neuerrichtungen, sondern auch Erweiterungen oder Änderungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Beurteilung ist dann das Einzelhandelsgroßprojekt als Gesamtvorhaben in der Gestalt nach Realisierung der Erweiterung oder Änderung. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist jede Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen, ohne dass diese Vorschrift zwischen neuen Einzelhandelsprojekten und bestehenden Einzelhandelsprojekten unterscheidet.</p> <p>Ob sich an dem Standort bereits tatsächlich ein Einzelhandelsbetrieb befindet, der beispielsweise umgeplant oder ersetzt werden soll, ist unerheblich.</p> <p>In dem Ergänzungsgutachten aus 2023 wird zwar auf die Agglomerationsregel Bezug genommen, dass es sich um ein Einzelhandels-großprojekt gemäß LROP 2017-VO handelt, jedoch fehlt eine Auflistung bzw. Ausführung an dieser Stelle, welche Betriebe in Kombination mit der Aldi-Erweiterung zu sehen sind und dass eine Verkaufsflächenvergrößerung von</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Aspekte ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in dem Ergänzungsgutachten aus 2023 und der Begründung klarstellende Ergänzungen erfolgen. Der Aldi-Nord-Markt bildet mit einem Getränkemarkt („Hol' ab“) sowie einer Bäckerei eine Standortagglomeration gemäß des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Da weder der Getränkemarkt noch die Bäckerei in</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>+200qm innerhalb des bestehenden Gebäudes erfolgt. Diese (Bäcker, Holab, Leerstandsnachfolge?) sind in der Begründung bzw. dem Gutachten mit aufzunehmen.</p> <p>Ebenfalls fehlt eine Aussage, ob das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel raumbedeutsam ist. Da es sich um einen Betrieb handelt, dessen Sortiment zu mindestens 90% aus Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht und dessen Umsatz zu mehr als 50% mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird (s. Gutachten S+H 2020) wird angenommen, dass es sich im Falle der Aldi-Erweiterung um kein EH-Großprojekt handelt und von der Außnahmeregelung Gebrauch gemacht wird.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>der geplanten baulichen Erweiterung des bestehenden Aldimarktgebäudes inbegriffen sind und sich beide bereits seit Längerem im Marktgeschehen niedergeschlagen haben, müssen diese auch nicht in die Umsatzumverteilung einbezogen werden.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in Gutachten und Begründung redaktionell klargestellt wird, dass es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben i.S.d. LROP handelt. Das Vorhaben dient primär der Nahversorgung der Bevölkerung im zugeordneten Versorgungsgebiet, da dessen Soll-Umsatz sowohl in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Backwaren) als auch den Sortimenten Drogeriewaren die abschöpfbare Kaufkraft der Bevölkerung nicht überschreitet.</p>
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26044 Oldenburg</p>	
<p>die Stadt Jever möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmitteldiscounters um 200 m² von heute 900 m² auf dann ca. 1.100 m² schaffen. Das Plangebiet ist Teil des im Einzelhandelskonzepts der Stadt Jever (2023) definierten solitären Nahversorgungsstandort Wittmunder Straße. An diesem befinden sich als weitere Einzelhandelsanbieter ein Getränkemarkt und ein Bäcker.</p> <p>Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Planerische Rahmenbedingungen Da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, sind die diesbezüglichen Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten. Die Stadt Jever orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung am 2022 vom Büro Junker +Kruse erarbeiteten und vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever.</p> <p>Den Planunterlagen liegen zudem bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vom Büro Stadt + Handel im Jahr 2020 erarbeitete Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des ALDI-Nahversorgungsstandortes in Jever, Wittmunder Straße 7 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (Verträglichkeitsanalyse). • Die vom Büro Junker+ Kruse im Jahr 2023 erarbeitete "Kurzstellungnahme zur geplanten Aldi-Nord-Erweiterung in Jever" (Kurzstellungnahme). <p>Zum Planvorhaben Das Planvorhaben bildet zusammen mit dem im Plangebiet angesiedeltem Getränkemarkt und der Bäckerei eine Agglomeration im Sinne des LROP. Somit ist die raumordnerische Verträglichkeit der gesamten Agglomeration nachzuweisen. In die Berechnungen der Kurzstellungnahme sind aber nur die geplanten 1.100 m² Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters eingeflossen. Die Kurzstellungnahme sollte derart überarbeitet werden, dass die Gesamtverkaufsfläche der Agglomeration berücksichtigt wird.</p> <p>Zudem betrachten Junker+ Kruse bisher lediglich das Sortiment Nahrung- und Genussmittel. Die von dem Betreiber standardmäßig angebotenen Drogeriewaren, sonstigen Sortimente und insbesondere Aktionswaren wurden bisher nicht berücksichtigt. Die Kurzstellungnahme sollte um Aussagen zu den bisher nicht betrachteten Sortimentsteilen des Lebensmitteldiscounters ergänzt werden. Wenn sich das Planvorhaben unter Berücksichtigung unserer Hinweise als raumordnerisch und städtebaulich verträglich darstellt, haben wir keine Bedenken gegen seine Umsetzung.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in dem Ergänzungsgutachten aus 2023 und der Begründung klarstellende Ergänzungen erfolgen. Der Aldi-Nord-Markt bildet mit einem Getränkemarkt („Hol' ab“) sowie einer Bäckerei eine Standortagglomeration gemäß des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Da weder der Getränkemarkt noch die Bäckerei in der geplanten baulichen Erweiterung des bestehenden Aldimarktgebäudes inbegriffen sind und sich beide bereits seit längerem im Marktgeschehen niedergeschlagen haben, müssen diese auch nicht in die Umsatzumverteilung einbezogen werden.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in dem Ergänzungsgutachten aus 2023 und der Begründung klarstellende Ergänzungen zum Drogeriesortiment erfolgen. Die Aktionswaren und andere Sortimente sind nicht prüfungsrelevant, weil diese unter der relevanten Schwelle liegen. Umsatzmäßig und flächenmäßig ordnen sich die Aktionswaren / Randsortimente dem Kernsortiment deutlich unter. Sie lassen sich aufgrund der breiten Streuung über die einzelnen Sortimente und der geringen, umverteilungsrelevanten Umsätze (< 0,1 Mio. Euro) absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Wettbewerbsstandorte rechnerisch nicht nachweisen (Umverteilungen liegen i. d. R. sehr deutlich unter 0,1 Mio. Euro pro Standort). In diesem</p>

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
			Sinne erfolgt für die einzelnen Randsortimente keine dezidierte Betrachtung. Das Ergebnis der Prüfung, dass das Vorhaben mit den Vorgaben des LROP und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar ist, verändern diese Ergänzung nicht.