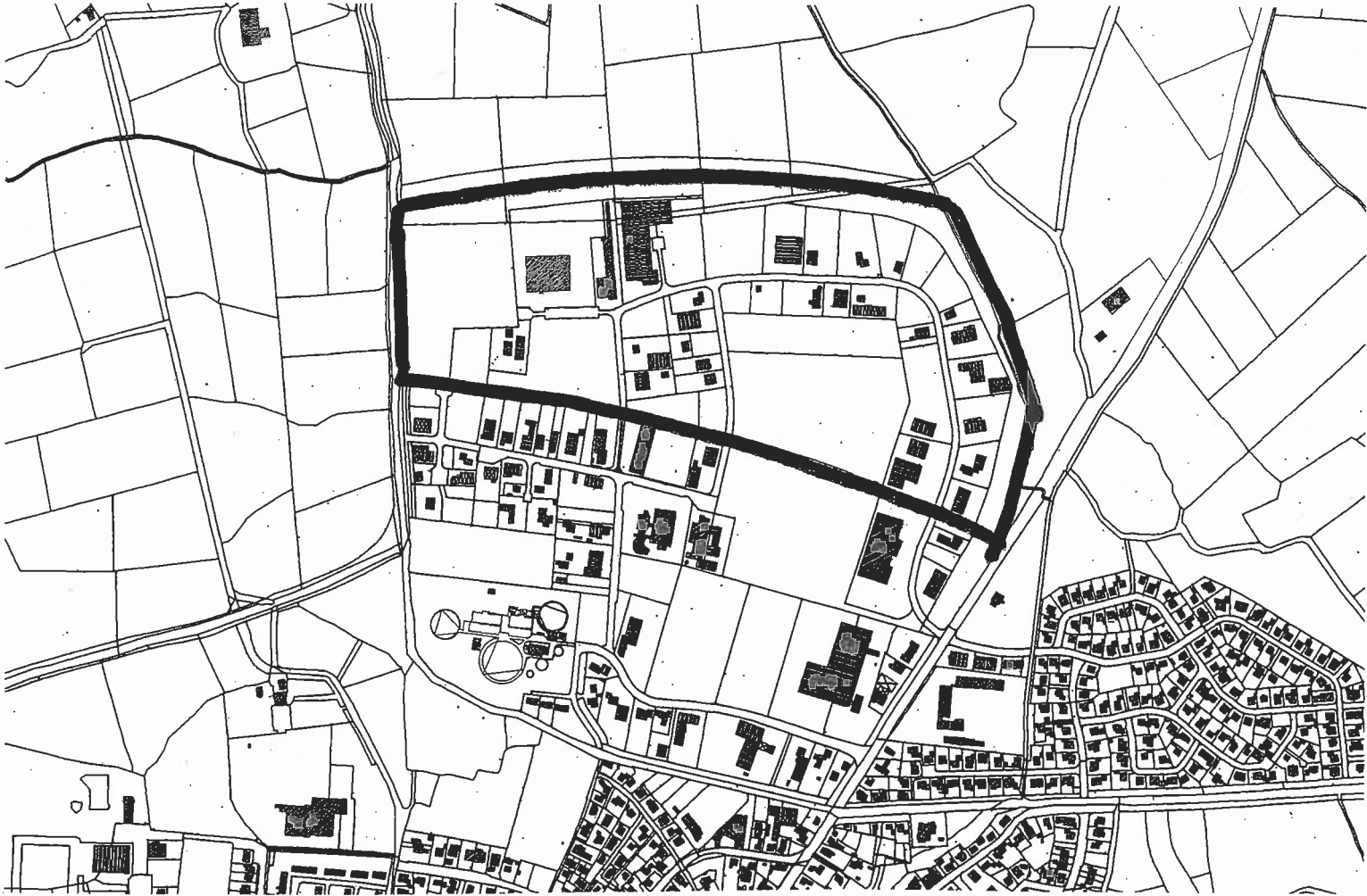




Begründung



Stadt Jever

**Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet
Am Hillernsen Hamm / B 210 neu“**

3. Änderung

Ausfertigung

1 Planungsanlaß

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Jever verfügt über eine attraktive Innenstadt mit funktionierendem Einzelhandel. Durch die z. Zt. bundesweit zu beobachtenden Tendenzen der Auslagerung von Warenbereichen des Einzelhandels und Dienstleistungsbetrieben auf die „grüne Wiese“ wird auf Dauer die Innenstadt geschädigt. Bereits jetzt sind einige „Leerstände“ von Einzelhandelsgeschäften im Innenstadtbereich Jevers zu verzeichnen.

Das von klassischen Einzelhandelsstandorten unabhängige, überwiegend autokundenorientierte Netz hat nach der Entwicklung der Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser ein beträchtliches Eigenleben entwickelt. Zunehmend versuchen auch Fachdiscounter, Supermärkte und Fachgeschäfte gezielt die Vorteile aus der Anhäufung von Geschäften im sekundären Einzelhandelsnetz zu erreichen. Unter Berücksichtigung der nach wie vor zunehmenden Motorisierung wird dieses sekundäre Netz weiter an Bedeutung gewinnen und damit zur Verschärfung der Standortkonkurrenz zwischen zentralen und dezentralen Lagen führen.

Bisher waren Ansiedlungswünsche von innenstadtrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet unter Hinweis auf die abgeschlossenen Kaufverträge im Verhandlungswege zu unterdrücken. Dies wird in Zukunft jedoch nicht immer problemlos durchgeführt werden können.

Der Rat der Stadt hat dies erkannt. Es wurde im Auftrage der Stadt ein Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung für den Bereich der Stadt Jever durch die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, erstellt. Dieses Gutachten empfiehlt, zentren- und nahversorgungsrelevante Bereiche des Einzelhandels sowie Dienstleistungsbetriebe über Festsetzungen in Bebauungsplänen in Gewerbegebieten auszuschließen.

1.2 Aufstellungsbeschuß

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 27. Januar 2000 für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 31 „Gewerbegebiet Nord“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm/ B 210 neu“ beschlossen, zentrenrelevanten Einzelhandel im jeweiligen gesamten Geltungsbereich auszuschließen. Dieser Beschluß zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgemacht.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet am Hillernsen Hamm / B 210 neu“.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 48 wird durch die 3. Änderung in seiner textlichen Festsetzung geändert. Eine Änderung in der zeichnerischen Darstellung erfolgt nicht.

Im GMA-Gutachten wird festgestellt, bei einer Ausdehnung von innenstadtrelevanten Sortimenten des Einzelhandels sollte das Augenmerk auf die Innenstadt gelegt werden. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird ein Ausschluß zentrenrelevanten Einzelhandels, zentrenrelevanter Dienstleistungsbetriebe sowie sonstiger Einrichtungen gem. § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei wird im wesentlichen die Aufzählung aus der GMA-Empfehlung übernommen, die dieser Begründung auf den nächsten Seiten anliegt und Bestandteil dieser Begründung wird:

GMA-Empfehlung zur bauplanungsrechtlichen Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten/Einrichtungen

Zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen

- * Einzelhandelsbetriebe, z.B.: der Warenbereiche, Antiquitäten, Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier-/Bürobedarf und Schreibwaren (PBS), Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratartikel, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/ Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe/Antiquitäten, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modelleisenbahnen, Musikalien, Nahrungs- und Genußmittel (incl. Getränke), Optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (incl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform-/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren- und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeitschriften;
- * Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung, wie z.B. Arzt- und Anwaltspraxis, Bank- bzw. Sparkassenfiliale, Chemische Reinigung, Friseur, Galerie, Lotto-/Toto-Annahmestelle, Massagepraxis, Reisebüro, Sauna-, Bräunungs- und Fitneß-Studio, Schuh- und Schlüsselservice, Sonnenstudio, Versicherungs- und Maklerbüro;
- * gastgewerbliche Betriebe, wie z.B. Hotel, Restaurant, Café, Schnellrestaurant, Imbiß, Eisdielen, Bierausschank, Getränkebar sowie Vergnügungsstätten wie z.B. Kino, Diskothek, Billardcenter;
- * Wohnungen, Wohnheime, Altenwohnungen und Studentenheime.

Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen¹

- * Einzelhandel mit Möbeln, Büromöbeln, soweit die zentrumstypischen Randsortimente, wie z.B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel etc., nicht die im Bebauungsplan näher bezeichneten Flächenbeschränkungen² überschreiten;
- * Einzelhandelsbetriebe, z.B. der Warenbereiche, Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel³, Baustoffe (incl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen/Campingartikel, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Fahrrad-/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (incl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Markisen, Mikrocomputer, Saunanlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Sanitärartikel (incl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte;
- * Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher;
- * Videoverleih, CD-Verleih;
- * sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule;

¹ Für Betriebe mit mehr als 1.200 m² Geschoßfläche wird die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit Branchenbindung und Begrenzung der Randsortimente empfohlen.

² Als Obergrenze für zentrumstypische Randsortimente werden insgesamt 700 m² Verkaufsfläche pro Betrieb entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO empfohlen.

³ Es wird hierzu auf die Abgrenzung der innenstadtuntypischen Warensortimente im Rahmen der "Kölner Liste" verwiesen: Regierungspräsident Köln, Niederschrift über die mit den Bezirkskammern abgestimmten Sortimentskataloge, Köln, 7.11.1989.

- * Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m² Verkaufsfläche;

- * Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, Kfz-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten.

Die v.g. Abgrenzung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche des Einzelhandels bzw. des Dienstleistungssektors kann auch mit Bezug auf die Systematik des Statistischen Bundesamtes konkretisiert werden, um die Nutzungsarten eindeutig zu definieren.

Ein weiteres Element zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklung ist in der Festlegung der **Randsortimente** großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu sehen. Dem bundesweit zu beobachtenden Trend, die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten - u.a. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte - durch zentrentypische Warenbereiche zu ergänzen oder zu ersetzen, kann nur durch eine exakte Festlegung der Randsortimente nach Warengruppen sowie durch deren flächenmäßige Beschränkung in den Festsetzungen der Bebauungspläne entgegengewirkt werden.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mit Differenzierung zentrentypischer und nicht zentrentypischer Warenbereiche ist insbesondere bei großflächigen Betriebsformen des Einzelhandels geboten, die aufgrund des Logistiksystems, der Kostenstruktur sowie der Ausrichtung auf den motorisierten Verbraucher städtebaulich isolierte Standorte den gewachsenen Versorgungszentren der Innenstadt bzw. der Stadtteilzentren vorziehen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten wie Kino und Billardcenter nicht zulässig, da diese Nutzung ebenfalls innenstadtrelevant ist. Eine Discothek soll ausdrücklich zulässig sein, da diese in einem Gewerbegebiet wegen des vorhandenen Störungspotentials richtig angesiedelt ist.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Diese textliche Einschränkung von Bauvorhaben bezieht sich auf die Nutzung von Vorhaben, nicht jedoch auf deren Ausdehnung. Insofern sind gegenüber der bisher zulässigen Nutzung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verzeichnen

4.2 Weitere Auswirkungen

Gegenüber der bisher zulässigen Nutzung sind auch in der Beurteilung der Nachbargrundstücke gegenseitig keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen.

5. Verfahrensvermerke

Zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm / B 210 neu“ (mit Vorentwurf der Begründung) hat in der Zeit vom 26. 2. 2001 bis 16. 3. 2001 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. 4. 2001 bis zum 11. 5. 2001 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 7. 6. 2001 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jever, den 7. 6. 2001


Lorentzen
Bürgermeisterin




Hashagen
Stadtdirektor