

STADT JEVER
Landkreis Friesland



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

gem. § 13 a BauGB

Begründung

- Urschrift -



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Einzelhandelskonzept	3
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.5	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen/Kampfmittel	5
5.0	INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrsflächen	8
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.1.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.1.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Einzelhandel in Jever unterliegt, wie überall in Deutschland einem stetigen Wandel. Man muss bei der Entwicklung allerdings unterschiedliche Bereiche im Auge haben. Zum einen die Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich) mit der kleinteiligen Struktur, zum anderen die großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandelsstandorte, die über das Stadtgebiet verstreut liegen und überwiegend zur Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs dienen. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet, hat die Stadt Jever 2008 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten und 2016 fortschreiben lassen. Dieses Konzept ist Grundlage für planerische und politische Entscheidungen zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Jever.

Der Grundstückseigentümer der Einzelhandelsimmobilie an der Kreuzung Bahnhofstraße und Adolf-Ahlers-Straße ist mit dem Wunsch auf die Stadt Jever zugegangen, den dort vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter an die sich verändernde Marktsituation baulich und sortimentsbezogen anzupassen und somit zukunftsfähig aufzustellen. Neben der Umstrukturierung durch Optimierung der Lagersituation, Ansiedlung eines Blumengeschäftes und Verlagerung der Post sowie Erweiterung der Verkaufsfläche, die überwiegend durch die Ansiedlung eines Getränkemarktes erfolgen soll, möchte der Grundstückseigentümer den städtebaulichen Missstand an der Bahnhofstraße durch die Neugestaltung des dort vorhandenen Gebäudes beseitigen.

Aus diesen Gründen, Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes und Beseitigung des städtebaulichen Missstandes führt die Stadt Jever die vorliegende Bebauungsplanänderung durch. Um das Planungsziel umsetzen zu können, soll eine vorhabenbezogene Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 80 erfolgen.

Das Plangebiet liegt nach dem Einzelhandelskonzept Jever 2016 in einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort in einer von Wohnbebauung umgebenen Lage (Verträglichkeitsanalyse¹ S. 19). Das Ziel für das Plangebiet aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept Jever 2016 besteht darin, die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu sichern und das Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und in den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und gegebenenfalls bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (Verträglichkeitsanalyse² S. 33).

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ wurde ein Sondergebiet und ein Mischgebiet festgesetzt. Planerisches Ziel der Stadt ist es, eine Erweiterung für den großflächigen Einzelhandel im Rahmen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9.444 m². Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², sodass es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Be-

¹ „Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung und Erweiterung des EDEKA-Nahversorgungsstandortes in Jever, Adolf-Ahlers-Straße 3 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ Stadt + Handel 2019

² Ebd.

bauungsplanes Nr. 80 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist nicht notwendig. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ befindet sich im Stadtkern der Stadt Jever und umfasst eine ca. 9.444 m² große Fläche südlich der „Adolf-Ahlers-Straße“ sowie westlich der „Bahnhofstraße“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ umfasst die Flurstücke 8/870, 8/868, 122/46, 8/160, 8/217 und 8/215 vollständig sowie das Flurstück 8/216 teilweise. Diese Flächen werden derzeit bereits als Einzelhandelsstandort genutzt.

Nördlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 03 „Auf dem Dannhalm“, südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 79 „Schützenhofstraße / Am Stellwerk“ und östlich der Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhof“ an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 enthält dabei keine konkreten Vorgaben für den Planungsraum und stuft die Stadt Jever als Mittelzentrum ein. Ferner gilt „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden“ (Kapitel 2.3 Abschnitt 01).

Das mit der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ verfolgte Planungsziel der entsprechenden Ausgestaltung des bestehenden Einzelhandelsareals

im Stadtkern Jever entspricht den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland aus dem Jahr 2003 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Unmittelbar entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft mit der Bahnhofstraße eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, die zudem als Straße mit regional bedeutendem Busverkehr dargestellt wird. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Haupteisenbahnstrecke.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird die Kreisstadt Jever mit einer bedeutenden zentralörtlichen Funktion beschrieben, deren Funktion über die Kreisgrenze hinausgeht. Daher stellt sie unter anderem den Motor der regionalen Entwicklung dar und ist in ihrer Leistungsfähigkeit auszubauen (Kapitel 1.3 D 01).

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Planungsziel dient dem Ausbau der Leistungsfähigkeit der Stadt Jever und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Einzelhandelskonzept

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und den knapper werdenden Ressourcen ist eine vorausschauende Planung und Steuerung der Stadtentwicklung notwendig. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung werden Ziele und/oder Leitbilder entwickelt und auf soziale, politische, wirtschaftliche und ökologische Verträglichkeit hin überprüft. Somit können Stadtentwicklungsprozesse strategisch und umsetzungsorientiert beeinflusst und gesteuert werden. Sie können als sektorale Pläne für Nutzungen wie Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe oder als räumliche Stadtteilpläne erarbeitet werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Einzelhandelskonzept Jever 2016 in einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort in einer von Wohnbebauung umgebenen Lage (Verträglichkeitsanalyse³ S. 19). Weiterhin wird im Einzelhandelskonzept Jever (2016) beschrieben, dass zum einem die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu sichern und zum anderem das Nahversorgungsangebot an den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten und in den städtebaulich integrierten Lagen zu sichern und gegebenenfalls bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist (Verträglichkeitsanalyse⁴ S. 33). Somit entspricht das Planvorhaben den wesentlichen Zielsetzungen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Jever 2016 (Verträglichkeitsanalyse⁵ S. 42).

³ „Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung und Erweiterung des EDEKA-Nahversorgungsstandortes in Jever, Adolf-Ahlers-Straße 3 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ Stadt + Handel 2019

⁴ Ebd.

⁵ Ebd.

Natürlich kommt es bei der Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort Bahnhofstraße zu Umsatzumverteilungen. Diese Umsatzumverteilungen wurden durch den Gutachter ermittelt und in der Verträglichkeitsanalyse⁶ dargelegt. Die ermittelten Werte liegen alle in einem Bereich (unterhalb des gerichtlich bestätigten Aufgreifschwennwertes von 10 %), der als zulässig angesehen wird. So kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Jever weder in seinem heutigen Stand noch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten sind (Verträglichkeitsanalyse⁷ S. 30). Ferner sind auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Jever zu erwarten (Verträglichkeitsanalyse⁸ S. 31).

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2009, 2. Änderung (Berichtigung) 2010) der Stadt Jever wird der Bereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 als Sonderbaufläche (S) „Einzelhandel“ und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 wird demnach gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ vor. Hierin wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) für Einzelhandel gem. § 11 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mit Inkrafttreten der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ hat eine Größe von ca. 9.444 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als

⁶ „Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung und Erweiterung des EDEKA-Nahversorgungsstandortes in Jever, Adolf-Ahlers-Straße 3 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ Stadt + Handel 2019

⁷ Ebd.

⁸ Ebd.

20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland in 26441 Jever, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen/Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland in 26441 Jever zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der jahrelangen Nutzung und den Neubau des Lebensmittel Einzelhandelsbetriebes vor einigen Jahren ist auch nicht mit dem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover-Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Verbrauchermarktes im Stadtkern von Jever geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel werden innerhalb der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 zwei sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung eines Lebensmittelfachmarktes, innerhalb des Sondergebietes 2 soll der geplante Getränkefachmarkt angesiedelt werden.

Zur Feinsteuerung der beiden Sondergebiete und den zulässigen Sortimenten sind weitergehende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

So sind innerhalb des festgesetzten, sonstigen Sondergebietes 1 (SO1) gem. § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" 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.

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.

Die Erschließung beider Sondergebiete erfolgt über die umliegenden Straßen, die Anlieferung der Sondergebiete erfolgt im Westen des Plangebietes, über die vorhandene Stellplatzanlage und die dort bereits vorhandene Anlieferung.

Innerhalb des Mischgebietes werden das vorhandene Kino, ausnahmsweise ein Blumengeschäft mit einer maximal definierten Verkaufsfläche, die Postagentur, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig gemacht. Das Blumengeschäft wird auf maximal 90 m² Verkaufsfläche begrenzt, wobei auch die Außenfläche vor dem Geschäft bei der Verkaufsfläche mit gerechnet werden muss.

Die vorhandene Vergnügungsstätte besitzt nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich Bestandsschutz, dies wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auch nicht geändert. Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind allgemein innerhalb des Mischgebietes unzulässig. Im Detail werden für das Mischgebiet hierzu dezidierte textliche Festsetzungen getroffen, die alle dazu dienen sollen, städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die vorhandene kulturelle Einrichtung zu sichern und das Mischgebiet insgesamt weiter zu entwickeln.

Da sich die Verkaufsaktivitäten auf die im Plangebiet vorhandenen oder neu zu errichtenden Gebäude konzentrieren sollen sind innerhalb des Plangebietes Fliegende Bauten, wie z. B. Imbiss- und Verkaufswagen gemäß § 75 NBauO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO für das Mischgebiet definiert. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bzw. einem optimalen Ausnutzungsgrad der angebotenen Mischgebietsfläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf 0,6 festgesetzt, wodurch die geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ausgeschöpft wird.

Für die beiden sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung von Grundflächen gesichert. So ist für den Bereich des Lebensmittelmarktes (SO1) eine Grundfläche von 3.317 m² zulässig, für den Bereich des Getränkemarktes (SO2) sind 646 m² Grundfläche zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, sowie über eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,00 m abgesichert. Diese Werte gelten einheitlich für die sonstigen Sondergebiete und das Mischgebiet, um eine bauliche Neuentwicklung einheitlich planungsrechtlich zu ermöglichen. Die gewählten Maße sichern ein ortsbildtypische Gebäudehöhe ab und berücksichtigen gleichzeitig die besonderen Anforderungen an die Gebäude von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welches sich auch in den Festsetzungen zur Bauweise widerspiegelt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an die Gebäude von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Somit gelten im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und im Mischgebiet die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass die geplanten Gebäude innerhalb der sonstigen Sondergebiete ohne großen Spielraum in den dafür vorgesehen Bereichen errichtet werden können. Innerhalb des Mischgebietes wird der vorhandene Gebäudebestand durch die Baugrenze planungsrechtlich abgesichert, zusätzlich bestehen hier in Richtung Adolf-Ahlers-Straße gewisse bauliche Entwicklungsspielräume.

5.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Verkehrsflächen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch Zufahrten der vorhandenen Stellplatzanlage von den umliegenden Straßen sichergestellt.

Im Einmündungsbereich der Adolf-Ahlers-Straße in die L 813 (Bahnhofstraße) besteht derzeit eine Parkplatzzufahrt. Zur Regelung der Zufahrtssituation wird dieser Abschnitt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Einfahrtsbereich festgesetzt, eine Ausfahrt ist nicht zulässig.

Um einen sicheren Verkehrszu- und abfluss zu gewährleisten, wurde im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Adolf-Ahlers-Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser bereits vorhandenen „Einbahnstraßenregelung“ wird gewährleistet, dass durch die Bauleitplanung keine Verschärfung der Verkehrssituation in diesem Bereich entsteht.

Neben diesen Festsetzungen im Bebauungsplan ist vorgesehen, dass durch eine entsprechende Beschilderung (Abbiegeverbot) und Kennzeichnung auf der Bahnhofstraße (durchgezogene weiße Linie) die Zufahrt zum Gelände so geregelt werden soll, dass ein Einfahren von der Bahnhofstraße (L 813) von Süden kommend zukünftig nicht mehr zulässig sein soll. Die Zufahrt soll nur noch von Norden kommend zugelassen werden. Ebenso ist die Ausfahrt auf die Bahnhofstraße von dem Gelände unzulässig. Das Gelände darf nur über die Normannenstraße und die Adolf-Ahlers-Straße verlassen werden.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Ein an der Bahnhofstraße vorhandenes Transformatorgebäude soll im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen und bei der Beseitigung des baulichen Missstandes an die Adolf-Ahlers-Straße verlegt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung ist an dem geplanten Standort eine Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität in den Plan aufgenommen worden. Der heutige Standort wird planungsrechtlich nicht aufrechterhalten, sondern als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Adolf-Ahlers-Straße und die Bahnhofstraße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Als öffentlicher Entsorgungsträger entsorgt dieser die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ gefasst.

7.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i.R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a (2), § 13a (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Jever, 10.07.2020



Albers
Bürgermeister



7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße / Adolf-Ahlers-Straße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Jever durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

Anlagen:

- Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung und Erweiterung des EDEKA-Nahversorgungsstandortes in Jever, Adolf-Ahlers-Straße 3 vom 16.10.2019
- Vorhabenplan