

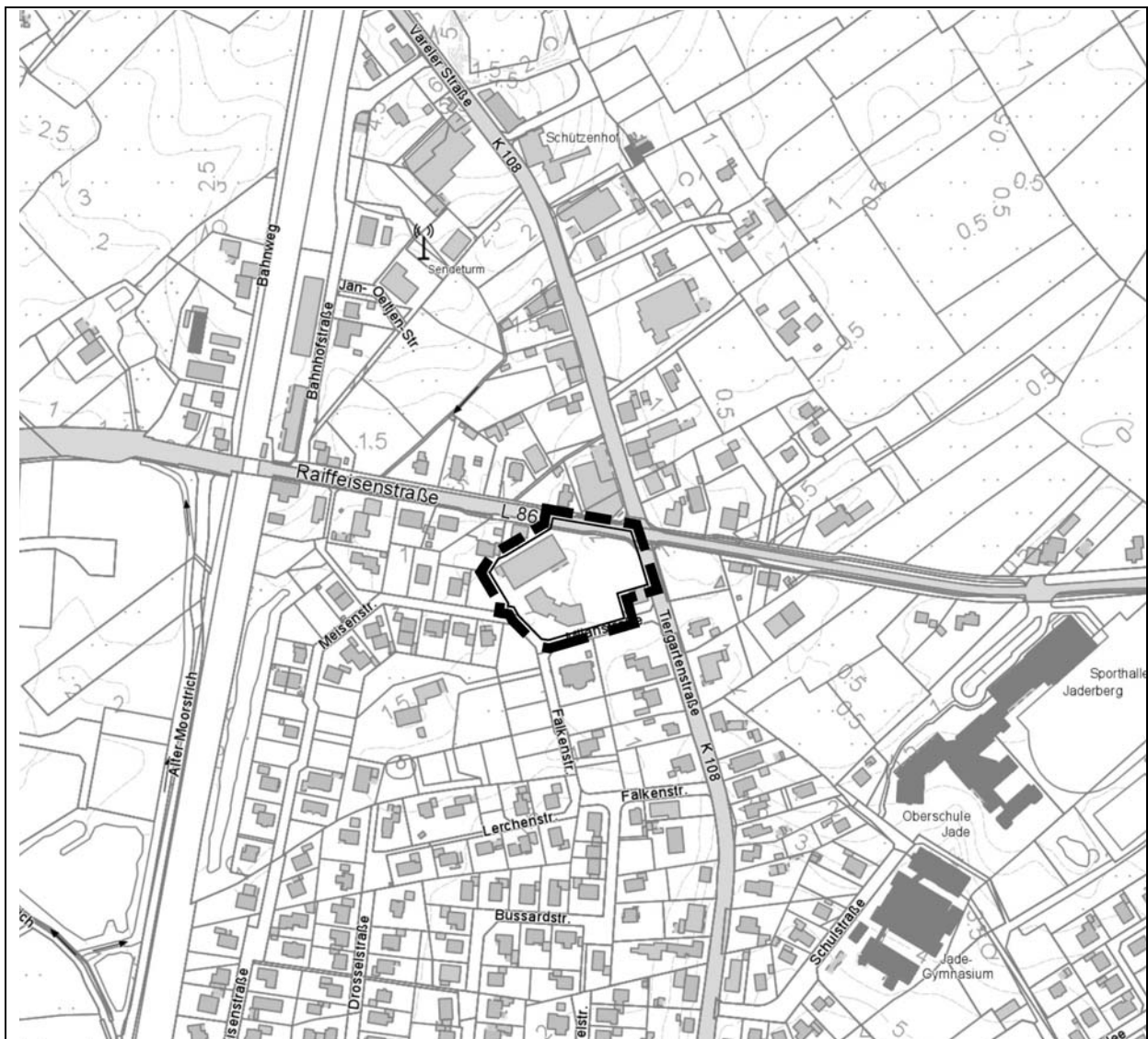
Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“

5. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung mit Umweltbericht

-Vorentwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	RAUMORDNUNG	5
2.2	RAUMORDNERISCHE AUSWIRKUNGEN - EINZELHANDELSGUTACHTEN	5
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	7
2.3.1	<i>Bebauungsplan Nr. 40</i>	8
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	9
3.1	BESTAND.....	9
3.2	ERSCHLIEßUNG	9
3.3	LÄRMIMMISSIONEN	9
3.3.1	<i>Verkehrslärm</i>	9
3.3.2	<i>Gewerbelärm</i>	10
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	SONDERGEBIET „EINZELHANDEL“.....	11
4.2	MISCHGEBIET	11
4.3	ERSCHLIEßUNG.....	11
4.4	BEGRÜNUNG.....	12
4.5	SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN	12
4.5.1	<i>Verkehrslärm</i>	12
4.5.2	<i>Gewerbelärm</i>	12
4.6	FLÄCHENBILANZ	12
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
5.1	DACHFORM UND DACHNEIGUNG	13
6	UMWELTBERICHT	14
6.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	14
6.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	14
6.3	UMWELTPRÜFUNG.....	14
6.3.1	<i>Biotoptypen und Pflanzen</i>	14
6.3.2	<i>Tiere</i>	14
6.3.3	<i>Boden</i>	15
6.3.4	<i>Luft</i>	15
6.3.5	<i>Klima</i>	15
6.3.6	<i>Landschaftsbild</i>	15
6.3.7	<i>Biologische Vielfalt</i>	15
6.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	15
6.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000</i>	15
6.4.2	<i>Nationalpark/ Biosphärenreservat</i>	16
6.4.3	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft</i>	16
6.4.4	<i>Besonders geschützte Biotope</i>	16
6.4.5	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i>	16
6.4.6	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	16
6.4.7	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	16
6.4.8	<i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie</i>	16
6.4.9	<i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne</i>	16
6.4.10	<i>Luftqualität</i>	17
6.4.11	<i>Wechselwirkungen</i>	17
6.5	EINGRIFFSREGELUNG	17
6.6	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	17
6.7	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	17
6.8	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	17
6.9	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	18

6.10	MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	18
6.11	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	19
7.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	19
7.3	WASSERVERSORGUNG.....	19
7.4	TELEKOMMUNIKATION.....	19
7.5	ABFALL	19
7.6	STROM- UND GASVERSORGUNG	19
7.7	BRANDSCHUTZ.....	19
8	HINWEISE.....	20
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	20
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	20
8.3	ALTLASTEN	20
8.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	20
9	VERFAHRENSSTAND	21

ANHANG:

„Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Jade“, Hamburg, vom 20.07 2015 und 21.12 2016

Schalltechnische Immissionsprognose – Erweiterung Netto-Markt: Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ 5. Änderung, Erweiterung Netto-Markt in der Gemeinde Jade, Oldenburg am 24.05.2017

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade ist die Verkaufsflächenerweiterung des seit 2004 in der Tiergartenstraße ansässigen Netto-Marktes geplant. Die Verkaufsfläche soll von derzeit rd. 700 m² auf dann rd. 1.010 m² (inkl. Windfang) erweitert werden, so dass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 310 m² ergibt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittel- und den Getränkemarkt resultiert auch aus dem Erfordernis, die Waren auf großzügiger Fläche zu präsentieren. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.010 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten.

Der Standort befindet sich in Jaderberg und besitzt durch seine Lage in der Ortsmitte mit einem Anschluss an Wohnbebauung eine hohe Nahversorgungsbedeutung. Ziel bei der Erweiterung ist es durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden, der seinen wichtigen Nahversorgungsauftrag für Jaderberg bzw. die Einwohner im Einzugsgebiet wahrnimmt. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

Durch die tendenzielle „Großflächigkeit“ des Vorhabens wird eine raumordnerische Beurteilung notwendig. Grundlage hierfür ist die „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Jade“, diese wurde Ende 2016 aktualisiert. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“.

Für die vorgesehene Erweiterung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der erste Verfahrensschritt wurde als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Wesermarsch ist auch ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Daher wird das Änderungsverfahren nunmehr als zweistufiges Verfahren parallel zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst v.a. das heutige Netto-Marktgelände.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,8 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2008 sollen im ländlichen Raum, dem die Gemeinde Jade angehört, insbesondere die Siedlungsstruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt werden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Wesermarsch (2003): Der zeichnerischen Darstellung entsprechend befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundzentrums Jade. Grundsätzlich ist die Leistungsfähigkeit von Grundzentren zu sichern bzw. zu verbessern. Durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für bspw. Eigenheime ist die Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen zu gewährleisten. Die Inhalte der vorliegenden Planung stimmen mit den Inhalten der übergeordneten Planung überein.

2.2 Raumordnerische Auswirkungen - Einzelhandelsgutachten

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Im Jahr 2015 wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet. Auf Wunsch des Landkreises Wesermarsch / IHK Oldenburg wurde das Gutachten vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen (Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“, LROP-Entwurf) aktualisiert. Dort heißt es zusammenfassend:

„Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Vorhaben von Netto zu erwarten:

- Im zentralen Versorgungsbereich von Jaderberg befindet sich mit Edeka sowie weiteren kleineren Einzelhandelsstrukturen das bedeutsamste Lebensmittelangebot in Jade. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich werden Umsatzumverteilungseffekte von max. 7 - 8 % und damit Auswirkungen in einem einstelligen Bereich zu erwarten sein. Zudem ist zu erwähnen, dass sowohl Netto als auch Edeka zu der Edeka-Unternehmensgruppe gehören und von daher die Auswirkungen für den Edeka konzernintern verlaufen. In diesem Zusammenhang sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Jaderberg eher unwahrscheinlich.*
- Lagebedingt werden sich die Umverteilungseffekte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Jaderberg sehr weiträumig auf eine Vielzahl von Lagen / Standorten verteilen. Dies hat auch die empirische Kundenwohnorterhebung belegt.*
- Gegenüber den übrigen in Jade gelegenen Wettbewerbern befinden sich die Umsatzumverteilungseffekte unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Die dortigen Anbieter (v.a. nah & gut in Schweiburg) werden nur äußerst geringfügig tangiert. Hinsichtlich des nah & gut-Marktes ist anzumerken, dass dieser einen Großteil seines Umsatzes mit Cateringaufträgen generiert und*

ist insofern für die Netto-Erweiterung in Jaderberg wenig sensibel. Städtebauliche Auswirkungen sind angesichts der niedrigen Effekte auszuschließen.

- *Auch bei den Wettbewerbern im Grundzentrum Hahn-Lehmden der Gemeinde Rastede bewegen sich die Umsatzumverteilungswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Auch wenn der Hauptwettbewerber Edeka im zentralen Versorgungsbereich geringfügig tangiert wird, ist aufgrund der vergleichsweise niedrigen Umsatzumverteilungswirkungen nicht mit einer Betriebsschließung zu rechnen, zumal Hahn-Lehmden sich nachweislich außerhalb des Einzugsgebietes von Netto befindet. Die Kunden aus Hahn-Lehmden kaufen nur unregelmäßig in Jade ein und sind auf Rastede komplett ausgerichtet.*
- *Auch gegenüber den übrigen im Untersuchungsraum gelegenen Wettbewerbern befinden sich die Umsatzumverteilungseffekte unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Die dortigen Anbieter (v. a. Dorfladen in Großenmeer, Ovelgönne) werden nur äußerst geringfügig tangiert. Städtebauliche Auswirkungen sind angesichts der niedrigen Effekte auszuschließen.*
- *Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aufgrund der ermittelten Größenordnungen der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht mit Marktaustritten im und außerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen ist. Bei einer städtebaulichen Bewertung der Situation ist festzustellen, dass keine negativen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst werden. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet.*
- *Außerdem ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Umsatzes (rd. 0,1 — 0,2 Mio. C) bedingt durch die Kaufkraftrückholungseffekte auch außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt wird (u. a. an den wesentlichen Arbeitsstandorten Oldenburg, Varel und Brake). Die Umsatzumverteilungswirkungen befinden sich angesichts der hohen Anzahl der Standorte für die jeweiligen Lagen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.*
- *Im aperiodischen Bereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte von <0,1 Mio. C v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Jade und an weiteren Standorten wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfalle nicht zu erwarten.*

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im periodischen Bedarfsbereich führen werden. Die dargestellten zu umverteilenden Zusatzumsätze i. H. v. rd. 0,8 Mio. C (periodischer und aperiodischer Bedarf) bilden eindeutig den worst-case Charakter der Studie ab. Firma Netto selbst geht von einem deutlich niedrigeren Umsatzzuwachs i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. C aus. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.“ (aus: „Verträglichkeitsanalyse 21.12.2016, Seiten 30-32)

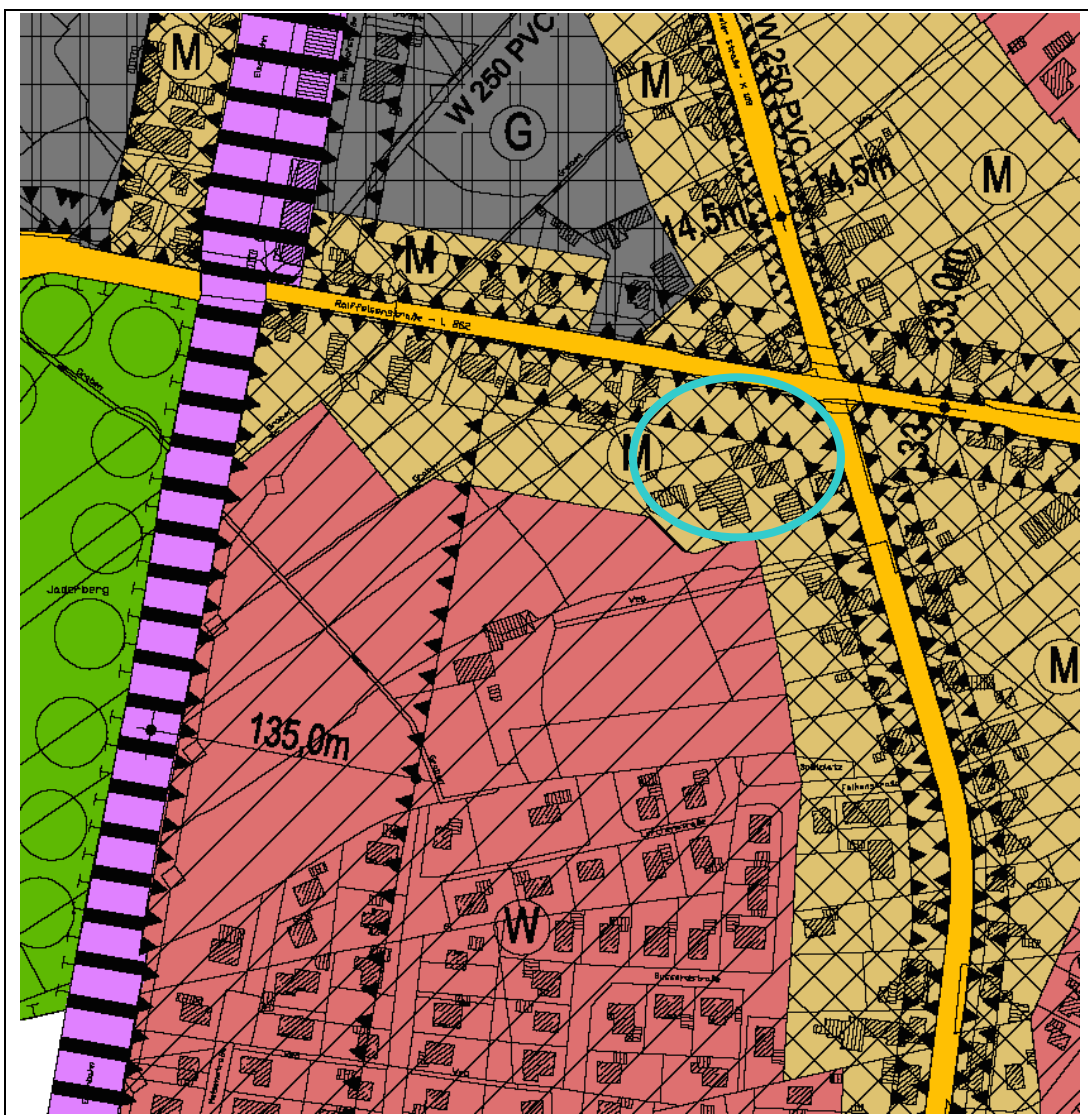
... „Fazit: raumordnerische Vorgaben - mit Ausnahme des Kongruenzgebotes - werden durch das Vorhaben eingehalten. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen vor Ort (Durchfahrende, Touristen, Oberschule / Gymnasium) kann das Kongruenzgebot lagebedingt bereits heute nicht eingehalten werden. Bei dem Netto-Markt handelt es sich um einen langjährig im Ortskern von Jade ansässigen Lebensmittelmarkt, der für die grundzentrale Versorgungsfunktion von hoher Bedeutung ist. Als Grundzentrum hat Jade die Aufgabe, „zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf“ bereitzustellen“. Um die Existenz von Netto-Markt vor Ort langfristig zu sichern

und so keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch die Netto-Aufgabe zu verursachen, soll dem Markt ermöglicht werden, im Rahmen der angestrebten Erweiterung auf ein modernes Flächenformat umzustellen.“ (aus: „Verträglichkeitsanalyse 21.12.2016, Seiten 34)

Das interkommunale Abstimmungsgebot i.S.d. § 2(1) BauGB i.V.m. LROP 2008 /2012, Kap. 2.3, Ziffer 17 wird im Beteiligungsverfahren erfolgen.

2.3 Flächennutzungsplanung

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade werden für das Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Die Landes- und Kreisstraßen sind als überörtliche Verkehrswege dargestellt.

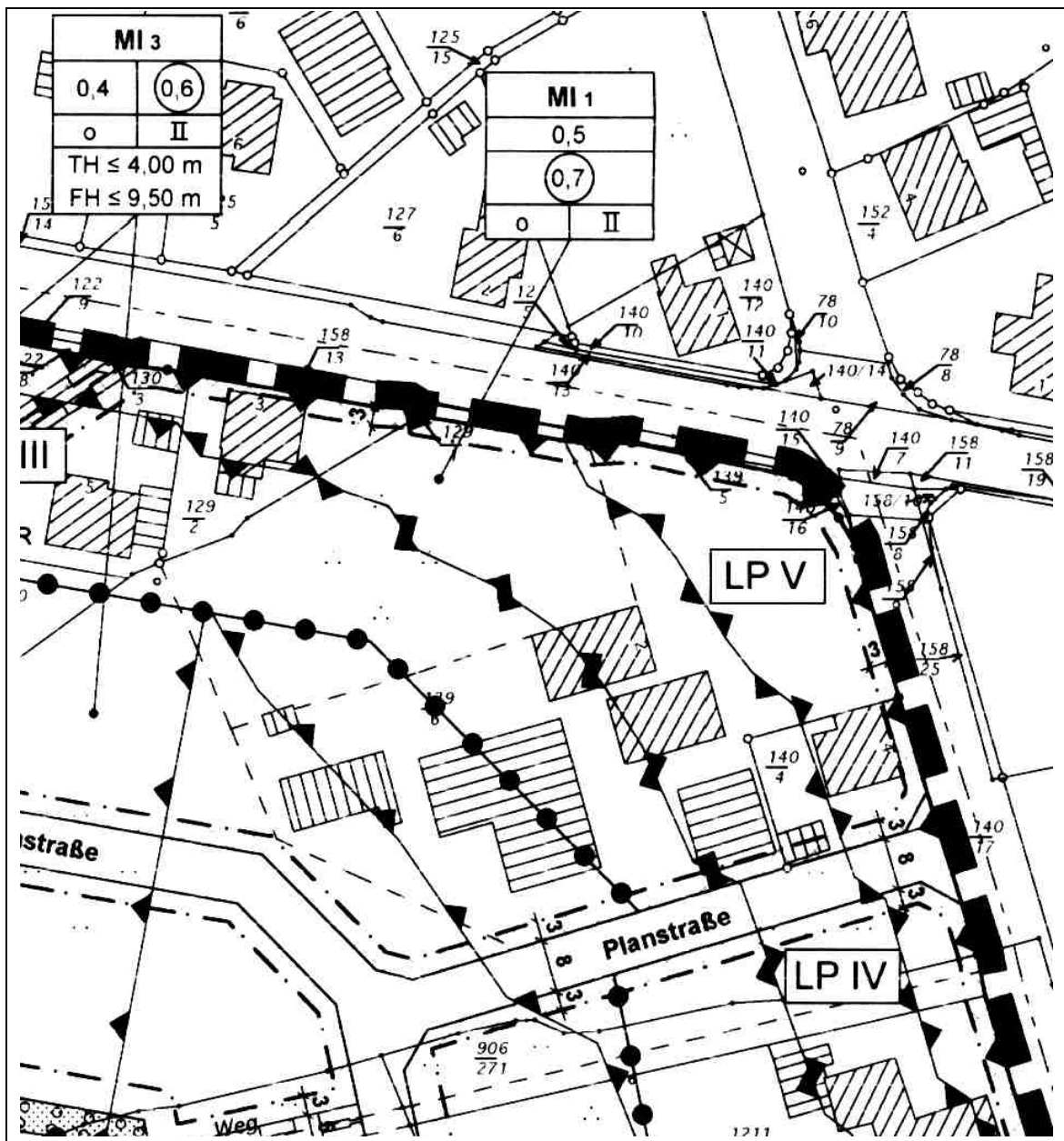
Das in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ stimmt nicht mit der Mischgebietsdarstellung überein. Es wird daher die 10. Änderung des

Flächennutzungsplanes erforderlich, das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanverfahren vorgenommen.

2.3.1 **Bebauungsplan Nr. 40**

Für das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das heutige Netto-Marktgelände mit der zugehörigen Stellplatzanlage und zu dem südlich zugeordneten Gebäudekomplex. Westlich und südlich grenzen an den Änderungsbereich Wohnsiedlungen an.

Der Standort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Jader Ortschaft Jaderberg. Das direkte Umfeld des Planstandortes ist wie folgt geprägt: Der Standort von Netto befindet sich im Kreuzungsbereich der Raiffeisenstraße und der Vareler Straße im südlichen Teil des Ortskerns, wobei die Raiffeisenstraße die Hauptverbindung zum Planstandort sicherstellt. Im Standortverbund mit dem Netto-Markt ist die Bäckerei Egerer, der Friseursalon sowie z.Z. ein Leerstand (ehemalig Schlecker) angeordnet.

Entlang der Vareler Straße, welche die Hauptachse des zentralen Versorgungsbereichs darstellt, schließen verschiedenen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen an. Der Edeka Supermarkt im Standortverbund mit Stern Apotheke und Blumen Atelier markiert das nördliche Ende des Ortskerns. Die ehemalige Edeka-Immobilie in der Vareler Straße südlich des VW-Gebrauchtwagenhandels steht aktuell leer. Auch entlang der Raiffeisenstraße westlich des Netto-Standortes sind Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen vorhanden. Im weiteren Standortumfeld befindet sich in der Raiffeisenstraße / Bahnhofstraße ein Raiffeisenmarkt.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet bzw. die Stellplatzanlage ist bereits heute über die Raiffeisen- und die Falkenstraße erschlossen. Für die Einwohner der umliegenden Wohnquartiere ist der Netto-Markt bedingt durch die Überquerung der Raiffeisenstraße/Vareler Straße per Lichtsignalanlage fußläufig gut erreichbar. Mit der Raiffeisenstraße (L 862) und der Tiergartenstraße (K 108) ist der Standort damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Lärmimmissionen

3.3.1 Verkehrslärm

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft im Norden die Raiffeisenstraße (L 862), die sowohl als Ortsdurchfahrt als auch als Autobahnzubringer zur A 29 (Oldenburg - Wilhelmshaven) fungiert, im Osten grenzt unmittelbar die Tiergartenstraße an den Geltungsbereich. Zudem befindet sich die Bahntrasse in der Nähe. Das Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen verursacht Lärmemissionen die bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 bereits berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurden die Verkehrslärmimmissionen untersucht und bewertet (Schallimmissionsgutachten, Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen vom 28.03.2000 und 27.01.2000). Die Beurteilung verdeutlicht, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden und demzufolge Schutzmaßnahmen erforderlich

sind. Die auf diesen Flächen gemäß Bebauungsplan Nr. 40 vorgesehenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden übernommen. (siehe Kap.4.5).

3.3.2 Gewerbelärm

Von dem Nettomarkt und den sonstigen Geschäften gehen Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft nieder.

Wegen der Erweiterung der Verkaufsfläche wird von einer evtl. Erhöhung der Lärmemissionen vom Einkaufszentrum auf die Umgebung ausgegangen. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt. Es wird die gesamte Lärmbelastung gemäß TA Lärm zugrunde gelegt, die Stellplatzanlage mit Mitarbeiterstellplätzen, Ladezone und Lüftungsanlagen.

Das Schallgutachten kam zu dem Ergebnis, dass entlang der Ladezone im Bereich der Meisenstraße ein 2 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden muss um v.a. die Geräusche und Geräuschspitzen der Ladezone gegenüber der benachbarten Misch- und Wohnbebauung abzuschirmen. Dann werden auch die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts an allen Immissionsorten (Freifeldpunkte im Bereich der potentiellen Baufelder des Bebauungsplanes) eingehalten (Schalltechnische Immissionsprognose – Erweiterung Netto-Markt: Bebauungsplan Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ 5. Änderung, Erweiterung Netto-Markt in der Gemeinde Jade, Oldenburg am 24.05.2017).

Die Planung ist dann mit der Nutzungsausweitung vereinbar (vgl. Kap. 5.5.2).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Sondergebiet „Einzelhandel“

Das Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.050 m² und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, einschl. Backshop und von Stellplätzen.

Innerhalb des Verbrauchermarktes ist der Verkauf von Randsortimenten (innenstadtrelevante sowie nicht innenstadtrelevante Sortimente) auf einer Fläche von höchstens 10% der Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche ist in der Planzeichnung näher definiert.

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten in den Sondergebieten ist eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

In dem Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig.

Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt.

4.2 Mischgebiet

Für den Gebäudekomplex an der südlichen Seite wird wie bisher ein Mischgebiet festgesetzt.

Bei zwei Vollgeschossen es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Des Weiteren wird eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt.

4.3 Erschließung

Die Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Zufahrt auf die Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes wird über zwei bereits vorhandene Einfahrbereiche geregelt.

Entlang der Hauptstraßen wird ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt. Auf der L 862 wurde ein zusätzliche Abbiegespur als Option zur Verbesserung des Verkehrsflusses mit eingeplant. Daher wurde der Erweiterungstreifen der Verkehrsfläche der L 862 mit in den Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit aufgenommen.

4.4 Begrünung

Im Westen befinden sich in Abgrenzung zum Wohngebiet bereits Grünflächen, diese werden als private Grünflächen festgesetzt. Die nördliche Fläche ist vollflächig zu bepflanzen, sodass das hier eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

4.5 Schallschutzmaßnahmen

4.5.1 Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm wird das Plangebiet mit Schallimmissionen belastet. Nach Angaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden hier die baulichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz übernommen:

1. Für die Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

2. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche III bis V gekennzeichnet.

4.5.2 Gewerbelärm

Wie bereits in Kap. 4.3.2 ausgeführt muss entlang der Ladezone eine Lärmschutzwand festgesetzt werden.

Westlich der Ladezone an der Meisenstraße wird entlang der Grünfläche eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz der benachbarten Misch- und Wohnbebauung festgesetzt.

4.6 Flächenbilanz

Plangebiet	0,80 ha
Sondergebiet einschl. Stellplatzanlage (ohne Pflanzflächen)	0,49 ha
Mischgebiet	0,16 ha
Pflanzfläche	0,02 ha
Grünfläche	0,02 ha
Verkehrsfläche Raiffeisenstraße	0,11 ha

5 Örtliche Bauvorschriften

Es werden Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 NBauO) in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 40 festgesetzt.

5.1 Dachform und Dachneigung

In dem Mischgebiet MI sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 55° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

6 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

In der Ortschaft Jaderberg der Gemeinde Jade ist die Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes von derzeit rd. 700 m² auf dann rd. 1.010 m² geplant. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.010 m² wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Der Standort befindet sich in Jaderberg und besitzt durch seine Lage in der Ortsmitte mit einem Anschluss an Wohnbebauung eine hohe Nahversorgungsbedeutung. Ziel bei der Erweiterung ist es durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.

6.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Entwurfssassung 2014) trifft für das Plangebiet keine Aussagen

6.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Landschaftseinheit Oldenburger Geest zuzuordnen.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

6.3.1 Biotoptypen und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Jaderberg an Hauptverkehrsstraßen gelegen. Das Einkaufszentrum ist fast vollständig mit Gebäuden und Stellplätzen bebaut. Grünflächen sind nur in wenigen Randbereichen im Wesentlichen als Rasenflächen - vorhanden

6.3.2 Tiere

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine konkreten Tiervorkommen festgestellt.

Dem Plangebiet ist aufgrund seiner z.T. fast vollständigen Versiegelung von geringer Bedeutung als Lebensraum für Tierarten zu.

6.3.3 Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NIBIS Kartenserver) liegt im Plangebiet Podsol-Pseudogley vor.

Das Grundstück ist bereits fast vollständig versiegelt.

Wasser

Am westlichen Rande des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben.

6.3.4 Luft

Innerhalb der bebauten bzw. versiegelten Ortslage ist bereits ein Vorbelastung durch der Verkehre der L 862, der K 108 und die Tiergartenstraße zu verzeichnen.

Durch die Planung (Erhöhung der Verkaufsfläche) wird es zu keiner spürbaren Erhöhung der Luftbelastung und auch zu keiner kleinräumigen Erhöhung der Temperatur kommen.

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

6.3.5 Klima

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

6.3.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich inmitten in der Ortslage von Jaderberg, die geringfügige Veränderung am Nettomarkt-Gebäude hat keine Auswirkungen auf das Ortsbild.

6.3.7 Biologische Vielfalt

Im Plangebiet gibt es keine biologische Vielfalt, die Planung wird diesen Zustand nicht beeinflussen.

6.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

6.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biotoptypen oder gefährdete Arten vorhanden.

6.4.2 Nationalpark/ Biosphärenreservat

Das Plangebiet liegt nicht im Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, ebenso wenig innerhalb eines Biosphärenreservat gemäß § 25 Bundesnaturschutzgesetzes.

6.4.3 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

6.4.4 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes oder § 24 NAGBNatSchG vorhanden.

6.4.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird sich die Marktposition im Verhältnis zu anderen Einkaufsmärkten nicht grundlegend verändern, somit bleibt die gesundheitliche Belastung durch die Verkehre und den Einkaufsmarkt in etwa gleich.

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

6.4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im üblichen Sinne werden durch die Planung nicht berührt.

6.4.7 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Im Bereich der Ladezone werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete tendenziell überschritten. Daher wird im Bebauungsplan entlang der Ladezone eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann vorausgesetzt werden, da deren Entsorgung bzw. Behandlung auf dem Grundstück bereits heute geregelt stattfindet.

6.4.8 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Die Nutzung erneuerbarer Energien kann im Änderungsverfahren nicht gesondert festgesetzt werden.

6.4.9 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (Entwurf 2014) stehen nicht im Widerspruch zu der vorgesehenen Planung. Ansonsten liegen für das Plangebiet keine diesbezüglichen Pläne oder Darstellungen vor.

6.4.10 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

6.4.11 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

6.5 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist - wie im vorliegenden Fall ein bereits rechtskräftiger Bebauungsplan - zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist bereits mit einem Mischgebiet vollständig überplant. Das Mischgebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, somit ist eine Versiegelung von 0,75 zulässig. Die Nutzungen im Plangebiet sind bereits genehmigt, es ist keine grundlegende Ausweitung zu erwarten.

Es ist der § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu berücksichtigen, dort heißt es in Abs. 3 letzter Satz: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 in der 5- Änderung entspricht in etwa der genehmigten Realnutzung bzw. Versiegelung. Somit ist durch die Planung der 5. Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

6.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung führt zu keiner spürbaren Veränderung der ökologischen Situation. Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist mit keiner positiven Entwicklung aus ökologischer Sicht zu rechnen,

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Wegen der bereits fast vollständigen Bebauung bzw. Versiegelung des Grundstücks sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich und auch nicht möglich.

6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele der Planung sind städtebaulich und verkehrlich sinnvoll. Die Optimierung der Einkaufsmarktnutzung ist nur an diesem Standort möglich.

6.9 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

6.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es ist kein Monitoring erforderlich, da keine Begrünungsmaßnahmen festgesetzt sind.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Jade möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung die Nutzungsbedingungen im Einkaufszentrum/Nettomarkt verbessern.

Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis dass die Planung umweltverträglich ist.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist bereits geregelt. Durch die Planänderung ergeben sich kaum Änderungen.

7.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

7.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

7.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

7.5 Abfall

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

7.6 Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

7.7 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Gemeindebrandmeister und dem OOWV abgestimmt. Dabei muss eine Löschwasserversorgung von 48 cbm pro Stunde vorgehalten werden. Diese Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

8.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

8.3 Altlasten

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Gebäudeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8.4 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“. Der überlagerte Bereich tritt mit Bekanntmachung der 5. Änderung außer Kraft.

9 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am 2016 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2016 bis 2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jade in seiner Sitzung am 2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jade, den

.....

Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 24.05.2017

M. Lux - Dipl. Ing.