

Gemeinde Jork

Bebauungsplan Nr. 63 „REWE - Ortsmitte“

# **Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Stand: 26.04.2019

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

# Inhalt

Die Behördenbeteiligung hat mit Schreiben vom 10.12.2018 mit Frist bis zum 18.01.2019 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung hat vom 17.12.2018 bis zum 25.01.2019 stattgefunden.

<b>1</b>	<b>Behörden / Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>3</b>
	1.1 Landkreis Stade, 17.01.2019.....	3
	1.2.Hansestadt Buxtehude, 03.01.2019 .....	8
	BUND Stade, 11.12.2018 .....	10
	Industrie- und Handelskammer Stade, 12.12.2018.....	10
	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven. 11.01.2019 .....	13
	Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen, 06.02.2019 .....	13
<b>2</b>	<b>Private.....</b>	<b>17</b>
	Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen .....	17

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):**

- Gemeinde Neu Wulmstorf, 07.01.2019
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 14.01.2019

## 1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

### 1.1 Landkreis Stade, 17.01.2019

#### Regionalplanung

Der Regelungsumfang der Festsetzungen des zu ersetzenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (inkl. Durchführungsvertrag und Städtebaulichem Vertrag) sollten vom Grundsatz für das jetzt geplante Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" übernommen werden.

So fehlen entsprechende Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche und zu den dort gehandelten Sortimenten des Lebensmittelmarkts (u.a. periodische und aperiodische Anteile, Zentrenrelevanz, Sortimentenliste, Differenzierung in Kern- und Randsortimente)

Des Weiteren ist kein Einzugsgebiet für den Betrieb angegeben.

Diese Festsetzungen bzw. Angaben sollten aus einer fachlichen Einzelhandelsexpertise abgeleitet werden, sofern kein aktuelles kommunales Einzelhandelskonzept vorliegt. Falls ein solches vorliegt, ist sich auf dieses zu beziehen.

Dies ist erfolgt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Folgende Festsetzung wurde zur Sicherung des Sortiments aufgenommen:

*1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dient der Anlage und dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes. Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit Lager- und Büroflächen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Büroflächen. Die maximale Verkaufsfläche, einschließlich Randsortimente und Nebenanlagen beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.*

*1.2 Im Sondergebiet müssen mindestens 90% der Verkaufsfläche dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Nahversorgungsrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Drogerieartikel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitschriften und Zeitungen.*

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, welche das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Jork erstellt hat, hat eine Stellungnahme abgegeben und die hier genannten Kriterien für das Vorhaben „REWE – Ortsmitte“ mit einer Mikrostandortanalyse bewertet. Darüber hinaus wurde die

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Die niedersächsische Landesplanung sieht fünf Kriterien für eine Bewertung der raumordnerischen Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben vor (Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP) Abschnitt 2.3):</p> <p>Kongruenzgebot (Ziffer 03),</p> <p>Konzentrationsgebot (Ziffer 04),</p> <p>Integrationsgebot (Ziffer 05 und 06),</p> <p>Abstimmungsgebot (Ziffer 07) und das</p> <p>Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 08).</p> <p>Bebauungspläne müssen so ausgestaltet sein, dass sie keine Einzelhandelsvorhaben ermöglichen, die diesen Kriterien widersprechen.</p> <p>Im Rahmen der als notwendig erachteten Einzelhandelsexpertise sollten vor allem das Kongruenzgebot (Ziffer 03) und das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 08) betrachtet und bewertet werden.</p> <p>Es sollte dargestellt werden, warum beide Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Das Kongruenzgebot bezieht sich auf das Einzugsgebiet des geplanten Vorhabens. Dieses darf den grundzentralen Verflechtungsraum (Gemeindegebiet) nicht wesentlich überschreiten.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot bezieht sich hingegen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte bzw. integrierter Versorgungsstandorte sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.</p> <p>Diese dürfen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die drei weiteren landesplanerischen Vorgaben für Einzelhandelsgroßprojekte (Abstimmungsgebot nach Ziffer 07, Konzentrationsgebot nach Ziffer 04 sowie</p>	<p>Kompatibilität des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Jork mit dem LROP 2017 untersucht und belegt.</p> <p>Die Stellungnahme der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben den genannten Kriterien nicht widerspricht.</p> <p>Die einzelnen Ziffern aus dem Abschnitt 2.3. des LROP werden erfüllt und eingehalten. Die Stellungnahme wird den Unterlagen zum Verfahren als Anlage beigefügt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

Integrationsgebot nach Ziffer 06 und 06) werden von diesem Vorhaben eingehalten.

Das Abstimmungsgebot wird durch die Beteiligung der Raumordnung am vorliegenden Bebauungsplanverfahren eingehalten.

Des Weiteren wird das Konzentrationsgebot durch die Lage im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Jork erfüllt.

Auch das Integrationsgebot wird durch die Lage in einer städtebaulich integrierten Lage im Ortszentrum von Jork eingehalten.

Zwar wird in Abschnitt 3.1 der Begründung kurz auf die Ziele der Raumordnung aus dem RROP 2013 eingegangen.

Diese Befassung erfolgt allerdings nur mit den zeichnerisch dargestellten Zielen der Raumordnung.

Hier müssen zusätzlich die (beschreibenden) Ziele des LROP 2017 beachtet werden (siehe oben), da das RROP 2013 noch nicht an das aktualisierte LROP angepasst wurde.

Abschließend ist zu konstatieren, dass ohne die o.g. Anpassungen der Festsetzungen erhebliche raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Untere Bauaufsichtsbehörde (§ 58 Abs. 2 NBauO)

Mit der Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird beabsichtigt, eine Erweiterung des REWE- Verbrauchermarktes im Ortskern Jork, eine Umgestaltung im Inneren sowie eine geringe Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich keine Bedenken.

Vorbeugender Brandschutz (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 NBrandSchG), Löschwasserversorgung:

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag																		
<p>Für das B-Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW- Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.</p> <p>Die Abstände der Wasserentnahmestellen sollen max. 120 m betragen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern.</p> <p>Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen.</p> <p>Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Planung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.</p> <p>Zuwegung: Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden.</p>	<p>Beim Gemeindebrandmeister wurde eine Anfrage zur Löschwasserversorgung eingeholt. Eine benötigte Löschwassermenge von 1600 l/min oder 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden ist gegeben. Folgende Löschwasserstellen befinden sich im Umkreis von 300 m zum Bauvorhaben.</p> <table border="0" data-bbox="1153 359 2060 550"> <tr> <td>Überflurhydrant ø 100: Zum Gräfenhof, Rückseite Rewe,</td> <td>ca. 30 m entfernt</td> <td>ca. 800 l/min</td> </tr> <tr> <td>Überflurhydrant ø 100: Osterjork 10,</td> <td>ca. 30 m entfernt</td> <td>ca. 800 l/min</td> </tr> <tr> <td>Überflurhydrant ø 100: Borsteler Reihe 54,</td> <td>ca. 100 m entfernt</td> <td>ca. 800 l/min</td> </tr> <tr> <td>Löschwasserbrunnen: Osterjork Bücherei,</td> <td>ca. 60 m entfernt</td> <td>ca. 1000 l/min</td> </tr> <tr> <td>Löschwasserbrunnen: Auf dem Kamp 17,</td> <td>ca. 190 m entfernt</td> <td>ca. 1000 l/min</td> </tr> <tr> <td>Löschwasserbrunnen: Westerjork Bushaltestelle,</td> <td>ca. 220 m entfernt</td> <td>ca. 1000 l/min</td> </tr> </table>	Überflurhydrant ø 100: Zum Gräfenhof, Rückseite Rewe,	ca. 30 m entfernt	ca. 800 l/min	Überflurhydrant ø 100: Osterjork 10,	ca. 30 m entfernt	ca. 800 l/min	Überflurhydrant ø 100: Borsteler Reihe 54,	ca. 100 m entfernt	ca. 800 l/min	Löschwasserbrunnen: Osterjork Bücherei,	ca. 60 m entfernt	ca. 1000 l/min	Löschwasserbrunnen: Auf dem Kamp 17,	ca. 190 m entfernt	ca. 1000 l/min	Löschwasserbrunnen: Westerjork Bushaltestelle,	ca. 220 m entfernt	ca. 1000 l/min
Überflurhydrant ø 100: Zum Gräfenhof, Rückseite Rewe,	ca. 30 m entfernt	ca. 800 l/min																	
Überflurhydrant ø 100: Osterjork 10,	ca. 30 m entfernt	ca. 800 l/min																	
Überflurhydrant ø 100: Borsteler Reihe 54,	ca. 100 m entfernt	ca. 800 l/min																	
Löschwasserbrunnen: Osterjork Bücherei,	ca. 60 m entfernt	ca. 1000 l/min																	
Löschwasserbrunnen: Auf dem Kamp 17,	ca. 190 m entfernt	ca. 1000 l/min																	
Löschwasserbrunnen: Westerjork Bushaltestelle,	ca. 220 m entfernt	ca. 1000 l/min																	
<p><u>Umweltamt, Abt. Immissionsschutz</u></p> <p>Im vorgelegten Umweltbericht zum B-Plan-Verfahren werden unter Punkt 7. die Auswirkungen der geplanten Erweiterung betrachtet. Es ergeben sich demnach keine negativen Auswirkungen. Dieser Einschätzung wird gefolgt.</p> <p>Im Vergleich zum Aufstellungszeitpunkt des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sind im Umfeld des Plangebiets Wohnnutzungen entstanden, deren Schutzanspruch zu beachten ist.</p> <p>Durch den Betrieb der Kühlaggregate an der Ostseite des Gebäudes besteht erhöhtes Konfliktpotential aufgrund von Beeinträchtigung durch Anlagenlärm. Hierzu gab es bereits Beschwerden.</p> <p>Das Lärmgutachten sollte demnach überarbeitet werden, um nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p> <p>Eine Lärmtechnische Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro M+O Immissionsschutz aus Norderstedt durchgeführt. Es werden Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen vorgeschlagen. Die Festsetzungen mit den dazugehörigen Lärmpegelbereichen wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Das Gutachten wird den Unterlagen zum Verfahren als Anlage beigefügt.</p> <p>Es ist zu beachten, dass Emissionen der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung nicht im Bauleitplanverfahren sondern im folgenden Baugenehmigungsverfahren erneut beurteilt werden müssen. Auch Emissionen durch Bauarbeiten können im Bauleitplanverfahren nicht geregelt werden. Auf Grund des vergleichsweise geringen Vorhabens und der Konzentration der Bauarbeiten, zur von der Wohnbebauung abgewandten Seite,</p>																		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Es erscheint sinnvoll, die entsprechenden Aggregate auf die Westseite bzw. auf die Nordseite zu verlegen.</p> <p>Umweltverschmutzungen und Belästigungen können durch Abrissarbeiten in Form von Staub und durch Bauarbeiten/ Baumaschinen in Form von Lärm verursacht werden.</p> <p>Unter Vorgabe, dass die einschlägigen Rechtsvorschriften wie die 32. BImSchV (Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung), und TA-Lärm eingehalten werden, ist von einer geringen Belastung durch Lärm auszugehen.</p> <p>Auch die bei Abriss-/Bauarbeiten entstehende Staubbelastung wird als gering eingeschätzt führt somit zu keiner nennenswerten Umweltverschmutzung.</p> <p>Die im Rahmen der Erweiterung entstehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, durch freigesetzten Staub oder Gerüche, werden von hieraus als sehr gering eingeschätzt.</p>	<p>werden die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit als sehr gering eingeschätzt.</p>
<p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Die geplanten Maßnahmen, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machen, sollen in der Nähe zum Baudenkmal „Am Gräfengericht 2" ausgeführt werden.</p> <p>Bei dem Baudenkmal handelt es sich um einen ehemaligen Herrenhof, dem so genannten Gräftengericht.</p> <p>Das Gebäude ist als Einzeldenkmal gem. § 3.2 NDSchG in das Verzeichnis der Baudenkmale aufgenommen worden.</p> <p>In der Nähe des Vorhabenstandortes befindet sich der historische Ortskern von Jork, in dem ebenfalls zu beachtende denkmalgeschützte Bausubstanz vorhanden ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>In der Planzeichnung ist erkennbar, dass westlich des Plangebietes ein Kerngebiet, u. a. mit Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen unmittelbar an das Denkmal "Am Gräfengericht 2" grenzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Werden innerhalb der MK – Flächen bauliche Maßnahmen vorgenommen, sind diese vor der Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzu-</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Diese Flächen des MK-Gebiets sind in Material, Farb- und Verlegemuster nach historischem Vorbild auszuführen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Ausführung abzustimmen.</p> <p>Eine Abgrenzung dieses Bereichs zum SO-Gebiet ist durch Anpflanzen von Bäumen, nach ebenfalls vorheriger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dauerhaft zu gewährleisten.</p>	<p>stimmen. Die angestrebten Veränderungen auf der Fläche sowie deren Abgrenzung zur Sondergebietsfläche wird in dem vorhandenen Freiflächenkonzept dargestellt.</p>
<p><b>1.2.Hansestadt Buxtehude, 03.01.2019</b></p> <p>grundsätzlich hat die Hansestadt Buxtehude keine Bedenken gegen die geplante geringfügige 275 m<sup>2</sup> große Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Bereich des Erdgeschosses. Die Nutzung für den Lebensmittel Einzelhandel im Erdgeschoss ist bereits vorhanden, daher wird davon ausgegangen, dass diese Art der Erweiterung dem Erhalt und der Stärkung der örtlichen Nahversorgung dienlich ist.</p> <p>Mit diesem Bebauungsplan wird allerdings über 22 Jahre altes Baurecht erneuert, ohne hinreichend auf die heutigen Rahmenbedingung und gesetzlichen Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels einzugehen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Angaben zum Umfang der zulässigen Verkaufsfläche und zu den zulässigen Sortimenten gemacht. In Kapitel 4.3. wird erläutert, dass der Baukörper des Verbrauchermarktes sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bewegen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Folgende Festsetzung wurde zur Sicherung des Sortiments aufgenommen:</p> <p><i>1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dient der Anlage und dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes. Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit Lager- und Büroflächen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Büroflächen. Die maximale Verkaufsfläche, einschließlich Randsortimente und Nebenanlagen beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>1.2 Im Sondergebiet müssen mindestens 90% der Verkaufsfläche dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Nahversorgungsrelevant</i></p>



Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Da keinerlei Angaben zur insgesamt realisierbaren Geschossfläche oder Verkaufsfläche gemacht wird, geht die Hansestadt Buxtehude nach eigenen Ermittlungen davon aus, dass eine planungsrechtlich zulässige Geschossfläche des Verbrauchermarktes nur im EG von mind. 3000 m<sup>2</sup> möglich wäre.</p> <p>Da die Nutzung als REWE Lebensmittelvollsortimenter im EG derzeit besteht, kann davon ausgegangen werden, dass diese bestehende nahversorgungsrelevante Nutzung, auch mit der geringfügigen Erweiterung im EG, keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche der Hansestadt Buxtehude haben wird.</p> <p>Durch die festgesetzte zweigeschossige Bauweise wären allerdings weitere rd. 3000 m<sup>2</sup> (insgesamt also mind. 6.000 m<sup>2</sup>) Geschossfläche für ein Lebensmittelmarkt planungsrechtlich realisierbar.</p> <p>Der Gesamtumfang der möglichen Einzelhandelsnutzung ist heute nicht vorhanden bzw. wird derzeit dort noch nicht ausgeübt.</p> <p>Die Auswirkungen der planungsrechtlich möglichen Geschoss- bzw. Gesamtverkaufsfläche auf die zentralörtlichen Versorgungsbereiche gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind für die Hansestadt Buxtehude daher nicht prüfbar.</p> <p>Insofern bestehen diesbezüglich erhebliche Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Ausnutzung ab dem zweiten Geschoss für eine nochmalige Erweiterung für eine großflächige Einzelhandelsnutzung, u.U. sogar im zentrenrelevanten Bereich.</p>	<p><i>sind Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Drogerieartikel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitschriften und Zeitungen.</i></p> <p>Die Geschossfläche ist durch die Baugrenzen limitiert und beträgt ca. 3.385 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche wird zusätzlich durch die o. g. Festsetzung auf 2.000 m<sup>2</sup> beschränkt.</p> <p>Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, welche das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Jork erstellt hat, hat eine Stellungnahme abgegeben um das Vorhaben „REWE – Ortsmitte“ mit einer Mikrostandortanalyse zu bewerten. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geringe Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> keinerlei Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche der Hansestadt Buxtehude hat.</p> <p>Der Stellungnahme wird mit folgender Festsetzung entsprochen.  <i>1.3 Innerhalb des 1. Obergeschosses ist das Wohnen nur mit Nachweis der Verträglichkeit mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen zulässig. Verkaufsflächen im 1. Obergeschoss sind unzulässig.</i>  Eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung wird damit ausgeschlossen.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

Auswirkungen des planungsrechtlich insgesamt möglichen Geschossflächenvolumens sind durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen nachvollziehbar darzustellen.

Alternativ wäre es aus Sicht der Hansestadt Buxtehude ausreichend, wenn die Einzelhandelsnutzung ab dem zweiten Geschoss ausgeschlossen wird.

Grundsätzlich hält die Hansestadt Buxtehude eine Festlegung der zulässigen Sortimentsgruppen bzw. eine Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente für erforderlich. Sollte diesbezüglich ein örtliches Einzelhandelskonzept nicht vorliegen, sollten hierfür analog die Regelungen des RROP des LK Stade Anwendung finden.

Die Regionalplanungsbehörde des Landkreises Stade erhält eine Kopie dieses Schreibens.

**BUND Stade, 11.12.2018**

Nach Sichtung der Unterlagen sind Belange des Naturschutzes nicht berührt, da die geplante Erweiterung auf heute bereits versiegelter Fläche erfolgt.

Kenntnisnahme

**Industrie- und Handelskammer Stade, 12.12.2018**

Die Beurteilung durch die IHK kann zur Klärung beitragen, ob das Vorhaben städtebaulich verträglich ist und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Das Vorhaben ist als großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Stade (RROP) zu bewerten.

In der Regel ist bei solchen Vorhaben ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen, ob die Planung der so genannten „Vermutungsregel“ des § 11 (3) BauNVO unterliegt.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, welche das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Jork erstellt hat, hat eine Stellungnahme abgegeben um das Vorhaben „REWE – Ortsmitte“ mit einer Mikrostandortanalyse zu bewerten. Darüber hinaus wurde die Kompatibilität des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Jork mit dem LROP 2017 untersucht und belegt. Die Stellungnahme der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben den genannten Kriterien aus dem LROP nicht widerspricht.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

Die einzelnen Ziffern aus dem Abschnitt 2.3. des LROP werden erfüllt und eingehalten. Die Stellungnahme wird den Unterlagen zum Verfahren als Anlage beigefügt.

Das heißt, ob durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche schädliche Auswirkungen auf die eigenen oder benachbarten Versorgungsstrukturen zu besorgen und ob die Einhaltung der raumordnerischen Kriterien Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot gewährleistet sind.

In dem vorliegenden Fall halte ich ein Verträglichkeitsgutachten allerdings nicht für erforderlich, da sich das Vorhaben

- a) im zentralen Siedlungsgebiet (Konzentrationsgebot erfüllt),
- b) im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Jork (Integrationsgebot erfüllt) befindet und
- c) anhand unserer eigenen überschlägigen Berechnungen auch von der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes (Umsatzumverteilungen betragen weniger als 10%) ausgegangen werden kann.
- d) Das Kongruenzgebot (30% des Umsatzes dürfen mit Kaufkraft von außerhalb Jorks stammen) kann ich mangels Datenlage nicht abschließend bewerten.

Jedoch lässt sich die Einhaltung aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jork ableiten. Diesem lässt sich entnehmen, dass ca. 80 Prozent der Kundschaft der Supermärkte in Jork aus dem Kernort stammen.

- e) Das Abstimmungsgebot kann im Rahmen der TÖB Beteiligung als erfüllt angesehen werden.

Auch wenn auf eine gesonderte Verträglichkeitsanalyse verzichtet werden kann, wäre zumindest die Begründung um diese speziellen Anforderungen der Raumordnung an großflächige Einzelhandelsvorhaben zu ergänzen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

In diesem Zusammenhang sollte auch Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Jork (2015/2016) genommen werden.

Dieses empfiehlt die Erweiterung und Optimierung der vorhandenen Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich auf zukunftsfähige Formate.

Damit entspricht die Planung auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept.

Die Begründung beziffert die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 275 qm. Nach unserem aktuellen Kenntnisstand hat der REWE aktuell etwa 1.000 qm VKF.

Um den raumordnerischen Vorgaben sowie den Regelungen des § 11 (3) BauNVO Rechnung zu tragen, sollte die textliche Festsetzung 1.1 um die zulässige maximale Verkaufsfläche ergänzt werden.

Vor dem Hintergrund der Kaufkraft- und Nahversorgungssituation in Jork und mit Blick auf eventuell zukünftige Erweiterungsbegehren der anderen Nahversorger im Gemeindegebiet, wäre nach unserer Einschätzung eine Festsetzung von bis zu 1.500 qm VKF möglich.

Redaktionell empfehle ich die Bezeichnung des Bebauungsplans von „REWE Ortsmitte“ auf „Ortsmitte“ zu ändern, um an diesem wichtigen zentralen Versorgungsstandort langfristige Planungssicherheit für einen Nahversorger unabhängig vom Betreiber zu signalisieren.

Der Stellungnahme wird mit folgender Festsetzung entsprochen

*1.1 Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dient der Anlage und dem Betrieb eines Lebensmittelmarktes. Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit Lager- und Büroflächen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Büroflächen. Die maximale Verkaufsfläche, einschließlich Randsortimente und Nebenanlagen beträgt 2.000 m<sup>2</sup>*

*1.2 Im Sondergebiet müssen mindestens 90% der Verkaufsfläche dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Nahversorgungsrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Drogerieartikel, Schnittblumen und kleinere Pflanzen, Zeitschriften und Zeitungen.*

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Durch den Namen des Betreibers wird in der Öffentlichkeit klar, um welchen Markt es sich handelt. Dass der Markt in spätere Zukunft eventuell einen anderen Namen haben könnte, kann hingenommen werden.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und bitte um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven. 11.01.2019**

Durch die Planung werden die von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Zuständigkeit des Landkreises hin.

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.

Kenntnisnahme.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 06.02.2019**

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung).

Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit vorzulegen. Es wird eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich werden, um diese Bescheinigung zu erlangen. Dies ist vom Bauwilligen zu veranlassen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 21 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Jork, Osterjork, B-Plan Nr. 63 "REWE - Ortsmitte"

Antragsteller: ELBBERG Stadtplanung Kruse und Rathje Partnerschaft

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden

Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

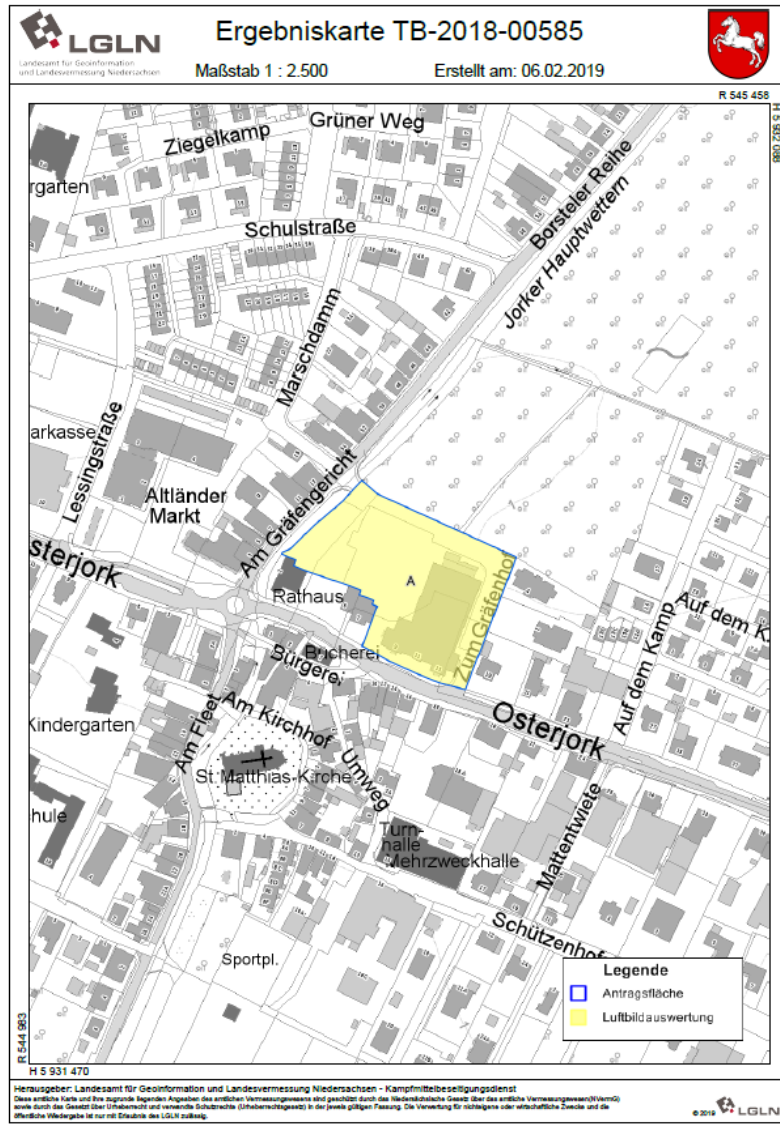
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
----------------	--------------------

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis :

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.





## 2 Private

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen