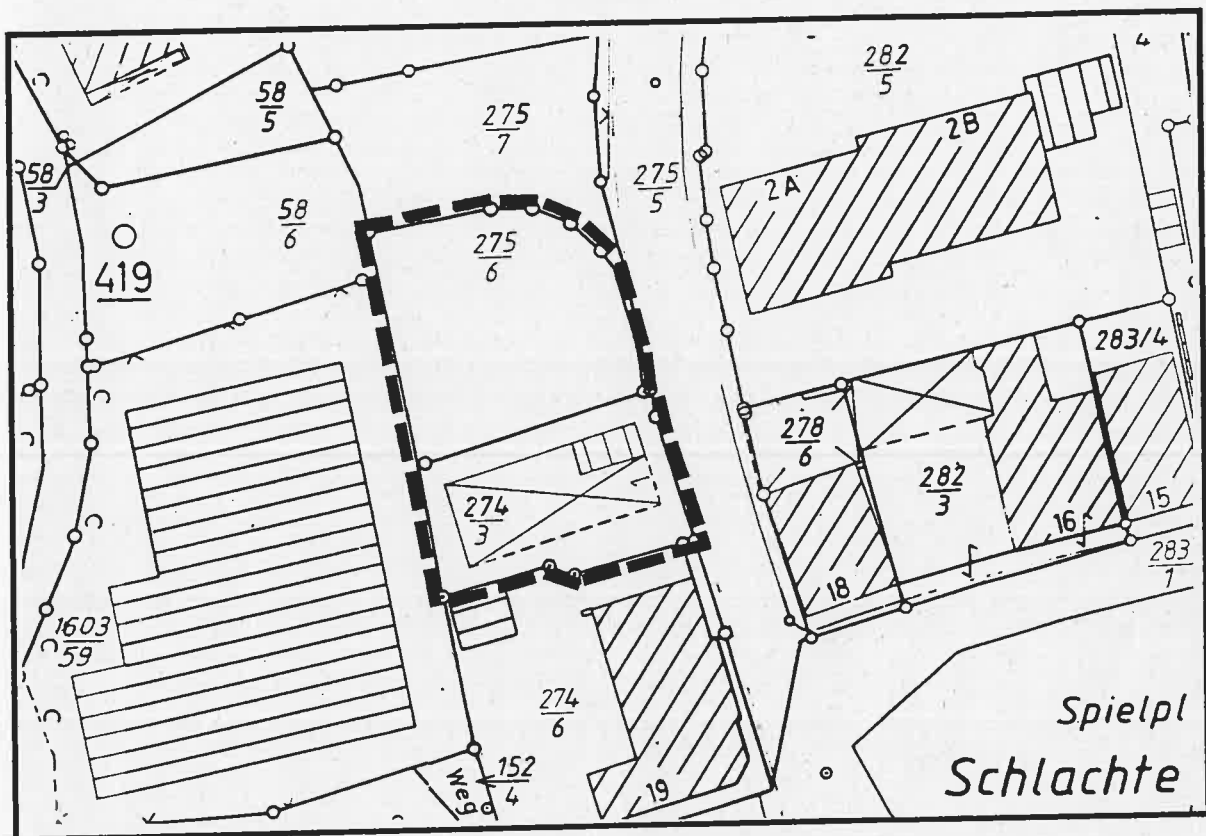


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Stadtmitte/Schlachte"

- Änderung eines Teilbereiches -

Begründung



- AUSFERTIGUNG -



Gliederung

| Nr. | | Seite |
|----------|---------------------------------------|-------|
| 1 | Grundlagen | |
| 1.1 | Planungserfordernis | 3 |
| 1.2 | Aufstellungsbeschluß | 3 |
| 2 | Geltungsbereich | 3 |
| 3 | Planungsvorgaben | |
| 3.1 | Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplanung | 4 |
| 3.3 | Bebauungsplanung | 4 |
| 3.4 | Verkehrsplanung | 5 |
| 3.5 | Landschaftsplanung | 5 |
| 4 | Städtebauliche Voraussetzungen | |
| 4.1 | Städtebauliche Situation | 5 |
| 4.2 | Emissionen | 5 |
| 4.3 | Militärflugplatz | 6 |
| 5 | Inhalt des Bebauungsplanes | |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 5.3 | überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 5.4 | Spielplätze | 6 |
| 6 | Auswirkungen auf die Natur | 6 |
| 7 | Infrastruktur | |
| 7.1 | Verkehr | 7 |
| 7.2 | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 8 | Verfahrensvermerke | 7 |

Begründung

1 Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Stadtmitte-Schlachte" ist seit dem 15. 12. 1989 rechts-wirksam. Für die an der Wangerländischen Straße liegenden Grundstücke zwischen Schlachte und "Planstraße" (jetzt: Am Alten Tief) wurde als Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als "MI - Mischgebiet" gemäß § 6 Baunutzungsverordnung gewählt.

Die Wohnbebauung für die Grundstücke Wangerländische Straße 1 und 3 ist auf Ein-geschossigkeit festgesetzt, während das Grundstück Schlachte 19 zweigeschossig aus-genutzt werden kann. Wegen der Denkmalsfähigkeit sollte der Bestand dieser Häuser festgeschrieben werden. Zur Sicherung des Bestandes war die Festsetzung einer Bauli-nie entlang der Straßenfront der Gebäude vorgenommen worden.

Der Landkreis Friesland hat mit Schreiben vom 4. 5. 1995 entschieden, daß für die Grundstücke Wangerländische Straße 1 und 3 keine Denkmalsfähigkeit mehr gegeben ist. Damit kann die Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan, die Grundstücke nur eingeschossig ausnutzen zu können, geändert werden. Analog der Ausnutzung des nebenliegenden Grundstückes Schlachte 19 sowie der gegenüberliegenden Hausgrund-stücke sollte eine 2-geschossige Ausnutzung mit einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt werden.

Nachdem die Denkmalsfähigkeit nunmehr entfallen ist, kann auch die Baulinie zurück-weichen. Das Gebäude Wangerländische Straße 3 ist zwischenzeitlich abgerissen wor-den. Die Baulinie für das gesamte Grundstück Wangerländische Straße 3 ist jetzt fest-zusetzen in der nördlichen Verlängerung der Baulinie des Grundstückes Wangerländi-sche Straße 1.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Nie-ders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 19. September 1996 die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 "Stadt-mitte-Schlachte" für die Grundstücke Wangerländische Straße 1 und 3 beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 12. November 1996 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die beiden Grundstücke Wangerländische Straße 1 und 3 (jetzige Parzellenbezeichnungen 274/3 bzw. 275/6 der Flur 7 Gemarkung Jever). Es wird auf diese beiden Parzellen bezogen, da nur für diese Parzellen eine Beschränkung der Ausnutzung mit 1 Vollgeschoß besteht. Nach Wegfall der Denkmalsfähigkeit der vorhandenen Häuser wird hier aus städtebaulichen Gründen eine höhere Ausnutzung angestrebt.

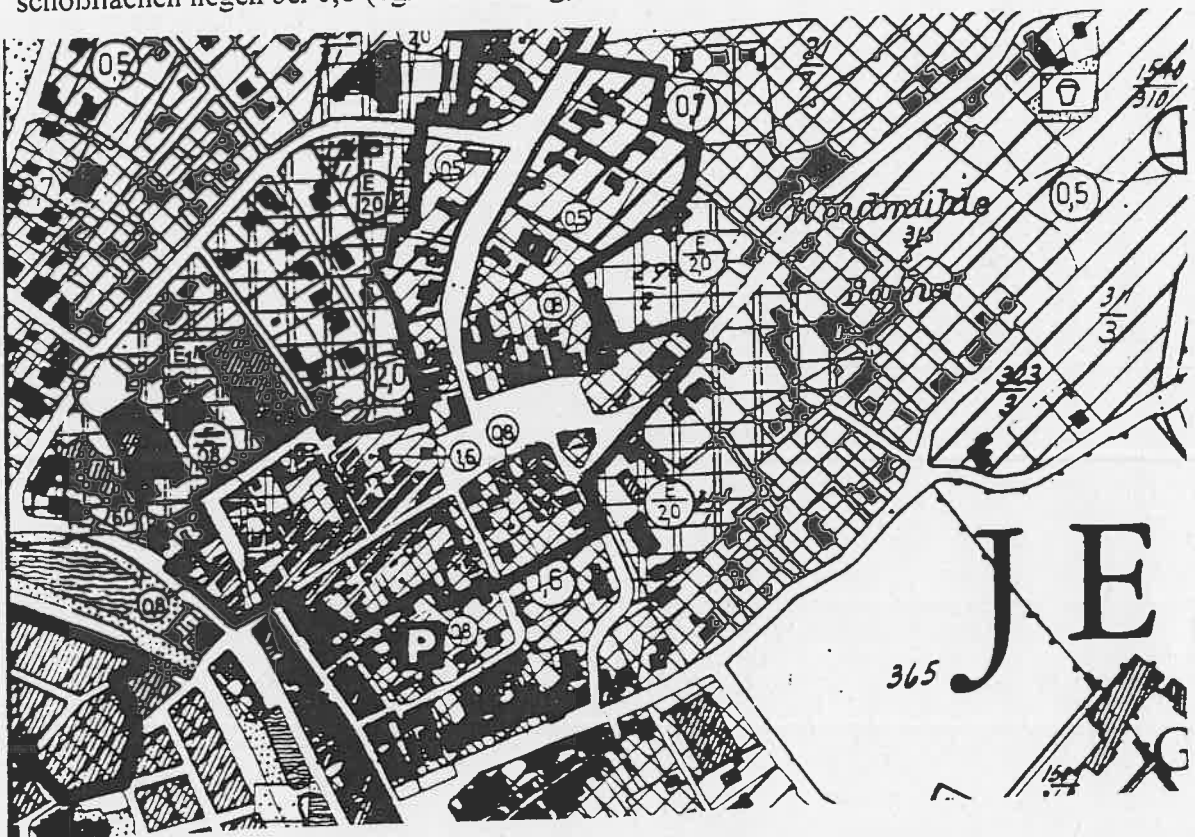
3. Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 1994) weist Jever die Funktionen eines Mittelzentrums zu. Mittel- und Oberzentren wird im LROP generell die Aufgabe zugewiesen, neben der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen und Angeboten sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen, besonderes Gewicht auf die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu legen. Die städtebauliche Entwicklung soll - in Anlehnung an die Zentralitätsstufe - umwelt, funktions- und bedarfsgerecht erfolgen, dem Wohnungsneubau ist insgesamt hohe Priorität einzuräumen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever (5. Änderung) wird die gesamte Fläche zwischen Schlachte und Planstraße als Mischgebiet (MI) dargestellt, die Geschossflächen liegen bei 0,8 (vgl. Abbildung).



3.3 Bebauungsplanung

Der Straßenzug Wangerländische Straße liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 27 "Stadtmitte-Schlachte". Hier sind für die Grundstücke Wangerländische Straße 1 und 3 wegen der Denkmalfähigkeit der Gebäude die Festsetzungen auf ein Vollgeschoß begrenzt worden. Nachdem die Denkmalfähigkeit nunmehr weggefallen ist, können auch diese Grundstücke entsprechend den Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenutzt werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind entsprechend zu ändern.

3.4 Verkehrsplanung

Durch die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 ändert sich die Verkehrsplanung nur unwesentlich. Die beiden Grundstücke, auf die sich die Änderung bezieht, waren bisher grundsätzlich bebaubar. Nur die Ausnutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung höher sein. Dies führt jedoch nicht zu einer grundlegenden Veränderung der Verkehrsströme.

Sollte die angestrebte Verkehrsberuhigung des Platzes Schlachte eintreten durch Schaffung einer Verbindung Wangerländische Straße / Hooksweg, wird diese Verkehrsberuhigung auch im Teilstück der Wangerländischen Straße zwischen Schlachte und Am Alten Tief greifen.

3.5 Landschaftsplanung

Durch die Festsetzung der Ausnutzung mit zwei Vollgeschossen ändert sich die Versiegelung der Flächen der Parzellen nicht, da die Grundflächenzahl nicht geändert wird. Eine Änderung in der Landschaftsplanung erfolgt nicht.

4 Städtebauliche Voraussetzungen

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt an der innerörtlichen Erschließungsstraße Wangerländische Straße, die die Verbindung zwischen Innenstadt und Ortsausgang in Richtung Hohenkirchen darstellt. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind mit zwei Vollgeschossen ausnutzbar, während die Grundstücke Wangerländische Straße 1 und 3 wegen der vorhandenen Bebauung eine Festsetzung der Ausnutzung auf ein Vollgeschoß erfahren haben. Nach Wegfall der Denkmalfähigkeit kann auch hier die Ausnutzung auf zwei Vollgeschosse erhöht werden.

4.2 Emissionen

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehr der innerörtlichen Erschließungsstraße Wangerländische Straße ein. Nach Fertigstellung der Bundesstraße 210 neu im Jahre 2000 werden auf das Plangebiet - nach Prognosen des Ing.-Büros Seele, Aurich, aus dem Verkehrsleitplan 1995 - ca. 3.500 Fahrzeugbewegungen täglich einwirken. Diese Frequenz ist hinnehmbar. Sollte die z. Zt. angestrebte Verkehrsberuhigung des Platzes Schlachte (durch die Schaffung einer Spange Wangerländische Straße/Hooksweg) durchgeführt werden, wird das Teilstück der Wangerländischen Straße zwischen Planstraße und Schlachte nur noch den unmittelbaren Anliegerverkehr aufnehmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz. Die durch Fluglärm entstehenden Emissionen sind - wie übrigens im gesamten Stadtgebiet Jever - hinzunehmen.

4.3 Militärflugplatz/Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im angeordneten Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Jever innerhalb der Grenzen zwischen 4 km und 6 km. Hier darf die Bebauung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz die Bauhöhe von 45 m (bis 100 m ansteigend) nicht überschreiten. Das Aufstellen von Baukränen ist der zuständigen Flugsicherung mindestens 14 Tage vor Auf- und Abbau mitzuteilen.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Planbereich sind bisher als "MI - Mischgebiet" festgesetzt. Es wird keine Änderung herbeigeführt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke Wangerländische Straße 1 und 3 waren wegen der Sicherung des Bestandes in der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf 1 Vollgeschoß festgeschrieben. Nach Wegfall der Denkmalsfähigkeit dieser Gebäude wird das Maß der baulichen Nutzung auf "zwei Vollgeschosse" angehoben mit gleichzeitiger Änderung der Geschoßflächenzahl von 0,5 auf 0,8.

5.3 überbaubare Grundstücksflächen

Für die Hausgrundstücke Wangerländische Straße 1 und 3 war in dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 27 eine Baulinie festgesetzt, die sich an dem Bestand orientierte. Nachdem die Denkmalsfähigkeit der Gebäude weggefallen und das Wohnhaus Wangerländische Straße 3 bereits abgerissen ist, wird hier die Baulinie zurückgenommen. Die neue Baulinie wird entlang der Linie aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 27 in nördliche Richtung fortgesetzt. Durch diese Rücknahme steht eine geringere überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung, die durch das Verschieben der Baugrenze im hinteren Teil des Grundstücks ausgeglichen wird.

5.4 Spielplätze

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 ist eine Spielplatzfläche am Platz Schlachte vorhanden. Diese Spielplatzfläche ist größer als die bisher erforderliche Fläche nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze. Durch die angestrebte Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 ergibt sich eine geringfügig größere Geschoßfläche. Der hieraus resultierende Spielplatzbedarf ist durch den Bestand erfüllt.

6. Auswirkungen auf die Natur

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 umfaßt das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung auf "zwei Vollgeschosse" mit gleichzeitiger Änderung der Geschoßflächenzahl. Eine Änderung der Grundflächenzahl und damit der Versiegelung wird nicht durchgeführt. Insofern sind keine weiteren Auswirkungen auf die Natur zu erwarten.

7. Infrastruktur

7.1 Verkehr

Die Straße im Plangebiet sowie die anschließenden Straßen sind leistungsfähig genug, um die Fahrzeugverkehre aufzunehmen.

7.2 Ver- und Entsorgung


Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Jever angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Wilhelmshaven. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Gas sichergestellt. Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Niederlassung Oldenburg. Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Friesland.

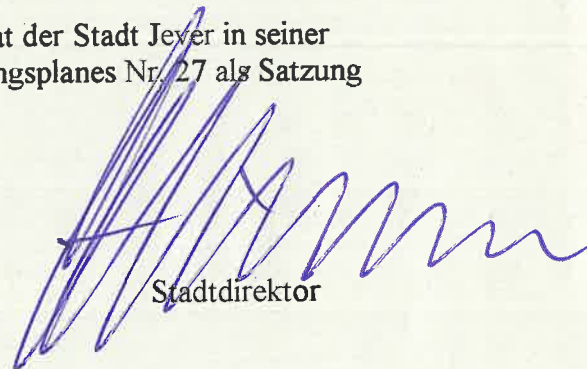
8. Verfahrensvermerke

Zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Vorentwurf der Begründung hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 18. November 1996 bis zum 20. Dezember 1996 stattgefunden. In diesem Zeitraum wurde auch die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. März bis zum 25. April 1997 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 11. März 1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.


Bürgermeisterin


Stadtdirektor