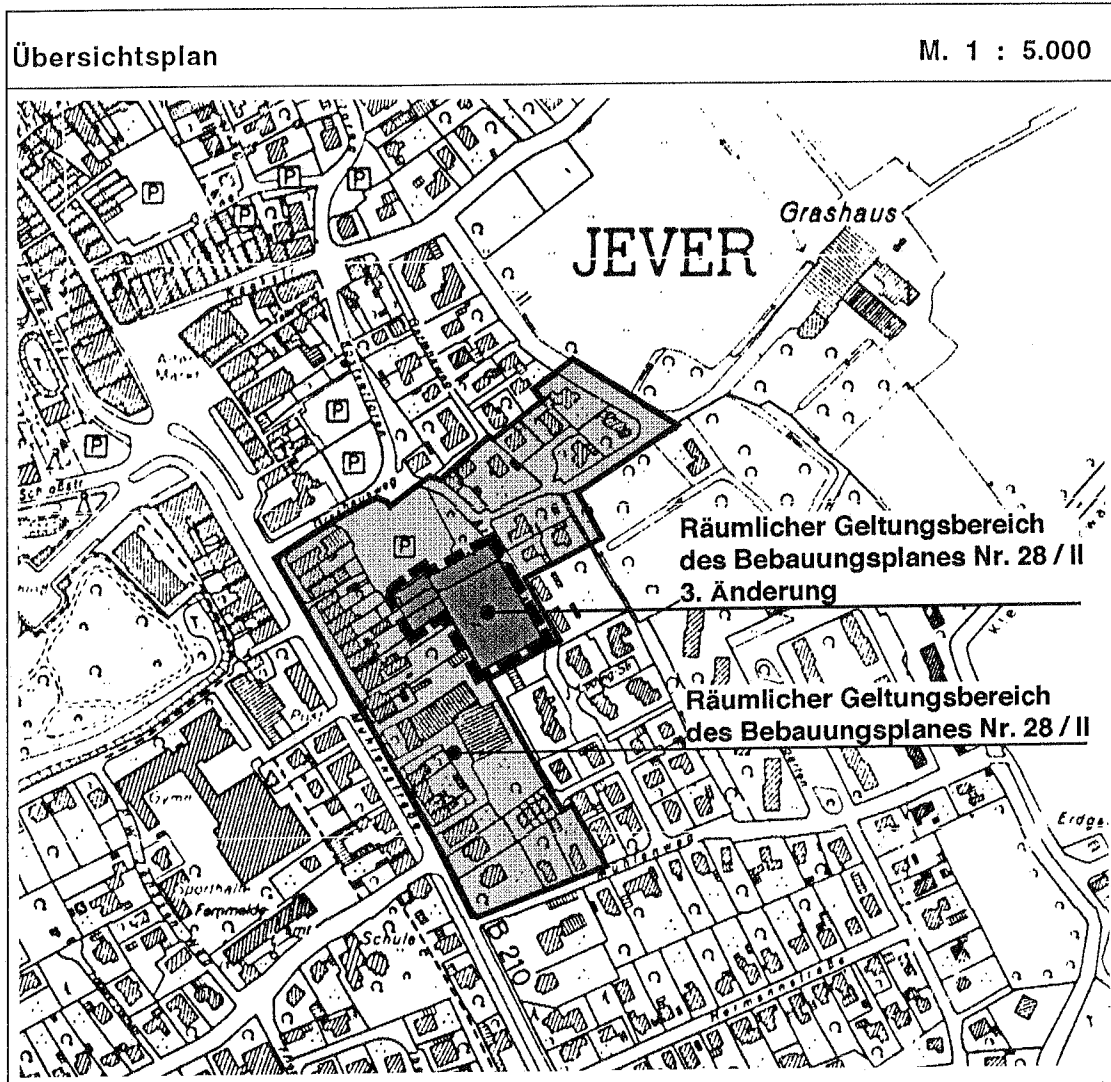


BEGRÜNDUNG



Stadt Jever

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich II
„Mühlenstraße/Grashausweg/Herrenbleiche“

Inhaltsverzeichnis:

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUß	3
1.2 LAGE UND GRÖÖE.....	3
1.3 PLANUNGSANLAß UND PLANUNGSZIELE.....	3
1.4 BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
2 STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 ERSCHLIEÖUNG.....	7
3.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE.....	7
4 FLÄCHENBILANZ	7
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
5.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	8
5.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE NACHBARSCHAFT	8
5.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR	9
5.4 HINWEISE.....	9
5.4.1 Altstandorte und Altablagerungen.....	9
5.4.2 Denkmalschutz	9
5.4.3 Planungsrechtliche Hinweise.....	9
6 VERFAHRENSVERMERKE.....	10

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Aufstellungsbeschluß

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 29.04.1999 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich II „Mühlenstraße/Grashausweg/Herrenbleiche“ beschlossen. Der Beschluß zur Aufstellung der Änderung wurde am 12.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Lage und Größe

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt an der Westseite der Alexanderstraße südlich des Pekol-Parkplatzes am Grashausweg. Er umfaßt eine Fläche von ca. 0,4 ha.

1.3 Planungsanlaß und Planungsziele

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die 1985 rechtswirksam wurde, hatte die Stadt für den Teilbereich der jetzt vorliegenden Änderung die Planungsabsicht verfolgt, hier ein pensionsartiges Hotel zu errichten, das sich in die ansonsten durch Wohnnutzung geprägte Umgebung verträglich einfügen sollte. Dementsprechend wurde die Fläche als WA mit einer verhältnismäßig hohen baulichen Nutzungsdichte festgesetzt (WA 2- bis 3-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 1,2 bei geschlossener Bauweise).

Später wurde eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 durchgeführt, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines größeren Hotels mit ca. 100 Betten sowie Restauration, Konferenzräumen etc. schaffte. Es wurde ein Sondergebiet für eine 3- und 4-geschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt, die geschlossene Bauweise wurde beibehalten. Außerdem wurde im hinteren Grundstücksbereich eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Diese Änderung wurde 1992 rechtswirksam.

Mittlerweile ist die Stadt von der ursprünglichen Planungsabsicht abgerückt. Dies geht auf unterschiedliche Faktoren zurück. Zum einen hat sich herausgestellt, daß sich an dieser Stelle der Stadt ein derartiges Vorhaben mittlerweile kaum noch umsetzen läßt. Zum anderen sind im Bereich des Altenwohnens und betreuten Wohnens in der Vergangenheit zunehmend konkrete Anfragen an die Stadt herangetragen worden. Diese Anfragen stammen sowohl aus dem Kreis und sozialen Umfeld

der genannten Personengruppen als auch aus dem Kreis potentieller Träger bzw. Investoren. Es ist bislang allerdings noch zu keiner Umsetzung eines derartigen Vorhabens in größerem Umfang in Jever gekommen.

Nun möchte die Stadt Jever in Innenstadtnähe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer größeren Anlage für betreutes Wohnen schaffen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner räumlichen Lage, seiner kurzfristigen Verfügbarkeit und des durch Wohnnutzung geprägten Umfeldes in besonderem Maße für ein derartiges Vorhaben geeignet.

1.4 Beschreibung des Vorhabens

In der Anlage für betreutes Wohnen sollen nach derzeitigem Stand der Planung 39 Wohnungen für ältere Menschen entstehen, außerdem soll eine Sozialstation integriert werden. Je nach Flächenbedarf der Sozialstation und der außerdem avisierten Servicebereiche kann sich die Anzahl der Wohnungen noch geringfügig verändern.

Zu dem derzeit ins Auge gefaßten Angebot im Servicebereich zählen z. B. eine Sauna, ein Raum für Frisör bzw. Fußpflege, ein Fitnessraum, ein Gesundheitsbad und ein Aufenthaltsraum.

2 Städtebauliche Situation

Das unbebaute Grundstück wird im Norden vom öffentlichen Parkplatz am Theodor-Pekol-Platz begrenzt, die übrige Umgebung wird durch Gebäude geprägt. Im Westen grenzen die hinteren Grundstücksbereiche der Mischgebiete an, die sich entlang der Mühlenstraße befinden. Diese sind überwiegend gärtnerisch geprägt. Nach Süden hin lösen diese Gartenbereiche sich auf, statt dessen bestimmen hier die Rückseiten von zweigeschossigen hallenartigen Bürogebäuden das Bild. Die südlich und südöstlich des Plangebietes liegenden Wohngebäude (an der Alexanderstraße) sind dreigeschossig mit Dach gebaut. Unmittelbar östlich des Plangebietes - auf der anderen Seite der Alexanderstraße - liegen ein- und zweigeschossige Wohnhäuser (Doppelhäuser) mit Hausgärten.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfaßt neben dem Grundstück für das betreute Wohnen auch nordwestlich angrenzende Flurstücke. Diese waren in der zweiten Änderung des Bebauungsplanes 28/II nahezu vollständig als Mischgebiet mit geschlossener Bebauung festgesetzt worden. Hierbei waren die überbaubaren Grundstücksflächen mit denen im Sondergebiet Hotel verschmolzen, um so das Planungsziel - eine Platzrandbebauung des Parkplatzes - umsetzen zu können.

Das Vorhaben „Betreutes Wohnen“ wird aufgrund des Grundstückszuschnitts und der beabsichtigten inneren Funktionsaufteilung und Ost-West-Ausrichtung der Wohnungen mit der Fassade auf die Alexanderstraße gerichtet werden. Eine Verbindung mit Gebäuden auf dem dahinterliegenden Nachbargrundstück ließe sich nur mit Einschränkungen für die Wohnungen realisieren (Verzicht auf die Besonnung der Wohnungen von Westen her). Deshalb wird im Zuge dieser Planänderung eine Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksflächen im Grenzbereich zwischen Mischgebiet und Wohngebiet vorgesehen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Nordwesten des Plangebietes wird das bisherige Mischgebiet wieder als Mischgebiet MI festgesetzt, weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Das WA wird entsprechend der eingangs genannten Planungsziele auf Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugeschnitten. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Am Standort soll eine Anlage für sog. „Betreutes Wohnen“ entstehen. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung folgendermaßen festgesetzt:

Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (hier: ältere Menschen) bestimmt sind und der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen sowie einer Sozialstation.

Der Gebietscharakter als WA ist trotz der engen Einschränkung der Nutzung im Änderungsbereich gewahrt, da dieser Bereich im Gesamtzusammenhang mit seiner unmittelbaren Umgebung gesehen werden muß. In den nach Süden und Norden angrenzenden Bereichen wie auch auf der Ostseite der Alexanderstraße sind durch rechtskräftige Bebauungspläne ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, lediglich die Bauweise wird anders geregelt. Bisher war hier die geschlossene Bauweise vorgesehen, die nahtlos in das östlich angrenzende Sondergebiet fortgeführt werden sollte. Infolge der geänderten Planungsabsichten wird nunmehr eine abweichende Bauweise festgesetzt, um trotz der beengten Verhältnisse eine eigenständige Bebauung des MI zu ermöglichen (s. Kasten). Damit bestehen hier folgende Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung MI	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	abweichend a2: In der abweichenden Bauweise a2 ist innerhalb der überbaubaren Flächen an die bestehenden bzw. zu bildenden Grundstücksgrenzen anzubauen. Ansonsten gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.

Das Maß der baulichen Nutzung im WA wurde in Anlehnung an einen hochbaulichen Entwurf festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung WA	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,2
Zahl der Vollgeschosse	IV
Bauweise	abweichend a1: In der abweichenden Bauweise a1 ist die Errichtung von Gebäuden bzw. Hausgruppen von bis zu 66 m Gesamtlänge zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO.

3.3 Erschließung

Das Grundstück WA* liegt an der Alexanderstraße und kann von hier aus erschlossen werden. Eine weitere Möglichkeit der Anbindung für das MI und für das WA* ist über den öffentlichen Parkplatz an der Nordseite des Geltungsbereiches gegeben.

3.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie von Garagen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Regelung werden der Straßenseitenraum sowie die Randzonen des Grundstückes zu den Nachbargrundstücken von einer Bebauung freigehalten.

Nach den Ausführungsbestimmungen zur NBauO wären für 35 bis 40 Wohneinheiten des betreuten Wohnens ca. 8 Einstellplätze erforderlich, zusätzlich müßten für die Sozialstation noch - je nach Größe - ca. 2 bis 6 weitere Einstellplätze vorgesehen werden.

Zur Zeit steht noch nicht fest, ob die erforderlichen Stellplätze wie üblich oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden oder aber ob eine Tiefgarage bzw. ein Teil eines Tiefgeschosses für Parkmöglichkeiten geschaffen werden soll. Um zu gewährleisten, daß durch die Wahl einer unterirdischen Lösung keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Nutzung des Hochbauprojektes ausgehen, wird textlich festgesetzt, daß Garagengeschosse nicht auf die Geschosßflächenzahl und nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind.

4 Flächenbilanz

Wohngebiet WA*	0,34 ha
Mischgebiet MI	0,07 ha
Gesamt	0,41 ha

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Planänderungen treten i. S. von § 1a Abs. 3 BauGB keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft ein. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Im Planungsfall trifft dies zu. Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes 28/II war hier seit 1992 die Errichtung eines drei- und viergeschossigen Hotels rechtlich möglich, die zulässige Versiegelung betrug 95 %. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Versiegelung nunmehr auf 60 % begrenzt, damit werden die bisher zulässigen Eingriffe reduziert.

5.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Im Änderungsbereich bestehen seit 1985 einklagbare Baurechte. In formalrechtlicher Hinsicht tritt durch die Änderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der hier zulässigen baulichen Nutzung keine Verschlechterung für die Nachbarschaft ein. Tatsächlich werden die bisher bestehenden Baurechte teilweise heruntergezont. Dies trifft z. B. für eine ursprünglich vorgesehene Stellplatzanlage im südwestlichen Grundstücksbereich zu. Auch hinsichtlich der Art der Nutzung (betreutes Wohnen mit geringem Publikumsverkehr gegenüber bisher Hotel mit 100 Betten und Veranstaltungsräumen) tritt gegenüber dem bisher rechtlich zulässigen eine deutliche Verringerung der Belastungspotentiale - Verkehrslärm, Abgase, Unfallgefahren - für die Nachbarschaft ein.

Dennoch sind durch die Umsetzung des Hochbauvorhabens auf der jahrelang brach liegenden Fläche faktisch Veränderungen für die Nachbarschaft zu erwarten: Während der Bauphase werden vorübergehend Emissionen eintreten, anschließend wird ein verändertes Straßenbild vorliegen und eine geringfügige Zunahme der Verkehrsmengen durch ca. 12 Stellplätze eintreten. Die Errichtung von Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO ausschließlich für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig, so daß hier keinesfalls eine größere Stellplatzanlage entstehen kann. Bei der Errichtung der zulässigen Stellplätze bzw. Garagen ist außerdem sicherzustellen, daß im Einwirkungsbereich einer der Anlage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Somit kann es als gesichert gelten, daß in schalltechnischer Hinsicht keinerlei negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft eintreten werden.

Verschattungen sind aufgrund der Abstände zu den bestehenden Gebäuden nicht zu erwarten. Die Bebauung des Grundstückes ist rechtlich schon seit Jahren mög-

lich. Angesichts dieser Situation und der innenstadtnahen Lage mußte auch schon in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, daß die Fläche bebaut werden würde. Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück ist von der Nachbarschaft hinzunehmen.

5.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Auswirkungen auf die Infrastruktur treten nicht ein. Die Ver- und Entsorgung sowie sonstige Erschließung sind vollständig vorhanden.

5.4 Hinweise

5.4.1 Altstandorte und Altablagerungen

Im Geltungsbereich sind zur Zeit weder gefahrenverdächtige und/oder kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfaßt. Hinweise auf Altablagerungen liegen zur Zeit nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde - zu benachrichtigen.

5.4.2 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

5.4.3 Planungsrechtliche Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Der Bebauungsplan Nr. 28 / II und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 / II treten in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung außer Kraft.

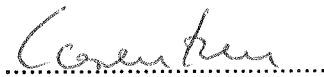
6 **Verfahrensvermerke**

Zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich II mit Vorentwurf der Begründung hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.05.1999 bis 18.06.1999 stattgefunden.

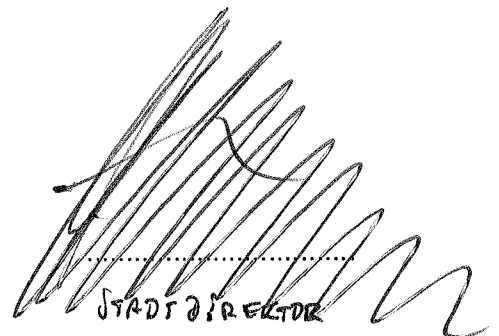
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich II hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.1999 bis 17.09.1999 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 28.10.1999 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jever, den 28.10.999


.....
BÜRGERMEISTERIN




.....
STADTDIREKTOR

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER

Thalen Consult GmbH • Stau 91 • D 26122 Oldenburg
Telefon: 0441/92495-0 • Telefax: 0441/92495-99

Oldenburg, 12.05.1999 / 10.08.1999 / 28.10.1999

Dipl.-Ing. A. Kleine-Homann