

STADT JEVER

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Stadtmitte / Blaue Straße“

Begründung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE.....	3
1.1 Planungserfordernis.....	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	4
2. PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1 Flächennutzungsplan.....	4
2.2 Bebauungsplanung.....	4
2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
2.4 Bestandssituation im Umfeld	5
2.5 Immissionssituation	6
3. INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG	7
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
4.1 Natur und Landschaft	10
4.2 Ver- und Entsorgung.....	10
5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.1 Mischgebiet (MI ₁) gem. § 6 BauNVO	10
5.2 Mischgebiet (MI ₂) gem. § 6 BauNVO	10
5.3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO).....	10
6. HINWEISE.....	11
6.1 Denkmalschutz.....	11
6.2 Altlasten.....	11
6.3 Flugbetrieb	11
6.4 Bauschutzbereich	12
6.5 Unwirksamkeit der 1. Änderung.....	12
6.6 Lärmvorbelastung.....	12
7. VERFAHRENSVERMERKE	13

1. Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Planungserfordernis

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Str.“ verfolgte die Stadt Jever die Konzeption, die sich ändernden Rahmenbedingungen im Geltungsbereich bauplanungsrechtlich zu beregeln. Ziel war es die Flurstücke 1038/10, 1043/9 und 1038/13 einer neuen städtebaulichen Entwicklung im Zuge der ersten Bebauungsplanänderung zuzuführen. Hierbei sollte der Kindergarten verlagert und ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße Nr. 8 befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohngebäude. Hier sollte weiterhin unter denkmalschutzgerechten Aspekten eine Wohn- und Geschäftsnutzung betrieben werden. Derzeit befindet sich im Erdgeschoss eine Bank, im ersten Obergeschoss eine Wohnnutzung.

Die Änderungen der vorbereitenden und auch der verbindlichen Bauleitplanung stellen sich aufgrund des städtebaulichen Umfeldes problematisch dar. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Gärtnerei, die aufgrund ihres Betriebsablaufes zu Lärmimmissionen in ihrem Umfeld führt. Eine erste planungsrechtliche Lösung, in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 aus dem Jahr 2004, ist im Jahre 2007 durch ein Normenkontrollverfahren gescheitert. Bei dieser Planung ist davon ausgegangen worden, dass die Lärmimmissionen durch passive Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Schlafräumen und Grundrissgestaltungsvorgaben) auf den Flurstücken 1038/10 und 1043/9 auf ein vertragliches Maß reduziert werden können.

Im Normenkontrollverfahren ist das Gericht allerdings zu dem Urteil gekommen, dass diese Maßnahmen nicht ausreichend sind, um die nachbarschaftliche Konfliktsituation ausreichend zu bewältigen und somit auch den Fortbestand des Gärtnereibetriebes langfristig zu sichern.

Die Stadt Jever hat sich aus diesem Grund zu einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entschlossen, um die Interessen des Gärtnereibetriebs und des privaten Investors erneut zu überprüfen und einer sachgerechten Abwägung zuzuführen. Ziel dieser Änderung ist die Festsetzung eines Mischgebiets, welches die Belange der beiden privaten Akteure ausgleichend regelt. Dieses wird hierdurch erreicht, dass das Mischgebiet intern so gegliedert wird, dass die bestehende Gärtnerei ohne Einschränkungen durch künftige Nachbarbebauung weiter betrieben werden kann. Aus diesem Grund wird an der Bahnhofstraße eine Wohnnutzung weiterhin zulässig sein. Im rückwärtigen Bereich sollen jedoch nur Nutzungen zulässig sein, die keinen erhöhten Schutzanspruch, insbesondere in den Nachtstunden, erfordern.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der innerstädtischen Lage gemäß § 13 a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 08.08.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Grundstück an der Bahnhofstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeitige Nutzung ist mit der bestehenden Bank und dem Wohnen im Obergeschoss durchmischt. Da diese Nutzung mit der künftigen hinterliegenden Nutzung im Zusammenhang zu betrachten ist muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich angepasst werden. Eine Verwirklichung der Konzeption ist derzeit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt nicht möglich.

Da es sich bei der hier vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Zuge dieses Verfahrens berichtigt. Eine entsprechende zeichnerische Darstellung der Berichtigung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Das Grundstück an der Schulstraße hingegen war zum damaligen Zeitpunkt (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29) noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Zuge der damaligen Bauleitplanung wurde die Fläche durch die 46. FNP-Änderung in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Hier sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig geplante Nutzung gegeben.

2.2 Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 und umfasst zwei Grundstücke. Das Grundstück Bahnhofstraße Nr. 8 ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, die Bauweise ist als offen festgesetzt. Die

überbaubaren Flächen sind ungünstig geschnitten, da für den Eckbereich Schulstraße/Bahnhofstraße ein großes Sichtdreieck eingetragen ist.

Das nordwestlich anschließende Grundstück Schulstraße 1 ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt, es sind keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die überbaubare Fläche ist mit der des WA verschmolzen.

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das gesamte Änderungsgebiet befindet sich, wie oben beschrieben, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Straße“.

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich der Stadt Jever; sämtliche zentralörtlichen Funktionen, wie beispielsweise Versorgungseinrichtungen und Behörden (Rathaus) sowie Schuleinrichtungen sind nur wenige Meter entfernt. Aufgrund dieser Lage im Ortsgefüge hat die Stadt sich entschlossen, dass hier vorliegenden Bauleitverfahren in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Dieser neu eingefügte Paragraph des Baugesetzbuches sieht ein solches Verfahren vor, wenn bei der beabsichtigten Planung die Innenentwicklung der jeweiligen Kommune gestärkt wird (vgl. § 13 a Abs. 1 BauGB). Diese Vorgabe wird hier einerseits durch die zentrale Lage im Stadtgebiet gestützt, die zentralörtlichen Funktionen im direkten Umfeld sowie andererseits durch die geplante Umnutzung der Fläche zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Schaffung von neuen Arbeitsmöglichkeiten, welche als Maßnahmen der Innenentwicklung anzusehen sind (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Gerade die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen aber auch die Stärkung einer wohnbaulichen Nutzung in den Innenbereichen der Gemeinden und Städten gewinnt an Bedeutung, um einer möglichen Entleerung des Stadtinnenbereiches entgegen zu wirken.

Des Weiteren ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und somit verbunden auch der zukünftig festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 qm eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben.

Einzelheiten zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind dem Kapitel 1 „Planungsanlass und Planungsziele“ zu entnehmen bzw. finden sich in den folgenden Kapiteln.

2.4 Bestandssituation im Umfeld

Das Umfeld des Änderungsgebietes zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung aus. Im Norden schließt sich an die Schulstraße der städtische Friedhof und eine Parkplatzfläche an. Die östliche Seite der Bahnhofstraße wird durch eine Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Im Süden befindet sich der schon erwähnte Gärtnereibetrieb

mit einem Ladengeschäft und mehreren Gewächshäusern. Westlich des Änderungsgebietes ist ein Schulzentrum.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt derzeit in großen Teilen dieses Stadtgebietes noch Wohnbauflächen dar, was allerdings nicht der tatsächlichen, wie oben beschriebenen, mischgebietstypischen Nutzung, entspricht. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, mit dessen Erstellung bereits begonnen wurde, soll dieser Bereich überplant und den gegebenen Nutzungsstrukturen angepasst werden.

2.5 Immissionsituation

Auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich die seit mehr als 100 Jahren ansässige Gärtnerei Detert. Sie bewirtschaftet eine knapp 0,5 ha große Betriebsfläche, auf der 11 Gewächshäuser stehen. Die Gärtnerei verfügt über eine Vielzahl von technischen Geräten und Einrichtungen, die in z. T. unregelmäßigen Turnus eingesetzt werden und sowohl tags als auch nachts Immissionen auf den Nachbargrundstücken verursachen können.

Neben Geräten und Maschinen auf den Freiflächen (z. B. Topfmaschine, Kompostwolf) ist der Lieferverkehr eine Emissionsquelle (Rangieren, Be- und Entladen, Einsatz von Rollcontainer). Weitere Geräuschquellen sind die Energie- und Gebäudetechnik sowie emissionsträchtige Maschinen (z. B. Pulsfog, Motorspritzen), die in den Gewächshäusern eingesetzt werden.

Zur Beurteilung des Konfliktpotenzials wurde im ersten Änderungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten von dem Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppman, Garbsen, erstellt. Das Gutachten stammt aus dem Jahr 2004; da sich jedoch am Geschäftsablauf der Gärtnerei Detert nichts geändert hat, kann dieses Gutachten auch für dieses Änderungsverfahren herangezogen werden. Anhand von Messungen und Berechnungen der einzelnen Schallquellen wurden Beurteilungen der Geräuschsituation tags und nachts vorgenommen; jeweils für den Regelbetrieb und für den erweiterten Regelbetrieb.

Für den erweiterten Regelbetrieb werden die Geräuschquellen berücksichtigt, die seltener und nicht regelmäßig emittieren, wobei gutachterlich ausgesagt wird, dass diese Maschinen deutlich häufiger als 10 mal jährlich eingesetzt werden und somit nicht als „seltene Ereignisse“ beurteilt werden können.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass für den Regelbetrieb tagsüber keine Immissionskonflikte zu erwarten sind; unter der Voraussetzung, dass als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt wird.

In den Nachtstunden kann es dagegen bei bestimmten betrieblichen Abläufen zu Immissionskonflikten kommen. So kann der Einsatz bestimmter Maschinen (Pulsfog) nur bei Temperaturen unter 25 ° C erfolgen, so dass an warmen Sommertagen der Einsatz auch nach 22 Uhr erforderlich werden kann. In den frühen Morgenstunden (vor 6 Uhr)

kann es auch an Sonn- und Feiertagen zur Lieferung von Pflanzen kommen, wobei insbesondere Lkw und Rollcontainer Geräusche verursachen. Nähere Ausführungen zu weiteren Schallquellen und zur Beurteilung der Immissionssituation insgesamt können dem schalltechnischen Gutachten direkt entnommen werden.

Das bisherige Wohngebiet an der Bahnhofstraße Nr. 8 liegt laut diesem Gutachten weit genug von den Schallquellen entfernt, so dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird. Das gilt umso mehr, da im Rahmen dieser hier vorliegenden 2. Änderung die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen ist, dessen einzuhaltende Immissionswerte über den eines allgemeinen Wohngebietes liegen.

Auf dem bisherigen Kindergartengrundstück an der Schulstraße Nr. 1 können die fallweise auftretenden Immissionen jedoch zu Störungen der Nachtruhe führen. Dies gilt insbesondere für mögliche Schlafräume, die Richtung Süden ausgerichtet sind. Um diesen Konflikt entgegen zu wirken, wird das Mischgebiet im Bebauungsplan so gliedert, dass eine Wohnnutzung in diesem Teil des Änderungsgebietes nicht zugelassen wird. In diesen Bereichen sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die keinen erhöhten Schutzanspruch in den Nachtstunden besitzen¹. Hierbei geht die Stadt auf die Empfehlungen des Schallgutachters sowie des Oberverwaltungsgerichts² ein.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Entsprechend der Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes und der angestrebten städtebaulichen Planung des Investors wird ein Mischgebiet für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Dabei soll entsprechend der Restriktionen, die sich aus den beschriebenen Immissionen der Gärtnerei ergeben, eine Gliederung des Mischgebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (nach der Art der zulässigen Nutzung) vorgenommen werden. Ein Mischgebiet kann beispielsweise so gliedert werden, dass „an der Straße in Gebäudetiefe nur Läden und Wohnungen, in hinteren Grundstücksbereich dagegen die Werksstätten und Lager zugelassen werden, so dass noch ein echtes ‚Misch‘gebiet verbleibt“³. Aus städtebaulichen Gründen ist eine solche Gliederung in dem Bereich des Bebauungsplans erforderlich. Bestehende Anlagen und Betriebe sollen innerhalb des Gebiets voneinander geschützt werden, so dass ein innergebietlicher Nachbarschutz gewährleistet wird. Die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet wird durch die kleinteilige Gliederung weiterhin gewährleistet. Darüber hinaus

¹ Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht sagt hierzu in dem Urteil vom 10.07.2007 aus: „Eine konfliktfreie Planung lasse sich im Bereich des Grundstücks Schulstraße 1 nur dann umsetzen, wenn eine Nutzung entwickelt werde, deren Schutzanspruch am Tage nicht über den eines Mischgebiets hinausgehe und bei der in der Nachtzeit gegenüber dem Tage gegebenenfalls kein erhöhter Schutzanspruch bestehe, z.B. bei Büro- und Verwaltungsgebäuden“, Seite 4

² Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Az.: 1 KN 226/05, Urteil vom 10.07.2007: Seite 4

³ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung: Rn 83.1

hat das Oberverwaltungsgericht bestätigt, dass eine solche Durchmischung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 gegeben ist und dieses im räumlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans gesehen werden muss. Gerade dieses Grundstück fügt sich als Mischgebiet in das Gesamtgebiet ein und erfüllt die Voraussetzungen einer Durchmischung⁴.

Eine Festsetzung des Bereichs als eingeschränktes Gewerbegebiet, welches im damaligen Änderungsverfahren von den Trägern öffentlicher Belange vorgeschlagen wurde, widerspricht den grundsätzlichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplans der Stadt Jever. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Änderungsbereich sowie die benachbarten Bereiche stellen sich bereits heutzutage als Mischgebiet dar. Im Rahmen der Neuaufstellung soll nach der derzeitigen Vorstellung dieser gesamte Bereich als Mischbaufläche dargestellt werden. Eine Briefmarkenplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet und somit eine Änderung des Flächennutzungsplans in eine gewerbliche Baufläche kann aus städtebaulicher Sicht nicht begründet werden und entspricht auch nicht der Zielsetzung der Stadt.

Für den vorderen Bereich an der Bahnhofstraße werden Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen. Im hinteren Bereich an der Schulstraße, in Höhe der Gärtnerei, sollen hingegen nur gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sein. Hier sind somit lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, wie beispielsweise Dienstleistungseinrichtungen, Geschäfte und Praxen. Diese Nutzungsform beinhaltet eine zeitliche Begrenzung der Aufenthaltsdauer der dort arbeitenden Menschen auf einen durchschnittlichen Zeitraum von morgens 7 Uhr bis abends 18 Uhr.

Darüber hinaus werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da diese in der Nacht einen erhöhten Schutzanspruch haben können. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulassungsfähig. Wie bereits im schalltechnischen Gutachten dargestellt wurde, ist mit einer Überschreitung der Nachtwerte zu rechnen. Sollte im Rahmen dieser genannten Anlagen eine dem Wohnen ähnliche Nutzung bezweckt sein, so können diese nicht realisiert werden, da die Lärmemissionen der benachbarten Gärtnerei die Nachtruhe erheblich einschränken. Da die Stadt Jever auf der einen Seite die bestehende Gärtnerei in ihrer Nutzung nicht einschränken will und auf der anderen Seite eine Bebauung und somit Nutzung des Grundstücks ermöglichen möchte, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Nutzungen so einander zugeordnet werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass der Immissionskonflikt, der vornehmlich in den Nachtstunden vorliegt, gemindert wird. Wie das schalltechnische Gutachten ergeben hat

⁴ Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Az.: 1 KN 226/05, Urteil vom 10.07.2007: Seite 10

(vgl. hierzu die Ausführungen unter Kapitel 2.5), werden tagsüber für den Regelbetrieb keine Immissionskonflikte erwartet, so dass ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen in diesem Zeitraum in den Arbeitsräumen möglich ist.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der gesamte Änderungsbereich einer mischbaulichen Nutzung zugeführt werden soll unter Berücksichtigung des Konfliktpotenzials, was zu einer Gliederung des Mischgebietes führt. Eine kleinteilige Nutzungsmischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bleibt im Sinne der BauNVO planungsrechtliches Ziel der Stadt, indem nur an der Bahnhofstraße die Wohnnutzung weiterhin bestehen bleibt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 übernommen und gelten für den gesamten Änderungsbereich fort. Es handelt sich dabei um folgende Festsetzungen: die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt; es dürfen maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m errichtet werden und die Bauweise wird als offen geregelt. Auf die bisherige Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet; hierfür wurde die Festsetzung der Gebäudehöhe aufgenommen.

Insgesamt wird der überbaubare Bereich im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan großzügiger und stärker am gebauten Bestand orientiert. Hierdurch erhält der Investor einen größeren Spielraum bei der Bebauung des Geländes, was aufgrund der innerstädtischen Lage und damit verbunden mit der im Umfeld schon vorhandenen höheren Verdichtung im Einklang steht.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Natur und Landschaft

Es treten keine eingriffsbedeutsamen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ein. Die Planung betrifft zwei bereits genutzte und zum Teil bebaute Grundstücke, wobei das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wird, auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche tritt eine Reduktion der zulässigen Versiegelung ein.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im innerstädtischen Bereich vollständig vorhanden; die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung sind damit sichergestellt.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Mischgebiet (MI₁) gem. § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet MI₁ sind gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO die unter § 6 (2) Nr. 1-8 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Der Absatz 3 bleibt unberührt.

5.2 Mischgebiet (MI₂) gem. § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet MI₂ sind gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 2-8 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

In dem Mischgebiet MI₂ sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig.

In dem Mischgebiet MI₂ sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig.

Der Absatz 3 bleibt unberührt.

5.3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Bezugsebene und dem höchsten Gebäudepunkt. Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbandecke). Sollte die

Erschließungsstraße ein Gefälle aufweisen, ist ein Durchschnittsmaß des Straßenabschnitts zu bilden, an dem das betreffende Baugrundstück grenzt. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.

Der höchste Gebäudepunkt ist zu messen bei Flachdächern an der Traufkante und bei geneigten Dächern am höchsten Firstpunkt. Überschreitungen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsschächte und Betriebsaggregate können zugelassen werden.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz

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 unteren 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 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.

6.2 Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Sollten im Verlauf von Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6.3 Flugbetrieb

Aus dem Flugbetrieb der Militärflughäfen Upjever und Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet und sind hinzunehmen.

6.4 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Jever; die daraus resultierenden Bauhöhenbeschränkungen sind einzuhalten.

6.5 Unwirksamkeit der 1. Änderung

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil vom 10.07.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Str.“ für unwirksam erklärt. Die Stadt Jever hat die Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Str.“ am 10. November 2007 öffentlich bekannt gemacht.

6.6 Lärmvorbelastung

Auf Grund der betrieblichen Abläufe des südlich angrenzenden Gärtnereibetriebs können unregelmäßig die Orientierungswerte in den einschlägigen Richtlinien für Mischgebiete, insbesondere in den Nachtstunden, überschritten werden.

7. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 20.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Straße“ - 2. Änderung eines Teilbereichs beschlossen. Der Beschluss ist am 10.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 12.11.2007 bis 23.11.2007 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Jever hat am 13.12.2007 die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Straße“ beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Straße“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2007 bis 29.01.2008 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 15.12.2007.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 21.02.2008 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Straße“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung als Satzung beschlossen.

Jever, den

Dankwardt
Bürgermeisterin

Bearbeitungsvermerk

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, 29.02.2008

MA D. Meyer
Dipl.-Ing. A. Rosol