



BEGRÜNDUNG



STADT JEVER

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhof“

-AUSFERTIGUNG-

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE..... | 3 |
| 1.1 | PLANUNGSERFORDERNIS..... | 3 |
| 1.2 | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS..... | 3 |
| 2 | PLANERISCHE VORGABEN..... | 4 |
| 2.1 | FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG..... | 4 |
| 2.2 | BEBAUUNGSPLANUNG..... | 4 |
| 2.3 | DERZEITIGE FESTSETZUNGEN..... | 4 |
| 3 | STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE SITUATION | 4 |
| 4 | INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG | 5 |
| 4.1 | SONDERGEBIET SO BUSBETRIEB | 5 |
| 4.2 | VERKEHRSFLÄCHEN | 5 |
| 4.3 | FLÄCHE FÜR BAHNANLAGEN | 6 |
| 4.4 | ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND ERHALTUNG VON GRÜN..... | 6 |
| 5 | FLÄCHENBILANZ | 6 |
| 6 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 7 |
| 6.1 | AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT | 7 |
| 6.2 | SONSTIGE AUSWIRKUNGEN | 7 |
| 7 | HINWEISE..... | 7 |
| 7.1 | VER- UND ENTSORGUNG | 7 |
| 7.2 | DENKMALSCHUTZ..... | 7 |
| 7.3 | ATLASTEN..... | 8 |
| 7.4 | BELANGE DER BAHN | 8 |
| 7.5 | SONSTIGES | 8 |
| 8 | VERFAHRENSVERMERKE | 9 |

1 Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Planungserfordernis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 haben sich Planungsvorstellungen entwickelt, die von den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhof“ bzw. der rechtskräftigen 2. Änderung dieses Bebauungsplanes abweichen. Es handelt sich um den Bereich zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der Sophienstraße.

Im Bereich des Parkplatzes soll der Fußweg gegenüber der bisherigen Planung nach Süden (auf bisherige Bahnflächen) verlegt werden. Damit können sowohl das angrenzende Busunternehmen als auch der öffentliche Parkplatz nach Süden hin vergrößert werden.

Außerdem befinden sich im Änderungsbereich eine Halle und Freiflächen des Busunternehmens Bruns. Dieser Bereich ist bisher als Mischgebiet festgesetzt gewesen. Nach Auffassung des Landkreises ist der Busbetrieb als solcher in einem Mischgebiet nicht zulässig, zumal er in diesem besonderen Fall auch noch in einem funktionalen Zusammenhang mit dem ZOB zu sehen ist. Das Unternehmen genießt jedoch Bestandsschutz. Aufgrund dieser Rechtslage entstehen Unsicherheiten und Spannungen, die durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung bereinigt werden sollen.

Das Busunternehmen besteht schon seit Jahren an dieser Stelle (direkt am Bahnhof und ZOB) und hat somit einen sowohl funktional günstigen als auch städtebaulich sinnvollen Standort. Deshalb soll eine bauleitplanerische Sicherung dieses Unternehmens erfolgen. Diese Sicherung soll den Fortbestand des Betriebes gewährleisten und gleichzeitig sicherstellen, dass sich keine andere Nutzung direkt am ZOB ansiedelt.

Der Änderungsbereich ist ca. 0,3 ha groß.

1.2 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 28.11.2002 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich überwiegend als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Ein schmaler Geländestreifen am Südrand des Änderungsbereiches ist als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Im Maßstab 1 : 5.000 ist dieser Streifen ca. 1 bis 2 mm breit.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Ziel ist die Darstellung des künftigen Sondergebietes für das Busunternehmen als Sonderbaufläche.

2.2 Bebauungsplanung

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30, der am 08.01.1988 rechtswirksam geworden ist. Er war bereits von der 2. Änderung des Bebauungsplanes (1998) betroffen gewesen. Damals hatte die Deutsche Bahn AG den Bahnhof und Flächen in seinem Umfeld (insgesamt ca. 1,4 ha) aus der bahnrechtlichen Widmung entlassen, so dass die Stadt Jever in diesem Bereich bauleitplanerisch tätig werden konnte.

Der Nordteil des Änderungsbereiches war bisher als Mischgebiet, Parkplatz und Fußweg festgesetzt (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30). Die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen (Geländestreifen von fast 10 m Breite) blieb damals noch Bahngelände. Dieser Bereich wird in der 5. Änderung einbezogen.

2.3 Derzeitige Festsetzungen

Der Süden des Änderungsbereiches ist als Bahnfläche festgesetzt. Nördlich daran angrenzend ist ein Geh- und Radweg festgesetzt, der den Bahnhofsvorplatz mit der Sophienstraße verbindet. Im Nordwesten liegt ein Mischgebiet (GRZ 0,6, eingeschossig), im Nordosten ein öffentlicher Parkplatz.

3 Städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Änderungsbereich liegt östlich des Bahnhofsvorplatzes, auf dem sich der ZOB befindet. In Ergänzung des ZOB befinden sich im Änderungsbereich eine Halle und Freiflächen eines privaten Busunternehmens. Hier werden die Busse ab- bzw. untergestellt. Sonstige Aktivitäten - etwa Wartung oder Reparatur -

finden nicht statt. Das Störpotential ergibt sich vor allem aus dem morgendlichen Bereitstellen der Busse, die vor der Abfahrt einige Zeit im Stand warmlaufen müssen, damit sich der Bremsdruck aufbauen kann. Der Bereich ist eingezäunt und vollflächig versiegelt.

Entlang der Südgrenze des Betriebsgeländes verläuft ein Geh- und Radweg, der den Bahnhofsvorplatz mit der Sophienstraße verbindet.

Südöstlich des Betriebsgeländes verschwenkt dieser Geh- und Radweg nach Norden. Nördlich des Weges liegt ein öffentlicher Parkplatz, südlich befindet sich ein geschotterter Abstellplatz für Container und ein Schaltheus der Bahn.

4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

4.1 Sondergebiet SO Busbetrieb

Das Sondergebiet SO Busbetrieb dient der Unterbringung des Betriebshofes eines Busunternehmens mit funktionalem Bezug zum ZOB. Durch diese Festsetzung wird der Betrieb gesichert. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass sich hier keine andere Nutzung ohne Bezug zum ZOB ansiedelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Sockelhöhe, GRZ, Geschossigkeit) werden unverändert aus dem bisher festgesetzten Mischgebiet übernommen und auf die südliche Erweiterungsfläche ausgedehnt. Damit darf die Sockelhöhe max. 0,5 m oberhalb der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die GRZ beträgt 0,6, es ist die Errichtung von einem Vollgeschoss zulässig. Die überbaubaren Flächen werden unverändert aus der bisherigen Planung übernommen.

4.2 Verkehrsflächen

Südlich des Busunternehmens - in Abgrenzung zu den Bahnflächen - ist ein Geh- und Radweg gebaut worden. Dieser wird zeichnerisch festgesetzt und auf diese Weise planungsrechtlich gesichert.

In seinem weiteren Verlauf bis zur Sophienstraße knickt der Geh- und Radweg nach Norden hin ab. In diesem Bereich soll der Parkplatz vergrößert werden. Deshalb soll der Geh- und Radweg weiter nach Süden verlegt werden. Da die endgültige Lage des Weges noch nicht festliegt, wird er hier nicht zeichnerisch, sondern textlich bestimmt.

Der Geh- und Radweg soll in den öffentlichen Parkplatz integriert werden. Die Zweckbestimmung des Parkplatzes wird deshalb in der Planzeichenerklärung

folgendermaßen definiert: „Öffentliche Parkfläche mit Geh- und Radwegverbindung zur Sophienstraße“.

4.3 Fläche für Bahnanlagen

In der Südostecke des Änderungsbereiches liegt eine Bahnparzelle, in der das Schalthaus untergebracht ist. Diese Bahnfläche wird als Fläche für Bahnanlagen gekennzeichnet.

4.4 Anpflanzungen von Bäumen und Erhaltung von Grün

Für die privaten Stellplatzanlagen und den öffentlichen Parkplatz werden Festsetzungen getroffen, die eine Durchgrünung der Plätze sicherstellen und eine gewisse Beschattung gewährleisten:

- Bei privaten Stellplatzanlagen, die 6 und mehr Stellplätze umfassen, ist je angefangener 6 Stellplätze innerhalb der Anlage bzw. in deren unmittelbarem Umfeld mindestens 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, die Größe des Pflanzbeetes hat mindestens 12 m² zu betragen. Wenn die Stellplätze als überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden, ist alternativ zu den Baumpflanzungen die Begrünung der vertikalen Bauteile mit Rank- und Kletterpflanzen zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche sind mindestens 4 standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5 Flächenbilanz

| | |
|--|----------------------------|
| Sondergebiet SO Busbetrieb | 2.586 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen/Geh- und Radweg | 138 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche/Parkplatz | 508 m ² |
| Fläche für Bahnanlagen | 66 m ² |
| Gesamt | 3.298 m² |

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung werden überwiegend versiegelte Flächen bzw. bereits baulich genutzte Bereiche betroffen.

Es bestanden bisher Mischgebietsfestsetzung, Verkehrsflächen (Parkplatz sowie Geh- und Radweg) und Flächen für Bahnanlagen. Durch die Planänderung tritt eine Verschiebung der zulässigen Nutzungen ein. Es tritt allerdings keine Erhöhung der Versiegelbarkeit ein: Die Bauflächen werden gegenüber den voll versiegelbaren Verkehrsflächen/Flächen für Bahnanlagen geringfügig vergrößert, so dass sich die Versiegelbarkeit etwas verringert.

6.2 Sonstige Auswirkungen

Relevante Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Die Nutzungen im Änderungsbereich sind überwiegend bereits vorhanden. Das Konfliktpotential wird nicht erhöht.

Da keine durchgreifenden Nutzungsänderungen geplant sind, wird sich auch an der Belastung der Infrastruktureinrichtungen nichts ändern.

7 Hinweise

7.1 Ver- und Entsorgung

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

7.2 Denkmalschutz

Im Nahbereich der Änderung sind zwei Baudenkmale vorhanden (Bahnhofsgebäude und Lokschuppen südlich der Bahnlinie). Baumaßnahmen an den Gebäuden und in ihrem unmittelbaren Umfeld müssen von der Denkmalschutzbehörde genehmigt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig. Es wird gebe-

ten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

7.3 Altlasten

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

Allerdings gelten ehemalige Bahnflächen generell als Altstandorte. Vor der Durchführung von Erdarbeiten sollten Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, um den Altlastenverdacht zu klären.

Sollten erst 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.

7.4 Belange der Bahn

Die Lärmemissionen aus dem Bahnbetrieb sind eine bestehende Vorbelastung, sie sind hinzunehmen.

7.5 Sonstiges

Der Bebauungsplan Nr. 30 und seine 2. Änderung treten in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung außer Kraft.

Aus dem Flugbetrieb der Militärflughäfen Upjever und Wittmund entstehen für den Änderungsbereich Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet, sie sind hinzunehmen.

8 **Verfahrensvermerke**


Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhof“ hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2004 bis 04.06.2004 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Bebauungsplan-Änderung als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jever, den 01.07.2004


Harns
Bürgermeister




Hashagen
Stadtdirektor

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalén Consult GmbH • Stau 91 • 26122 Oldenburg

Oldenburg, 27.11.2003 / 26.04.2004 / 01.07.2004

Dipl.-Ing. A. Kleine-Homann

