

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 34 "P.-W.-Janßen-Weg / Anton-Günther-Straße"

### I. Gesetzliche Grundlagen

Teil I - Bauleitplanung - des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erweiterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757, §§ 56 u. 98 NBauO v. 23.07.1973 - Nds. GVBl S. 259 i. d. F. v. 11.04.1986, Nds. GVBl S. 103 -).

Ermächtigungsgrundlage: §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229 ff.), zuletzt geändert am 10.05.1986 (Nds. GVBl. S. 140).

### II. Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Flächennutzungsplan

a) Die landesplanerischen Zielsetzungen ergeben sich aus dem landesplanerischen Rahmenprogramm: Im Jahre 1975 wurde der Stadt Jever die Schwerpunktaufgabe "Mittelzentrum" zugewiesen. Über die Entwicklung hinaus hat die Stadt die besonderen Entwicklungsaufgaben "Gewerbliche Wirtschaft" und "Wohnen" zu erfüllen.

Mit diesem Bebauungsplan kommt die Stadt Jever ihrer Schwerpunktentwicklungsaufgabe "Wohnen" nach.

b) Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### III. Verfahren

Schon seit langem sucht die Stadt Jever nach Lösungen, um einen Bebauungsplan für das o.a. Gebiet aufstellen zu können, da immer wieder Bauwünsche vorgetragen wurden. Der Aufstellungsbeschluss datiert aus dem Jahre 1978. Er wurde derzeit nicht ausgeführt, weil keine befriedigenden Lösungen erreicht

wurden. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Stadt Jever den Aufstellungsbeschluß wiederholen. Mit der Planaufstellung wurde der Landkreis Frisland - Planungsamt - beauftragt.

#### IV. Plangebiet / Erfordernis

Überplant wird der Bereich zwischen den Straßen Terrasse, P.-W.-Janßen-Weg, Anton-Günther-Straße und Hohnholzstraße. Die Grundstücke haben alle eine sehr große Tiefe, mittig sind größere Flächen belegt, die entsprechend dem heutigen Bedarf für gärtnerische Zwecke nicht mehr genutzt werden.

Schon seit Jahren laufen sowohl von seiten der Grundstückseigentümer als auch von seiten des Rates Bestrebungen, diese Flächen einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf wird dem Planungsziel entsprochen, innerstädtisch belegene Flächen wegen des Gebotes der sparsamen Rauminanspruchnahme einer komprimierten Bebauung zuzuführen.

V. Die verschiedenen Grundstückseigentümer der noch unbebauten Grundstücke im Innenbereich wandten sich an die Stadt Jever mit Bebauungsvorschlägen, die eine komprimierte mehrgeschossige Reihenhaus- oder Wohnblockbebauung vorsahen. Diesem Begehren konnte nicht in vollen Umfang entsprochen werden: Es handelt sich um ein über mehrere Jahrzehnte hinaus gewachsenes Wohnviertel mit villenartigen Gebäuden sowohl in der Anton-Günther-Straße als auch insbesondere in der Terrasse, an der sich die sogenannten Oldenburger Bürgerhäuser, gebaut um die Jahrhundertwende, befinden.

Die hinzukommenden Bauten im Innenbereich sollen harmonisch integriert werden. aus diesem Grunde wurde eine eingeschossige Bebauung in Kombination mit First- und Traufhöhen festgesetzt, um zu verhindern, daß die mittig entstehenden Bauten höher errichtet werden können, als die vorhandenen umliegenden Wohnhäuser. Die anderenfalls zu befürchtende Höhenentwicklung wäre Städtebaulich unerwünscht.

Der Ausschluß von mehr als eingeschossigen Gebäuden schließt hingegen nicht aus, daß eine flächenintensive Bebauung durchaus erwünscht ist, dies wegen des Strebens nach einer verdichteten Bebauung in der Innenstadt, damit ist die Größe der überbaubaren Flächen zu erklären, daneben auch die Zulassung von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Die weiträumigen Hausgärten an der Terrasse bleiben erhalten. Zu der Festsetzung von First- und Traufhöhenwerten entlang aller Häuserzeilen ist auszuführen, daß hier ein Unterschied gemacht wurde zwischen der Anton-Günther-Straße zum einen und den Straßen Terrasse, P.-W.-Janßen-Weg, Hohnholzstraße auf der anderen Seite. Der Teilabschnitt Anton-Günther-Straße gehört untrennbar zum gesamten Straßenzug, wenn hier TH- und FH-Werte festgesetzt worden wären, so hätte man gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung gegenüber den anderen Anliegern der Anton-Günther-Straße verstoßen, da diese solchen Beschränkungen bisher nicht unterliegen. Darüber hinaus war eine Festsetzung auch nicht gewollt, in der belebten Anton-Günther-Straße ist eine gewisse Vielfalt an unterschiedlichen Häusern und auch Gebäudehöhen vorhanden, die weitere Entwicklung bleibt daher in sofern der dynamischen Eigenentwicklung überlassen.

Anders zu beurteilen sind die Bebauungszeilen entlang der vorher beschriebenen Straßen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Wohnhäuser. Die dort festgesetzten Werte entsprechen dem wesentlichen Bestand, die Höhenfestlegung ist aus dem Bestand entsprechend erwachsen. In diesem Bereich wird also keine städtebauliche Erneuerung eintreten, sondern eine harmonische Entwicklung des Vorhandenen.

Zur textlichen Festsetzung Nr. ~~4IV~~, ist auszuführen, daß hier durch die Ausnahmebestimmung gewisser architektonischer Spielraum eingeräumt werden soll. Eine zusätzliche Eingrenzung, z. B. auf Gebäudeteile, erscheint nicht notwendig, viel mehr sollen alle Arten von Gebäudeteilen dieser Bestimmung unterfallen. Die Art ist mit "Vortreten" von Gebäudeteilen vorgesehen, der Umfang mit "um 1 Meter".

Mit dem Nutzungsausschuß (textliche Festsetzung Nr. ~~3III~~.) soll der herausgehobene Wohnwert dieses Wohnquartiers als wertbildendes Merkmal gesichert werden, und zwar aus dem Bestand heraus.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, dies ist wegen der überwiegend größeren Grundstücke städtebaulich zu rechtfertigen, darüber hinaus erhöht die Verpflichtung des einen den Wohnwert des anderen Nachbarn und dieses in einer Wechselbeziehung. Mit dem Freihalten der Gärten wird damit der Wohn- und Erholungswert und damit die Attraktivität der Baugrundstücke gesteigert bzw. zumindest beibehalten.

Die hinzukommenden Bauten im Innenbereich sollen harmonisch integriert werden. Daher wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, des weiteren Frist- und Traufhöhen, um zu verhindern, daß die mittig entstehenden Bauten höher werden als die umliegenden Wohnhäuser, eine solche Höhenentwicklung wäre städtebaulich unerwünscht. Andererseits ist aufgrund des Verdichtungsgedankens eine flächenintensive Bebauung durchaus erwünscht, damit ist die Größe der überbaubaren Fläche zu erklären. Die weiträumigen Hausgärten an der Terrasse bleiben erhalten. Entsprechend der dort zuvor angesprochenen, vorhandenen Bebauung sind hier die TH-/FH-Werte höher angesetzt. Die umlaufenden Baugrenzen nehmen im wesentlichen Rücksicht auf den vorhandenen Bestand, die Vor- und Rücksprünge sollen hierbei durchaus beibehalten bleiben.

#### VI. Verkehrliche Anbindung

Die im Inneren des Planbereiches vorgesehenen überbaubaren Flächen werden durch eine Planstraße, mündend in einen Wendehammer, erreicht. Von hier aus ist ein Geh- und Radweg vorgesehen, um eine schnelle Verbindung zur Innenstadt zu ermöglichen. Durch die Begrenzung der Bebauungsmöglichkeit wurde dafür gesorgt, daß relativ wenig Wohneinheiten entstehen können. Der somit zu erwartende Zu- und Abgangsverkehr erscheint für die Einmündung von und zur Anton-Günther-Straße vertretbar; insofern ist auch die Größe des Sichtdreiecks angemessen. Die relativ geringe Straßenbreite ist bedarfsgerecht; sie wurde andererseits gewählt, um Erschließungskosten einzusparen und entspricht auch der vorhandenen Parzellenbreite. Im Hinblick auf die Unterbringung von Versorgungsanlagen sollte diese Straße nicht mit einer gebundenen Decke (Bitumendecke) ausgeführt, sondern gepflastert werden, um Aufbrüche unproblematisch vornehmen zu können.

#### VII. Kinderspielplätze

Kinderspielflächen sind auf den Schulhöfen am Mariengymnasium in Jever in ausreichendem Maße vorhanden.

Daneben ist im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 "Friesenweg / Ibenweg" ein Kinderspielplatz eingeplant.

Der gem. dem Nds. Kinderspielplatzgesetz notwendige Ausnahmeantrag wird zu gegebener Zeit gestellt.

VIII. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Die Elt- und Gasversorgung ist durch Anschluß an die Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems AG., die Trinkwasserversorgung durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wilhelmshaven gesichert. Die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer wird durch den Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz (Trennsystem) gewährleistet.

2. Löschwasserversorgung

Auf Grund eines Hinweises des Landkreises Friesland als Umwelt- und Katastrophenschutzbehörde wird festgehalten, daß zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes für den Grundschutz Löschwasserentnahmestellen nach dem Arbeitsblatt W 405 bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. Eschborn eingerichtet werden sollen. Soweit das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Löschwasserbedarf nicht decken kann, sollen unabhängige Löschwasserentnahmestellen Hergestellt werden. Die genaue Standortfestlegung soll nach Planung des Wasserversorgungsnetzes mit Beteiligung des Brandschutzprüfers des Landkreises Friesland erfolgen.

Die Lösch- und Rettungswege sollen entsprechend ihrem tatsächlichen und rechtlichen Erfordernis entsprechend tragfähig bemessen werden, Dies gilt für alle öffentlichen Straßen, Stichstraßen und Wendeplätze.

IX. Kosten des Bebauungsplanes

Der Stadt entstehen Aufwendungen lediglich für die Planstraße. Für die Kanalisation werden Kanalbaubeiträge erhoben, der Straßenbau und die Ortsbeleuchtung werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung zu 90 v.H. umgelegt.

X. Bodenordnung

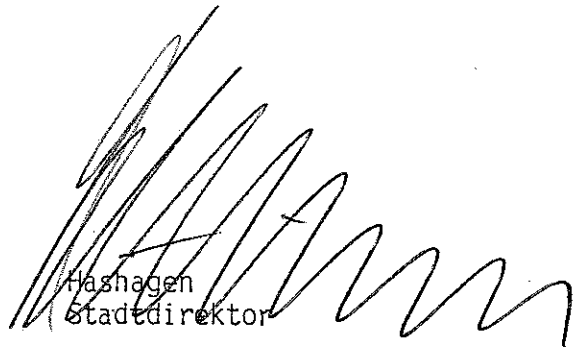
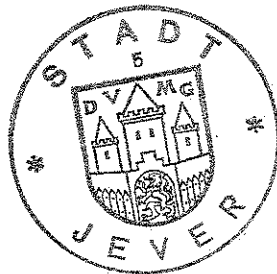
Um die Grundstücke nach Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig zu gestalten, ist eine Umlegung auf freiwilliger Grundlage vorgesehen. Entsprechende Anregungen gibt der Bebauungsvorschlag.

Die Stadt Jever behält sich vor, Maßnahmen entsprechend §§ 45 bis 122 des Bundesbaugesetzes zu treffen, falls dieses auf freiwilliger Basis nicht realisierbar ist.

Jever, den 23.07.1987



Harms  
Bürgermeister



Hasnagen  
Stadtdirektor

Anmerkung:

Die Entwurfsbegründung hat gemeinsam mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 10.09.1986 - 09.10.1986 öffentlich ausgelegen.

**Hat vorgelegen**

Oldenburg, den 27.10.1987

Bez. - Reg. Weser-Ems

im Auftrage

