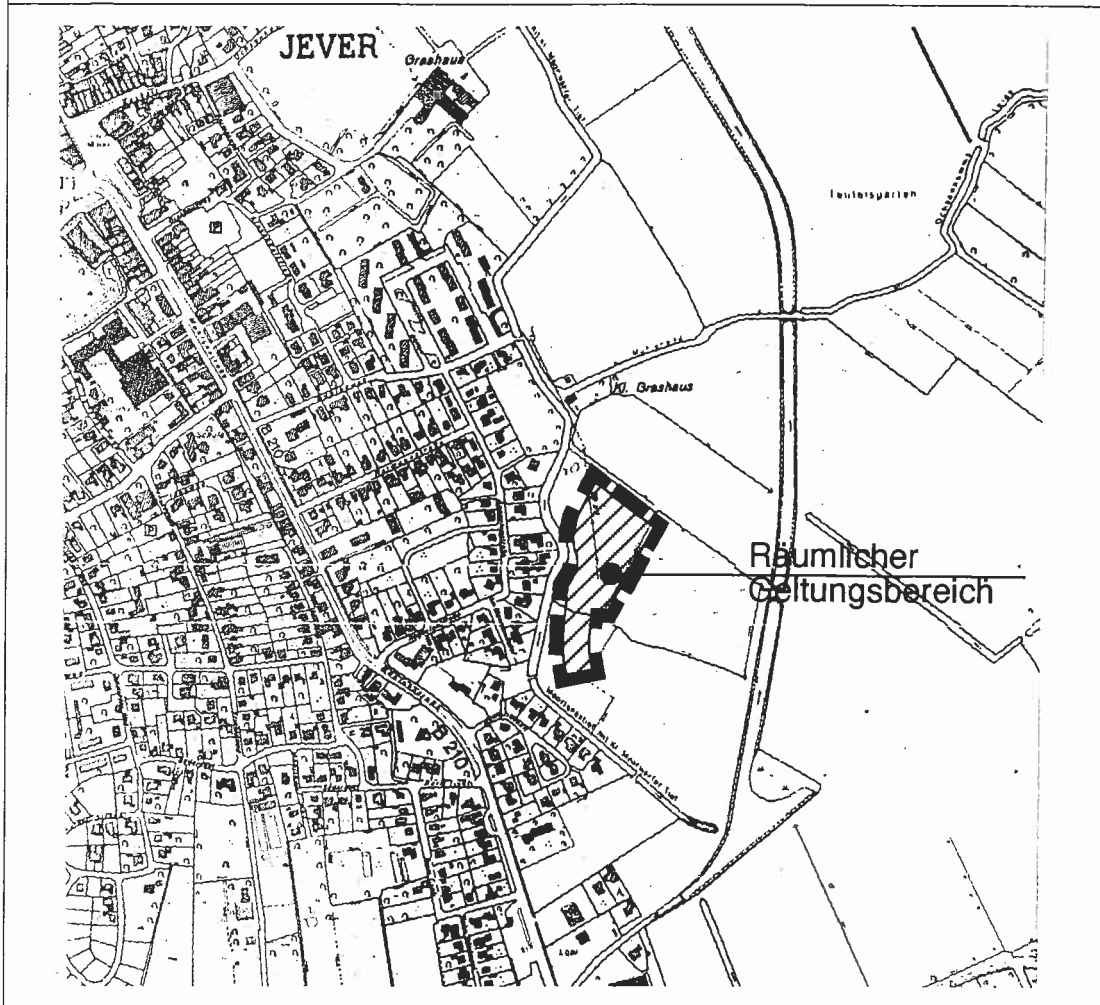


# BEGRÜNDUNG

Ausfertigung

Übersichtsplan

M. 1 : 10.000



## Stadt Jever

**Bebauungsplan Nr. 61 „Klein Grashaus“  
mit örtlichen Bauvorschriften  
3. Änderung**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	PLANUNGSANLASS.....	3
1.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
1.3	LAGE UND GRÖÖE .....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>7</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 61 setzt für fast 11 ha im 21 ha großen Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1998 war aufgrund der Situation am Grundstücksmarkt mit einer gewissen Nachfrage nach verdichteten Bauformen zu rechnen, so dass insbesondere im westlichen und südlichen Bereich eine zweigeschossige Wohnbebauung zugelassen wurde. In zwei Teilbereichen von 0,8 bzw. 1 ha Größe sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass diese potentielle Dichte räumlich konzentriert in bestimmter Form umgesetzt wird: In diesen Teilbereichen wurden deshalb Hausgruppen als einzige zulässige Bauform festgesetzt. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wurden diesen Hausgruppen Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet.

Mittlerweile hat sich die Situation auf dem Grundstücksmarkt dahingehend verändert, dass derartige Wohnformen zur Zeit nicht nachgefragt werden. Um zu vermeiden, dass Teile des Neubaugebietes längere Zeit unbebaut bleiben, möchte die Stadt Jever die Planung den geänderten Marktverhältnissen anpassen. Für den o. g. 0,8 ha großen Teilbereich im südlichen Geltungsbereich waren entsprechende Modifikationen bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen worden.

Nun soll auch der zentral gelegene 1 ha große Teilbereich westlich der Ludwig-Meinardus-Straße geändert werden. Ziel ist eine Reduktion des Nutzungsmaßes bei gleichzeitiger Lockerung des Regelungsgehaltes. Auf den östlich der Straße liegenden Wohngebieten, die ebenfalls eine höhere Dichte – insbesondere eine Zweigeschossigkeit zulassen – sollen die Nutzungsmaße entsprechend angepasst werden.

### **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 13. September/13. Dezember 2001 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27./28. Februar 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.3 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine ca. 1 ha große Teilfläche im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61. Es handelt sich um allgemeine Wohngebiete beiderseits der Ludwig-Meinardus-Straße.

## **2 Planerische Vorgaben**

Im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die WA westlich der Ludwig-Meinardus-Straße wird eine zweigeschossige Hausgruppenbebauung (abweichende Bauweise, Mindestgebäuelänge 22 m) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Flächen für Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze gegliedert. Die GRZ beträgt 0,4 (zzgl. 25 % Überschreitung durch Nebenanlagen), die zulässige Gebäudehöhe liegt bei 12 m.

Die Festsetzungen für die nördlich bzw. östlich liegenden Baufelder sind sehr ähnlich (GRZ 0,4 zzgl. 25 % Überschreitung, Gebäudehöhe 12 m, Zweigeschossigkeit). Allerdings ist hier die offene Bauweise festgesetzt, dementsprechend sind hier keine Gemeinschaftsstellanlagen vorgesehen.

## **3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung**

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet, WA) bleibt erhalten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird bei zwei belassen, allerdings wird die zulässige Gebäudehöhe von bisher 12 m auf 9 m reduziert. Damit entspricht diese Festsetzungen zur Höhenentwicklung den westlich angrenzenden Wohngebieten. Durch die Beibehaltung von 2 Vollgeschossen wird allerdings eine höhere innere Ausnutzung ermöglicht.

Die Bauweise wird einheitlich als offen festgesetzt. Desgleichen wird die Grundflächenzahl - analog zu den übrigen eingeschossigen Wohngebieten im Plangebiet - von bisher 0,4 auf 0,3 reduziert. Damit ändert sich gleichzeitig die Festsetzung zur Versiegelung durch Nebenanlagen: Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, ...) um 40 % überschritten werden.

Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich westlich der Ludwig-Meinardus-Straße, bisher durch Gemeinschaftsstellplätze in Einzelsegmente gegliedert, werden miteinander verbunden, die Gemeinschaftsstellplätze entfallen ersatzlos.

Außerdem werden die Bauflächen, die im nördlichen Teilbereich bisher durch einen ca. 8,5 m breiten Grünzug unterbrochen waren, miteinander verbunden. Die Durchlässigkeit des Bereiches für Fußgänger und Radfahrer wird durch eine neue Fuß- und Radwegverbindung zwischen Ludwig-Meinardus-Straße und der Grünfläche am Kleinen Moorwarfer Tief wiederhergestellt.

Die übrigen Festsetzungen - etwa zum Anpflanzen von Gehölzen oder zur Oberflächenentwässerung - bestehen unverändert fort. Das gleiche gilt für die örtlichen Bauvorschriften. Die Festsetzungen und Bauvorschriften wurden der Vollständigkeit halber in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Zur Begründung dieser Regelungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 bzw. zu seiner ersten Änderung verwiesen.

#### 4 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	13.310 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.340 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>14.650 m<sup>2</sup></b>

#### 5 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Herabsetzung der Gebäudehöhe von bisher 12 auf jetzt 9 m verringert den optischen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

In einem rechtskräftig festgesetzten Wohngebiet werden die Nutzungsmaße verringert, im „Gegenzug“ wird eine ca. 450 m<sup>2</sup> große Grünfläche in das Wohngebiet einbezogen und ein neuer Geh- und Radweg geplant.

## Eingriffsbilanzierung (in Anlehnung an das Modell des Nds. Städtetages)

<b>Bestand</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
WA (12.900 m <sup>2</sup> )			
versiegelbar 50 %	6.450	0	0
nicht versiegelbar, Garten 50 %	6.450	1	6.450
Öffentliche Grünfläche	450	2	900
<b>Gesamt</b>	<b>13.350</b>		<b>7.350</b>

<b>Planung</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
WA (13.310 m <sup>2</sup> )			
versiegelbar 42 %	5.590	0	0
nicht versiegelbar, Garten 58 %	7.720	1	7.720
Weg/Fußweg	40	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>13.310</b>		<b>7.720</b>

Es entsteht somit ein Kompensationsüberschuss von 370 Flächenwertpunkten bezogen auf m<sup>2</sup> bzw. 0,04 Flächenwertpunkte bezogen auf ha. Dieser rechnerische Überschuss soll im Flächenpool der Stadt Jever verrechnet werden.

Die Beanspruchung der technischen und sozialen Infrastruktur wird sich durch die Reduktion der Nutzungsmaße bei einer Beibehaltung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem bisherigen Planungsstand in der Tendenz geringfügig verringern.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

## 6 Hinweise

Die Ver- und Entsorgung ist in diesem teilweise bereits bebauten Gebiet gesichert.

Es gilt die BauNVO 1990.

Der Bebauungsplan Nr. 61 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieser Änderung außer Kraft.


## 7      **Verfahrensvermerke**

Zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“ 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 28. Februar 2002 bis 19. März 2002 stattgefunden.


Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. April 2002 bis 17. Mai 2002 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 13. Juni 2002 den Bebauungsplan Nr. 61, 3. Änderung, als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jever, den 13. Juni 2002

  
.....  
Bürgermeister



  
.....  
Stadtdirektor

Stadt Jever

Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Klein Grashaus“

---

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



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

Oldenburg, 21.02.2002/08.04.2002/13.06.2002

Dipl.-Ing. A. Kleine-Homann  
Dipl.-Ing. D. Siebers-Zander