

Stadt Jever

Landkreis Friesland

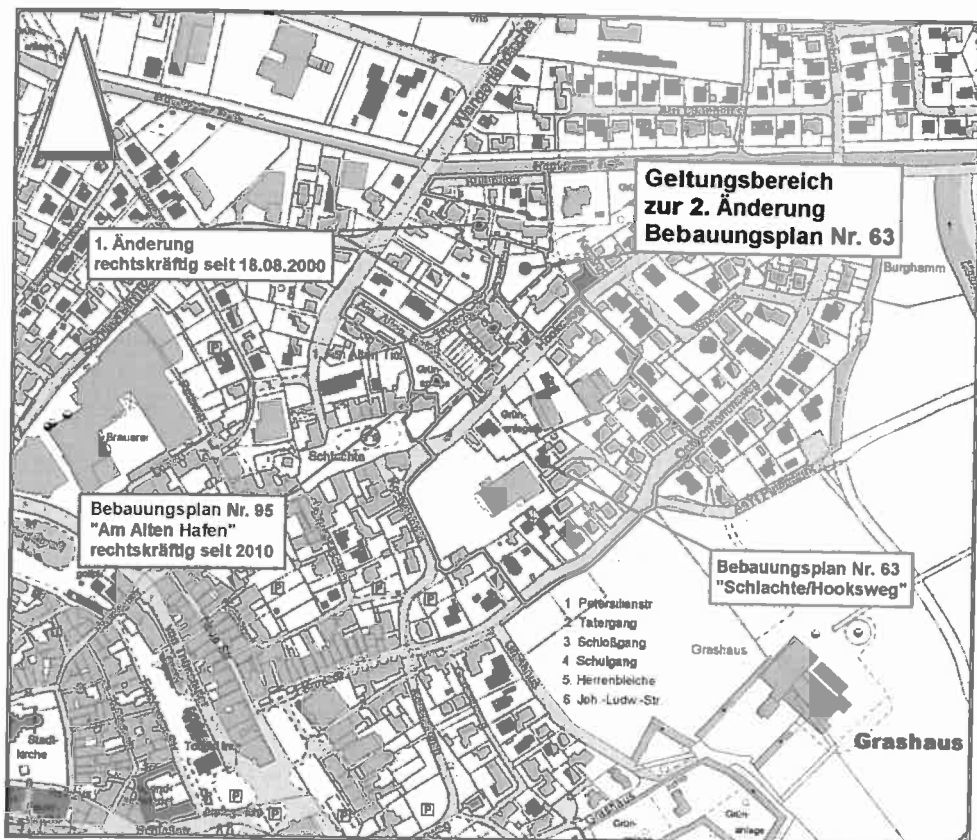
Bebauungsplanes Nr. 63 „Schlachte/Hooksweg“

(mit örtlichen Bauvorschriften)

2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Bearbeitung: Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg; 0441-361363-0

URSCHRIFT

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziel.....	3
2	Verfahrensablauf	3
2.1	Planungserfordernis	3
2.2	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Vorgaben und Grundlagen	4
3.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
3.2	Landesplanung und Regionalplanung.....	5
3.3	Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009.....	5
3.4	Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Änderungsbereich	5
3.5	Plangrundlage	6
4	Bestandsdarstellung (Nutzungen, Topographie und Vegetation)	6
5	Entwicklungsziele	6
6	Inhalte und Festsetzungen im Änderungsplan.....	6
7	Auswirkungen der Planung	7
7.1	Oberflächenentwässerung	7
7.2	Ver- und Entsorgung	7
7.3	Verkehr	8
7.4	Müllentsorgung	8
7.5	Immissionsschutz.....	8
7.6	Naturhaushalt	8
7.7	Bodenordnung	8
8	Verfahrensvermerke	9

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Schlachte/Hooksweg“ wurde in den Jahren 1995 bis 1998 aufgestellt. Ziel und Zweck dieser Bauleitplanung war, der tatsächlich eingetretenen städtebaulichen Entwicklung beidseitig des Hooksweges Rechnung zu tragen.

So sollten einerseits die dort zwischenzeitlich entstandenen Wohnquartiere gesichert und andererseits eine städtebauliche Beordnung der ehemals gewerblich genutzten Grundstücke östlich des alten Hafens „Schlachte“ vorbereitet werden.

Nordwestlich des Hooksweges bot sich nach Auslagerung eines Baustoffhandels die Möglichkeit, innenstadtnahe Flächen für verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser) vorzubereiten.

Das ehemals von der Firma Bargaen genutzte Areal wurde in den folgenden Jahren durch verschiedene Bauträger weitgehend entwickelt. Allerdings stockte die endgültige Umsetzung des angestrebten Konzeptes wiederholt und zog sich somit über Jahre hin.

Mit Ausnahme eines Grundstücks im Wohngebiet konnten zwischenzeitlich alle Baugrundstücke veräußert und bebaut werden. Auf dem noch verbliebenen Baugrundstück, Treidelweg 8, mit einer Größe von ca. 1.400 m² beabsichtigt nun ein Investor, ein Wohngebäude mit 12 barrierefreien Wohnungen für Senioren zu realisieren. Diese Entwicklungsabsicht deckt sich nicht nur mit der Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes, sondern wird auch dem demographischen Wandel gerecht und greift die im Zuge der FNP entwickelte Leitlinie der innerstädtischen Verdichtung auf.

Um dieses Vorhaben mit seinen speziellen Anforderungen an die Grundrissgestaltung (barrierefreies Wohnen) und die Unterbringung von zwei zweckgebundenen Pkw- Stellplätzen zu ermöglichen, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Verfahrensablauf

2.1 Planungserfordernis

Das Planerfordernis beschränkt sich räumlich als auch inhaltlich auf ein Minimum, ohne dass hierbei die Grundzüge der Planung berührt werden.

Räumlich betroffen ist lediglich das ca. 1.400 m² große Baugrundstück. Inhaltlich werden eine geringfügige Modifizierung des Bauteppichs und die Einführung der Möglichkeit zur Anlage von zwei zweckgebundenen Pkw- Stellplätzen erforderlich.

Ansonsten werden die im Bebauungsplan Nr. 63 aktuell gültigen Festsetzungen zur Nutzungsart, zum Nutzungsmaß und die örtlichen Bauvorschriften im Änderungsbe- reich weitgehend beibehalten. In Anbetracht dieser Tatsachen wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

2.2 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 22.01.2013 nach Vorstellung und Beratung des Bebauungskonzeptes die Durchführung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 63 auf Grundlage des § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 a BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur Änderung wurde am 26.01.2013 in der örtlichen Presse und durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 im Zeitraum vom 28.02.2013 bis zum 08.02.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren kann.

Im Zuge dieser Information wurden seitens der Öffentlichkeit keine Hinweise bzw. Anregungen zu den Planungsabsichten vorgetragen, so dass der Entwurf zum Bebauungsplan im Fachausschuss am 13.02.2013 beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung empfohlen wurde.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 19.02.2013 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur 2. Änderung (Planzeichnung mit Begründung) lag in der Zeit vom 08.03.2013 bis zum 08.04.2013 öffentlich aus.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von Bürgern wurden in diesem Verfahrensschritt weder Anregungen noch Hinweise zu den Planungsinhalten vorgetragen.

Versorgungsunternehmen weisen auf Versorgungsleitungen im Treidelweg, also innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche hin. Hieraus ergeben sich für die Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe.

Der Landkreis als untere Denkmalbehörde weist auf den Umgebungsschutz, ausgehend von der Schlachtmühle, hin und wünscht eine entsprechende Kennzeichnung des Mühlenensembles. Da dieses Baudenkmal außerhalb des Änderungsbereichs liegt, wird lediglich ein Hinweis zum Umgebungsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Planerische Vorgaben und Grundlagen

3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich des Mühlengrundstücks am Hooksweg und ist Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Barga. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1.400 m² auf und bezieht die Flurstücke 294/5 der Flur 7 sowie 21/247 und 21/250 der Flur 3 der Gemarkung Jever ein.

Im Westen grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an den Treidelweg an. An der nördlichen Grenze verläuft ein Fußweg mit Anbindung an den Kajepadd und den Hooksweg. Somit ist für Fußgänger eine gute Vernetzung mit dem Umfeld sichergestellt.

3.2 Landesplanung und Regionalplanung

Der Stadt Jever wird nach dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demnach werden gerade entsprechende Angebote für ältere Mitbürger in zentraler Lage und mit guter Infrastrukturausstattung gefordert. Somit entspricht diese Planungsabsicht im vollen Umfang den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 stellt für den aktuellen Änderungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 63 eine Wohnbaufläche dar.

Für das östlich angrenzende Mühlengrundstück stellt der wirksame FNP eine gemischte Baufläche sowie nachrichtlich das Baudenkmal (Mühlenensemble) dar.

Insofern entspricht die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes auch den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes.

3.4 Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Änderungsbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Schlachte Hooksweg“ ist seit 1998 rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 6,0 ha erstreckt sich beidseitig des Hooksweges und sollte innenstadtverträgliche Nachnutzungen für ehemals gewerblich genutzte Bereiche vorbereiten. Neben der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (LIDL) wurden Flächen für eine geringfügig verdichtete Bauweise östlich der Schlachte auf dem sog. „Bargen – Gelände“ vorgesehen.

Desweiteren sollte der Bereich Schlachte durch eine veränderte Verkehrsführung vom Durchgangsverkehr zwischen „Hooksweg/Kostverloren“ Richtung „Wangerländische Straße“ entlastet werden. Dementsprechend sah der Ursprungsplan eine innerstädtische Verbindungsstraße, die sog. „Spange“ östlich der Schlachte vor.

Diese angestrebte Verkehrsführung wurde seit Anbeginn der Planung kontrovers diskutiert. Da einerseits die Flächenverfügbarkeit zum Ausbau der Straße Probleme aufwarf und desweiteren eine Bebauung u. a. wegen der Verkehrsführung nicht umgesetzt wurde, entschloss sich die Stadt 2010, den westlichen Bereich des Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan Nr. 95 „Am Alten Hafen“ zu überplanen. Im Zuge der Überarbeitung wurde die ehemals geplante Verkehrsführung zugunsten einer reduzierten Fuß-/Radweges aufgegeben.

Im östlichen Bereich des Treidelweges, in welchem nun auch die 2. Änderung ansteht, wurde der Bebauungsplan bereits im Jahr 2000 aus Gründen der Eindeutigkeit von Festsetzungen zur Bauweise ein erstes Mal geändert.

3.5 Plangrundlage

Als Grundlage für den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes dient eine vom öbVI, Timmermann und Diekmann zur Verfügung gestellte Plangrundlage (automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000).

Diese Grundlage stellt den aktuellen Stand der Grundstückszuschnitte und die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen, Wege und Plätze im Plangebiet selbst und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung hinreichend dar und ist geometrisch einwandfrei.

4 Bestandsdarstellung (Nutzungen, Topographie und Vegetation)

Der Änderungsbereich stellt sich als brachgefallenes Baugrundstück mit entsprechender Spontanvegetation (verwilderter Rasenwuchs und einigen Sträuchern) dar. Das nahezu ebene Baugrundstück ist über den Treidelweg erschlossen und für eine sofortige Bebauung geeignet.

5 Entwicklungsziele

Mit Bebauung des 1.400 m² großen Grundstücks kann die städtebauliche Entwicklung am Treidelweg abgeschlossen werden. Das spezielle Angebot von seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen entspricht nicht nur dem sich abzeichnenden demographischen Wandel, sondern stärkt auch die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort. Um dieses wünschenswerte Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die geringfügige Modifizierung von derzeit bestehenden Festsetzungen erforderlich.

6 Inhalte und Festsetzungen im Änderungsplan

Im Änderungsplan wird lediglich der **überbaubare Bereich (Baugrenzen)** modifiziert, so dass der geplante Baukörper mit seinem auskragenden Wintergarten ermöglicht wird.

Dementsprechend wird der Bauteppich von derzeit 15,0 Meter auf 17,0 Metern, bzw. auf 22,0 Meter, im Bereich des Wintergartens erweitert. Die längenmäßige Ausdehnung hingegen wird von ehemals 35,0 Metern auf nunmehr 27,5 Metern reduziert. Zu den Grundstücksgrenzen werden mindestens 3,0 Meter eingehalten, so dass ungewollte städtebauliche Spannungen zu Nachbargrundstücken ausgeschlossen werden können.

Ein zweiter Änderungstatbestand wird durch die Zulässigkeit von **zwei zweckgebundenen PKW- Stellplätzen** auf dem Grundstück eingeführt. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan künftig eine entsprechend hierfür vorgesehene Fläche mittels Planzeichen und Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 2 fest.

Im Sinne einer Klarstellung der Festsetzungen wird die bereits nach dem bisherigen Plan zulässige GFZ von 0,8 in den Änderungsplan aufgenommen.

Die anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 63, 1 Änderung, werden in den Änderungsplan unverändert übernommen.

Die für den Änderungsbereich zutreffenden örtlichen Bauvorschriften werden im Änderungsplan zwar geringfügig modifiziert, ohne dass hierdurch jedoch die Grundzüge der Gestaltungsziele aufgegeben werden.

Hinweise

Unter Hinweise werden die im Zuge der Bauleitplanung üblichen Hinweise auf die geltende Baunutzungsverordnung, evtl. zu Tage tretende Bodenfunde, auf Altlasten und Kampfmittel aufgeführt.

Der Hinweis Nr. 5 verweist auf den Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG (Schlächtmühle).

Der Hinweis Nr. 6 stellt klar, dass mit Rechtskraft der 2. Änderung die bisher gültigen Festsetzungen außer Kraft treten.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Oberflächenentwässerung

Da kein höherer Wasserabfluss aus dem Gebiet als heute zu erwarten ist, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Kanäle und Leitungen sind bereits heute im Treidelweg vorhanden.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen werden im Zuge der Vorbereitung von Baumaßnahmen rechtzeitig von den jeweiligen Bauherren eingeschaltet.

7.3 Verkehr

Da das Grundstück seiner ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend bebaut werden soll und die Verkehrsflächen im Treidelweg bereits hergestellt sind, sind keine weitergehenden Auswirkungen bekannt.

7.4 Müllentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

7.5 Immissionsschutz

Weder werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Immissionen für die nähere Umgebung verursacht, noch wirken auf dem Baugrundstück Immissionen, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen würden.

7.6 Naturhaushalt

Durch die Planung werden keine Eingriffe vorbereitet, welche nicht bereits heute schon zulässig wären.

7.7 Bodenordnung

Da der Bauherr das Grundstück bereits erwerben konnte, kann der Bebauungsplan im Änderungsbereich zügig nach Rechtskraft umgesetzt werden.

8 **Verfahrensvermerke**

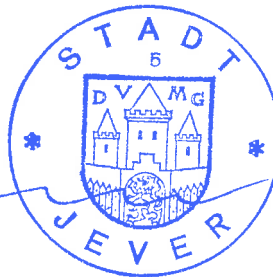

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 22.01.2013 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Schlachte/Hooksweg“ auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In seiner Sitzung am 19.02.2013 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf zur 2. Änderung beraten und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 08.03.2013 bis zum 08.04.2013 öffentlich aus.

Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Schlachte/Hooksweg“ in seiner Sitzung am 25.04.2013 als Satzung beschlossen und die entsprechende Begründung gebilligt.

Jever, den 26.04.2013



Bürgermeisterin

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:

Planteam WMW GmbH & Co. KG



Oldenburg, 25.04.2013

