



# Stadt Jever

## Landkreis Friesland

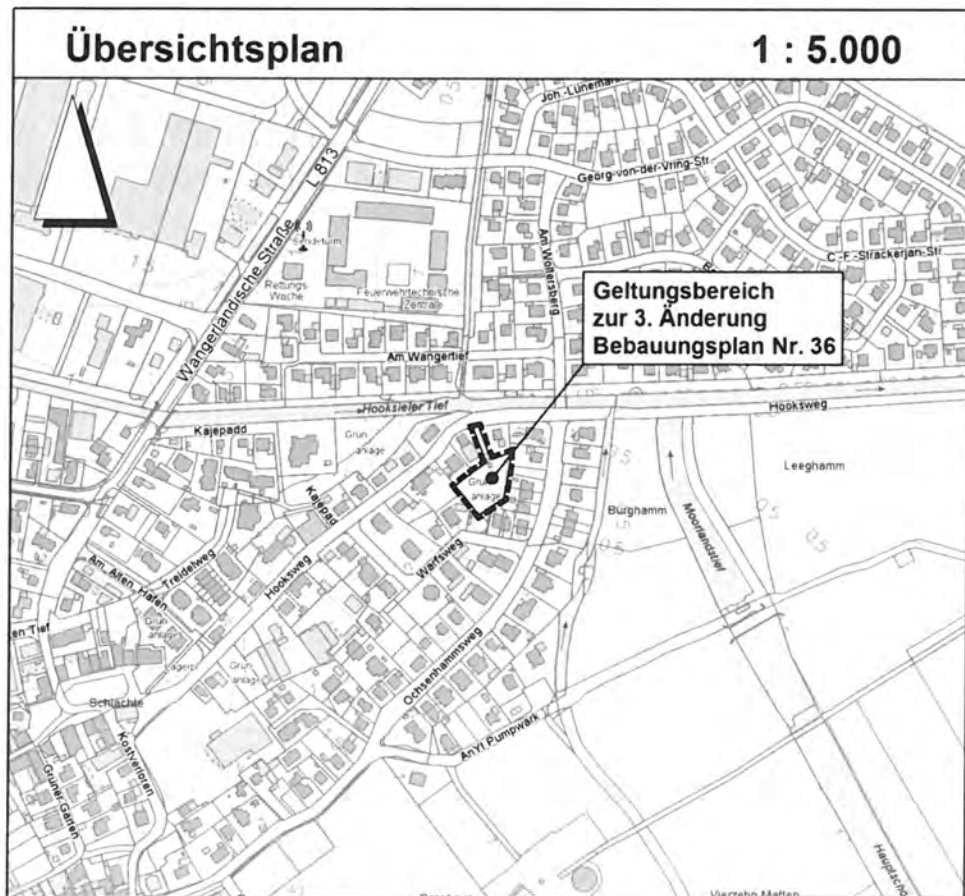
### Bebauungsplanes Nr. 36

### „Hooksweg/Ochsenhammsweg“

### 3. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



**Bearbeitung:**

**Planteam WMW GmbH & Co. KG,**

**Oldenburg; 0441-361 363 0**

**INHALT**

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

**1****Planungsanlass und Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Hooksweg/Ochsenhammsweg“ (Stand 2. vereinfachte Änderung) wurde am 28.03.1980 rechtskräftig. Ziel und Zweck dieser Bauleitplanung war, die Siedlungsentwicklung beidseitig des Ochsenhammswegs zu sichern.

In den 70-er und 80-er Jahren vollzog sich die städtebauliche Entwicklung im starken Maße beidseitig des Hooksielers Tiefs und erstreckte sich somit östlich der Schlachte in die Marschenniederungen bis an das alte Moorlandstief heran.

Nach derzeitiger Abschätzung und nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes muss die Stadtentwicklung an dieser Stelle mit Erreichen der natürlichen Barriere (Moorlandstief) als abgeschlossen eingeschätzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 sind alle Erschließungsanlagen hergestellt und alle Grundstücke, mit Ausnahme des aktuellen Änderungsbereiches, werden baulich genutzt.

Innerhalb des „Siedlungsblocks (Hooksweg, Warfsweg und Ochsenhammsweg) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Flurstücks 307/5 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Im vorderen Grundstücksbereich (Hooksweg 32) steht noch ein eingeschossiger Altbau aus der Zeit vor der östlichen Stadterweiterung in den 70-er Jahren.

Insgesamt umfasst das Flurstück eine Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und bietet sich für eine verträgliche Innenentwicklung an.

Da die Stadt die Fläche für den festgesetzten Spielplatz vom ursprünglichen Eigentümer nicht erwerben konnte, wurde an dieser Stelle kein öffentlicher Spielplatz umgesetzt.

Aus heutiger Sicht stehen in nächster Nachbarschaft ausreichend Spielplatzangebote zur Verfügung, so dass auf die bisherige Absicht zur Einrichtung eines weiteren Spielplatzes verzichtet werden kann.

Ein regionaler Bauträger konnte das Flurstück zum Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erwerben und ist an die Stadt mit der Bitte um Änderung des Bebauungsplanes herangetreten.

Nach Vorstellung der beabsichtigten Entwicklung, nämlich der Realisierung von insgesamt 18 barrierefreien Wohnungen und einer intensiver Diskussion innerhalb der politischen Gremien, folgte die Stadt dem Wunsch des Investors auf Änderung des Bebauungsplanes.

Die Stadt erachtet diese beabsichtigte Entwicklung sowohl im Hinblick auf die aktuell hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum als auch unter kommunalwirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten als sinnvoll und wünschenswert.

Mithilfe solcher Entwicklungen kann nicht nur ein Beitrag zur Bewältigung des demographischen Wandels geleistet, sondern auch die Einwohnerzahl in der Kernstadt stabilisiert werden.

Wie in zahlreichen Diskussionen dargestellt werden konnte, ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Blockinnenbereich auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Belange als verträglich einzuschätzen.

Um dieses Vorhaben (barrierefreies, innerstädtisches Wohnen) zu ermöglichen, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Hierbei wird im Wesentlichen auf die im Ursprungsplan festgesetzten Sachverhalte (Nutzungsart und-maß) zurückgegriffen.

In Anbetracht der geringen Größe des Änderungsbereichs und den nur gering zu erwartenden Auswirkungen auf Umweltschutzgüter scheint es angezeigt, ein Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) anzustreben.

## **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 ein Teilbereich des Flurstücks 307/5 mit einer Größe von ca. 1.750 m<sup>2</sup>. Für den bisherigen Bereich des Spielplatzes wird künftig ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei überbaubaren Bereichen (Bauteppichen) festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Erschließung für das „Hinterliegergrundstück“ (Zuwegung und Kanaltrassen) setzt der geänderte Bebauungsplan zusätzlich einen 5,0 m breiten Streifen als Geh-/Fahr- und Leitungsrecht fest.

### **2.2       Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 nach Vorstellung und Beratung des Baukonzeptes die Durchführung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 auf Grundlage des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 a BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf zur 3. Änderung mit dem geringfügig um das Geh-Fahr- und Leitungsrecht erweiterten Änderungsbereich wurde am 11.04.2017 im Verwaltungsausschuss beraten. In gleicher Sitzung wurde beschlossen anhand dieser Vorentwurfsunterlagen die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss zur Durchführung der Änderung und über die frühzeitige Beteiligung wurde am 15.04.2017 in der örtlichen Presse und durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 05.05.2017 statt.

In seiner Sitzung am 23.05.2017 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 beraten und beschlossen, diesen Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Die Entwurfsunterlagen lagen in der Zeit vom 09.06.2017 bis zum 15.07.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## 2.3 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

Der Vorentwurf zur 3. Änderung (Planzeichnung mit Begründung) lag in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 05.05.2017 gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Einsichtnahme aus.

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

Von Bürgern wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keinerlei Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt acht Stellungnahmen ein. Hiervon enthalten lediglich zwei Stellungnahmen Hinweise, welche in der Abwägung behandelt werden.

Die Stellungnahme des **Landesamtes für Bergbau und Energie** weist auf eine im Gebiet vorhandene Gasdruckleitung hin.

Da diese Leitung bereits im Vorentwurf enthalten war, wird diese ausreichend berücksichtigt und es ergeben sich für den Entwurf keine weitergehenden Regelungsbedarfe.

Der **Landkreis Friesland (Bauaufsicht)** weist auf die erforderlichen Grenzabstände von Gebäuden auf dem gleichen Baugrundstück hin.

## 2.4 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden

Von Bürgern wurden auch im Zuge der öffentlichen Auslegung keinerlei Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt fünf Stellungnahmen ein. Hiervon enthält lediglich eine Stellungnahme (EWENETZ) einen Hinweis auf die dort vorhandene Gasdruckleitung.

Da diese Leitung mit entsprechenden Schutzstreifen im Plan enthalten ist, besteht hierzu kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.

## 3 Planerische Vorgaben und Grundlagen

### 3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt südlich des Hooksweg und ist Teil des Flurstücks 307/5. Dieser Bereich wird nach dem ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Diese Fläche konnte zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes von der Stadt nicht erworben werden. Insofern konnte dort bis zum heutigen Zeitpunkt kein Spielplatz eingerichtet werden.

Vielmehr stellt sich innenliegende Fläche als privates Grünland mit einigen Obstbäumen und sonstigen Gehölzen dar.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1.735 m<sup>2</sup> auf und ist Teil des Flurstückes 307/5 der Flur 7 der Gemarkung Jever.

Der Änderungsbereich wird umgeben von bebauten Grundstücken und stellt einen innenliegenden Freibereich dar.

### **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. 36 sowie die Umgebung Wohnbauflächen 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. 36 „Hooksweg/Ochsenhammsweg“ ist seit 1974 rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 3,2 ha erstreckt sich südöstlich des Hooksweges bis an das alte Moorlandstief heran.

Für den Siedlungsbereich setzt der Bebauungsplan nordwestlich, beidseitig des Warfsweges, eine zweigeschossige Wohnbebauung und östlich des Ochsenhammsweg eine eingeschossige Wohnbebauung fest.

Für den Änderungsbereich selbst setzt der rechtskräftige Bebauungsplan einen Spielplatz fest.

Die den Änderungsbereich tangierende Gasleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

### **3.5 Plangrundlage**

Als Grundlage für den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes dient eine vom öbVI, Alfred Menger zur Verfügung gestellte, endgültige Plangrundlage (automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000) mit ergänzenden topographischen Einmessungen (Graben).

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. Diese Plangrundlage ist geometrisch einwandfrei.

## **4 Bestandsdarstellung (Nutzungen, Topographie und Vegetation)**

Der Änderungsbereich stellt sich als innenliegender Grünlandbereich mit einigen Obstbäumen und Sträuchern an den Rändern dar. Das nahezu ebene Baugrundstück ist über eine Zufahrt an den Hooksweg angebunden.

Die Oberflächenentwässerung des Änderungsbereichs und der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke wird über einen an der südöstlichen Seite verlaufenden Graben III. Ordnung sichergestellt.

## 5 Entwicklungsziele

Auf dem gesamten Flurstück mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> sollen drei zweigeschossige Wohngebäude mit jeweils 6 Wohnungen errichtet werden.

Hierfür wird das am Hooksweg stehende eingeschossige Altbau abgebrochen. Da im Bereich parallel zum Hooksweg bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, wird lediglich die Änderung für den rückwärtigen Teil des Flurstücks erforderlich. Dort sollen zwei weitere Gebäude mit jeweils 6 Wohneinheiten errichtet werden.

Das spezielle Angebot von 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 die bisher festgesetzte Grünfläche zu **Allgemeinem Wohngebiet** umgestellt. Die beiden festgesetzten **überbaubaren Bereiche mit 20,0 m x 12,5 Metern** erlauben in der **offenen Bauweise** die Errichtung der beiden zweigeschossigen Wohngebäude.

Das Nutzungsmaß wird mittels Festsetzungskombination **Z = II, GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8** bei einer **max. zulässigen Gebäudehöhe von 11,0 m** festgesetzt.

Durch die textl. Festsetzung Nr.1 werden die zulässigen Nutzungen dergestalt geregelt, dass im Änderungsbereich keine publikumswirksamen und verkehrserzeugenden Nutzungen möglich sind.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Anbindung und zur Aufrechterhaltung der Oberflächenentwässerung setzt der Bebauungsplan mit der 3. Änderung zwei Geh-/Fahr- und Leitungsrechte fest, vgl. TF 3.1 und 3.2.

Die den Änderungsbereich geringfügig tangierende Gasleitung wird nachrichtlich übernommen.

Insofern werden die im Umfeld des Änderungsbereichs geltenden Festsetzungen lediglich auf diesen Bereich ausgeweitet.

### Hinweise

Unter Hinweise 1- 5 werden die im Zuge der Bauleitplanung üblichen Hinweise auf die geltende Baunutzungsverordnung, evtl. zu Tage tretende Bodenfunde, auf Altlasten auf Kampfmittel und auf den Fluglärm aufgeführt.

Der Hinweis Nr. 6 betrifft die Einhaltung des Schutzabstandes zur nachrichtlich übernommenen Gasleitung

Der Hinweis Nr. 7 stellt klar, dass mit Rechtskraft der 3. Änderung die bisher gültigen Festsetzungen außer Kraft treten.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Die bestehende Oberflächenentwässerung in Form des Grabens bleibt unverändert erhalten. Allerdings beabsichtigt der Bauherr die Entwässerung für die Neubauten an den RW- Kanal im Hooksweg anzuschließen.

Details werden im wasserrechtlichen Antrag geregelt.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Kanäle und Leitungen sind bereits heute im Hooksweg vorhanden. Die zuständigen Versorgungsunternehmen werden im Zuge der Vorbereitung von Baumaßnahmen rechtzeitig von den jeweiligen Bauherren eingeschaltet.

### **7.3 Verkehr**

Verkehrlich wird der Änderungsbereich über das festgesetzte 5,0 Meter breite Geh-/Fahr- und Leitungsrecht an den Hooksweg angebunden.

Die erforderlichen Pkw- Stellplätze werden im Zuge der Bauantragstellung auf dem Grundstück nachgewiesen.

### **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).

Die Mieter sind verpflichtet, ihre Müllbehältnisse am Abfuhrtag nach vorne zum Hooksweg zu bringen.

### **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 21.02.2017 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hooksweg/Ochsenhammsweg“ auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In seiner Sitzung am 23.05.2017 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf zur 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 09.06.2017 bis zum 15.07.2017 öffentlich aus.

Nach Behandlung der Anregungen hat der Rat der Stadt Jever diesen Bebauungsplan Nr. 36 „Hooksweg/Ochsenhammsweg“- 3. Änderung in seiner Sitzung am 07.09.2017 als Satzung beschlossen.

Jever, den 08 09 2017



Bürgermeister

**Bearbeitungsvermerk:**

Bearbeitet durch:

Planteam WMW GmbH & Co. KG



Oldenburg, 07.09.2017