

Stadt Jever

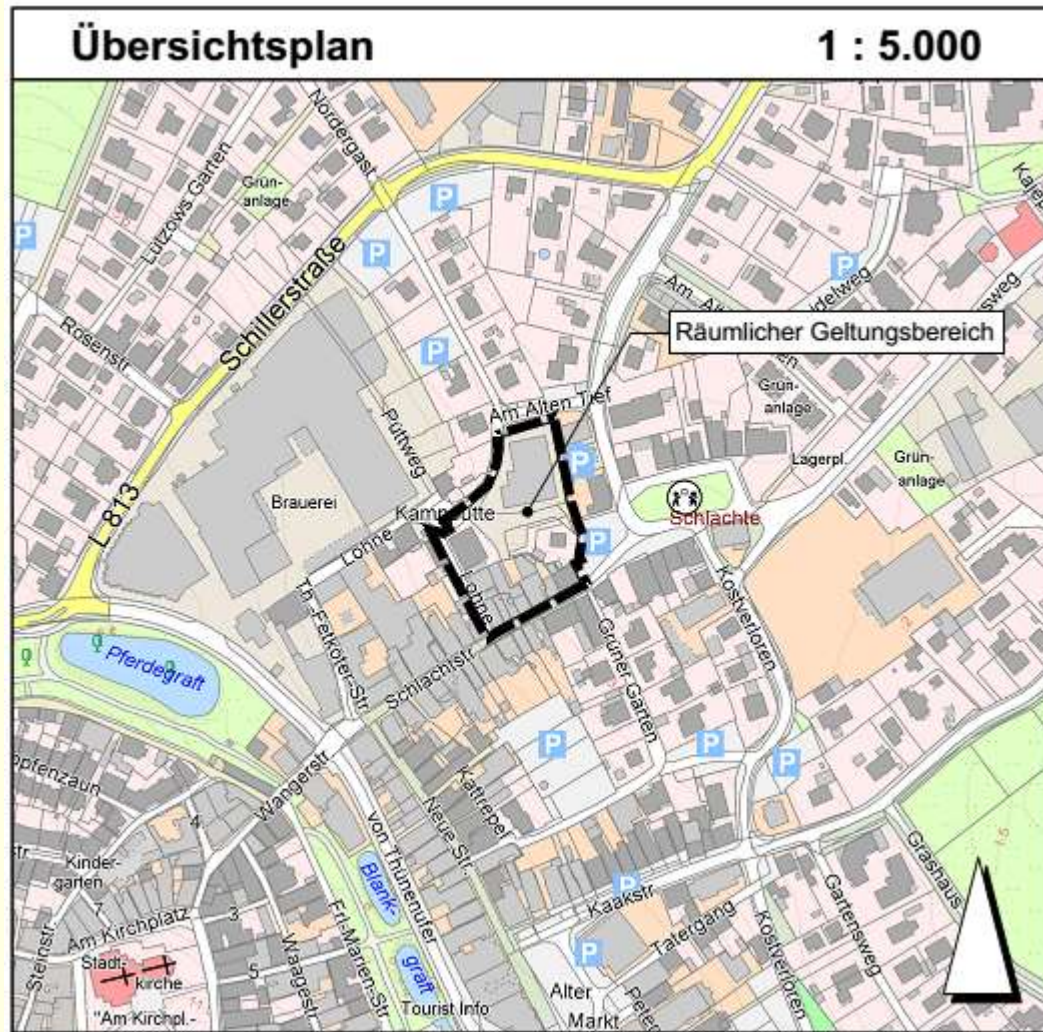
Bebauungsplan Nr. 27 „Stadtmitte/Schlachte“ -2. Änderung-

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Vorstellung der Grundzüge der Planung und des Vorentwurfes

im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen,
Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft
am 19.08.2026

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27,
ca. 5.700 m²
Übersicht 1 : 5.000



Kurzer Verfahrensabriss 2017- 2026

1. Ab ca. Mitte 2017 bemühte sich eine süddeutsche/französische Projektentwicklungsgesellschaft (OPERA) um den Flächenankauf und trat in Verhandlung zur Stadt bzgl. Entwicklung eines Bebauungsplanes für die Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheims mit ergänzenden Dienstleistungen.
2. 08.05.2018 fasste der VA für den ca. 5.700 m² großen Bereich einen Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107.
3. Nach frühzeitiger Beteiligung wurde im April 2020 der Geltungsbereich erweitert und der Plan als 2. Änderung zum B`Plan Nr. 27 fortgeführt.
Dieses Verfahren wurde im September 2020 nach Einsprüchen seitens der Brauerei vom Projektentwickler aufgegeben.

Kurzer Verfahrensabriss 2017- 2026

4. 2020/2021 wurden für den Bereich Entwicklungsziele im Zuge der Ausarbeitung städtebaulichen Rahmenplanung diskutiert



Abb.: 1 Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan, Mai 2022

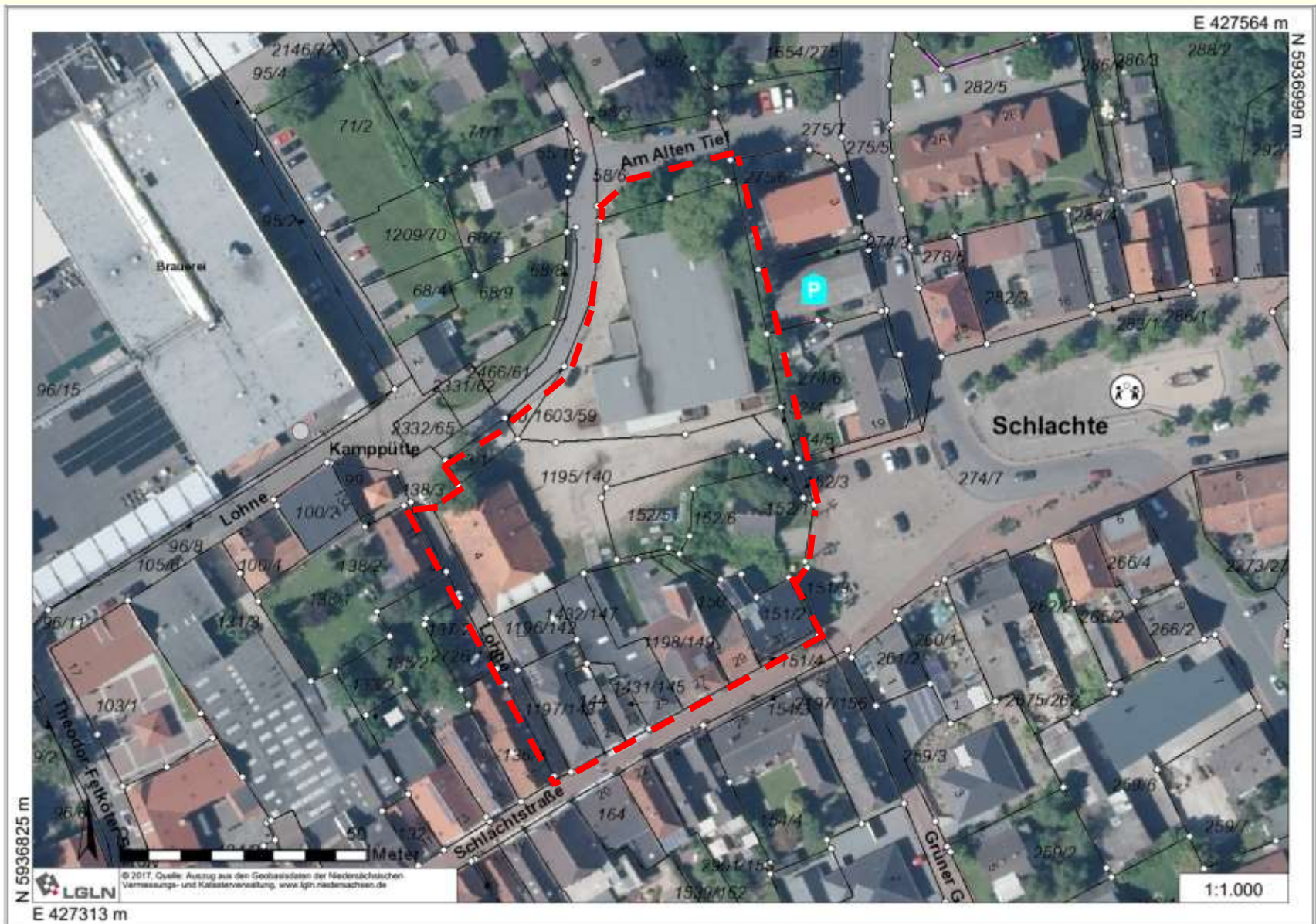
Kurzer Verfahrensabriss 2017- 2026

5. Nachdem das Grundstück wieder auf dem Markt war und die Ziele der Rahmenplanung beschlossen waren, fasste der VA am 05.10.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bereich. Dieser Beschluss ist auch heute noch Grundlage für das anstehende Bauleitplanverfahren.
6. In den Jahren 2021/2022 konnte ein Entwickler das Schlüsselgrundstück erwerben. Zur Sicherstellung der Sanierungsziele fanden umfangreiche Abstimmungen mit dem Entwickler und der Brauerei zur künftigen Gebietsentwicklung statt.
7. In Folge dieser Verhandlungen konnte unter den Beteiligten (Stadt, Sanierungsträger, Brauerei und Entwickler) Konsens zur weiteren Gebietsentwicklung erzielt werden.

Kurzer Verfahrensabriss 2017- 2026

8. Nach Ausfall des Projektentwicklers in 2024/2025 konnte die Stadt das Grundstück zum Zwecke der weiteren Entwicklung unter Einsatz von Mitteln aus der Stadterneuerung und im Sinne der Sanierungsplanung erwerben. Nun strebt die Stadt in Zusammenarbeit mit externen Investoren eine entsprechende Gebietsentwicklung an.
9. Das Quartier soll als Standort für medizinische, therapeutische und soziale Dienstleistungen unter Beachtung der immissionsrechtlichen Belange der Brauerei, Sicherstellung einer Durchwegung und der Schaffung von öffentlichen Parkplätzen entwickelt werden.
10. Nachfolgender Vorentwurf zur 2. Änderung greift all diese zwischenzeitlich abgestimmten Sachverhalte (Immissionsschutz, Sanierungsziele, Ruhender Verkehr und Stadtgestalt) auf und soll zeitnah die frühzeitigen Beteiligungsschritte durchlaufen.

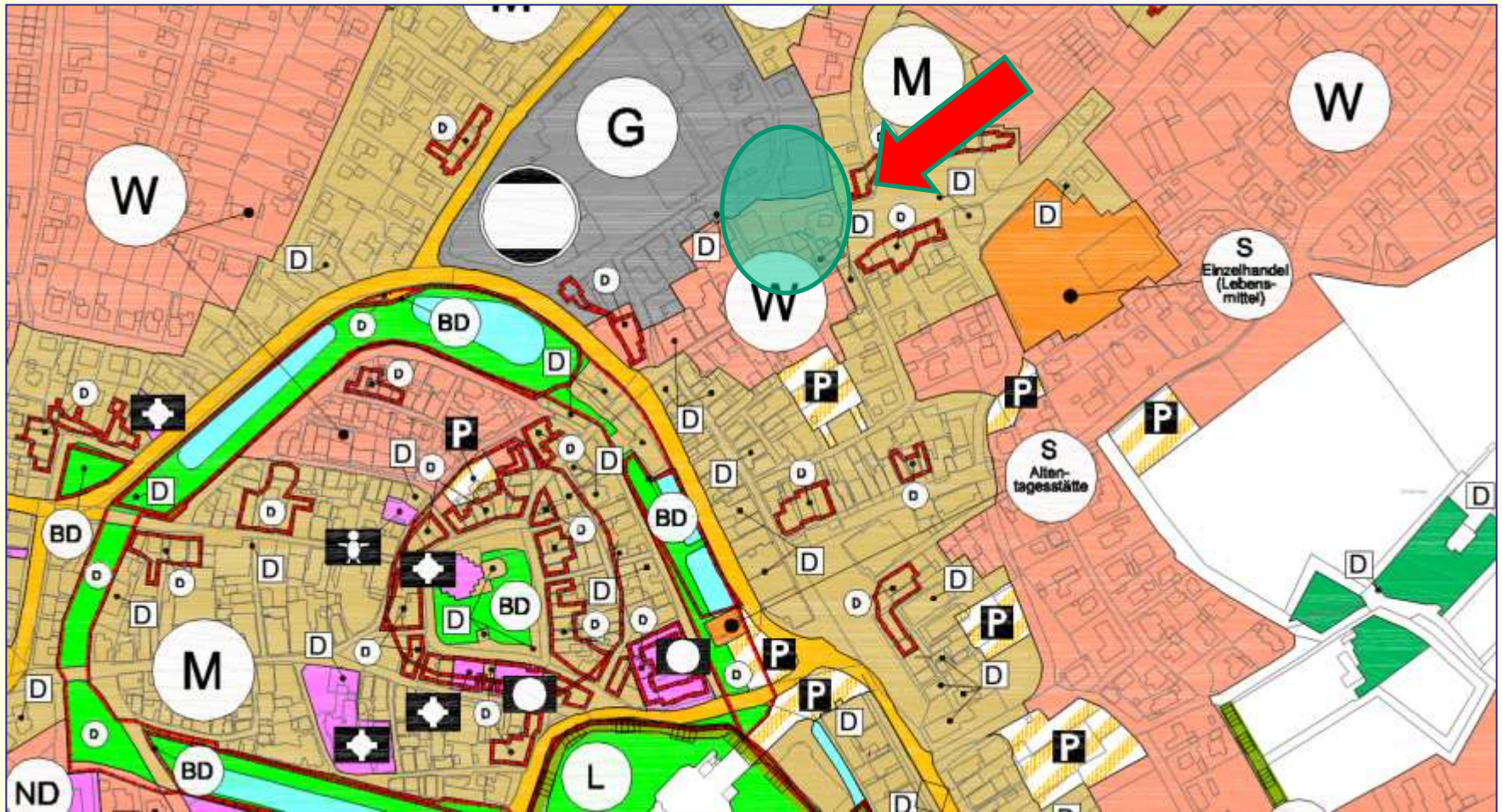
Luftbild mit Geltungsbereich(ca. 5.650 m²)



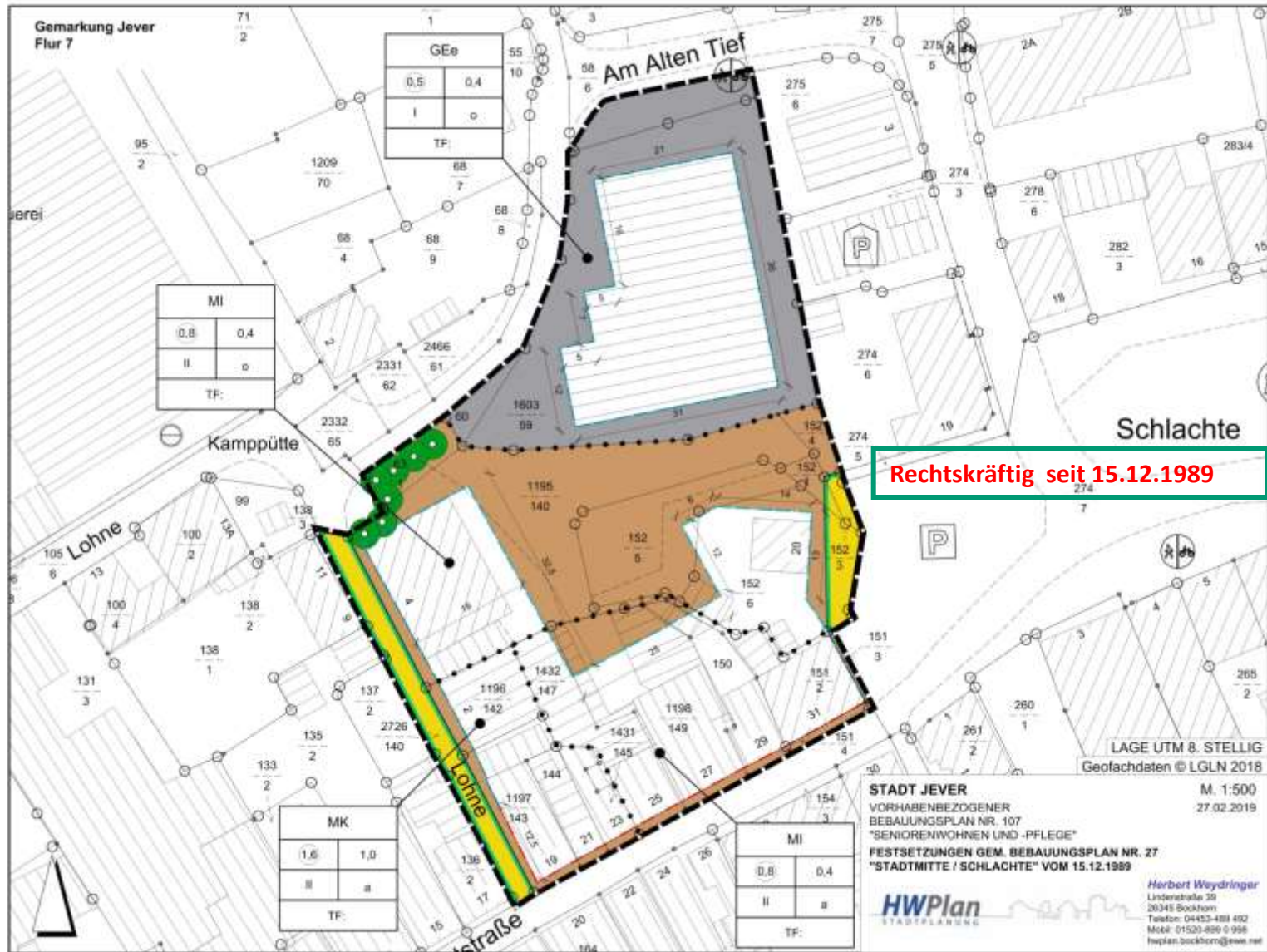
Rahmenbedingungen für die weitere Planung

1. **Historie** → Schlachte = Endpunkt der Stadt im Osten/Hafen
2. **Platzgefüge** → Aufenthaltsqualität
3. **Ziele der Stadtsanierung** → VU; ISEK; Sanierungssatzung, Rahmenplan
4. **Städtebaulicher Denkmalschutz**, Ortsbild, Straßenräume
5. Darstellungen des **FNP 2009**
6. Rechtskräftiger **B`Plan Nr. 27**
7. **Gestaltungssatzung**
8. **Immissionsschutz** → Gemengelage: Brauerei/MI/Wohnen
9. **Entwicklungsziel:**
 - **Realisierung eines gemischten Quartiers mit**
 - medizinischen, therapeutischen u. sozialen Dienstleistungen
 - Flächen für sonstige gewerbliche und freie Berufe
 - mindestens 30 öffentl. Pkw-Stellplätze (in TG oder EG—Zone)
 - Sicherstellung des Lärmschutzes gegenüber der Brauerei
 - fußläufige Vernetzung /Durchquerung

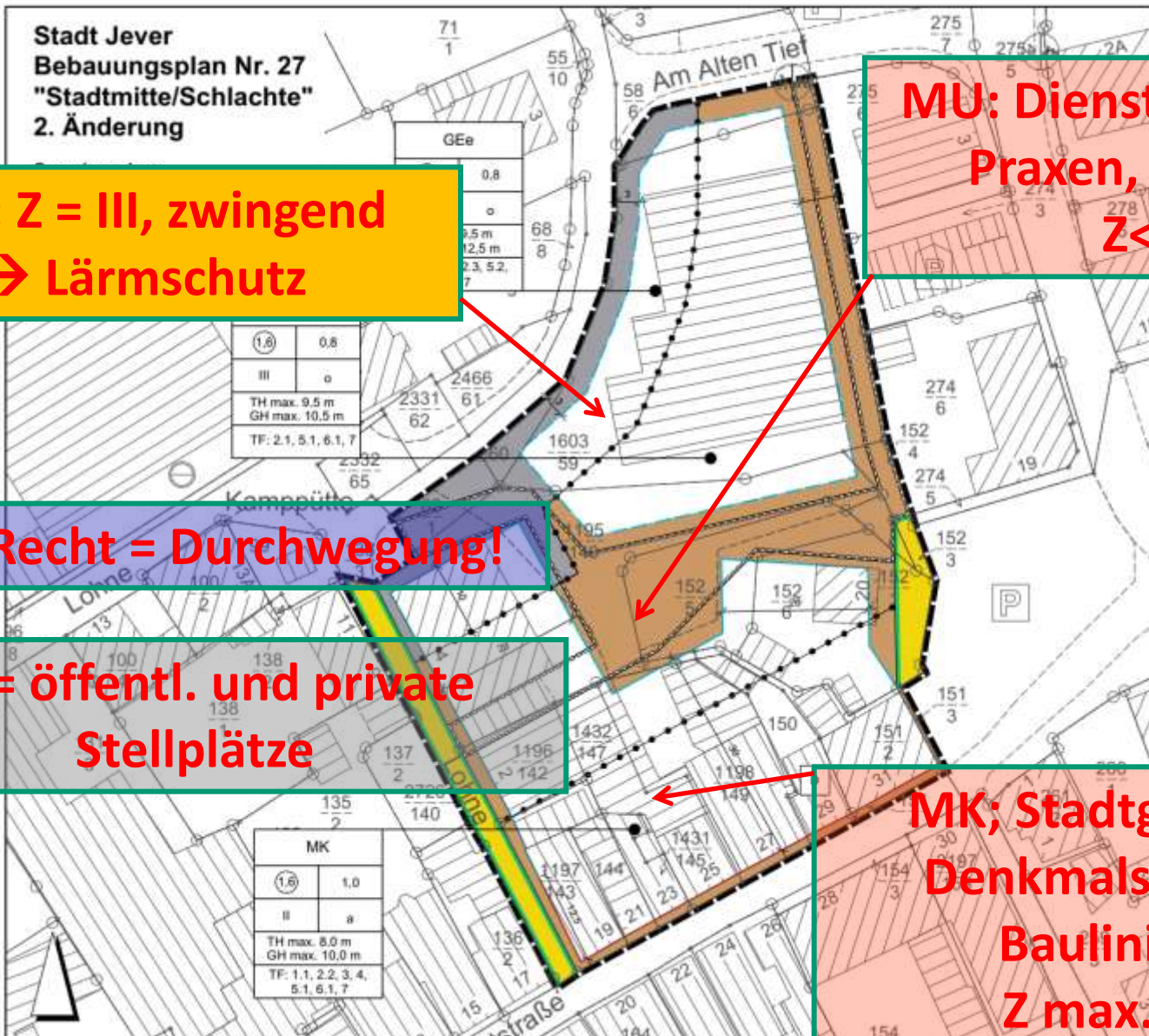
Darstellungen des FNP



Aktuelles Planungsrecht; Ausschnitt aus dem BP 27



Vorentwurf zur 2. Änderung BP 27, Stand 17.08.2026



Textliche Festsetzungen (1)

1. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gen. § 1 Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten

1.1. Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Im festgesetzten Kerngebiet (MK) sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Anlagen (Tankstellen) nicht zulässig.

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (Lagerhäuser und Lagerplätze) sowie die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen (Tankstellen) nicht zulässig.

2. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

2.1. Urbane Gebiete

Im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind die unter § 6 a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil der Festsetzung.

2.2. Kerngebiet

Im Kerngebiet ist die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Tankstelle) nicht Bestandteil der Festsetzung.

2.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO genannte Ausnahme nicht Bestandteil der Festsetzung.

3. Vertikale Gliederung gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Im Kerngebiet entlang der Schlachtstraße sind in einer Tiefe von 15,0 m, gemessen von der festgesetzten Baulinie in der Erdgeschosszone (1. Vollgeschoss) Wohnungen nicht zulässig.

Eine Ausnahme kann gewährt werden, sofern ein Ladenbetreiber am gleichen Ort wohnt und die Wohnnutzung der Ladennutzung untergeordnet ist, d.h. weniger als 50 % der jeweiligen Fassadenlänge belegt.

In allen anderen Geschossen (ab dem 1. Obergeschoss) sind Wohnungen im festgesetzten Kerngebiet generell zulässig.

Textliche Festsetzungen (2)

4. Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen, ähnlich der geschlossenen Bauweise, zu errichten. Zur Ausbildung von Löhnen als typisches Element der baulichen Struktur in der Umgebung, sind auch seitliche, reduzierte Abstände bis max. 0,75 m zur nächsten Grundstücksgrenze zulässig, sofern die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

5. Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 2 Abs. Nr. 4 BauNVO

5.1. Max. Gebäudehöhen im MU und MK

Die Höhe der baulichen Anlagen im Kerngebiet (MK) darf 10,0 Meter und im Urbanen Gebiet 10,5 Meter nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Schlachtstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte (Schlachtstraße 25/27) gemessen. Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m durch untergeordnete technische Einrichtungen (Antennen, Lüftung etc.) überschritten werden.

5.2. Mindest Gebäudehöhe im GEE

Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die Gebäudehöhe in der zwingend dreigeschossig vorgeschriebenen Bauweise 12,5 Meter nicht unterschreiten.

6. Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

6.1. Max. Traufhöhen im MU und MK

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen im Kerngebiet (MK) darf 8,0 Meter und im Urbanen Gebiet 9,5 Meter nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Schlachtstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt der aufsteigenden äußeren Wand; für Staffelgeschosse, welche mindestens um 2,0 Meter zurückspringen gilt diese Höhenfestsetzung nicht.

6.2. Mindest Traufhöhe im GEE

Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die Traufhöhe in der zwingend dreigeschossig vorgeschriebenen Bauweise 9,5 Meter nicht unterschreiten. er aufstehenden Wand mit der Dachhaut oder der oberen Decke.

7. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

7.1. Stellplätze Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Oberirdische Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude sind zwischen den straßen-seitigen Baugrenzen, bzw. den Baulinien und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

7.2. Baulinien

Fassaden können im Bereich der festgesetzten Baulinien in der Erdgeschosszone auf einer Länge von 25% der Fassade um bis zu 0,5 m zurückbleiben. Ab dem 2. Obergeschoss können Fassaden auf einer Länge von 50 % der Fassadenlänge um bis zu 2,0 m zurückbleiben.

Geringfügige Überschreitungen der Baulinien sind im Erdgeschoss auf einer Länge von 25 % der Fassade um maximal 0,5 m und ab dem 2. Obergeschoss um max. 1,0 m auf einer Länge von 50 % der Fassade möglich.

7.3. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen lediglich geringfügig durch untergeordnete Bauteile (Terrassen, Loggien und Balkone) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Danke für die Aufmerksamkeit

HWPlan *STADTPLANUNG*

LINDENSTRASSE 39

26345 BOCKHORN



04453 72 693; MOBIL: 01520 899 0998