

Stadt Jever

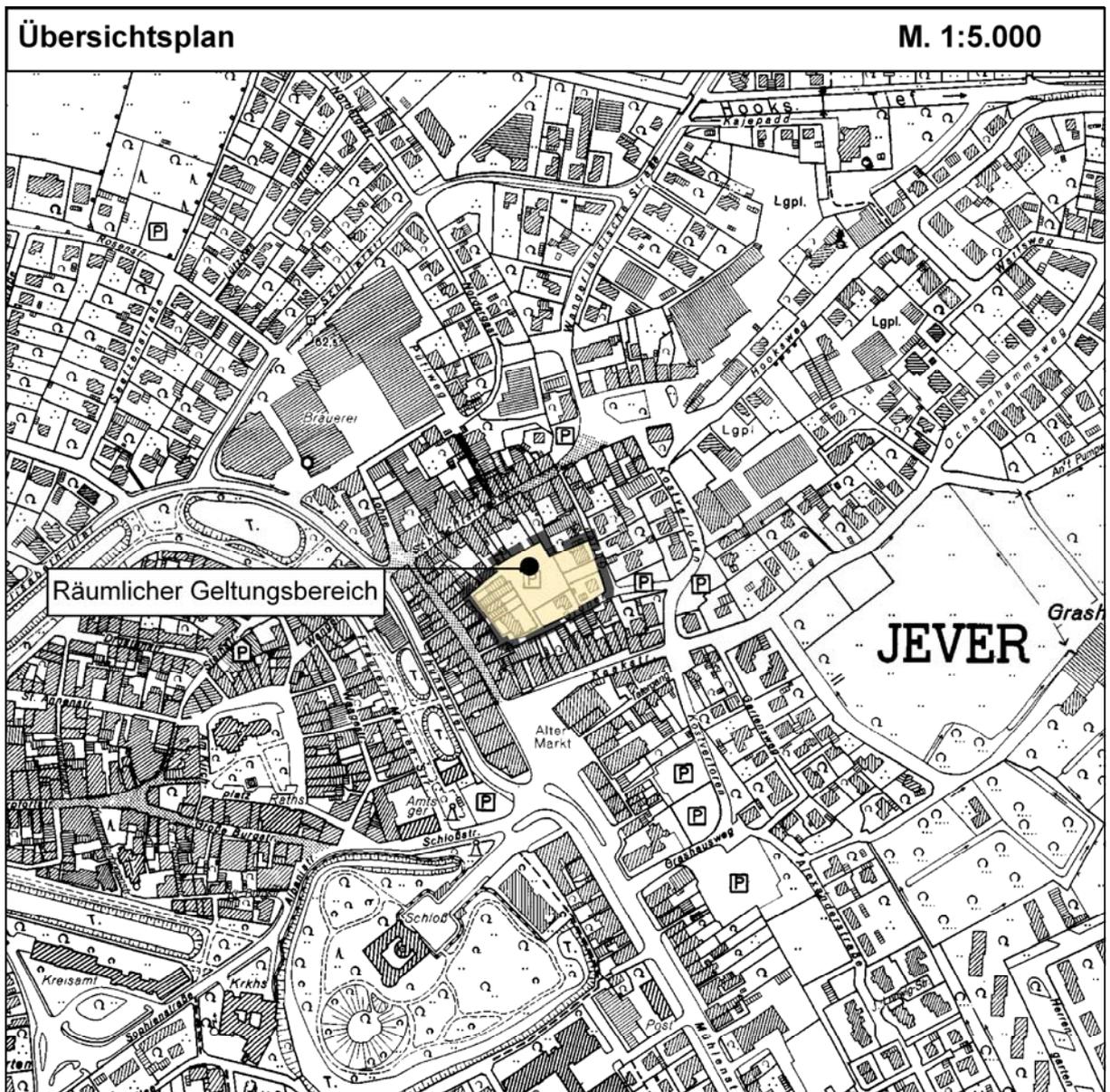
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "Stadtmitte/Alter Markt"

Teilbereich „Kattrepel/Grüner Garten“

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Entwurf

Begründung



| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlagen des Bebauungsplans | 3 |
| 1.1 | Planungsanlass..... | 3 |
| 1.2 | Verfahrensablauf..... | 3 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 1.4 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)..... | 4 |
| 1.5 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 1.6 | Überplante und angrenzende Bebauungspläne | 5 |
| 1.7 | Örtlicher Bestand | 5 |
| 2 | Konzeption..... | 6 |
| 2.1 | Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung..... | 6 |
| 2.2 | Schalltechnische Untersuchung | 6 |
| 2.3 | Schlussfolgerung für neue Festsetzungen in der 2. Änderung | 8 |
| 3 | Inhalt des Bebauungsplanes..... | 8 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 4 | Verwirklichung des Bebauungsplanes..... | 11 |
| 4.1 | Belange von Natur und Umwelt | 11 |
| 4.2 | Hinweise..... | 12 |
| 4.2.1 | Bodenfunde..... | 12 |
| 4.2.2 | Bodenveränderungen / Altlasten | 12 |
| 5 | Zusammenfassende Erklärung | 12 |
| 6 | Verfahrensvermerke..... | 13 |

1 Grundlagen des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass

Die Vorgängerplanung – die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – verfolgte das Ziel, die Errichtung einer öffentlichen Stellplatzanlage zu ermöglichen und eine Regelung für die rückwärtige Erschließung der Grundstücke Schlachtstraße 14 bis 26 zu finden. Während der öffentliche Parkplatz mittlerweile errichtet wurde, ist die Regelung zur Erschließung der Schlachtstraßengrundstücke im März 1995 vom Verwaltungsgericht Oldenburg verworfen worden. Die Regelung sollte der Überfahung einer zwischen öffentlicher Parkplatzfläche und Privatgrundstücken festgesetzter Grünfläche als Kann-Bestimmung ermöglichen, während in der Begründung ergänzend und der Festsetzung z.T. widersprechend ausgeführt wurde, dass vor Anbindung der Grundstücke zunächst die Lärmentwicklung auf dem Parkplatz untersucht werden sollte. Hierbei sollte ein Nachfahrverbot berücksichtigt werden.

Konkreter Anlass für die verwaltungsgerichtliche Entscheidung war die Klage eines Anwohners der Schlachtstraße, der mit Hinweis auf die Regelung in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 26 die Genehmigung einer rückwärtigen Zufahrt zu seinem Grundstück begehrte.

Das Verwaltungsgericht sah in den auf der einen Seite sofort vollziehbaren Überfahungsgestattungen und dem auf der anderen Seite genannten Vorbehalt der Erkenntnisgewinnung zum Verkehrslärm einen Widerspruch. Dieses kommt quasi einer Teilnichtigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, namentlich der textlichen Festsetzung Nr. 5, gleich.

Die Stadt erklärte darauf hin, dass die textliche Festsetzung Nr. 5 nicht mehr angewendet werden darf bzw. für eine bauordnungsrechtliche Entscheidung nicht mehr zu Grunde gelegt werden darf.

Zwischenzeitlich wurde im Sommer 2008 eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt und hierauf basierend im Spätsommer 2008 eine schalltechnische Berechnung angestellt. Unmittelbarer Anlass war die erneute Anfrage eines Anliegers der Schlachtstraße, ob nunmehr die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Zufahrt vorliegen würden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ 2. Änderung des Teilbereiches „Kattrepel/Grüner Garten“ gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt, da der Plan im Wesentlichen die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung eines Innenbereichsgrundstücks vorsieht. Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Die frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde allerdings durchgeführt, da die nachbarlichen Verhältnisse ausreichend berücksichtigt werden sollen. Der Bebauungsplan wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Stadtmitte / Alter Markt“ Teilbereich „Kattrepel / Grüner Garten“ befindet sich im Zentrum der Stadt Jever zwischen dem Alten Markt und dem Brauhaus zu Jever. Das Plangebiet umfasst die Stellplatzanlage Grüner Garten und die westlich und östlich angrenzenden Bereiche bis zu den Straßen „Kattrepel“ und „Grüner Garten“. Die nördliche Grenze bilden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schlachtstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,55 ha. Die Flur- bzw. Flurstücknummern gehen aus der Planunterlage hervor. Die Lage und die Ausdehnung des Plangebietes sind der Planzeichnung und dem Deckblatt zu dieser Begründung zu entnehmen.

1.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

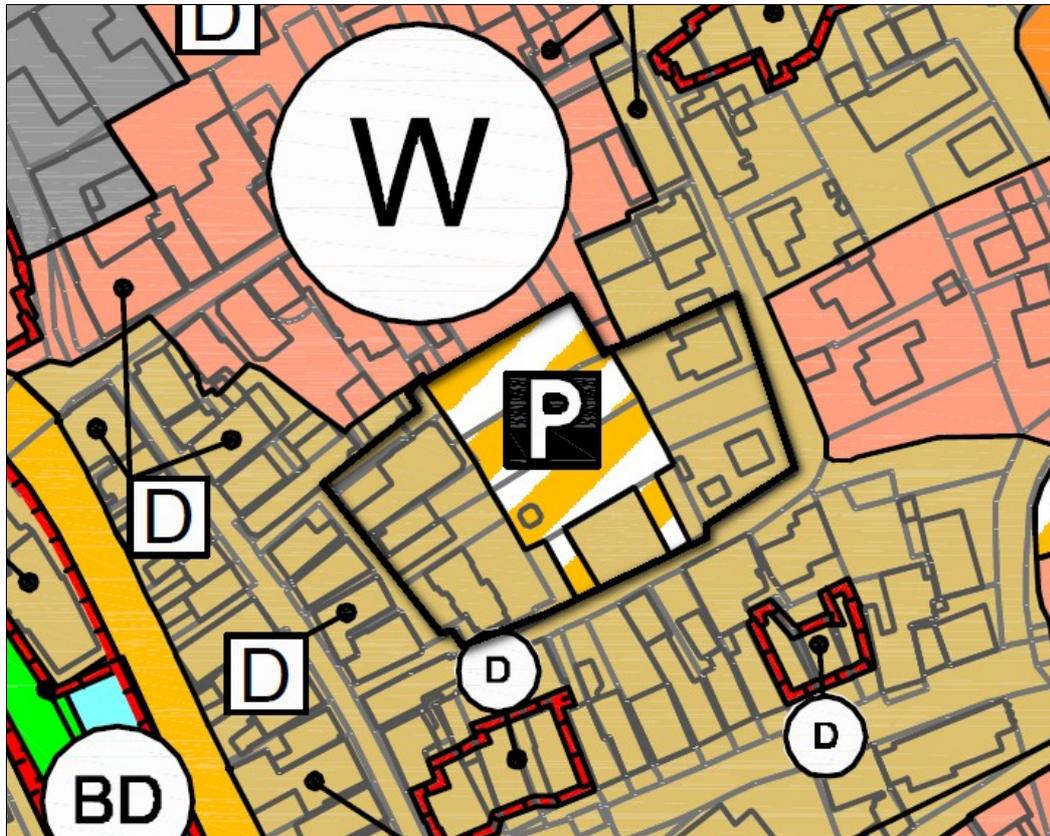
Das RROP für den Landkreis Friesland wurde am 10.09.2004 rechtskräftig. Hierin wird der Stadt Jever die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Laut RROP werden Mittel- und Oberzentren die Aufgaben zugeschrieben, zentrale Einrichtungen und Angebote bereitzustellen, Arbeitsplätze zu sichern sowie der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten besonderes Gewicht beizumessen. Der Siedlungsentwicklung, neben der Sicherung des Bestandes auch der Wohnungsneubau, wird dabei hohe Priorität eingeräumt.

1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ für den öffentlichen Parkplatz und „Gemischte Baufläche“ dar.

Die vorliegende B-Plan-Änderung ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist lediglich eine kleinere Abweichung zur Größe der Stellplatzfläche zu verzeichnen. Hinsichtlich dieser Abweichung wird der Flächennutzungsplan ggfs. im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen sein.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Jever (Geltungsbereich des BP 26, 2. Änderung ist gekennzeichnet).



1.6 Überplante und angrenzende Bebauungspläne

Durch die 2. Änderung wird die seit 1989 rechtswirksame 1. Änderung des **B-Plans Nr. 26 „Alter Markt“ Teilbereich „Kattrepel/Grüner Garten“** fast flächentreu überplant. Die erste Änderung setzt im wesentlichen Verkehrsfläche, Kerngebiet, Mischgebiet und Gemeinschaftsanlage Stellplätze fest. Maßgebliches Ziel war die planungsrechtliche Zulässigkeit einer öffentlichen Stellplatzanlage im Blockinnenbereich.

1.7 Örtlicher Bestand

Im Plangebiet ist eine städtische, z.T. geschlossene, 2 bis 3-geschossige Alt-Bebauung anzutreffen. Aufgrund des „altstädtischen“ Flairs sind im Planbereich und unmittelbar angrenzend eine Reihe von Gaststätten und touristisch orientierten Läden anzutreffen.

2 Konzeption

2.1 Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung

Der öffentliche Parkplatz ist mit dem Zeichen 314-50, schriftlicher Zusatz 6.00 bis 22.00 Uhr ausgeschildert. Durch eine Beschilderung sollte erreicht werden,

Abb.: Auf dem öff. Parkplatz „Grüner Garten“ angebrachtes Zeichen 314-50



dass Autofahrer, die einen Parkplatz anfahren und das Schild beachten, einen Parkplatz in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht belegen. Die Beschilderung hindert hingegen keinen Autofahrer, sein Fahrzeug auch nach 22.00 Uhr auf den Parkplatz zu lenken. Er würde unter Einhaltung des Parkgebotes sein Fahrzeug wieder vom Parkplatz entfernen. Hiermit wäre aber schon eine Befahrung des Parkplatzes gegeben, die durch die Beschilderung eigentlich verhindert werden soll. Dass es zu diesen Nachtbefahrungen gekommen ist, beweist die Verkehrsuntersuchung Anfang August 2008. Hier wurden in einer Nacht in der Woche zehn Ziel- und zehn Quelfahrten, also 20 Fahrten in der Nachtzeit gezählt. In der

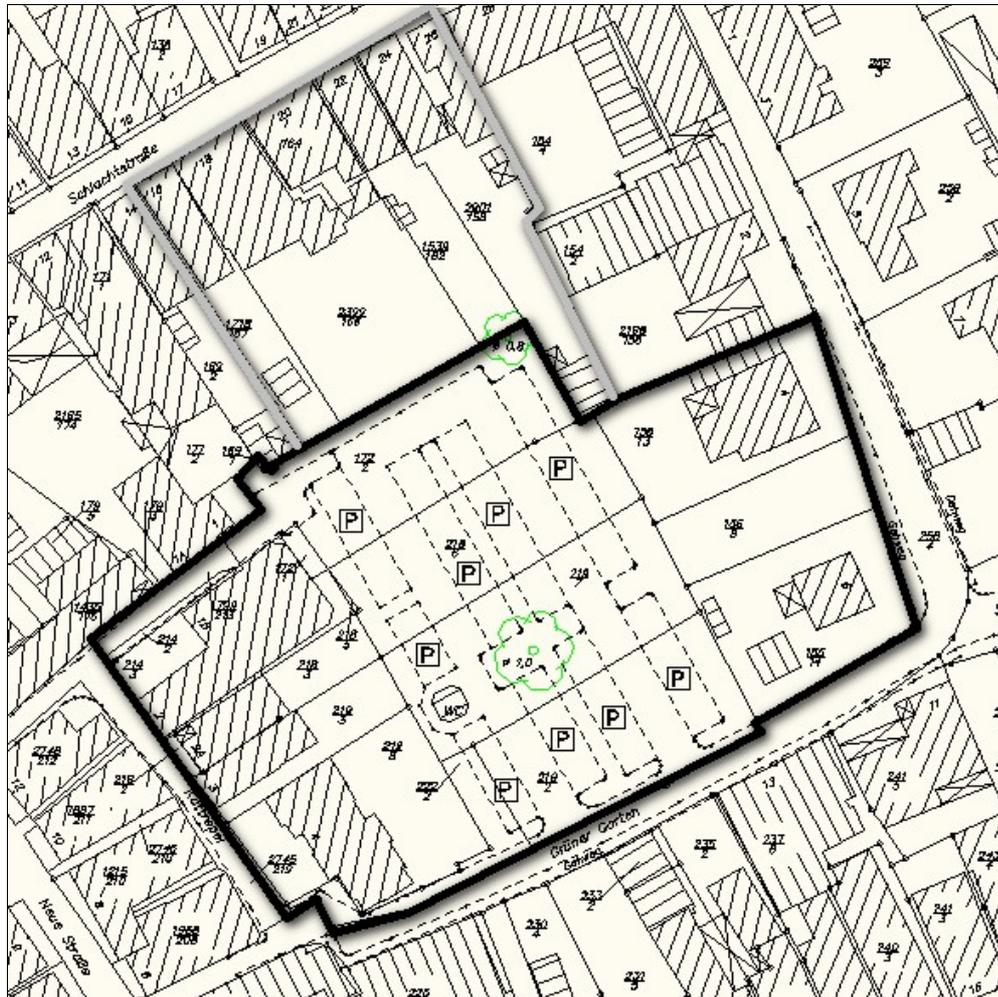
darauffolgenden Freitagnacht kam es sogar zu 32 Fahrbewegungen. Es wurde vermerkt, dass 90% der Fahrten in der Zeit zwischen 22.00 bis 24.00 Uhr stattgefunden haben, was für den Freitag Abend rund 29 Fahrten in zwei Nachtstunden, also mutmaßlich rund 15 Fahrten in der Spitzenstunde ausmachen würde.

2.2 Schalltechnische Untersuchung

Hierauf basierend, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Da die Tagwerte eingehalten werden, sollen des Weiteren nur die Nachtwerte betrachtet werden.

Der Schallgutachter geht aufgrund einer konservativen Abschätzung von zehn Fahrbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde aus. Bei der Berechnung wurden sechs Immissionsorte in unmittelbarer Nähe des Stellplatzes berücksichtigt (Erdgeschoss bis zweites Obergeschoss), wobei hinsichtlich des Schutzanspruches die bauplanungsrechtliche Festsetzung von MK und MI zu Grunde gelegt wird. Die Berechnungen des Gutachters kommen zu dem Ergebnis, dass durch die (nicht erlaubten) Nachtbefahrungen der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nicht überschritten wird. Außerdem ermittelte der Gutachter die zulässige

Abb.: Lage des Geltungsbereiches und Kennzeichnung der Grundstücke, zu denen Zufahrten zugelassen werden sollen



Zusatzbelastung nachts, die 42,6 dB(A) im ungünstigsten und 43,8 dB(A) im günstigsten Fall beträgt.

Der Schallgutachter wurde ergänzend befragt, ob durch den hier entstehenden Spielraum zusätzliche Fahrten zu den rückwärtigen Grundstücken möglich werden könnten. Bei Schaffung aller vier Zufahrten würde möglicherweise mit ca. 20 Fahrten in der ungünstigsten Nachtstunde zu rechnen sein. Der Gutachter vertritt die Auffassung, dass hierdurch eine Überschreitung des zulässigen Nachtwertes gegeben sei. Um diese Problematik zu umgehen, wird vorgeschlagen, das Nachtfahrverbot auf dem öffentlichen Parkplatz durch verbesserte Vollzugs- und Kontrollmaßnahmen effizienter durchzusetzen. Dann fielen rechnerisch nur noch zehn zusätzliche Fahrten ins Gewicht, die keine nennenswerte Richtwertüberschreitung mehr zur Folge haben dürften. Insgesamt bleibt die Unsicherheit über die tatsächlich zukünftig auftretenden Fahrten in der ungünstigsten Nachtstunde.

Es muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass durch den Parkplatz Störungen in einer besonders schützenswerten „Innenhofsituation“ ausgelöst werden können. Diese „inneren Bereiche“ unterliegen deswegen einem besonderen Schutzanspruch, weil die angrenzenden Gebäude in der Regel schon Lärmimmissionen von der Straßenseite (hier: Schlachtstraße und „Grüner Garten“) ausgesetzt sind. Falls zusätzliche Belastungen im rückwärtigen Bereich hinzutreten, verbleiben den Anwohnern keine Rückzugsmöglichkeiten mehr. Hiervon betroffen sind in vorliegendem Fall 10 bis 12 Grundstücke.

Im Rahmen der Abwägung wird jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass es zu regelmäßigen Überschreitungen kommt, für eher gering gehalten, so dass ein „Wiederaufleben“ der textlichen Festsetzung Nr. 5, allerdings in modifizierter Form, für vertretbar gehalten wird.

2.3 Schlussfolgerung für neue Festsetzungen in der 2. Änderung

Eine Regelung zur Überfahrung der Grünfläche für Zufahrten wird in modifizierter Form wieder in die 2. Änderung des BP Nr. 26 aufgenommen. Auf jeden Fall ist in diesem Zusammenhang zu regeln, dass das Nachtbefahrungsverbot mindestens für den nördlichen Teil des (jetzt insgesamt) als öffentlicher Parkplatz ausgewiesenen Bereiches durchgesetzt wird.

*Abb.: Vorschlag
Beschilderung
(Zeichen 250)*



22 – 6 Uhr

Dieses schließt zum Einen eine klarere Beschilderung (§ 41 StVO; Zeichen 250 mit Uhrzeit) im Übergangsbereich vom südlichen zum nördlichen Parkplatzteil und zum Anderen Überwachungen des nächtlichen Befahrungs- und Parkverbotes ein. Die bestehende Einbahnstraßenregelung muss aufgehoben werden, da sich das Nachtbefahrungsverbot nur auf den rückwärtigen, nördlichen Teil des öffentlichen Parkplatzes erstreckt (vgl. auch nachfolgende Skizze).

Im Normalfall kann jetzt der gesamte Parkplatz mit 74 Stellplätzen in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr genutzt werden. In der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr kann nur der südliche Teil mit 29 Stellplätzen genutzt werden.

Wenn der südliche Teil des Stellplatzes in der Nachtzeit belegt ist, stehen Autofahrer vor dem Problem, dass sie nach vergeblicher Stellplatzsuche den Parkplatz rückwärtsfahrend wieder verlassen müssen. Um dieses zu verhindern, sollte überlegt werden, nördlich des zentralen Pflanzbeetes eine Durchfahrt zu schaffen. Dieses hätte allerdings den Verlust von 2 Stellplätzen zur Folge.

Bewohner der Grundstücke Schlachtstraße 16 bis 26 (4 Grundstücke) können beim Landkreis Ausnahmegenehmigungen vom nächtlichen Befahrungsverbot beantragen, um mit ihren Fahrzeugen zu den Stellplätzen auf den genannten Grundstücken zu gelangen.

Schallschutzwand

Die Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand/-wall mit einer Höhe von 1,80 m über Parkplatzniveau) bleibt ebenfalls unverändert bestehen.

Zu erhaltende Einzelbäume

Eine örtliche Überprüfung hat ergeben, dass von den ursprünglich zur Erhaltung festgesetzten Bäumen einige nicht mehr existieren und andere einen Zustand aufweisen, der ein Erhaltungsgebot nicht mehr rechtfertigt. Dafür wurde ein vorher nicht festgesetzter Baum aufgenommen. Insgesamt wurden aber nur 2 Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Gemeinschaftsstellplätze

Die in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 26 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze im Baugebiet „MK“ werden unverändert übernommen.

Die Gemeinschaftsstellplätze angrenzend an den öffentlichen Parkplatz werden in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ geändert. Zum einen ermangelte es diesen Stellplätzen an einer notwendigen Zuordnung zu einem Baugebiet und zum anderen wurden diese Stellplätze von möglichen „Begünstigten“ Grundstückseigentümern nie nachgefragt.

Durch die jetzige Festsetzung eines durchgängig öffentlichen Stellplatzes werden straßenverkehrsbehördliche Anordnungen künftig eindeutiger und die Parkraumbewirtschaftung stringenter.

Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“

Aus dem (planungsrechtlichen) Wegfall privater Stellplätze zugunsten öffentlicher Stellplätze resultiert ein Zuwachs im öffentlichen Bereich auf 75 Stellplätze.

Grünfläche mit Überfahrungsregelung

Die bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 festgesetzte Grünfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ und den angrenzenden MK- und MI-Grundstücken bleibt in leicht geänderter Form erhalten. Die Änderungen in der Abgrenzung ergeben sich aus der aktuell durchgeführten topografischen Einmessung. Hieraus resultierend wird auch ein mittlerer Bereich des Parkplatzes festgesetzt.

Die umgebende Grünfläche übernimmt des Weiteren die besondere Aufgabe als „Zufahrtsverbotsfläche“ zu den angrenzenden Grundstücken. Eine Überfahung wird nur ausnahmsweise zu den vier Grundstücken Schlachtstraße 16, 18, 20, 24/26 zugelassen, wenn sie der Erreichbarkeit eines zu einer Wohneinheit gehörenden Stellplatzes dient. Gewerbliche Verkehre, zu denen auch Verkehre zu Stellplätzen von Gaststätten zählen, sind nicht zulässig. Diese spezifischen Re-

gelingen und „Grünflächen“ festzusetzen, erscheint zunächst rechtlich problematisch, wird aber unter Berücksichtigung folgender Überlegungen für möglich gehalten. Vom Grundsatz her widerspricht die teilweise Nutzung einer Grünfläche für straßenverkehrliche Zwecke ihrer Eigenart als bepflanzter bzw. zu bepflanzender „Ruhebereich“. Im Bebauungsplan können aber Ausnahmen geregelt werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Möglichkeit, Zufahrten anzulegen, soll nicht auf jeden beliebigen Zufahrtsverkehr ausgedehnt werden können. Zufahrten sollen nur dann ausnahmsweise zulässig werden, wenn sie nur mit PKW befahren werden, die den einer Wohneinheit zugeordneten Stellplatz erreichen wollen. Wäre diese einschränkende Festsetzung nicht getroffen worden, könnte eine unbegrenzte Anzahl von PKW die Zufahrt nutzen, die möglicherweise weitere Nachbargrundstücke erreichen wollen oder Gast-PKW, die in größerer Anzahl auf dem Grundstück parken wollen.

Die textliche Festsetzung lautet:

Die Verkehrsgrünfläche kann für die Anlage von maximal 4 Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke Schlachtstraße 16 bis 26 (Flurstücke 1718/167, 2399/166, 1539/158 und 2901/158) ausnahmsweise unterbrochen werden. Eine Zufahrt ist nur zulässig, wenn pro Wohnung maximal eine PKW-Abstellmöglichkeit geschaffen wird. Zufahrten zu Stellplätzen von Gewerbebetrieben sind nicht zulässig. Die Anlegung von Fuß- und Radwegeverbindungen ist zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise

- für das Kerngebiet: Maximal 2 Vollgeschosse, GRZ = 0,8, GFZ = 1,6, geschlossene Bauweise
- für das Mischgebiet: Maximal 2 Vollgeschosse, GRZ = 0,6, GFZ = 1,2, offene Bauweise

werden unverändert aus der Vorgängerplanung übernommen.

Im Bereich des Kerngebietes wurde lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche geringfügig an die Lage eines zwischenzeitlich errichteten Gebäudes angepasst. Hierdurch werden städtebauliche Zielsetzungen des B-Plans nicht unterlaufen.

4 Verwirklichung des Bebauungsplanes

4.1 Belange von Natur und Umwelt

Durch die vorliegende erneute Änderung des B-Plans 26 werden keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem rechtswirksamen Planungsrecht ausgelöst.

Auch hinsichtlich der Immissionssituation sind keine nennenswerten Änderungen zu verzeichnen. Zu den Lärmbelastungen vgl. 2.2.

4.2 Hinweise

4.2.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Jever, dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2.2 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

5 Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

6 **Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ Teilbereich “Kattrepel/Grüner Garten“ der Stadt Jever hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

26441 Jever, den

.....

(Bürgermeisterin)

(Siegel)

Entwurf und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Jever.



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, im Oktober 2009

Dipl.-Ing. K. Zayko

Dipl.-Ing. L. Winter