

# Stadt Jever

## **Bebauungsplan Nr. 95**

### **"Am Alten Hafen"**

#### **Verfahrensstand:**

Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der  
sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der  
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**Stand 20.01.2010**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.11.2009 bis 18.12.2009 wurden die in der Übersicht aufgeführten Stellungnahmen abgegeben. Enthaltene Anregungen und Hinweise, die für die Planung von Bedeutung sind, werden im Folgenden näher behandelt.

<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen der Bürger</b>				
Nr.	Absender	Eingangsdatum	Anregungen	Hinweise
1	Frau Heiderose Traulich, Schlachte 10,11,12	12.01.2010		x

<b>Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>				
Nr.	Absender	Eingangsdatum	Anregungen	Hinweise
2	Kabel Deutschland GmbH	27.11.2009		x
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege– Stützpunkt Oldenburg	02.12.2009		x
4	Landkreis Friesland 14 – Planung und Bauordnung	10.12.2009		x
5	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	08.12.2009		x

<b>Stellungnahmen ohne weitere Anregungen und Hinweise</b>				
6	Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband OOWV	16.11.2009		
7	EWE Netz GmbH	11.12.2009		

<b>1</b>		<b>Frau Heiderose Traulich, Schlachte 10,11,12</b>			<b>12.01.2010</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen		
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>				<b>Abwägung</b>		
<p>Durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 95 wird die Vermarktung der Grundstücke der Einwänderin stark eingeschränkt und es entstehen erhebliche Verluste.</p>				<p>Der Bebauungsplan Nr. 95 trifft Aussagen für das Grundstück Schlachte 10 (Flurstücksnummer 294/30, 294/3), die Grundstücke Schlachte 11 (Flurstücksnummer 292/2) und 12 (Flurstücksnummer 288/2) sowie deren rückwärtige Bereiche.</p> <p>Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 27 weist im Bereich der Schlachte 11 und 12 ein Baufeld aus, das lediglich eine Bebauung entlang der Schlachte, jedoch nicht im rückwärtigen Bereich zulässt.</p> <p>Die Erschließung wäre nur durch eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer möglich, da derzeit die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksflächen nicht gegeben ist. Somit ist eine Entwicklung der rückwärtigen Bereiche derzeit nicht möglich.</p> <p>Ein weiteres Problem stellt die derzeit ungeklärte Entwässerung des Geländes dar.</p> <p>Sollten die Vorbedingungen (fehlendes Baurecht, Erschließung und Oberflächenentwässerung) geklärt sein, könnte auch für diese Bereiche überlegt werden, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Nutzung zu schaffen.</p>		

<b>2</b>		<b>Kabel Deutschland GmbH</b>			<b>27.11.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<b>x</b>	Hinweise		Anregungen		
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>				<b>Abwägung</b>		
<p>Planzeug über die vorhandenen Anlagen können unter der Web-Auskunft (<a href="http://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/">http://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/</a>) kostenlos ausgedruckt werden. bzw. bei der Planauskunft 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: <a href="mailto:planauskunft1@kabeldeutschland.de">planauskunft1@kabeldeutschland.de</a> oder per Fax-Nr.: 089-923342-1180 angefordert werden.</p>				<p>Das Kabel der Kabel Deutschland GmbH befindet sich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und wird daher nicht übernommen</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p>		

<b>3</b>		Nds. Landesamt für Denkmalpflege– Stützpunkt Oldenburg		<b>02.12.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		<b>x</b>	Hinweise		Anregungen
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
<p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.</p>			<p>Der Hinweis wurde bereits in die Planzeichnung sowie in die Begründung aufgenommen.</p>		

<b>4</b>		Landkreis Friesland 14 – Planung und Bauordnung		<b>10.12.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet			Hinweise	<b>x</b>	Anregungen
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme des Fachbereichs Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht</b>			<b>Abwägung</b>		
<p>Hinsichtlich der Blendwirkung der Ziegel sollte über eine andere Formulierung nachgedacht werden. Vorschlag: „von stark reflektierenden Dacheindeckungen mit Ausnahme von Photovoltaik oder Solaranlagen“. Ggf. kann die Formulierung auch durch „engobierte Dacheindeckungen mit stark reflektierender Oberfläche“ ergänzt werden.</p>			<p>Die örtliche Bauvorschrift wurde ergänzt. Die Neuregelung lautet: Als Dacheindeckungen sind ausschließlich zulässig:</p> <p>unglasierte Dachziegel mit gewellter Oberfläche und engobierte Dachziegel ohne stark reflektierende Oberfläche, die sich an dem Farbenspektrum feuerrot bis tomatenrot sowie anthrazit nach dem Farbenregister RAL 841, GL bzw. 840 HR an folgenden Farbtönen orientieren: 3000, 3002 – 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013; 7005, 7010 – 7012, 7015 – 7021;</p> <p>in die Dachflächen integrierte Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z. B. Kollektoren, Photovoltaikzellen).</p>		

<b>Zusammenfassung der Stellungnahmen des Fachbereichs Umwelt als untere Wasserbehörde</b>	<b>Abwägung</b>
<p>Es sollte vorab untersucht werden, ob der anstehende Boden für die Versickerung von Oberflächenwässern auf den Grundstücken geeignet ist.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr.8 wird aus der Planzeichnung herausgenommen.</p> <p>Die Entwässerungsleitungen sind so dimensioniert, dass das nicht versickerbare Oberflächenwasser abgeleitet werden kann.</p>
<b>Zusammenfassung der Stellungnahmen des Fachbereichs Umwelt als untere Abfallbehörde</b>	<b>Abwägung</b>
<p>Es besteht Anschlusszwang für die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3- Achser) sollten gemäß der Richtlinien der EAE85/95 insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendehammer sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zu nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahren Straße bringen. Da Abfallbehälter ggf. über längere Strecken transportiert werden müssen, sollten Investoren und potentielle Grundstückskäufer darüber informiert werden.</p>	<p>Die Planstraße A mündet in den Treidelweg, der in einen 18,5 m breiten Wendehammer mündet und somit eine Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung bietet. Die Planwege B und C sind Geh- und Radwege und sollen von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallbehälter der entsprechenden Anwohner können sowohl an der Planstraße A als auch am Hooksweg für die Entleerung abgestellt werden, sofern sie den Verkehr nicht behindern. Die zumutbare Entfernung von 60,0 m wird dabei nicht überschritten.</p>

<b>5</b>		Oldenburgische Industrie- und Handelskammer		<b>08.12.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet		Hinweise	<b>x</b>	Anregungen	
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägung</b>		
<p>In der Textliche Festsetzung 2. Mischgebiet wird der Begriff „Kiosk“ verwendet, der ein Betriebskonzept beschreibt. Betriebskonzepte können sich im kurzlebigen Handelsgeschäft verändern und bieten keine Sicherheit, dass die mit der Planung umgesetzten gewünschten Zielsetzungen langfristig eingehalten werden. Die Festsetzung sollte sich daher auf die Größenordnung der Verkaufsfläche sowie die Sortimente beschränken. Somit sollte der Begriff „Kiosk“ gestrichen werden.</p>			<p>Der Begriff „Kiosk“ wird gestrichen.</p>		
<p>In der textliche Festsetzung „Mischgebiete“ sollte die doppelte Nennung der Jeverschen Einzelhandelsstruktur und der typischen Läden für die Gebietsversorgung vermieden werden.</p>			<p>Die textliche Festsetzung wird gestrafft. Der Inhalt lautet nun:</p> <p>In den Mischgebieten MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Sonstige Vergnügungsstätten i. S. des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Läden zur Gebietsversorgung und Lebensmittelhandwerksbetriebe mit angeschlossenen Läden zulässig, die der typischen Jeverschen Einzelhandelsstruktur für diese Ladentypen (Verkaufsfläche von bis zu 60 qm), entsprechen und die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf mindestens 95 % der Verkaufsfläche Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Schnittblumen und Zeitungen / Zeitschriften anbieten und</li> <li>- auf höchstens 5% der Verkaufsfläche zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie nahversorgungsrelevante Sortimente, die auch zentrenrelevant (beding zentrenrelevant) sind, nach der untenstehenden Jeverschen Liste anbieten</li> </ul> <p><u>Jeversche Liste</u> ...</p>		