

STADT JEVER

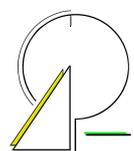
Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 57 „Schillerstraße“ 1. Änderung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Raumordnerische Vorgaben	4
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
3.3	Einzelhandelskonzept	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.1.1	Eingriffsregelung	5
4.1.2	Berücksichtigung der Vorgaben des NWaldLG	6
4.1.3	Berücksichtigung der EG-Wasserrahmenrichtlinie	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	7
4.4	Altablagerungen	7
4.5	Belange der Wasserwirtschaft	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	8
5.1.2	Mischgebiet	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Private Verkehrsflächen	9
5.5	Grünflächen	10
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	11
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Verfahrensübersicht	12
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	12
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	12
7.3	Planverfasser	12

ANLAGE: 3. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, den Siedlungsbereich im Norden des Hauptortes Jever städtebaulich zu verdichten und zu diesem Zweck die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schillerstraße“ für einen ca. 0,9 ha großen Bereich zwischen der Schillerstraße (L813), der Straße „Nordergast“ und dem Hooksielier Tief im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Schillerstraße“ aus dem Jahr 2004 setzt innerhalb des Plangebietes für das bebaute Grundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für den restlichen Bereich private Grünflächen fest. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Planungsziel verfolgt, diesen stark vorgeprägten, innerstädtischen Bereich zu verdichten und entsprechend dem umliegenden städtebaulichen Gefüge weiterzuentwickeln. Dementsprechend wird im Übergangsbereich zwischen den gemischten Nutzungsstrukturen an der Schillerstraße sowie der Wohnnutzung westlich hiervon auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die westlich hiervon liegenden Grundstücke werden über die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO auf eine Wohnbunutzung vorbereitet. Die Erschließung dieser rückwärtigen Flächen erfolgt über die Anordnung einer privaten Verkehrsfläche.

Zur Vermeidung untypischer bzw. potenziell störender Entwicklungen werden innerhalb der Mischgebiete sowie der allgemeinen Wohngebiete verschiedene Nutzungsarten ausgeschlossen. Weiterhin werden zur Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Jever in der Bauleitplanung Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Sortimentsbeschränkung, Verkaufsflächengröße) innerhalb des Mischgebietes festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete sowie die Bauweise wird den umliegenden Strukturen angepasst. Hierbei wird eine Staffelung von den eher verdichteten Mischgebietsflächen an der Schillerstraße hin zu den Wohngebieten auf den westlich gelegenen Flächen erreicht. Gleiches gilt für die zulässigen Gebäudehöhen. Zur Durchgrünung des Gebietes bzw. zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen voneinander werden im Weiteren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Plangebietes angeordnet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine optimale Verdichtungsmöglichkeit zur Stärkung der lokalen Nahversorgungsstrukturen an diesem integrierten und städtebaulich stark vorgeprägten Standort. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden nachhaltig vermieden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 57 – 1. Änderung wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Vredenburg + Schwichow, Jever zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 – 1. Änderung befindet sich im Hauptort Jever und umfasst eine ca. 0,9 ha große Fläche zwischen der Schillerstraße (L 813) im Süden, der Straße „Nordergast“ im Westen und dem Hooksielier Tief im Norden. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Grundstück selbst ist bis auf einen Teilbereich im Süden unbebaut. Hier befindet sich ein Gebäude mit einer Arztpraxis bzw. einem Schönheitssalon. Die übrigen Flächen werden derzeit als Grünfläche genutzt.

Das städtebauliche Umfeld wird sowohl durch die gemischte Nutzungsstruktur entlang der Schillerstraße (L 813) geprägt als auch durch die im Süden angrenzenden Wohnnutzungen. Im Bereich der Schillerstraße als einer der Haupteinfahrstränge des Ortes befinden sich neben den Wohnhäusern verschiedene Handwerks- bzw. Dienstleistungsbetriebe (z. B. KFZ-Werkstatt, Friseur, Bäcker, Fahrschule). Westlich davon hat sich ein umfangreiches Wohngebiet entwickelt, das im Norden im Bereich der Straße „Nordergast“ an das Plangebiet angrenzt. Das Hooksieder Tief (Gewässer II. Ordnung) trennt das Plangebiet von den weiter nördlich angrenzenden, großflächigen Gewerbegebieten.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Das Plangebiet liegt entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2008) innerhalb des Mittelzentrums Jever. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP 2005) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Mittelzentrums Jever im besiedelten Bereich. Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 – 1. Änderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die aktuelle Bauleitplanung mit der teilweisen Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im östlichen Bereich weicht von den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 57 aus dem Jahr 2004. Hierin wird auf dem östlich gelegenen Grundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausgeschlossen werden hierin Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 12,00 m begrenzt. Die daneben liegenden Flächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten- und Grabeland“ festgelegt.

3.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Jever wurde im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Jever erstellt und als verbindliche Grundlage zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und für die Bauleitplanung als städtebauliches

Konzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 17.09.2008 beschlossen¹. Hierin wurde auf der Grundlage verschiedener Erhebungen ein räumliches Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Jever erarbeitet. Grundgedanke ist die funktionale und einzelhandelsrelevante Gliederung der Versorgungsstrukturen in Jever, die durch die Bauleitplanung gezielt zu steuern ist. Als Ergebnis wurden verschiedene Entwicklungsbereiche beschrieben und den Standorten innerhalb des Stadtgebietes zugeordnet (s. Kap. 9.3.4 des Einzelhandelskonzepts). Im Weiteren wurde eine spezifische, „Jeverische Sortimentsliste“ erarbeitet (s. Kap. 9.3.2 ebd.). Die Grundsätze 1-4 (s. Kap. 9.3.6 ebd.) beziehen sich auf die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit verschiedenen Sortimentsbereichen auf die unterschiedlichen Standorte des Stadtgebietes bzw. die Entwicklungsbereiche.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept unter Kap. 9.3.4 definierten Entwicklungsbereiche. Für diese Bereiche können entsprechend dem Grundsatz Nr. 3 (Kap. 9.3.6) Einzelhandelsbetriebe ausschließlich zur Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgungssituation zugelassen werden. Als Orientierungsmaßstab wird hier die Anwendung der sog. 35 %-Regelung vorgeschlagen. Dies bedeutet, dass, wenn der Umsatz eines Lebensmittelanbieters höher ist als 35 % der im fußläufigen Einzugsbereich (Radius von ca. 700 m) vorhandenen vorhabenspezifischen Kaufkraft, davon auszugehen ist, dass die Versorgungsfunktion über die reine Nahversorgung hinausgeht. Entsprechend den konzeptionellen Aussagen des Gutachtens wird die Entwicklung des Einzelhandels über die Begrenzung der Verkaufsflächengröße und der Sortimentsbereiche gesteuert (nahversorgungsrelevante Sortimente der „Jeverischen Liste“ bis 60 m² Verkaufsfläche). Insofern werden die Inhalte des Gutachtens zur Vermeidung negativer Einflüsse auf den zentralen Versorgungsbereich konkret in der Bauleitplanung umgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

4.1.1 Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird aufgrund des geringen Planumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes sind folgende Grundflächen gem. § 19 BauNVO zulässig:

Baugebiet	Flächengröße	GRZ / GR	Zulässige Grundfläche
WA (Allgemeines Wohngebiet)	2.554 m ²	GRZ = 0,4	1.022 m ²
MI (Mischgebiet)	5.187 m ²	GRZ = 0,5	2.594 m ²
Gesamt	7.741 m ²		3.616 m²

¹ JUNKER UND KRUSE, STADTFORSCHUNG ▪ PLANUNG: Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, Dortmund, August 2008

Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.1.2 Berücksichtigung der Vorgaben des NWaldLG

Innerhalb des Plangebietes befand sich auf dem Grundstück 204/21 eine Gehölzfläche, die von dem Grundstückseigentümer abgeräumt wurde. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland wird nicht davon ausgegangen, dass es sich um einen Wald i. S. des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt, der entsprechend den Vorgaben des NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung zu kompensieren wäre. Vielmehr handelt es sich hierbei um ein Siedlungsgehölz innerhalb der überwiegend bebauten städtebaulichen Strukturen, der nicht den Regelungen des Landeswaldgesetzes unterliegt. Auf dem angesprochenen Flurstück war bereits entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 57 „Schillerstraße“) aus dem Jahr 2004 eine Bebauung und somit eine Entfernung des angesprochenen Grünbestands zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB wurde bereits bei der Aufstellung der damaligen Bauleitplanung berücksichtigt. Zudem lösen entsprechend den Regelungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB die in der aktuellen Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen keinen erneuten Kompensationsbedarf aus.

4.1.3 Berücksichtigung der EG-Wasserrahmenrichtlinie

Der Erhalt bzw. das Erreichen des guten Zustands bzw. guten ökologischen Potenzials der Gewässer ist Umweltziel der EG-Wasserrahmenrichtlinie. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches liegt das Hooksielier Tief (Gewässer II. Ordnung), die erforderlichen Räumstreifen liegen innerhalb des Plangebietes (s. Kap. 4.4). Zur Berücksichtigung der o. g. Umweltziele ist zu prüfen, ob im Rahmen der angestrebten Gebietsentwicklung eine freie Entwicklung von Flora und Fauna auf diesen Gewässerrandstreifen sinnvoll ist.

Planungsziel innerhalb der vorgeprägten, innerörtlichen Lage ist eine Innenverdichtung unter bestmöglicher Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Die Gewässerrandstreifen liegen zum Teil innerhalb eines bereits im Ursprungsplan festgesetzten und teilweise bereits entwickelten Baugebiets (Flurstück 204/21). Eine naturnahe Entwicklung war hier entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen nicht vorgesehen und wird auch im weiteren nicht geplant. Entsprechend dem oben genannten Planungsziel werden die gewässernahen Flächen auf den kleinen Grundstücken innerhalb des geplanten Wohngebietes (WA) auch hier dem Baugebiet zugeordnet. Eine naturnahe Entwicklung wird hier auch angesichts der knappen, zur Verfügung stehenden Flächen nicht für sinnvoll erachtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Südlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 in ca. 120 m Entfernung befindet sich in einem ausgewiesenen Industriegebiet das Friesische Brauhaus zu Jever. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens des

Brauhausbetreibers auf die potenziellen Geräuschemissionen des Brauereibetriebes und auf eine mögliche Einschränkung des Gewerbebetriebes durch die Bebauungsplanung hingewiesen. Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich jedoch um die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57, der in Bezug auf die möglichen Geräuschemissionen der Brauerei bereits einen entsprechenden Immissionsschutzanspruch entfaltet. Zudem erstreckt sich südlich des Plangebietes eine weitere Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und immissionsschutzrechtlich ebenfalls für die Brauerei von Belang ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird das bislang festgesetzte Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt, das in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht einen geringeren Schutzanspruch genießt als eine Wohnbebauung. Das mit der Bebauungsplanänderung im Bereich der früheren Grünfläche zudem neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) befindet sich in größerem Abstand zum Betriebsgelände der Brauerei. Insofern wird durch die künftige Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57, 1. Änderung keine zusätzliche Nutzungseinschränkung für das in städtischer Gemengelage befindliche Brauhaus und somit keine städtebauliche Konfliktlage vorbereitet. Den Belangen des Immissionsschutzes wird durch das Planvorhaben Rechnung getragen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

Nördlich entlang der Grenze des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung der Sielacht Wangerland, das Hooksielener Tief. Um dessen ordnungsgemäße Unterhaltung sicherzustellen, sind hierzu ausreichende Räumstreifen freizuhalten.

Innerhalb des 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens, ausgehend von der Böschungsoberkante, gelten die Bestimmungen des § 91 NWG. Insbesondere dürfen bauliche

Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortbezogen sind. Über Abweichungen von dieser Regelung entscheidet gem. § 91a (3) NWG die untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland. Darüber hinaus gelten in der 10,00 m breiten Räumuferzone entlang des Hooksier Tiefs die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Wangerland. Dieser Bereich ist von Hindernissen, insbesondere von baulichen Anlagen freizuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Sielacht Wangerland.

In der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung werden diese Zonen entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird somit Rechnung getragen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Übereinstimmung mit dem Planungsziel, eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Verdichtungsmöglichkeit für den innerstädtischen, vorgeprägten Raum zu schaffen, wird für die beiden Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Entwicklung eines der rückwärtigen Lage angepassten, ruhigen Charakters, werden gebietsuntypische bzw. potenziell störende Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5+6) BauNVO).

5.1.2 Mischgebiet

Das Flurstück 204/21 im Südosten des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend an die gemischten Nutzungsstrukturen entlang der Schillerstraße und wird direkt über die Hauptverkehrsstraße erschlossen, so dass hier eine diesem Umfeld angepasste Entwicklung angestrebt wird. Dementsprechend wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO für das bereits teilweise bebaute Grundstück festgesetzt. Die hier bestehende Nutzung (Arztpraxis, Kosmetikinstitut) integriert sich optimal in den festgesetzten Gebietscharakter. Angesichts des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes „Am Hillernsen Hamm“ sind städtebauliche Fehlentwicklungen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich nicht zu befürchten.

Entsprechend dem Planungsziel zur Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Jever (s. Kap. 3.3) zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den Innenstadtbereich werden innerhalb des Mischgebietes (MI) Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise können diese bis zu einer Verkaufsflächengröße von 60 m² mit einem mind. 95 %igen Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente der „Jeverschen Liste“ (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften) zugelassen werden. Betriebskonzepte wie z. B. der Kiosk als verbreitete Verkaufsform können hierüber realisiert werden.

Neben dem Ausschluss der o. g. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls gebietsuntypische und ggf. störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem werden hin-

sichtlich der anliegenden Wohnstrukturen Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um einen optimalen Übergang zwischen den teils gewerblich geprägten baulichen Strukturen an der Schillerstraße sowie den Wohnstrukturen an der Straße „Nordergast“ zu gewährleisten, werden entsprechend den Entwicklungszielen für das allgemeine Wohngebiet (WA) bzw. das Mischgebiet (MI) unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dementsprechend wird für das Mischgebiet (MI) im östlichen Teil des Plangebietes das Verdichtungsmaß durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bestimmt. Bei einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen ist eine Gebäudehöhe von 12,00 m zulässig. Hierdurch kann eine optimale Ausnutzung des Grundstücks auch für gewerbliche Bauten gewährleistet werden.

Für das im Westen liegende allgemeine Wohngebiet, welches im Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohnstrukturen an der Straße „Nordergast“ liegt, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei einer eingeschossigen Bauweise wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,50 m entsprechend den umliegenden Wohngebäuden begrenzt. Insgesamt werden über diese Festsetzungen städtebauliche Fehlentwicklungen wie untypische Gebäudehöhen oder eine der Erschließung nicht angemessene bauliche Verdichtung vermieden.

Für die angegebenen Gebäudehöhen gilt als oberer Bezugspunkt die Gebäudeoberkante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem angestrebten Planungsziel der Verdichtung eine offene (o) Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) und für das Mischgebiet (MI) festgesetzt. Über die Bestimmung der ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise und der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m bzw. 12,00 m wird eine Staffelung der Gebäudehöhen zur Anpassung an die umliegenden baulichen Strukturen angestrebt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Anordnung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO geschaffen. Hierbei werden ausreichende Abstände zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingehalten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist eine Bebauung durch Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

Die entlang des Hooksier Tiefs gelegene Unterhaltungsfläche (s. Kap. 4.4) in einer Breite von insgesamt 10,00 m wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche von Hauptgebäuden freigehalten. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den hier liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) bzw. der Satzung der Sielacht Wangerland nur mit Zustimmung der entsprechenden Stelle (Landkreis Friesland bzw. Sielacht Wangerland) zulässig.

5.4 Private Verkehrsflächen

Zur Erschließung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke wird im Bebauungsplan eine private Straßen-

verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Planstraßen) in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Innerhalb der angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig, so dass Beeinträchtigungen durch zu dicht heranrückende Bauten vermieden werden.

Bei der vorgesehenen Erschließung werden nur wenige Wohngrundstücke erschlossen, die Anfahrt der Mischgebietsfläche erfolgt direkt über die Schillerstraße. Dementsprechend wird die Anfahrt durch größere Fahrzeuge (LKW) über die private Verkehrsfläche nur in seltenen Einzelfällen erwartet. Auf Grund der zu erwartenden, niedrigen Geschwindigkeiten sowie der Möglichkeit eines geringfügigen Fahrzeugübergangs auf den angrenzenden Pflanzstreifen ist ein Begegnungsfall LKW mit Fußgängern möglich und angesichts der Seltenheit auch zumutbar. Zudem ist aufgrund des geradlinigen Straßenverlaufes eine gute Einsehbarkeit der ganzen Verkehrsfläche gegeben, so dass keine Gefahrensituationen zu erwarten sind. Insofern ist die festgesetzte Straßenbreite von 3,00 m für den vorgesehenen Erschließungszweck ausreichend.

Eine Erschließung der Grundstücke durch Abfallentsorgungsfahrzeuge über die festgesetzte, private Verkehrsfläche (Planstraße) ist nicht vorgesehen. Dementsprechend sind die Abfallbehälter von den Anliegern zur Schillerstraße zu bringen.

5.5 Grünflächen

Die im Nordwesten liegenden Grundstücke, die sich auf Grund ihrer Größe nicht für eine Nutzung zu Bauzwecken eignen, werden entsprechend den Inhalten des Ursprungsplans sowie ihrer Realnutzung weiterhin als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen untereinander sowie der geplanten von der vorhandenen Bebauung werden in der Bebauungsplanänderung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf Breiten von jeweils 3,00 m festgesetzt. Analog zu den Festsetzungen des Ursprungsplans wird hier die zweireihige Anpflanzung von Laubgehölzen vorgesehen, die gleichzeitig der Grüngestaltung des Gebiets dienen soll.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Schillerstraße (L 813). Die innere Erschließung der Wohngebiete wird über die Festsetzung einer Planstraße (private Verkehrsfläche) gesichert.

• Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt. Eine Erschließung der Grundstücke durch Abfallentsorgungsfahrzeuge über die festgesetzte, private Verkehrsfläche (Planstraße) ist nicht vorgesehen. Dementsprechend sind die Abfallbehälter von den Anliegern zur Schillerstraße zu bringen.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schillerstraße“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

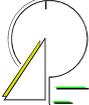
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a (2), § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Jever,

.....
Bürgermeisterin

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schillerstraße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Jever vom Planungsbüro:

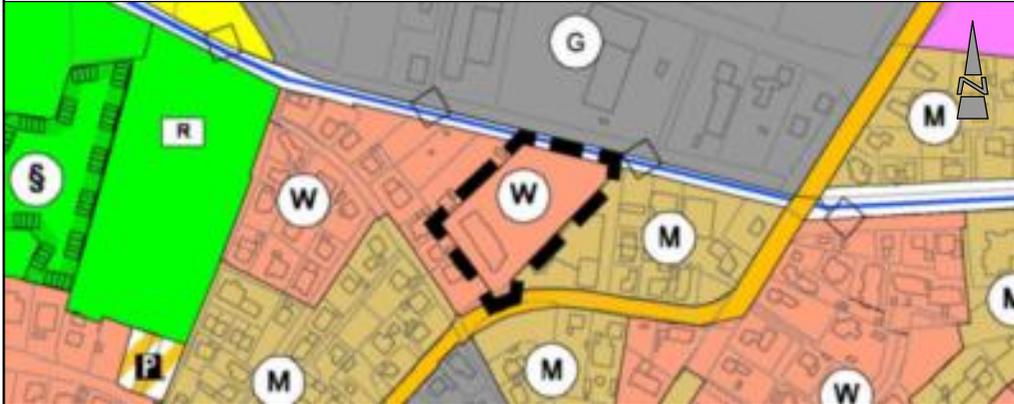
**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

ANLAGE

- 3. Änderung (Berichtigung)
des Flächennutzungsplanes

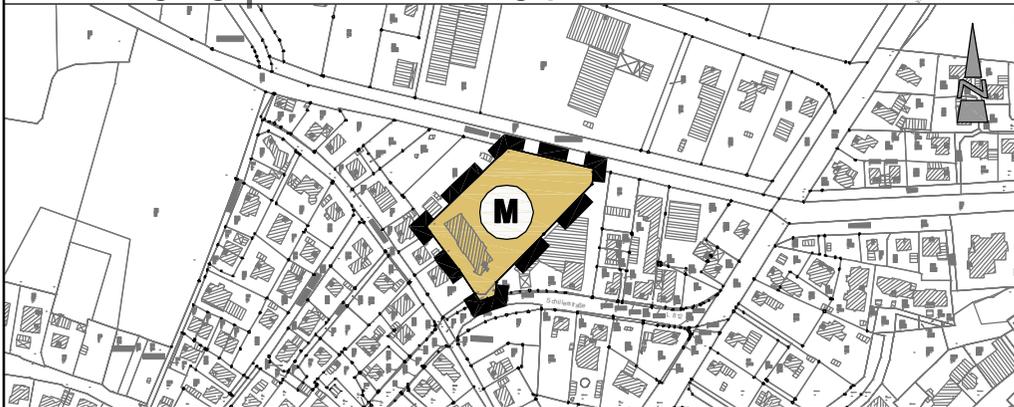
Vormalige Darstellung im Flächennutzungsplan

1:5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplans

1:5.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV



Wohnbaufläche (W)



Gemischte Baufläche (M)



Berichtigungsbereich

Stadt Jever

3. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 57 - 1. Änderung "Schillerstraße"

Kurzerläuterung

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schillerstraße“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier bisher eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan setzt für einen Teilbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest und weicht in diesem Bereich von der Darstellung ab. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt (vgl. Abb. links).

Verfahrensvermerk

Beschluss zur Berichtigung

Der Rat der Stadt Jever hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Schillerstraße“ am diese Berichtigung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen.

Jever, den

.....
Bürgermeisterin

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung , Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

