

Stadt Jever

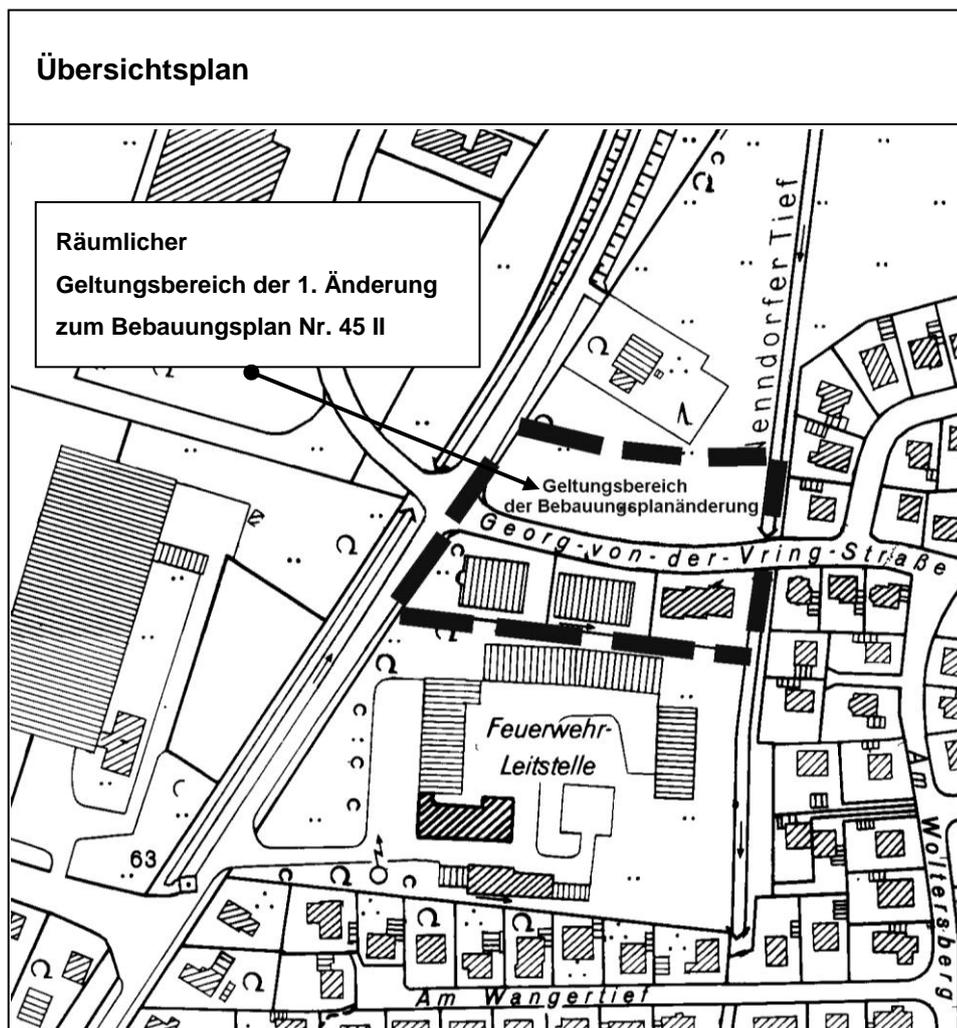
Landkreis Friesland

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 45 II

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

„Am Wangertief / Hooksieler Tief“



Entwurf

16.11.2010

1. Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 45 II „Am Wangertief / Hooksielier Tief“ aus dem Jahre 1989 überdeckt Siedlungsbereiche nördlich des Hooksielier Tiefs und setzt dementsprechend überwiegend „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO fest. Im Westen grenzt dieser Bebauungsplan an die Wangerländische Straße (L 813) an und setzt beidseitig der Georg-von-der-Vring-Straße Mischgebiete gem. § 6 BauNVO fest. Nach diesen Festsetzungen wären dort Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Ein derzeit noch unbebautes Grundstück mit ca. 3.300 m² würde solch eine Ansiedlung problemlos ermöglichen. Auch gab es in der Vergangenheit bereits mehrere Anfragen diesbezüglich bei der Stadt.

Solch eine Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes würde allerdings den Zielsetzungen des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes widersprechen und das Leitbild zur Erhaltung und Stärkung einer lebendigen Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich entgegenstehen.

In Erkenntnis dieser Sachverhalte erkannte die Stadt ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs.3 BauGB und hat die Durchführung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt zur Sicherstellung der Planungsziele eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes (MI 1 und MI 2) gem. § 14 und § 16 BauGB beschlossen.

Nunmehr soll durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes sichergestellt werden, dass dort die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes geregelt wird.

Da durch die Änderung weder die Grundzüge der Planung berührt, noch die Nutzungsmaße verändert werden, und es sich im vorliegenden Falle um eine Überplanung eines bereits besiedelten Bereiches handelt, wird das Änderungsverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

1.2 Änderungsbeschluss, Verfahrensablauf

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 25.02.2010 die Durchführung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 45 II „Am Wangertief / Hooksielier Tief“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde zur Sicherstellung der angestrebten Planungsziele eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen.

Ein Vorentwurf zur Umsetzung der Planungsziele wurde vom Verwaltungsausschuss in der Sitzung am 21.09.2010 gebilligt und es wurde beschlossen die erforderlichen Beteiligungsschritte durchzuführen.

In der Zeit vom 11.10.2010 bis zum 27.10.2010 wurde die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange über die mit der Änderung beabsichtigten Planungsziele informiert. Von Bürgern wurden keine Anregungen oder Hinweise zu den Planungszielen oder -inhalten vorgetragen. Seitens der Behörden wurde lediglich eine Stellungnahme von der IHK Oldenburg abgegeben. Die IHK begrüßt die Planungsabsicht im Interesse einer konsequenten Umsetzung der Ergebnisse des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt ausdrücklich.

1.3 Verfahren

Da durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 II die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter europäischer Richtlinien vorliegen, kann das Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. In diesem Verfahren besteht die Möglichkeit, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht zu verzichten.

1.4 Geltungsbereich der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst räumlich die beiden Mischgebiete beidseitig der Georg-von-der-Vring-Straße und erstreckt sich über einen Bereich von ca. 8.500 m² (Flurst. 21/149; 21/155; 21/175; 21/176; 21/261; 21/237). Inhaltlich wird lediglich die textliche Festsetzung Nr. 5 bzgl. der Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen in den Mischgebieten (MI 1 u. MI 2) geändert; alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 II in seiner Fassung vom 21.04.1989 behalten ihre Gültigkeit.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jever stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Südlich grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ an. Östlich des Änderungsbereiches stellt der wirksame FNP entsprechend der Realnutzung großflächig Wohnbauflächen dar. Im Norden wird der Änderungsbereich von Außenbereichsflächen, Flächen für die Landwirtschaft, begrenzt.

2.2 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet erlangte der Bebauungsplan Nr. 45 II „ Am Wangertief / Hooksielier Tief“ am 21.04.1989 seine Rechtsverbindlichkeit.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist lediglich eine Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 5. Diese textliche Festsetzung regelt die Zulässigkeit der Nutzungen in den beiden Mischgebieten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die bisher zulässigen Nutzungen und die künftigen Zulässigkeits-/Ausnahmetatbestände im Überblick dar.

Bisherige Regelungen der TF. 5**5. Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben sind****I. allgemein zulässig**

a) in dem mit MI 1 bezeichneten Bereich:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

b) in dem mit MI 2 bezeichneten Bereich alle Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO

II. ausnahmsweise zulässig

a) In den mit MI 1 und MI 2 bezeichneten Bereichen alle Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

b) in dem mit MI 1 bezeichneten Bereich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Künftige Regelungen der TF. 5**5. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO****5.1 Gliederung der Mischgebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO**

Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) mit unterschiedlicher Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen gegliedert.

5.2 Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die unter § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO aufgeführten Tankstellen und die unter Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der Baugebiete MI 1 und MI 2. Im MI 1 sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude und Wohnungen) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

5.3 Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO; Einzelhandelsbetriebe, Handwerkerprivileg

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe gem. 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Läden zur Gebietsversorgung und Lebensmittelhandwerksbetriebe mit angeschlossenen Läden zulässig, die der typischen Jeverischen Einzelhandelsstruktur für diese Ladentypen (Verkaufsfläche von bis zu 60 m²) entsprechen, und die

- auf mindestens 95 % der Verkaufsfläche Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften anbieten.
- auf höchstens 5 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente nach der Jeverischen Liste sowie nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutika, Reformwaren) anbieten.

Verkaufsstätten bis zu einer Größe von max. 150 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines sonstigen im Gebiet ansässigen Handwerkerbetriebes (ohne Betriebe des Lebensmittelhandwerks) sind ausnahmsweise zulässig, sofern hiervon keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten ist.

Nach den bisher geltenden Regelungen wären innerhalb der Mischgebiete Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² ohne Einschränkung von Sortimenten, Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a BauNVO und Tankstellen zulässig.

Die Stadt möchte jedoch an dieser Stelle des Stadtgebietes aufgrund der peripheren Lage des Standortes und im Interesse der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches die Entwicklung von Einzelhandelsflächen steuern. Ferner sollen durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen den Anforderungen an das hieran anschließende Wohngebiet Rechnung getragen werden.

Entsprechend werden die zulässigen Verkaufsflächen und die Sortimente für Einzelhandelsbetriebe neu geregelt. Grundgedanke hierbei ist, kleine Verkaufsstätten zur Versorgung des Gebietes (Kiosk, Betriebe des Lebensmittelhandwerks) und Verkaufsstätten in Verbindung mit einem Handwerksbetrieb ausnahmsweise zuzulassen, sofern hiervon keine Störungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind.

Mit dem sog. „Handwerkerprivileg“ und der Beschränkung der Verkaufsfläche soll der Entstehung von Fachmärkten begegnet werden.

Tankstellen werden an dieser Stelle wegen ihres Emissionspotentials in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten und aufgrund der verkehrlichen Situation ausgeschlossen.

4. Auswirkungen der Planung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Einschränkung der Zulässigkeit von Anlagen in den beiden Mischgebieten. Zu diesem Zweck wird das Mischgebiet gegliedert.

Die Planung schränkt die dort derzeit ausgeübten Nutzungen nicht ein, sondern regelt lediglich die künftig zulässigen Nutzungen. Insofern schätzt die Stadt die privaten Belange als ausreichend berücksichtigt ein und möchte mit dieser Planung den Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Die Planänderung erfordert keinen Aufwand für zusätzliche Erschließungsanlagen. Auch werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, so dass auf den Naturhaushalt keine Einwirkungen zu erwarten sind.

5. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 25.02.2010 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 II „Am Wangertief / Hooksierter Tief“ beschlossen.

Am 21.09.2010 hat der VA der Stadt Jever den Vorentwurf zur 1. Änderung beraten und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Am 30.11.2010 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.12.2010 bis 14.01.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden im Sinne von § 13 Abs. 2 S. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vomGelegenheit zur Stellungnahme bis zumgegeben.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 II „Am Wangertief / Hooksierter Tief“ als Satzung beschlossen.

Jever, den2011

Dankwardt
Bürgermeisterin

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

Oldenburg, den 16.11.2010



Dipl.-Ing. H. Weydringer