

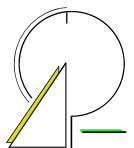
STADT JEVER
Landkreis Friesland

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 3
„Auf dem Dannhalm“

Beteiligungsverfahren gem. § 13 a Abs. 2
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2
BauGB (beschleunigtes Verfahren)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

01.02.2011



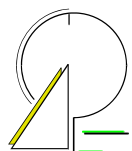
Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever

von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg



Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Mit Schreiben vom 19.10.2010 T Ib – 959/10/Wn haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der angegebenen Stellungnahme wird auf die Möglichkeit des Anschlusses an die zentrale Trinkwasserversorgung und die Berücksichtigung vorhandener Versorgungsanlagen hingewiesen. Diese Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>		
<p>Im Planbereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Es handelt sich hier um Fernkabel, Hauptkabel und Verzweigerkabel, die nicht verlegt werden können. Soweit sie bei der Planung berücksichtigt werden sollen, sind sie aus dem beigefügten Plan ersichtlich.</p> <p>Es gibt die Möglichkeit der kostenfreien Internetanwendung "TAK" (Trassenauskunft Kabel der Deutschen Telekom) um die benötigten Lagepläne einzusehen. Sollten Sie zu dem System "TAK" Zugriff haben, können Sie die benötigten Pläne jederzeit im System einsehen. Sofern Sie keinen Zugriff zu dem System haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Udo Hanßen Tel.: +49 441 2346570 oder Herrn Andre Hammiediers +49 441 2346584, hier erhalten Sie ein Infoblatt und einen Nutzungsvertrag für diese Anwendung.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen verlaufenden Leitungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Hierauf wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.</p>

Bürger

von folgendem Bürger wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Udo König
Dannhalmsweg 20
26441 Jever

als Vertreter der Eigentümer der Grundstücke
Dannhalmsweg Nr. 20, 24, 26, 41, 45, 47, 49

		Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
		<p>Udo König Dannhalmsweg 20 26441 Jever als Vertreter der Eigentümer der Grundstücke Dannhalmsweg Nr. 20, 24, 26, 41, 45, 47, 49</p>	
<p>Wir haben die geplante Änderung des Bebauungsplanes eingehend studiert und uns im Rahmen eines Nachbartreffens, an dem die Eigentümer der Grundstücke Dannhalmsweg Nr. 20, 24, 26, 41, 45, 47, 49 teilnahmen, Gedanken über Gründe, Auswirkungen etc. gemacht und äußern erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Änderung.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Durch den Wegfall des Spielplatzes wird der Wert der Grundstücke geschmälert. Noch vor wenigen Jahren bestand schon einmal Absicht der Bebauung mit einem „Kindergarten“ (Initiative einer Anliegerin). Damals hat der Rat die Veränderung abgelehnt, weil der Kinderspielplatz benötigt würde. Die Situation ist heute keineswegs anders. Es gibt immer noch oder wieder Kinder und Enkelkinder im Baugebiet. Eine Veränderung wäre demnach zugleich ein enteignungsgleicher Eingriff bezogen auf die Ursprungssituation des Baugebietes. Durch den Generationswechsel wird es wieder Kinder am Dannhalm geben.</p> <p>2. Die Nichtbebauung des Spielplatzes führt auch dazu, dass mit den angrenzenden Liegenschaften eine sog. „grüne Lunge“ vorhanden ist, die den Wohn- und Erholungswert der Wohnbaugrundstücke erheblich steigert und umgekehrt bei Wegfall erheblich mindert. Dieses ist umso wichtiger, als seinerzeit durch den Einfluss einer kleinen pol. Gruppe im Rat das sogen. „Gleisdreieck“ mit viel zu kleinen Grundstücken ausgewiesen wurde, deren Nachteil man heute eindeutig erkennen kann. Deshalb ist eine grüne Oase dazwischen umso wichtiger. Besonders auch im Hinblick auf weitere Baugebiete hinter der Bahntrasse.</p> <p>3. Der Umplanung liegt - wie man aus der Begründung vom 01.12.2010 erkennen kann - kein sachlicher Grund im Sinne § 1 des Baugesetzes zugrunde. Insbesondere sind die finanziellen Beweggründe der Stadt keine Gründe, um einen Bebauungsplan zu verändern. Die beabsichtigte</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, befinden sich innerhalb des Wohngebietes ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder. So liegt unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet der Spielplatz an der Hammerschmidtstraße sowie in ca. 300 m Entfernung an der Horandstraße. Unzumutbare Auswirkungen durch die Entwicklung der Wohnnutzung an dieser Stelle werden hierdurch nicht ausgelöst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wurde bisher als Spielplatz festgesetzt und diente nicht vorrangig einem ökologischen bzw. klimatischen Zweck. Entsprechend der bisherigen Ausweisungen wäre hier bereits eine Befestigung bzw. eine Ausstattung mit Spielgeräten zulässig gewesen. Zudem weist das städtebauliche Umfeld auch bei einer kleinteiligen Grundstückseinteilung sowohl zu Erholungszwecken als auch aus ökologischer Sicht ausreichende Grünstrukturen (z. B. Wegeverbindung entlang der ehemaligen Bahntrasse) auf. Eine vollständige Versiegelung des Grundstücks ist im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl, das vorhandene Gewässer und die hierzu einzuhaltenden Abstände sowie die örtlich übliche Gartengestaltung nicht zu erwarten.</p> <p>Wie bereits in der Begründung ausgeführt, wurde angesichts ausreichender Spielplatzflächen innerhalb der Siedlungsstruktur die Möglichkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB gewählt. Eine</p>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>sogenannte verdichtete Bebauung führt in der Stadt keineswegs zu verbesserten Wohnverhältnissen, sondern verstößt im weiteren Sinne gegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 +2 des Baugesetzbuches. Die Summe der Einzeleingriffe hat sehr wohl Auswirkungen auf Natur und Tierwelt, zumal sich in den einzelnen Gärten Hunderte von Singvögeln tummeln.</p> <p>4. Das Spielplatzgrundstück wurde seinerzeit nicht bei der Verteilung der Erschließungskostenbeiträge einbezogen, so dass die Übrigen Grundstückseigentümer den Anteil für das rd. 2000 qm große Spielplatz-Grundstück mitgetragen haben. Wäre es einbezogen worden, hätten die Anlieger rd. 9 % weniger zu tragen gehabt.</p> <p>5. Sollte die Stadt dennoch Ihre Planungen weiter verfolgen, so sind wir bereit zur Zurücknahme dieser Bedenken bzw. zum Verzicht auf ein Normenkontrollverfahren, wenn die entstehende „ungerechtfertigte Bereicherung“ der Stadt durch den Verkauf des Grundstückes als „erschlossen“ und damit zu einem hohen Kaufpreis, bzw. die Wertminderung der 24 Grundstücke des Baugebietes „Auf dem Dannhalm“ durch eine Entschädigung von mindestens 9% der damaligen Erschließungskosten ausgeglichen wird.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken bei dem Entscheidungsvorgang und um einen baldigen Bescheid.</p>	<p>unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Wohnverhältnisse sowie von Natur und Tierwelt wird durch eine Überplanung der ca. 0,18 ha großen Fläche zu Wohnbauzwecken innerhalb der stark vorgeprägten Strukturen nicht vorbereitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft der Verwaltung der Stadt Jever besteht kein Erstattungsanspruch für die im Jahr 1980 erhobenen Erschließungsbeiträge.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Ausführungen in der Begründung bzw. den oben getroffenen Abwägungsvorschlägen entspricht die vorliegende Planung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung gemäß den planungsrechtlichen Grundsätzen des Baugesetzbuches. Entschädigungsansprüche werden hierdurch nicht ausgelöst.</p>