

STADT JEVER

Landkreis Friesland



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

gem. § 13a BauGB

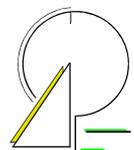
BEGRÜNDUNG

Entwurf

01. Dezember 2010

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



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
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
5.4	Grünfläche	6
5.5	Wasserfläche	6
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	7
7.1	Rechtsgrundlagen	7
7.2	Verfahrensübersicht	7
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	8
7.3	Planverfasser	8

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, den Siedlungsraum im Norden des Hauptortes Jever städtebaulich zu verdichten und zu diesem Zweck die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Dannhalm“ für einen ca. 0,18 ha großen Teilbereich gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1975 zur Bereitstellung der Siedlungsflächen nördlich der Bahnlinie Esens-Sande und westlich der Bahnhofstraße aufgestellt. Bis auf einen Teilbereich an der Bahnhofstraße handelt es sich hierbei überwiegend um Wohngebiete, die bereits nahezu vollständig bebaut wurden. Nördlich an das Plangebiet grenzen weitere Siedlungsflächen. Für die teilweise noch un bebauten Flächen westlich hiervon besteht der Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“. Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung liegt im äußersten Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 am Dannhalmweg und wird derzeit überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dieses Spielplatzangebot wird bereits seit einiger Zeit nicht mehr genutzt, so dass die bisherige Ausstattung mit Spielgeräten entfernt wurde. Eine weitere Überprüfung hat ergeben, dass mit dem unmittelbar nördlich angrenzenden Kinderspielplatz an der Hammerschmidtstraße sowie einer in ca. 300 m Entfernung an der Horandstraße befindlichen Spielplatzfläche auch langfristig ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht, so dass die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Konkret plant die Stadt Jever, diesen innerörtlichen Bereich entsprechend den umliegenden Strukturen als Wohngebiet zu entwickeln und somit den bestehenden Siedlungsraum zu verdichten.

Dementsprechend wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem den umliegenden Flächen entsprechenden Verdichtungsmaß (Grundflächenzahl GRZ=0,4) und einer offenen (o) Bauweise festgesetzt. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung innerhalb des bebauten Bereiches wird die maximale Gebäudehöhe mit 9,50 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im Sinne einer optimalen Flächenausnutzung an den Grundstücksgrenzen sowie an dem vorhandenen Entwässerungsgraben. Dieser wird durch die Festsetzung als Wasserfläche planungsrechtlich gesichert. Die ordnungsgemäße Unterhaltung erfolgt von der im Westen angrenzenden, in der vorliegenden Änderung festgesetzten Grünfläche, die über den dort angrenzenden Fuß- und Radweg (ehemalige Bahnlinie nach Carolinensiel) außerhalb des Plangebietes erreicht werden kann. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Dannhalmweg aus, dessen Wendeanlage unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 – 1. Änderung wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Vredenburg, Jever zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 – 1. Änderung befindet sich im Westen des Hauptortes Jever und umfasst eine ca. 0,18 ha große Fläche. Das Plangebiet

liegt unmittelbar nordwestlich der Wendeanlage, in die der Dannhalmweg mündet. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Grundstück selbst ist derzeit unbebaut, der hier ehemals genutzte Spielplatz wurde bereits abgebaut. Unmittelbar nördlich grenzt ein weiterer Spielplatz an der Hammerschmidtstraße an. Das städtebauliche Umfeld wird weitestgehend durch Wohnbebauung in Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Westlich der ehemaligen Bahnlinie nach Carolinensiel, die jetzt als Fuß- und Radweg dient, befinden sich umfangreiche, landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Weiter nördlich binden ebenfalls Wohnstrukturen an. Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Entwässerungsgraben.

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. 3 – 1. Änderung als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird dementsprechend gem. § 8 (2) aus den Inhalten der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Dannhalm“ aus dem Jahr 1975. Hierin wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Unmittelbar westlich angrenzend wird der vorhandene Graben gezeigt, eine gesonderte Festsetzung erfolgt hier nicht. Der westlich hieran angrenzende Streifen zur damaligen Bahnstrecke nach Carolinensiel wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Südlich und östlich angrenzend werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei zweigeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Dannhalmwegs. Für die Bereiche westlich des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gleisdreieck“. Hier werden zur Siedlungsentwicklung Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird aufgrund des geringen Planumfangs 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 ist bei einer Flächengröße (Allgemeines Wohngebiet) von 1.275 m² eine Grundfläche gem. § 19 BauNVO von 510 m² (GRZ = 0,4) zulässig. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 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.“

4.3 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).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Um eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungsraumes auf der bisherigen Spielplatzfläche zu ermöglichen, wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem städtebaulichen Umfeld ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen durch gebietsfremde oder potenziell störende Nutzungen werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Verdichtungsmaß wird entsprechend den Regelungen des Ursprungsplans für die umliegenden Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zur Vermeidung untypischer Höhenentwicklungen wird die maximale Gebäudehöhe in Übereinstimmung mit den innerhalb der städtischen Siedlungsstrukturen üblichen Höhenbegrenzungen auf $\text{GH} \geq 9,50 \text{ m}$ festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig. Aufgrund der Regelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen kann eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse entfallen, so dass eine optimale Ausnutzung der zu Verfügung stehenden Grundstücksfläche ermöglicht wird.

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) festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Anordnung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO geschaffen. Hierbei wird ein ausreichender Abstand zu der im Westen angrenzenden Wasserfläche (Graben) von 3,00 m sowie den umgrenzenden Strukturen eingehalten.

5.4 Grünfläche

Zwischen dem Entwässerungsgraben und der Fuß- und Radwegverbindung, der außerhalb des Plangebietes (ehem. Bahntrasse nach Carolinensiel) liegt, befindet sich ein wegebegleitender Grünstreifen, der entsprechend seinem Nutzungscharakter als Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt wird. Hierüber erfolgt die ordnungsgemäße Unterhaltung des unmittelbar angrenzenden Wasserzuges.

5.5 Wasserfläche

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Entwässerungsgraben der Stadt Jever, Betreiber ist die EWE. Dieser Graben wurde vor Ort eingemessen und wird in seinem Bestand als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die ordnungsgemäße Unterhaltung erfolgt von Westen über den dortigen Fuß- und Radweg bzw. den dort liegenden Grünstreifen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über den Dannhalmweg.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze 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.
- **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)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 17.08.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Dannhalm“ 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,

.....
Dankwardt
Bürgermeisterin

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Dannhalm“ 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*