

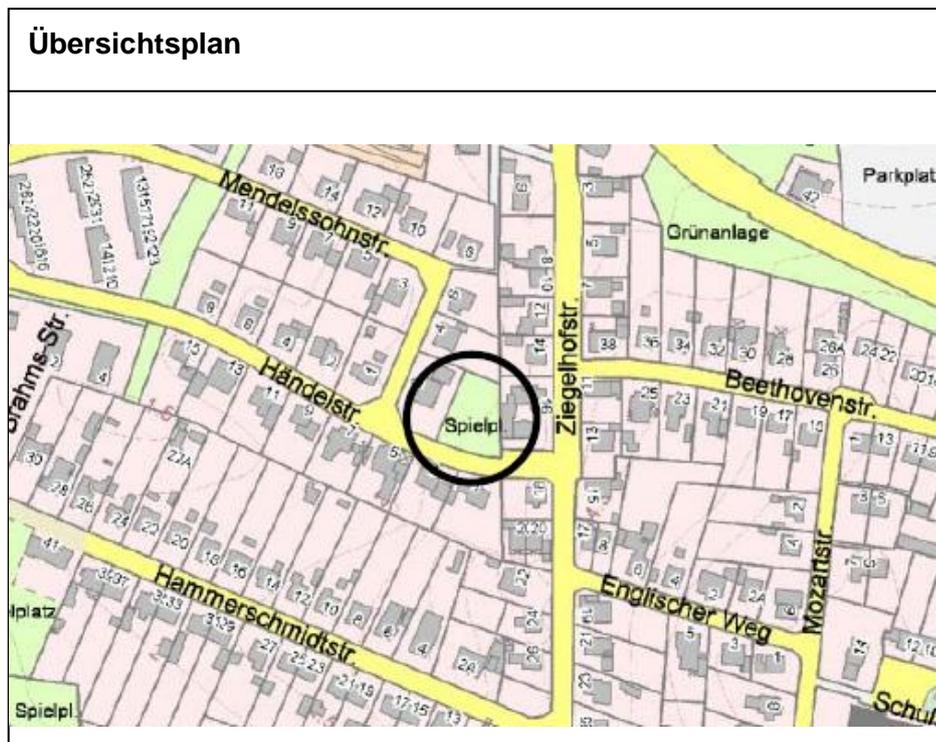
# Stadt Jever

## Landkreis Friesland

### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 2. Änderung des  
**Bebauungsplanes Nr. 9**  
(Verfahren gem. § 13a BauGB)

## „Ziegelhof“



Satzungsexemplar

14.04.2011

Planteam WMW GmbH & Co. KG

## Inhalt

1.	Grundlagen der Planänderung .....	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2	Vorbereitende Untersuchungen, Auswahl der Standorte; Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf .....	3
1.3	Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ziegelhof“ .....	5
1.4	Kartengrundlage .....	5
2.	Planerische Vorgaben und Bestandssituation .....	5
2.1	Flächennutzungsplanung .....	5
2.2	Bebauungsplan Nr. 9 „Ziegelhof“ .....	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	5
3.	Inhalte der Änderung .....	6
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Planänderung .....	6
5.	Verfahrensvermerke .....	7

## **1. Grundlagen der Planänderung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadt Jever hat mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 für die künftige Stadtentwicklung maßgebliche Leitlinien beschlossen. So soll der Entwicklung des Innenbereichs gegenüber einer weiteren Ausuferung der Siedlungsbereiche in den Randbereichen der Vorrang eingeräumt werden. Diese Leitlinie ist nicht nur im Hinblick auf den Erhalt wertvoller Freibereiche in Ortsrandlage positiv und richtungsweisend zu bewerten, sondern die Ansätze zur innerörtlichen Verdichtung entsprechen auch dem sich immer stärker abzeichnenden demographischen Wandel. Ferner kann hierdurch vorhandene technische Infrastruktur kostengünstig genutzt und die Auslastung bestehender Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nachhaltig gesichert werden.

Aber auch das Gebot einer sparsamen Haushaltsführung mit Überprüfung aller Kosten erfordert neue Wege in der Stadtentwicklung. So sind die Verantwortlichen (Politik und Verwaltung) gehalten, alle Ausgaben für die Unterhaltung und den Betrieb kommunaler Einrichtungen einer kritischen Kosten-/Nutzenanalyse zu unterziehen und ggf. hierzu Einsparmöglichkeiten aufzuzeigen.

Dieser Verpflichtung sind die Politik und die Verwaltung der Stadt Jever im letzten Jahr nachgekommen und haben konkrete Maßnahmen zur Unterstützung der angestrebten Haushaltskonsolidierung vorgeschlagen.

In diesem Zusammenhang wurde neben einer Vielzahl von Maßnahmen aus anderen Ressorts das in der Stadt vorhandene Angebot von Spielplätzen und Grünbereichen einer Prüfung unterzogen. Neben einer Überprüfung der Spielplatzdichte in den Wohnquartieren wurden die aktuelle Frequentierung der Standorte, der Ausstattungsstandard und der Unterhaltungsaufwand für die Standorte überprüft.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Stadtgebiet insgesamt 41 Spielplätze, 8 Bolzplätze sowie diverse öffentliche Grünbereiche mit einem jährlichen Unterhaltungsaufwand von ca. 40.000 €/Jahr von der Stadt zu pflegen und zu unterhalten sind. Auch wurde bei diesen Untersuchungen festgestellt, dass in manchen Siedlungsbereichen eine hohe Spielplatzdichte anzutreffen ist. Häufig beträgt die Entfernung einzelner Standorte untereinander weniger als 200 Meter.

Unter Berücksichtigung einer älter werdenden Bevölkerung, rückläufiger Kinderzahlen in Siedlungsbereichen der 60er, 70er und 80er Jahre und nach Wegfall der Verpflichtungen nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz war somit für die Verwaltung und die Politik Handlungsbedarf angezeigt.

### **1.2 Vorbereitende Untersuchungen, Auswahl der Standorte; Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf**

Die Verwaltung hatte Ende 2009 entsprechende Untersuchungen bzgl. aller Standorte angestellt und acht Standorte identifiziert, die entweder nicht mehr als Spielplatz genutzt werden, da diese niemals entsprechend ausgestattet wurden, oder aber zwischenzeitlich aufgrund mangelnder Nutzung entbehrlich sind. Vornehmlich handelt es sich hierbei um Standorte im Westen der Stadt, in Siedlungsbereichen der 60er und 70er Jahre.

Am 30.06.2010 bereisten die Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr diese acht vorgeschlagenen Einzelstandorte und berieten über den weiteren Umgang mit diesen Standorten. Im Ergebnis wurde empfohlen, 5 Standorte aufzuheben und für einen bislang noch nicht bestückten Standort (Rüschenkamp) die noch erforderliche Bestückung vorerst aufzuschieben. Dieses

^

Thema wurde zur weiteren Beratung in die Fraktionen gegeben, um im Herbst 2010 dann die endgültigen Beschlüsse herbeizuführen.

Endgültig wurde über diese Angelegenheit im September 2010 in den politischen Gremien beraten und die entsprechenden Beschlüsse zur Durchführung der jeweiligen Änderungsverfahren zu den Bebauungsplänen beschlossen.

Nach der Beratung und Beschlussempfehlung durch den zuständigen Fachausschuss (Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr) am 15.09.2010 haben der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 21.09.2010 und der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 30.09.2010 folgenden Beschluss gefasst:

*„Die nachstehend aufgeführten Kinderspielplätze bzw. der Bolzplatz werden aufgehoben:*

- *Händelstraße*
- *Dannhalmweg*
- *Hajo-Jürgens-Straße*
- *Neißer Straße (Bolzplatz)*
- *Wiesenkamp/Feldkamp*

*Der Kinderspielplatz Rüschenkamp im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wird bis zur Realisierung eines zukünftig nördlich angrenzenden Baugebietes nicht bestückt“.*

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit folgende Bebauungspläne zu ändern:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rahrdumer Schweiz“ (Wiesenkamp)
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ziegelhof“ (Händelstraße)
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf dem Hochhamm“ (Bolzplatz Neißer Straße und Grünfläche an der Alten Schenummer Leide)
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ (Hajo-Jürgens-Straße/Dresdener Straße)

Anzumerken ist jedoch, dass für den Standort am Dannhalmweg bereits am 17.08.2010 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Jever getroffen wurde. Das Änderungsverfahren zu diesem Bebauungsplan ist Anfang 2011 abgeschlossen worden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der relativ kleinen Änderungsbereiche und den zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderungen können die Änderungen zu den Bebauungsplänen auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Dem entsprechend wird in den vorliegenden Fällen auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss hat auf diesen o. g. Grundlagen in seiner Sitzung am 30.11.2010 die Durchführung der Änderungsverfahren zu den o. g. Bebauungsplänen auf Grundlage der Vorschriften des § 13 a BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde durch Aushang der Pläne zu den Standorten in der Zeit vom 09.12.2010 bis zum 05.01.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB informiert.

Den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurden die Vorentwürfe zu den Änderungsverfahren mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.01.2011 übersandt.

### **1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ziegelhof“**

Die Bebauungsplanänderung umfasst räumlich das Flurstück 71/11 Flur 02 in der Gemarkung Jever und weist eine Größe von ca. 840 m<sup>2</sup> auf.

### **1.4 Kartengrundlage**

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der Allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000, herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), erstellt. Diese Kartengrundlage wurde durch den öbVi Vredenburg, Jever auf Vollständigkeit überprüft und zur Verfügung gestellt.

## **2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation**

### **2.1 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jever stellt mit seiner generalisierenden Darstellungs-Systematik für den Änderungsbereich und die hieran anschließenden Siedlungsbereiche beidseitig der Ziegelhofstraße Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung erlaubt die Überführung der Nutzung von heute öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Allgemeines Wohngebiet ohne weitere Änderungsbedarfe auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).

### **2.2 Bebauungsplan Nr. 9 „Ziegelhof“**

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Ziegelhof“ erlangte am 04.08.1965 seine Rechtsverbindlichkeit. Die 1. Änderung wurde 1979 im Bereich der Schubertstraße durchgeführt.

Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 9 war die Vorbereitung der Erschließung weitläufiger Wohnbaugebiete westlich der Ziegelhofstraße (Musikerviertel). Der Bebauungsplan und die Entwicklung dieser Siedlungsbereiche wurden zur damaligen Zeit von der Niedersächsischen Heimstätte vorbereitet und auch umgesetzt. Der damaligen Zeit und dem Grundgedanken solcher Siedlungsentwicklungen durch Heimstätten-Gesellschaften folgend, setzt der Bebauungsplan in seiner Ursprungsform neben „Reinen Wohngebieten“ auch „Kleinsiedlungsgebiete“ fest.

Auch das geringe Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,2 sowie die eingeschossige Bebauung entsprechen den Zielsetzungen des Kleinsiedlungsgedanken mit einer gewissen Selbstversorgung aus dem eigenen Garten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 15 m orientieren sich klar an den festgesetzten Erschließungsstraßen und erlauben einen Vorgartenbereich in Tiefen von mindestens 3 m. Somit können in der offenen Bauweise großzügige Freibereiche in den Blockinnenbereichen für die gärtnerische Nutzung entstehen.

Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Der Standort liegt nördlich der Wohnsammelstraße Händelstraße, eingebettet in die umgebenden Wohnbaugrundstücke. Das trapezförmige Grundstück ist zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken durch Sträucher eingefasst. Die ehemals dort vorhandenen Spielgeräte wurden bereits abgeräumt, so dass diese Fläche sich heute als Rasenfläche ohne konkrete Nutzung darstellt. Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich auf dem Grundstück nicht.

Allerdings verlaufen diagonal über das Grundstück ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal. Die Stadt wird im Zuge der Veräußerung des Grundstücks auf diesen Sachverhalt hinweisen und zumindest einen Kanal in den Seitenbereich des Grundstücks verlegen, so dass das Grundstück eine angemessene Bebauung erfahren kann. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes möchte die Stadt verzichten. Dieser Sachverhalt soll durch den Kaufvertrag und ggfs. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit geregelt werden

### **3. Inhalte der Änderung**

Die im Planbereich vorgenommenen Änderungen orientieren sich im starken Maße an der dort vorherrschenden Siedlungsstruktur.

Als Nutzungsart wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO gewählt. Hier wird bewusst von der Festsetzung im Ursprungsplan (Reines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet) abgewichen, da einerseits der Bedarf für Kleinsiedlungsgebiete heute aufgrund veränderter Wohnbedürfnisse nicht mehr gegeben ist und andererseits das durch freistehende Einfamilienhäuser geprägte Umfeld dem Gebietstypus eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Das Nutzungsmaß wird durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und Festlegung der absoluten Gebäudehöhe mit 9,5 m im Änderungsbereich festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Fahrbahn der Händelstraße im Plan festgesetzt. Hierdurch wird auf die in der Umgebung anzutreffende bauliche Struktur reagiert und die Einfügung eines Neubaus erzielt.

Mittels Baugrenzen wird ein großzügig bemessener überbaubarer Bereich, der einen gewissen Spielraum für die Anordnung eines Gebäudes erlaubt, festgesetzt. Zum Händelweg wird ein Abstand von 5,0 m als Vorgartenbereich vorgesehen. Zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Städtebauliche Spannungsverhältnisse zu den angrenzenden bebauten Wohnbaugrundstücken werden durch die gewählten Abstände der Baugrenzen ausgeschlossen.

### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Planänderung**

Weder im Zuge der Grundlagenermittlung zum Änderungsverfahren wurden dem Planungsziel entgegenstehende öffentliche Belange identifiziert, noch wurden während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entsprechende Sachverhalte diesbezüglich vorgetragen.

Auch während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine wesentlichen Anregungen zu diesem Änderungsverfahren vorgetragen. Dem Hinweis des Landkreises zur Aufnahme eines Bezugspunktes für die Ermittlung der Gebäudehöhen wurde durch eine redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung nachgekommen.

Insofern ist davon auszugehen, dass das Planungsziel in allen Punkten den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB entspricht.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar. Vielmehr kann mit diesem Planungsziel dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im vollen Umfang entsprochen werden.

Auch ist anzumerken, dass die Versorgung der im Gebiet lebenden Kinder mit Spielplatzflächen ausreichend gesichert ist, da die Entfernungen zu den nächstgelegenen Spielplätzen (Hammer-schmidtstraße oder Horandstraße) weniger als 400 Meter betragen.

Die Ver- und Entsorgung des zusätzlich geschaffenen Baugrundstücks kann problemlos durch Anschluss an vorhandene Leitungen, bzw. Kanäle in der Händelstraße erfolgen.

## **5. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Ziegelhof“ auf Grundlage des § 13a BauGB beschlossen.

Am 22.02.2011 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. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.03.2011 bis 08.04.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.04.2011 gegeben.

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 19.05.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ziegelhof“ als Satzung beschlossen.

Jever, den .....2011

Dankwardt  
Bürgermeisterin

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

Oldenburg, den 14.04.2011



Dipl.-Ing. H. Weydringer