STADT JEVER
Die Bürgermeisterin

Vorlagen-Nr.: BV/0077/2011-2016	
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	**Datum: 24.02.12**
Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt	**Ansprechpartner/in: Herr Hagestedt**

Beratungsfolge:		
Gremium:	**Datum:**	**Status:**
Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr	29.02.2012	Ö
Verwaltungsausschuss	13.03.2012	N

Unterschriften:			
Sachbearbeiter/in	**Fachdienstleiter**	**Mitzeichner/in**	**Bürgermeisterin**

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 60 "Gleisdreieck" - 1. Änderung -;
hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadt Jever verfügt derzeit nur noch über 8 Baugrundstücke und auch im Baugebiet "Großer Herrengarten" ist lediglich 1 Grundstück frei, so dass man dem künftigen Bedarf an Bauland für Einfamilienhausbebauung lediglich eine kurze Zeit gerecht werden kann. Die Nachfrage nach Grundstücken in Jever ist ungebrochen und durch die Inbetriebnahme des JadeWeserPorts im nächsten Jahr wird eine Erhöhung der Nachfrage über das normale Maß hinaus erwartet.

Aus diesem Grunde sind Überlegungen angestellt worden, wie das Angebot vergrößert werden kann. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gleisdreieck" liegen im südöstlichen Teil städtische Flächen von ca. 2,3 ha, die aktiviert werden können. Dort könnten 17 bis 20 Bauplätze für den Einfamlienhauswohnungsbau entstehen, für die sich ein besondere Mangel abzeichnet.

Laut Beschluss des Rates vom 16.02.2012 soll dieser Bereich nicht selbst erschlossen und vermarktet, sondern an einen Erschließungsträger abgegeben werden.

Da der Bereich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 60 ursprünglich für die Mehrfamilienhausbebauung mit der zwingenden Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise versehen ist, wäre eine Nutzung für die Einfamilienhausbebauung nicht zulässig.

Dazu ist die Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich.

Außerdem ist nach jetzigem Bebauungsplan im Planbereich ein Kinderspielplatz vorgesehen, der nach heutigen Maßstäben nicht mehr erforderlich ist. Es befindet sich eine ausreichende Anzahl von Kinderspielplätzen in unmittelbarer Nähe (Hammerschmidtstraße/Horandstraße). Dieser geplante Kinderspielplatz kann über die Änderung des Bebauungsplanes in Bauland umgewandelt werden.

Der Erschließungsträger beabsichtigt aufgrund seines städtebaulichen Konzeptes die Straßenführung geringfügig zu verändern, um bessere Grundstückszuschnitte für die Vermarktung zu erhalten. Auch aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Hierfür ist eine Prüfung durchzuführen, ob die Änderung zu erheblichen Umweltauswirkungen führen kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dieses wird hier voraussichtlich nicht der Fall sein, ist aber in einem formellen Verfahren zu klären.

Beschlussvorschlag:

> ***Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die Einleitung des Verfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Gleisdreieck". Die Verwaltung wird gebeten, zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann.***
>
> ***Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 im südöstlichen Teil des Plangebietes. Eine Karte mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 liegt dieser Beschlussvorlage bei.***
>
> ***Ziel und Zweck der Änderung ist der Verzicht der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit in diesem Bereich, eine Änderung der Straßenführung und der bebaubaren Bereiche, um bessere Vermarktungsmöglichkeiten zu erreichen.***

Anlagen:

- Übersicht Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60