

Stadt Jever

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Gleisdreieck"

Verfahrensstand:

Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 03.07.2012

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.2012 bis 03.07.2012 wurden die in der Übersicht aufgeführten Stellungnahmen abgegeben. Enthaltene Anregungen und Hinweise, die für die Planung von Bedeutung sind, werden im Folgenden näher behandelt.

Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen				
Nr.	Absender	Eingangsdatum	Anregungen	Hinweise
	Bürger			
1	Brahms, Hermann, Hammerschmidtstraße 18	18.04.2012	x	x
2	Susanne Higgen, Axel Fischer, Dannhalmsweg 34 Elly Mallepree, Brigitte und Artur Schorries, Dannhalmsweg 47 Johanne und Günther Beike, Dannhalmsweg 49	11.06.2012	x	X
	Behörden und sonstige TÖBs			
3	Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband OOWV	19.06.2012		x
4	Landkreis Friesland 14 – Planung und Bauordnung	20.06.2012		x
5	Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland	08.06.2012		x
6	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 12 PPB 3	02.07.2012		x
7	EWE	28.06.2012		x

Stellungnahmen ohne Anregungen und/oder Hinweise				
Nr.	Absender	Eingangsdatum		
8	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	05.06.2012		
9	Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH	21.06.2012		
10	Sielacht Wangerland	08.06.2012		
11	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	12.06.2012		
12	Wehrbereichsverwaltung Nord	25.06.2012		

1		Brahms, Hermann; Hammerschmidtstraße 18		18.04.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Herr Brahms regt an, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass die Straßenverbindung zwischen dem Baugebiet Gleisdreieck und der Hammerschmidtstraße wie bisher nicht für den normalen Verkehr geöffnet wird.</p> <p>Die Hammerschmidtstraße kann von ihrer Beschaffenheit her den Verkehr aus dem Baugebiet nicht aufnehmen. Die Hammerschmidtstraße ist die Hauptzuwegung für Schulkinder zum Schulzentrum Dannhalmweg/Schulstraße.</p> <p>Außerdem würde der Radweg Tidebahn durch eine solche Verbindung aus dem Baugebiet unterbrochen.</p> <p>Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 vorgesehene Verbindung mit Fuß- und Radweg sollte bestehen bleiben.</p> <p>Auch der Baustellenverkehr (Schwerlastverkehr) über die Hammerschmidtstraße sollte ausgeschlossen werden.</p> <p>Am 16.06.2012 spricht Herr Brahms im Rathaus der Stadt Jever vor und untermauert seine Stellungnahme vom 18.04.2012.</p> <p>Mit ergänzender Stellungnahme vom 21.06.2012 präzisiert Herr Brahms seine Stellungnahme vom 18.04.2012 dahingehend, dass er anregt, den Hinweis "Baustraße für 20 Wohneinheiten" aus der Planzeichnung zu entfernen.</p>			<p>Die Stellungnahme von Herrn Brahms findet keine Berücksichtigung, da sich der angesprochene Übergang vom Baugebiet Gleisdreieck zur Hammerschmidtstraße außerhalb des Geltungsbereiches befindet.</p>		

2	Susanne Higgen, Axel Fischer, Dannhalmsweg 34 Elly Mallepree, Brigitte und Artur Schorries, Dannhalms- weg 47 Johanne und Günther Beike, Dannhalmsweg 49		11.06.2012
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x
		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägung	
<p>Änderung der "baulichen Nutzung" (Bauhöhen) gem. Punkt 6.1</p> <p>Gemäß öffentlicher Bekanntmachung der Stadt vom 16.05.2012 soll die 1. Änderung des B-Plans Nr. 60 nachfolgendes Ziel verfolgen: "Ziel der Änderung ist der Verzicht der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit, eine Änderung der Straßenführung und der bebaubaren Bereiche, um bessere Vermarktungsmöglichkeiten zu erreichen." Die in der 1. Änderung vorgenommenen planerischen Vorgaben werden seitens der Anwohner nicht akzeptiert. Die unter Punkt 6.1 "Bauliche Nutzung" gemachten neuen Angaben bzgl. der First- und Traufhöhen stellen einseitig eine erhebliche Verschlechterung für die Bewohner des Bebauungsgebietes 3 (Schorries/Mallepree, Fischer/Higgen und Beike; Dannhalmsweg 47, 34, 49) dar. Diese Erhöhung ist aus unserer Sicht nur vorgenommen worden, um eine bessere Vermarktung durch ein externes Unternehmen zu ermöglichen. Diese Gewinnmaximierung darf aber nicht zu Lasten der Anlieger gehen. Durch die neuen Höhen wird die Sonnenabschattung durch neu zu errichtenden Gebäude im Winter, Frühjahr und Herbst erheblich vergrößert, welches natürlich zu Lasten unserer Wohnqualität geht. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass diese neuen Höhen zu einem erheblichen Wertverlust unserer Grundstücke führen und die Vermarktungsmöglichkeit unserer Immobilien im Falle eines Verkaufs verschlechtern. Ferner sollte auch noch folgendes bedacht werden. Die übrigen Bauherren des Baugebietes mussten sich auch an die alten Vorgaben halten, obwohl der eine oder andere sicher auch gerne höher gebaut hätte. Wir fordern daher die Rücknahme der First- und Traufhöhen auf die Werte des Originalplans von 1996 (Firsthöhe = 8,5 m, Traufhöhe = 4,5 m) – es wird auf eine beiliegende Anlage verwiesen.</p>		<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Entscheidung zugunsten einer höheren Tauf- und Firsthöhe liegt der Gedanke zugrunde, dass zum Einen der Kontrast zwischen der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 12 m an der Normanntenstraße, die nach wie vor für richtig gehalten wird, und der relativ niedrigen Höhe von 8,50 m für zu gravierend gehalten wird. Zum Anderen sollte im Sinne des kosten- und flächensparenden Bauens eine etwas höhere Dichte angestrebt werden, was insbesondere dazu führt, dass die Grundstücke kleiner geschnitten werden können. Dieses entlastet auch das finanzielle Budget der Bauherren. Die Einsparung von Flächen dient im Übrigen dem Klimaschutz, weil weniger gravierend in den bislang ungenutzten Außenbereich eingegriffen werden muss, was zum Erhalt größerer Vegetationsbestände und besserer Regeneration des Grundwassers führt. Im Übrigen werden in vergleichbaren Baugebieten der Stadt Jever die Trauf- und Firsthöhen ebenfalls mit 5,50 m und 9,50 m festgesetzt, weil sie den Bedürfnissen der Bauherren am ehesten entgegenkommen. Das Nachbarbaugebiet am Dannhalmsweg wird hierdurch aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Abstände zwischen der Bebauung im Bereich des Gleisdreiecks und der Bebauung im Dannhalmsweg werden im Übrigen durch den Geh- und Radweg "Alte Tidebahn" und den um ca. 2 m vergrößerten Abstand der östlichen Baugrenze zum Geh- und Radweg so vergrößert, dass die befürchtete Verschattung nur in sehr abgeschwächter Form auftritt. Die gegenseitigen Verschattungseffekte von Gebäuden auf benachbarten Grundstücken sind demgegenüber deutlich gravierender und müssen hingenommen werden.</p>	

3		Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband OOWV		19.06.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Stadt und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung durch einen Investor notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden und ist somit bei den Erschließungs- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.</p>			<p>Der Investor wird hierüber in Kenntnis gesetzt.</p>		
<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in der anliegenden Planunterlage ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitungen aufzeigen. Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Rohrnetzmeister, Herrn Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461 9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihren Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird.</p>			<p>Die im Lageplan abgebildeten Leitungen befinden sich ausschließlich in öffentlichem Straßenland und brauchen daher nicht in den B-Plan übernommen werden. Der Hinweis zum Aufzeigen der Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.</p>		
<p>Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.</p>			<p>Die Normannenstraße und die Straße Dannhalsburg erhalten beidseitige bzw. einseitige Gehwege, die als Versorgungstreifen dienen. Die Haraldstraße wird als gepflasterte Straße hergestellt; ein Versorgungstreifen wird zugewiesen.</p>		
<p>Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können.</p>			<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>		
<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes.</p>			<p>Ein Exemplar des rechtswirksamen Plans wird zu gegebener Zeit übersandt.</p>		
<p>Im Interesse des der Stadt obliegenden öffentlichen Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten entsprechend der bestehenden vertraglichen Vereinbarung eingebaut werden.</p>			<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>		

4		Landkreis Friesland 14 – Planung und Bauordnung		20.06.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt als untere Naturschutzbehörde					
Für den bisher erschlossenen Teil des Bebauungsplan Nr. 60 sind dem Pool Cleverns 140.576 Werteinheiten zugeordnet worden. Für den noch nicht erschlossenen Teil sind 210.865 Werteinheiten erforderlich. Dem Pool Cleverns werden für die 1. Änderung 45.966 Werteinheiten zugeordnet. Es verbleiben für den noch nicht erschlossenen Rest des Baugebietes außerhalb der 1. Änderung somit 164.899 Werteinheiten.			Der letzte Satz des Punktes 4.3 der Begründung wird um folgende Information ergänzt: Dem Kompensationsflächenpool Cleverns der Stadt werden für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 60 "Gleisdreieck" 45.966 Werteinheiten zugeordnet.		
Zusammenfassung der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt als untere Wasserbehörde					
Gewässerausbaumaßnahmen bedürfen der wasserbehördlichen Genehmigung. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist im Zuge der Einleiterlaubnis vorzulegen.			Auf Basis des für den gesamten B-Plan Nr. 60 ausgearbeiteten Entwässerungskonzeptes wird Dieses aktualisiert und dem Landkreis zur Genehmigung eingereicht.		
Zusammenfassung der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt als untere Abfallbehörde					
Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Punkt 8 Ver- und Entsorgung Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).			Die Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.		

<p>Hinweis: Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der EAE85/95 bzw. BGI 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden. Die hier vorliegenden Straßenabmessungen, insbesondere die der Wendekreise sind nicht ausreichend. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen. Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weitergegeben werden, da die Abfallbehälter ggf. über weite Strecken transportiert werden müssen, bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern, Säcken mit entsprechend möglichen Belästigungen kommen kann.</p>	<p>Die Erreichbarkeit der Abstellplätze für Müllbehälter soll in Form von Einzellösungen sichergestellt werden. So können provisorische Wendepunkte und zentrale Abstellplätze geschaffen werden.</p>
---	---

5		Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland		08.06.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägung	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Detailabstimmungen bezüglich der Baustellensicherung und dem Schutz der bereits dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger (insbesondere Kinder) rechtzeitig mit den entsprechenden Behörden sowie der Polizei vorgenommen werden sollten.</p>				<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	

6	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 12 PPB 3			02.07.2012
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung	
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 51 29 so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.			Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	

7	EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel			28.06.2012
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung	
In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrer Lage und ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen müssen, soweit sie dem Bauvorhaben hinderlich sind, geschützt oder verlegt werden. Die Einzelheiten sind vor Baubeginn mit der EWE abzustimmen. Die dadurch entstehenden Kosten ermitteln wir nach dem bestehenden Rahmenvertrag. Es wird gebeten, bei den Planungen zu der Entwicklung der Gemeinde Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen und eventuell Freiflächen für eine Trafostation vorzusehen. Die Versorgungstrassen dürfen nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Ebenso wird darum gebeten, dass durch spätere Anpflanzungen die Leitungen der EWE nicht durch tiefwurzelnende Bäume gefährdet werden. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen.			Der Hinweis wird an die, die Erschließung planende Stelle weitergeleitet und in die Begründung aufgenommen.	

8		Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg		05.06.2012	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme				Abwägung	
Seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen. Es wird um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform gebeten, nachdem der B-Plan rechtswirksam geworden ist.				Eine Ausfertigung wird zu gegebener Zeit übersandt.	