

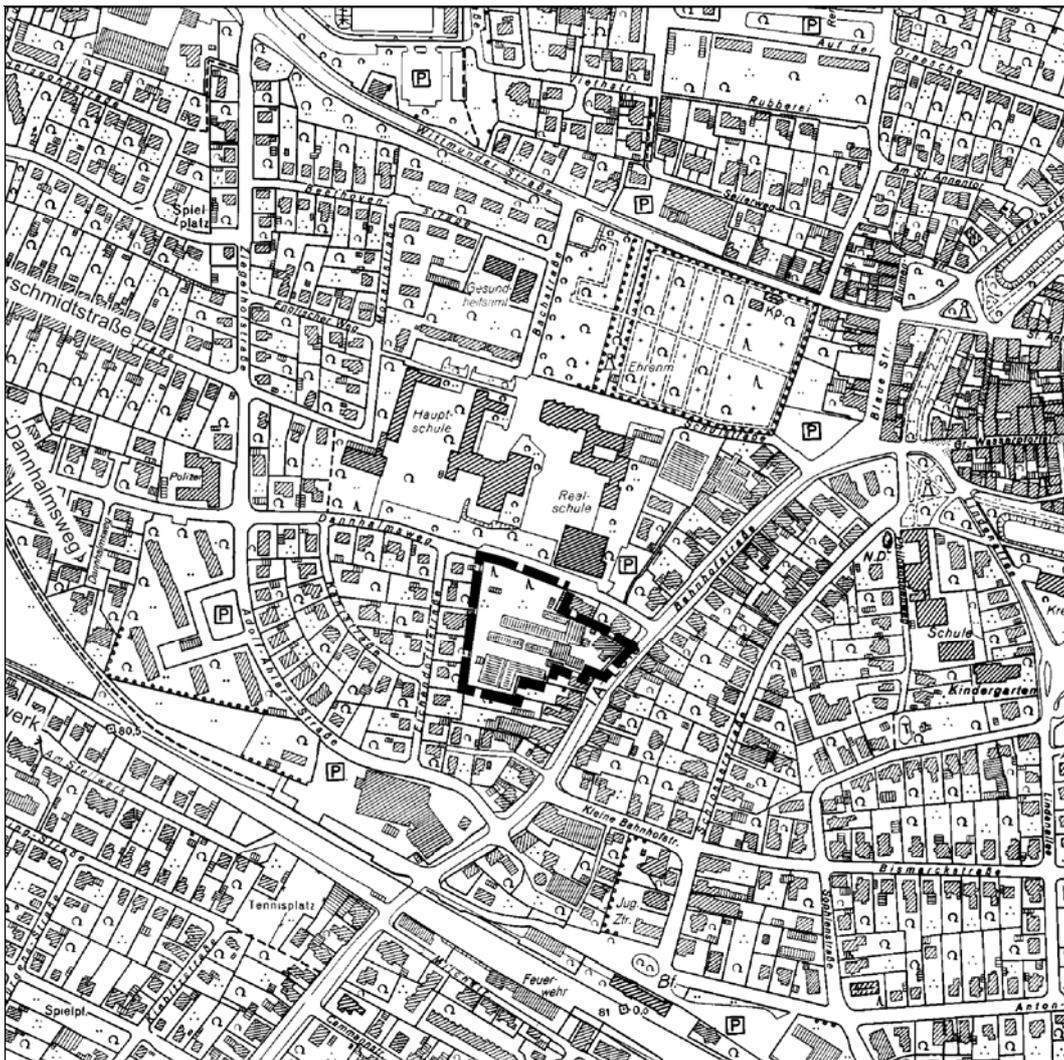
Stadt Jever

Begründung
entsprechend § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 90 N

"Zur alten Gärtnerei" - Neufassung (Erweiterung) -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	4
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
2.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	4
2.3 LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH	5
3 PLANERISCHE VORGABEN	5
3.1 ZIELE DER LANDESPLANUNG, DER RAUMORDNUNG UND DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS LANDKREIS FRIESLAND.....	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	6
3.3 LANDSCHAFTSPLAN	7
3.4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION / VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	7
4 BESTANDSSTRUKTUREN	8
4.1 NUTZUNGEN.....	8
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	8
4.3 IMMISSIONEN	9
4.4 ALTLASTEN.....	9
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1 BAULICHE NUTZUNG.....	10
6.2 ERSCHLIEßUNG	11
6.3 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN.....	11
6.4 SPIELPLATZ.....	12
7 FLÄCHENBILANZ	12
8 VER- UND ENTSORGUNG.....	12
8.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	12
9 HINWEISE 13	
9.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
9.2 DENKMALSCHUTZ	13
9.3 ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTENSTANDORTE.....	13
9.4 FLUGBETRIEB	13
9.5 BAUSCHUTZBEREICH	13
9.6 TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN DER KABEL DEUTSCHLAND.....	13
9.7 WASSERVERSORGUNGSLEITUNGEN	14
10 VERFAHRENSVERMERKE.....	14

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 90 "Zur alten Gärtnerei" (vormals "An der Bahnhofstraße"), der eine bauliche Verdichtung im "Blockinnenbereich" Bahnhofstraße, Dannhalmsweg und Eichendorffstraße ermöglicht, wurde am 26.04.2012 als Satzung beschlossen. Dem Eigentümer der Grundstücke im Planbereich ist es gelungen, sowohl nördlich als auch südlich Grundstücke dazu zu erwerben, so dass eine weitergehende bauliche Arrondierung angestrebt werden kann.

Um den Gesamtzusammenhang der Bebauung zu unterstreichen, sollen die hinzutretenden Flächen nicht solitär, sondern unter Einbeziehung der bereits durch den B-Plan Nr. 90 erfassten Flächen überplant werden. Dieses betrifft z.B. eine gemeinsame Versorgungsanlage in Form eines Blockheizkraftwerkes und mglw. weiterer gemeinsam zu nutzender Einrichtungen.

Die Erweiterungsflächen waren ebenfalls Teil des Gärtnereigeländes.

Der Grundgedanke, der der Aufstellung des hierdurch überplanten B-Plans Nr. 90 zugrundelag, nämlich die Schaffung einer verdichteten und damit dem Standort angepassten Wohnbebauung, wird für den vorliegenden B-Plan Nr. 90 N aufrecht erhalten.

Die Untergliederung der bisherigen Planung in zwei Teilbereiche (Wohngebiet und Mischgebiet) wird durch die vorliegende Planung nicht angetastet. Dadurch, dass die jetzigen Erweiterungsflächen nicht bis an die Bahnhofstraße heranreichen, besteht keine Veranlassung der Ausweisung eines Mischgebietsteils. Der der Mischnutzung zuzuordnende Grundstücksteil liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Die genaue Lage und Anzahl der geplanten Gebäude bzw. Wohneinheiten in den Erweiterungsbereichen ist derzeit allerdings noch nicht abschließend entschieden. Wie auch im rechtswirksamen B-Plan Nr. 90 sollen ebenfalls im rückwärtigen Bereich die zukünftig notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Stadt Jever unterstützt die planerischen Überlegungen des privaten Investors, da insbesondere im Bereich des innenstadtnahen Wohnens ein Bedarf an Wohnungen im Stadtgebiet vorhanden ist bzw. sich in diesem Bereich in den nächsten Jahren stetige Nachfragepotentiale ergeben werden. Auch im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland wird auf die besondere Förderung sozialgemischter, verdichteter Wohngebiete verwiesen. Hierbei gilt es für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, wie beispielsweise Haushalte mit geringeren Einkommen, Singles, ältere Personen oder behinderte Menschen eine angemessene Wohnraumversorgung sicher zu stellen. Zudem verfügt die angedachte Fläche über zahlreiche Standortvorteile, wie die nahe Innenstadtlage und die umgebenden Strukturen mit den verschiedenen vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Um die beschriebenen städtebaulichen Überlegungen umzusetzen, soll das hier vorliegende Bauleitverfahren die planerischen Voraussetzungen schaffen. Die Stadt Jever hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 N "Zur alten Gärtnerei" - Erweiterung (Neufassung) - beschlossen.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466 ff)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- d) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690, 1700)
- e) **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010
- g) **Niedersächsisches** Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. Fassung v. 17.12.2010 (Nds. GVBl. S 576),
- h) (Niedersächsisches) **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) i. d. F. vom 21.08.2008
- i) **Regionales Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreises Friesland vom 10.09.2004

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der VA der Stadt Jever in seiner Sitzung am 15.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 N "Zur alten Gärtnerei" - Erweiterung (Neufassung) - beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 06.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2.3 Lage im Raum und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt, direkt an der Bahnhofstraße gelegen. Die Bahnhofstraße bildet zugleich auch die östliche Geltungsbereichsgrenze. Die südliche und westliche Begrenzung des Plangebiets wird durch bestehende Bebauung geprägt, die sich einerseits durch überwiegende (im Süden) und andererseits durch eine fast ausschließliche Wohnbebauung (im Westen) auszeichnet. Die nördliche Plangebietsgrenze wird durch den Dannhalmsweg sowie zwei vornehmlich wohnbaulich genutzte Grundstücke gebildet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,86 ha und umfasst die Flurstücke 1049/6, 1049/1 und 1050/6 (Teilfläche).

Die genaue Lage und Ausdehnung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Begründung enthält darüber hinaus auf Seite 1 einen Übersichtsplan.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Landesplanung, der Raumordnung und des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Friesland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2004) ist die Stadt Jever als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Hierzu zählen städtebauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Standortattraktivität, die insbesondere die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau ermöglichen sollen. Zudem soll die Siedlungsstruktur sozialverträglich gestaltet werden, was eine Berücksichtigung sozialer Trends und vielschichtiger Lebensstile bedeutet.

Des Weiteren stellt das RROP fest, dass ein genereller Trend einer zunehmenden Alterung der Bevölkerungsschichten in den Ordnungsräumen zu beobachten ist. Dies zeigt sich u. a. auch beim Vergleich der Wanderungsströme der verschiedenen Altersgruppen, bei dem die Zuzüge der über 50jährigen den Fortzügen in dieser Bevölkerungsgruppe überwiegen. Darüber hinaus sind die Senioren am stärksten in Jever, Zetel und Wangerland sowie auf Wangerooge vertreten.

In diesem Zusammenhang rückt auch immer stärker die höhere Bewertung weicher Standortfaktoren in den Vordergrund, wie beispielsweise ein attraktives Wohnumfeld, das eine Aufwertung der Mittelzentren zur Folge hat.

Weitere Darstellungen des RROP sind die Kennzeichnung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und die vorhandenen wichtigen Verkehrsbeziehungen.

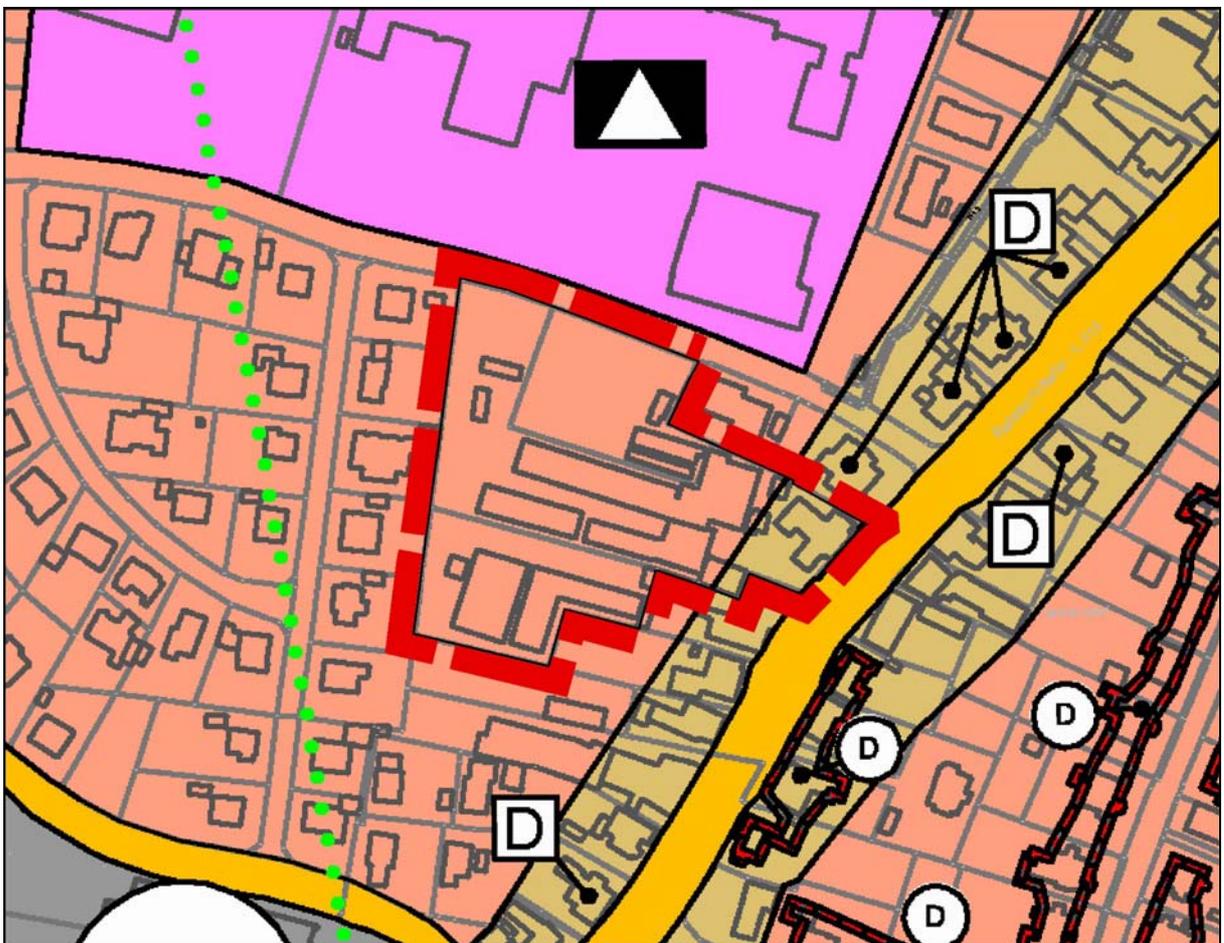
Die hier anstehende Bauleitplanung steht mit ihren städtebaulichen Planungsabsichten nicht im Gegensatz zu den Zielen der Regionalplanung, sondern fügt sich vielmehr in die übergeordnete Planung ein.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Jever hat in 2009 einen neuen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Hierin wird eine Bauzeile entlang der Bahnhofstraße als "gemischte Baufläche" und in den rückwärtigen Bereichen weiterhin Wohnbauflächen dargestellt. Die hier vorliegende Bauleitplanung entspricht diesen Darstellungen.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2009



3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Jever stellt für das Plangebiet keine restriktiven Einschränkungen dar. Die Fläche wird als Siedlungsgebiet eingestuft und erhält besondere Prägung durch die nördlich gelegenen Schul- und Friedhofsflächen. Weitere Darstellungen finden sich für das Plangebiet nicht.

3.4 Bauplanungsrechtliche Situation / Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Jever; zahlreiche zentralörtliche Funktionen sind hier im näheren Umfeld vorzufinden. Hierzu zählen zum einen die nördlich gelegene Schuleinrichtung (Schulzentrum Jever) mit den integrierten Kultureinrichtungen (Theater- und Konzertsaal) und der sich daran anschließende Friedhof, zum anderen der weiter südlich gelegene Bahnhof der Stadt Jever. Darüber hinaus finden sich entlang der Bahnhofstraße verschiedene Dienstleistungseinrichtungen und Ladengeschäfte sowie ein größerer Verbrauchermarkt (Neukauf). Die übrige Umgebung zeichnet sich hauptsächlich durch eine wohnbauliche Nutzung aus. Insgesamt kann man von einem klassisch gemischten Stadtbild sprechen.

Aufgrund dieser Lage im Siedlungsgefüge hat die Stadt sich entschlossen, das hier vorliegende Bauleitverfahren in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Diese Vorschrift des Baugesetzbuches sieht ein solches Verfahren vor, wenn bei der beabsichtigten Planung die Innenentwicklung der Kommune gestärkt wird (vgl. § 13 a Abs. 1 BauGB). Diese Vorgabe wird hier einerseits durch die zentrale Lage im Stadtgebiet gestützt, wie oben beschrieben, sowie andererseits durch die geplante Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten und nach Aufgabe der bisherigen Nutzung brachfallenden Fläche, was einer Maßnahme der Innenentwicklung entspricht (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Durch die angestrebte Umnutzung der Fläche zu einem verdichteten Wohngebiet, die sich aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenbaubetrieb durch einen hohen Versiegelungsgrad auszeichnete, werden die bestehenden Strukturen gestärkt und darüber hinaus erfolgt eine Anpassung an neue Nutzungsformen im Segment Wohnen. Ein weiterer Vorteil besteht in einer Vermeidung weiterer Zersiedlung der Landschaft und somit einer Schonung von Freiflächen im Außenbereich.

Des Weiteren ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und somit verbunden auch der zukünftig festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 qm eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben. Auch die gesetzlich beschriebene Einschränkung, dass ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB ausgeschlossen ist, wenn die im § 1 Abs.

6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durch die anstehende Planung eine Beeinträchtigung erfahren könnten, trifft hier nicht zu, da es sich um eine Fläche im verdichteten Siedlungsbereich handelt.

Einzelheiten zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind dem Kapitel 1 „Planungsanlass und Planungsziele“ zu entnehmen bzw. finden sich in den folgenden Kapiteln.

4 Bestandsstrukturen

4.1 Nutzungen

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde bis vor einiger Zeit vornehmlich gewerblich, d. h. als Gartenbaubetrieb genutzt. Hierzu zählen ein Ladengeschäft an der Bahnhofstraße sowie einige Gewächshäuser in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Südlich des Dannhalmsweges befinden sich zudem noch versiegelte Freiflächen, die vornehmlich der Anlieferung und Sortierung der Waren gedient haben.

Das direkte Umfeld wird im Süden durch überwiegende Wohnbebauung geprägt. Entlang der Bahnhofstraße im Osten findet sich eine typische Mischgebietsbebauung wieder, wohingegen sich die westlich gelegene Umgebung eher durch eine klassische Wohnbebauung auszeichnet.

Die weiter nördlich gelegenen Schuleinrichtungen prägen insbesondere den Dannhalmsweg, der sich aufgrund dieser Vorprägung gut als Erschließungsstraße und somit neben der Bahnhofstraße als eine weitere Zufahrt für das zukünftig geplante Wohngebiet anbieten würde.

4.2 Natur und Landschaft

Eine Prüfung der Belange von Natur und Landschaft führt zu der Erkenntnis, dass die angedachte städtebauliche Planung keine ökologisch bedeutsamen Strukturen berührt. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung des Geländes und der innerstädtischen Lage, liegt der derzeitige Versiegelungsgrad bei ca. 80 %. Die verbleibenden Freiflächen, Grasbewuchs und seitliche Grenzanpflanzungen, sind aus ökologischer Sicht nur wenig wertvoll. Ein besonderer Schutzanspruch liegt also nicht vor. Dies gilt auch insbesondere in Bezug auf die im § 13 a Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

4.3 Immissionen

Die östlich des Plangebietes liegende Bahnhofstraße ist als Landesstraße (L 813) klassifiziert und als örtliche Einfahrtstraße mit einer dementsprechenden Verkehrsstärke einzustufen. Aufgrund der geplanten Gliederung des Plangebietes mit einer Mischbebauung entlang der Bahnhofstraße ist somit nicht von Restriktionen durch den vorhandenen Verkehrslärm auszugehen.

Weitere Emissionsquellen im Umfeld des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt.

4.4 Altlasten

Im Plangebiet und im Umkreis des Plangebietes liegen der Stadt Jever keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor.

5 Städtebauliches Konzept

Das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 24 könnte künftig vornehmlich Dienstleistungseinrichtungen, wie beispielsweise Arzt- und Therapiepraxen, oder andere kleinere Ladengeschäfte aus dem Dienstleistungsbereich aufnehmen. Zu diesem Zweck ist auch ein Abbruch des Bestandsgebäudes und Schaffung eines Neubaus denkbar. Bei der Auswahl der zukünftigen Betreiber dieser Flächen soll das Zusammenwirken mit der Nutzung der übrigen Fläche als verdichtete Wohnbebauung eine besondere Berücksichtigung finden.

In dem zurückliegenden Grundstücksbereich werden im Geltungsbereich des bisherigen B-Plans Nr. 90 vier Gebäude entstehen, die jeweils zwischen 5 und 9 Wohneinheiten aufnehmen könnten.

Durch die nunmehr hinzutretenden Erweiterungsflächen wurde kurze Zeit überlegt, ob das bisherige städtebauliche Konzept die Chance einer Umorientierung infolge der nunmehr zur Verfügung stehenden Flächen nutzen sollte. Es wurden jedoch keine gravierenden Vorteile zugunsten eines völlig neuen Konzepts erkannt, so dass es bei den bisherigen Planungen für den Bereich des B-Plans Nr. 90 verbleibt.

Aufgrund der angestrebten Nutzung als eine sozialverträgliche Wohnversorgung, die verschiedene soziale Trends und vielschichtige Lebensstile aufgreifen möchte, kann die Anzahl der Wohneinheiten noch variieren.

Die notwendigen Stellplätze sollen konzentriert auf dem Grundstück angeordnet werden.

Die Stellplätze können sowohl über die Grundstückszufahrt an der Bahnhofstraße als auch von der Zufahrt am Dannhalmweg erreicht werden.

Eine Möglichkeit der Durchfahrt über das Plangebiet soll jedoch unterbunden werden. Dieses wird jedoch nicht im B-Plan, sondern in einem zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dabei wird das Gebäude Bahnhofstraße 24 und ein Mehrfamilienwohnhaus mit max. 6 Wohneinheiten über die Bahnhofstraße erschlossen. Sämtliche weiteren Wohneinheiten werden über den Dannhalmweg erschlossen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Bauliche Nutzung

Für das Plangebiet werden einerseits Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO sowie andererseits allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gliederung des Baugebietes soll der angestrebten städtebaulichen Konzeption Rechnung tragen und sich gleichermaßen damit in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes werden dabei allerdings Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Sex-Shops ausgeschlossen (vgl. hierzu § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO). Tankstellen mit zwangsläufig starker Verkehrsfrequentierung würden unweigerlich zu bodenrechtlichen Spannungen führen, die aus Sicht der Stadt Jever durch den Ausschluss dieser Nutzungsart vermieden werden sollen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund des großen Flächenbedarfs ebenfalls wenig zuträglich und werden deshalb ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, werden vorwiegend aus Gründen der Vermeidung eines „Trading-Down-Effekts“ ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenfalls ausgeschlossen.

Ebenso werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches der nahe gelegenen Innenstadt stören oder gefährden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dem Empfehlungskatalog des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Jever entnommen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA werden sämtliche unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die beiden letzt genannten Nutzungen werden aus den oben beschriebenen Gründen ausgeschlossen. Darüber hinaus soll der rückwärtige Teil des Baugebietes vornehmlich dem Wohnen dienen, so dass Anlagen für Verwaltungen und Gewerbebetriebe u. a. aus mangelnder Flächenverfügbarkeit ausgeschlossen werden.

Es wird innerhalb des Gebietes ebenfalls eine gegliederte Grundflächenzahl von 0,4 für das "WA" bzw. 0,6 für das "MI" festgesetzt. Dabei soll den unterschiedlichen Ansprüchen an die Baugrundstücke Rechnung getragen werden. In Bezug auf die Geschossigkeit wird keine Gliederung vorgenommen. Hier gelten für das gesamte Plangebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Von einer Beschränkung der Wohneinheiten wird bewusst abgesehen, um dem Gedanken des sozialverträglichen Wohnens Rechnung zu tragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde flächendeckend sehr großzügig festgesetzt, um möglichst große Spielräume für eine Bebauung zu belassen.

Entlang der Bahnhofstraße wird eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine einheitliche Gebäudefront in diesem städtischen Bereich zu sichern. Für die zukünftigen Baumöglichkeiten bedeutet das, dass auf dieser festgesetzten Linie gebaut werden muss. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in einem geringfügigen Ausmaß kann zugelassen werden.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz ist über die vorhandenen Straßen (Bahnhofstraße, Dannhalmweg) gesichert. Eine weitere Ausweisung von Verkehrsflächen ist daher nicht notwendig.

Die innere Erschließung soll über private, vornehmlich fußläufige Wegeverbindungen erfolgen. Zudem soll die Anordnung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes zentral und an den vorhandenen Straßen orientiert erfolgen, so dass auch hierfür keine weiteren Erschließungserfordernisse entstehen.

6.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Wärmeversorgung im Planbereich ist aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) beabsichtigt. Die derzeit überlegte Größe des BHKW ist geeignet, mglw. auch noch Nutzungen in der Nachbarschaft mit zu versorgen. Um diese Überlegungen für den anhängigen Planungsprozess transparent zu machen, wurde der Standort des BHKW festgesetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass ein die benachbarte Wohnbebauung nicht störendes BHKW auch ohne eine derartige Festsetzung zulässig wäre.

6.4 **Spielplatz**

Für das Plangebiet wird kein Spielplatz festgesetzt, da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes mehrere Freizeiteinrichtungen, wie beispielsweise die nördlich gelegene Schuleinrichtung mit ihren zahlreichen Aufenthaltsflächen, befinden.

Darüber hinaus sollen auf dem Grundstück selbst Aufenthalts- und Verweilbereiche für die zukünftigen Bewohner geschaffen werden.

7 **Flächenbilanz**

Plangebiet	8.600 qm
Mischgebiet	rd. 600 qm
Allgemeines Wohngebiet	rd. 7.800 qm
Fläche für Versorgungsanlagen (BHKW)	rd. 200 qm

8 **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im innerstädtischen Bereich vollständig vorhanden; die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung sind damit sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Friesland.

8.1 **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Dies wurde bei der ehemals gewerblichen Nutzung ebenfalls so betrieben. Durch die hier anstehende Planung und damit verbunden die Festsetzungen als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet kommt es in Teilbereichen zu einer Entsiegelung der Fläche, so dass anzunehmen ist, dass die abzuleitende Wassermenge des Oberflächenwassers geringer sein wird und somit vom vorhandenen Kanalnetz ohne Probleme aufgenommen werden kann.

9 Hinweise

9.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

9.2 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im geplanten Baugebiet die erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auffindens von archäologischen Funden besteht. Es wird gebeten, den Beginn der Erdarbeiten 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde bekanntzugeben.

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

9.3 Altablagerungen und Altlastenstandorte

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

9.4 Flugbetrieb

Aus dem Flugbetrieb der Militärflughäfen Upjever und Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet, sie sind hinzunehmen.

9.5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Upjever; die daraus resultierenden Bauhöhenbeschränkungen sind einzuhalten.

9.6 Telekommunikationsleitungen der Kabel Deutschland

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikati-

onsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag erwartet, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können bei der Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter: <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/>) kostenlos ausgedruckt bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder der Fax-Nr.: (089) 92 33 42 -11 80, angefordert werden.

9.7 Wasserversorgungsleitungen

Die genaue Lage der Wasserversorgungsleitungen des OOWV können vom Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211, in der Örtlichkeit angegeben werden.

10 Verfahrensvermerke

Der VA der Stadt Jever hat am 15.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 N „Zur alten Gärtnerei“ - Neufassung (Erweiterung) - beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90 N „Zur alten Gärtnerei“ - Neufassung (Erweiterung) - hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2012 bis 12.10.2012 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Jever am 24.08.2012 im Internet unter der Adresse www.stadtjever.de und durch Aushang an den öffentlichen Aushangtafeln der Stadt Jever veröffentlicht. Da die Dauer des Aushangs lt. Hauptsatzung eine Woche beträgt, gilt die ortsübliche Bekanntmachung mit dem 31.08.2012 als bewirkt.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 90 N „Zur alten Gärtnerei“ - Neufassung (Erweiterung) - als Satzung beschlossen.

Jever, den

.....

Bürgermeisterin

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Neuenburg, den 17.10.2012

Dipl.-Ing. Lutz Winter