

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 98 „Quartier Große Burgstraße“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

im Zeitraum vom 06.10.2014 bis 27.10.2014

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

29.10.2014

I. Beteiligung der Öffentlichkeit:

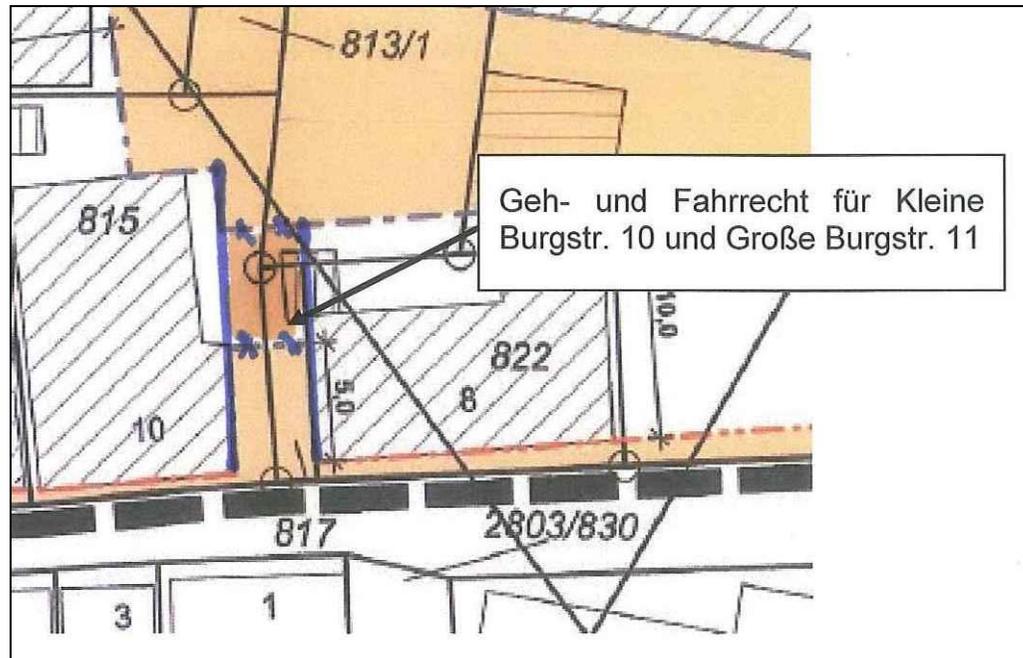
Ein Bürger hat Anregungen zum Verlauf der Baulinie in der Großen Burgstraße und der Baugrenze in der Kleinen Burgstraße vorgetragen. Er bittet um Modifizierung der derzeit beabsichtigten Festsetzungen.

Nachfolgend wird die Originalstellungnahme mit den darin enthaltenen Skizzen dargestellt und entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu ausgearbeitet.

| 1. Bürger 1, Stellungnahme vom 22.10.2014 | Anregungen |
|---|--|
| <p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, Zur o. g. Bauleitplanung nehme ich als Eigentümer der Hauses Große Burgstr. 11 im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: Für das Nachbarhaus Große Burgstr. 9 wird abweichend vom bestehenden B`Plan eine Baulinie festgesetzt, die entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Grenze zu meinem Haus verläuft. Die Lohne, die mir zur Zeit als Haupteingang dient, würde dadurch auf ca. 90 cm verengt, so dass ich den Zugang zu meinem Haus verlieren würde. Ich bitte daher, den Verlauf der Baulinie auch in diesem Bereich an das bestehende Gebäude anzupassen (s. Skizze). Dies entspricht auch der Festsetzung des derzeit bestehenden B-Planes.</p>  | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Durch den im Vorentwurf gewählten Verlauf der Baulinie im Bereich des Grundstücks Große Burgstraße Nr. 9 möchte die Stadt künftig den dort derzeit zurückspringenden Straßenraum auflösen und die Flucht auf die historisch vorgegebene Fassadenflucht zurückbringen. Das vorhandene zweigeschossige Gebäude mit Flachdach beherbergte ursprünglich einen Verbrauchermarkt. Die vor dem Zweckgebäude geschaffene Aufweitung des Straßenraums diente dem Verbrauchermarkt als Eingangssituation. Diese dort unter funktionalen Gesichtspunkten neu entstandene Bauflucht mit der Aufweitung wurde in den Bebauungsplan Nr. 22 übernommen, obwohl diese Aufweitung nicht der historisch vorgegebenen Bauflucht entspricht. Das Gebäude Nr. 11 hatte seinen Hauptzugang in der Vergangenheit von der Großen Burgstraße aus; dieser Zugang besteht auch noch heute und dient der Erreichbarkeit der Geschäftsräume. Der heutige Zugang zum Wohntrakt des Gebäudes war in früheren Zeiten ein Nebeneingang zu einer Schuhmacherwerkstatt. Die Stadt hat nach aktueller Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde und dem betroffenen Eigentümer (Nr. 11) nun die Baulinie im Entwurf zum Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf geringfügig modifiziert. Ausgehend von den Grundstücken Nr. 5 und 7, wird diese Linie nun bis knapp an die westliche Grenze des Gebäudes Nr. 9 verlängert. Durch diese Art der Festsetzung der Baulinie, mit Versatz im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze, kann die Funktion der Lohne sichergestellt werden.</p> |

Zwischen den Häusern Kleine Burgstr. 8 und 10 befindet sich die Zufahrt zum Carport meines Hauses und zur Garage des Hauses Kleine Burgstr. 10. Diese Zufahrt ist zur Zeit durch privatrechtliche Vereinbarungen gesichert.

Der neue B-Plan sieht in diesem Bereich eine Bebauung vor. Ich bitte daher, die Zufahrt weiterhin von Bebauung frei zu halten und durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gebäude Kleine Burgstr. 10 und Große Burgstr. 11 zu sichern (s. Skizze).



Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gern zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

Dieser Kompromiss trägt beiden Belangen, nämlich Wiederherstellung eines geschlossenen Straßenraumes und der Berücksichtigung der Eingangssituation (in der Lohne) Rechnung.

Der Anregung wird entsprochen.

Der bisher im Vorentwurf verbundene Bauteppich wird entsprechend im Entwurf zum Bebauungsplan unterbrochen. Allerdings verzichtet die Stadt auf die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes, da dieses bereits privatrechtlich geregelt wird.

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

| Datum | Träger/Behörde | Keine Bedenken | Hinweise | Anregungen | Abwägungsvorschlag (kurz); vgl. unter Punkt III |
|------------|---|----------------|-----------------------------------|---|---|
| 06.10.2014 | Katasteramt Varel | K.B | Hinweis auf neue Bezeichnung LGLN | - | Die Bezeichnung wird angepasst, siehe Abwägung |
| 07.10.2014 | Staatliches GAA, Oldenburg | K. B. | - | -- | - |
| 08.10.2014 | IHK Oldenburg | K.B. | - | - | - |
| 09.10.2014 | EWENetz | K.B. | - | -- | -- |
| 14.10.2014 | OOWV | K.B. | Hinweise zu Versorgungsleitungen | -- | Siehe Abwägung |
| 21.10.2014 | Nds. Landesamt für Denkmalpflege; Referat Archäologie | - | Hinweise auf Bodenfunde | Erforderlichkeit von denkmalpflegerischen Genehmigungen (§ 13 NDSchG) | Siehe Abwägung |
| 25.10.2014 | Polizeiinspektion WHV/Friesland | K.B. | - | - | - |
| 28.10.2014 | Landkreis Friesland | - | Hinweis auf Baudenkmal | Veränderung der Baulinie | Siehe Abwägung |

III. Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden:

Nachfolgend werden die entsprechenden vier Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen wiedergegeben und entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet.

| 1. LGLN Katasteramt Varel, 06.10.2014 | Hinweis |
|--|---|
| <p>Originalstellungnahme: Sehr geehrter Herr Hagestedt, wenn Sie der Verwaltungsreform des Landes beachten mögen, und die Behördenbezeichnung bei der Kartengrundlage auf Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Aurich - - Katasteramt Varel - ändern, wäre das zutreffend.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Abwägungsvorschlag: Die Bezeichnung „Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)“ wird auf der Plangrundlage und unter dem Verfahrensvermerk Nr. 2 aktualisiert. Somit wird der Anregung entsprochen bzw. der Hinweis umgesetzt.</p> |

| 2. OOWV vom 29.04.2013 | Hinweis |
|---|---|
| <p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsleitungen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Telefon 044619810211 in der Örtlichkeit angeben lassen. Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Abwägungsvorschlag: Die im Bestandsplan dargestellten Wasserleitungen liegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Leitung (PVC 100) quert allerdings das private und bebauten Flurstück 616/2 und stellt somit den Ringschluss zwischen der Weinhausstraße im Norden und der Kleinen Burgstraße im Süden her. Dementsprechend wird diese Leitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen. Somit wird der Anregung entsprochen. Für die innerhalb der Baugebiete (MK und MI) vorhandenen Hausanschlussleitungen hingegen besteht keine Notwendigkeit zur Sicherung.</p> |

| 3.Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, 21.10.2014 | Hinweis |
|--|--|
| <p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des historischen Stadtkerns der Stadt Jever. Unmittelbar östlich davon befindet sich der denkmalgeschützte, ehemalige Burgplatz, das heutige Schloss (Jever, FStNr. 11). Nördlich der großen Burgstraße erstreckt sich zudem der denkmalgeschützte Burghügel der „Kirchenburg“ (Jever, FStNr. 10) bis in das Plangebiet hinein. Bei Erdarbeiten wurden hier in der Vergangenheit bereits Bestattungen und Siedlungsspuren entdeckt, deren Datierung vom 7./8. Jh. bis in die frühe Neuzeit reicht. Ferner wurden z. B. in der Großen Burgstraße Nr. 7 und Nr. 3 bei früheren Bauarbeiten Reste einer Siedlung aus dem 7. – 10. Jahrhundert aufgedeckt.</p> <p>Im Plangebiet muss mit weiteren archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.</p> <p>Der in den Planunterlagen enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden reicht hier bei Weitem nicht aus. Vielmehr ergeben sich für sämtliche Bodeneingriffe im Plangebiet folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:</p> | <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Diese angeführten Sachverhalte sind der Stadt bekannt. Um auch private Bauherren über diesen Umstand frühzeitig in Kenntnis zu setzen werden die Hinweise auf dem Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis Nr.2 zur Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG für alle Erdarbeiten wird in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

- **Zunächst sollte geklärt werden, in welchem Umfang Erdarbeiten geplant und an welcher Stelle und in welcher Tiefe in der Vergangenheit bereits Bodeneingriffe erfolgt sind. Die Ergebnisse geplanter oder bereits durchgeführter Baugrunduntersuchungen könnten dabei helfen.**
- **Planung und Durchführung aller Tiefbaumaßnahmen müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen, damit archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Erdarbeiten und/oder baubegleitend sichergestellt sind.**
- **Abhängig von den vor Ort angetroffenen archäologischen Befunden und Funden ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig.**
- **Entstehende Kosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.**
- **Wir regen an, dass sich der/die Vorhabenträger jeweils frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen**

Mit freundlichen Grüßen

- Da es sich lediglich um eine Bestandsüberplanung mit dem Ziel der Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen handelt und die bauliche Struktur im Planungsbereich weitgehend unverändert erhalten werden soll, ist mit nennenswerten baulichen Aktivitäten innerhalb des Bereichs nicht zu rechnen. Nach telefonischer Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde wird die angeregte Dokumentation bisher erfolgter Bodeneingriffe nicht mehr erforderlich.
- Durch den Hinweise Nr. 2 (Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung) kann diesen Forderungen (fachliche Begleitung der Arbeiten und ggfs. Kostenübernahme für archäologische Grabungen durch den Bauherren) entsprochen werden.

Insofern wird den Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege im vollen Umfang entsprochen.

| 4. Landkreis Friesland, 28.10.2014 | Hinweis |
|---|---|
| <p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung: Fachbereich</p> <p><u>Umwelt:</u> <u>untere Abfallbehörde:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Punkt 7.4 Müllentsorgung</u> <u>Hinweis:</u> Bei diversen Ortsterminen im Innenstadtbereich wurde festgestellt, dass die Grundstückseigentümer den Mietern nur erschwert Möglichkeiten zur Abfallentsorgung zur Verfügung stellen. Häufig sind die Behälter in umschlossenen Räumen untergebracht, die kaum/keine Lüftung besitzen. Neben den unangenehmen Gerüchen besteht die Gefahr von größeren Ansammlungen u. a. von Schimmelpilzsporen. Die Vermieter/Planer sollten bei der Entwicklung ausreichende, gut zugängliche und belüftete Abstellmöglichkeiten für die Abfallbehälter einplanen.</p> <p>Aus Sicht der <u>unteren Wasserbehörde</u>, der <u>unteren Naturschutzbehörde</u>, der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u></p> <p>Beim Gebäude "Große Burgstraße 11" handelt es sich um ein unter Denkmalschutz gestelltes Einzelbaudenkmal nach §3(2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Ich bitte um entsprechende Kennzeichnung dieses Gebäudes.</p> | <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber auf das Bebauungsverfahren keinen Einfluss.</p> <p>Das Gebäude wird im Entwurf zum Bebauungsplan entsprechend als Baudenkmal gekennzeichnet und nachrichtlich dargestellt.</p> |

Für das Gebäude Große Burgstr. 9 schreibt die eingetragene Baulinie zwingend eine zweigeschossige Bauweise direkt bis zur Straßenfront vor. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist diese Festlegung aus zweierlei Gründen nicht genehmigungsfähig.

1. Der Zugang zum Baudenkmal würde stark eingeengt werden. Dies führe schlimmstenfalls zur Verlegung des Eingangsbereichs und einer damit verbundenen Zerstörung von historischer Bausubstanz.
2. Eine direkt anschließende Bebauung in dieser Höhe würde das Erscheinungsbild des Baudenkmal in den Hintergrund drängen und zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes führen laut §8 NDSchG.

Die Baulinie sollte aus denkmalrechtlicher Sicht den Verlauf der jetzigen Gebäudekante des Obergeschosses von "Große Burgstr. 9" aufnehmen, wie dies beim derzeit bestehenden Bebauungsplan bereits der Fall ist, oder einen ausreichenden Abstand zum benachbarten Baudenkmal einhalten.

- Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft. Finanzen und Personal:
- Fachbereich Straßenverkehr:
- Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:
- Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:
- Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:

Es bestehen keine Bedenken.

In Vertretung
R.Neuhaus

Ein maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen der Erhalt stadträumlicher Strukturen.

So sollen historisch geprägte Straßenräume mittels Baulinien in ihrer ursprünglichen Ausprägung wieder entstehen.

Dieses Ziel verfolgt auch die im Vorentwurf enthaltene und auf die Straßenflucht bezogene Baulinie im Bereich des Gebäudes Große Burgstraße Nr. 9. Dieses mit einem Flachdach ausgebildete Zweckgebäude diente ursprünglich einem Verbrauchermarkt und wurde dementsprechend um einige Meter aus der ursprünglichen Straßen-/Fassadenflucht herausgerückt, so dass dort für Kunden ein etwas großzügiger Eingangsbereich ausgebildet werden konnte.

Aus Sicht der Stadt entspricht dieser „neuezeitliche“ und funktional begründete üppige Versatz in der Fassade nicht dem historischen Straßenraum.

Insofern möchte die Stadt im Interesse einer Herstellung des ursprünglichen Raumgefüges an der bisher verfolgten Zielsetzung festhalten.

Aus Sicht der Stadt wird das Erscheinungsbild des Baudenkmal (Große Burgstraße Nr. 11) durch die im Vorentwurf beabsichtigte Korrektur der Fassadenflucht (Verlauf der Baulinie) nicht in dem von der unteren Denkmalbehörde angeführtem Maße beeinträchtigt. Vielmehr kann das ursprüngliche Erscheinungsbild eines ehemals geschlossenen Straßenraumes mit einer klar definierten Raumkante wieder hergestellt werden.

Allerdings ist die Stadt nach aktueller Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde und im Interesse einer Berücksichtigung der vorgetragenen denkmalpflegerischen Aspekte bereit, einem Kompromiss bzgl. des Verlaufs der Baulinie zuzustimmen

Die Baulinie orientiert sich an den Fassaden der Gebäude Nr. 5 und 7. Diese dort verlaufende Baulinie wird Richtung Gebäude Nr. 11 verlängert.

Mit diesem gefundenen Kompromiss kann sowohl den Anforderungen an das Baudenkmal als auch an die Wiederherstellung der ursprünglichen Straßenflucht entsprochen werden.

Aufgestellt: Oldenburg, den 29.10.2014

Planteam WMW GmbH & Co. KG;

Herbert Weydringer