

Stadt Jever

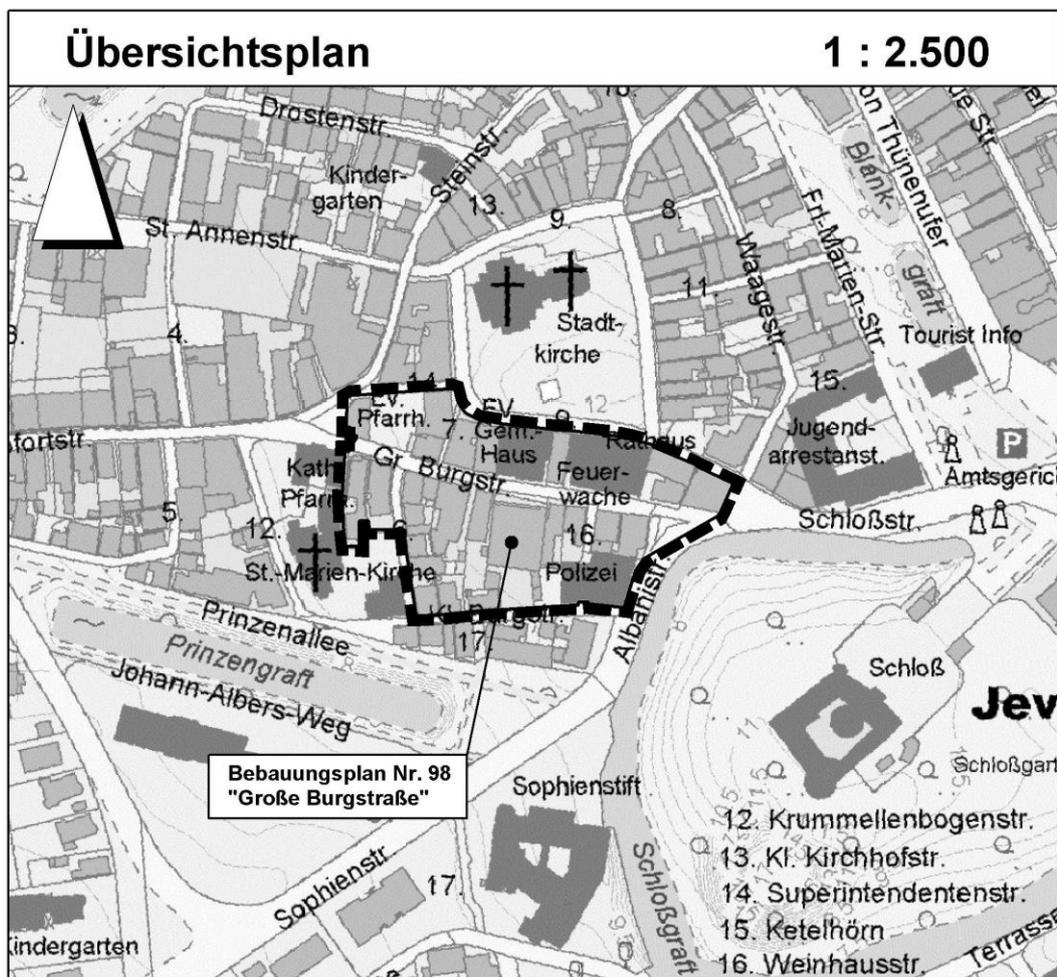
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 98

„Quartier Große Burgstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Planteam WMW GmbH & Co. KG

20.01.2015

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziel	4
2	Verfahrensablauf	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	5
2.2	Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	6
2.2.1	Abstimmung der Planung mit dem Landkreis Friesland	6
2.2.2	Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
2.2.3	Ergebnis aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	7
2.3	Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	8
3	Planerische Vorgaben und Grundlagen	9
3.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	9
3.2	Landesplanung und Regionalplanung.....	9
3.3	Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009.....	9
3.4	Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22 „Stadtmitte/Prinzenallee“	10
3.5	Plangrundlage	11
4	Bestandsdarstellung/Analyse	12
4.1	Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse,	12
4.2	Nutzungen	12
4.3	Baulicher Bestand und Stadtraum	13
4.4	Denkmalpflege	14
4.5	Situation des Verkehrs	15
5	Entwicklungsziele	15
6	Inhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 98	16
6.1	Nutzungsart und flächige Festsetzungen	16
6.2	Nutzungsmaß	16
6.3	Überbaubare Bereiche/Bauweise	17
6.4	Textl. Festsetzungen	17
6.5	Örtliche Bauvorschriften	17

6.6	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Denkmalschutz	17
6.7	Öffentliche Verkehrsflächen	18
6.8	Versorgungsleitungen	18
6.9	Hinweise	18
7	Auswirkungen der Planung	19
7.1	Oberflächenentwässerung	19
7.2	Ver- und Entsorgung	19
7.3	Verkehr	19
7.4	Müllentsorgung	19
7.5	Immissionsschutz	19
7.6	Naturhaushalt	20
7.7	Denkmalpflege	20
7.8	Bodenordnung	20
8	Verfahrensvermerke	21

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der innerstädtische und bis heute noch überwiegend kleinteilig strukturierte Bereich beiderseits der Großen Burgstraße stellte in früheren Zeiten zusammen mit der Großen Wasserpfortstraße eine der Hauptgeschäftsstraßen in der Innenstadt von Jever dar, die sog. „Lange Meile“.

Im Quartier zwischen dem Kirchplatz im Norden und der Kleinen Burgstraße im Süden, und hier speziell beiderseits der Großen Burgstraße, hat in den letzten 20 Jahren jedoch ein nicht zu verkennender Strukturwandel stattgefunden.

Die ehemals dort in der Vergangenheit vorherrschenden Ladennutzungen in der Erdgeschosszone wurden durch Dienstleister (Praxen und Büroräume) verdrängt. Aber auch dort ursprünglich angesiedelte Handwerksbetriebe verließen diesen Standort und siedelten sich in besser erschlossenen und erreichbaren Gewerbegebieten in Stadtrandlage an.

Mag bei dieser Betrachtung dahin gestellt bleiben, inwiefern die Umwidmung der Großen Burgstraße zur „Fußgängerzone“ hierzu beigetragen haben möge. Solche Tendenzen traten nicht nur in der Kreisstadt und dem Mittelzentrum Jever auf, sondern sind bundesweit zu verzeichnen.

Maßgebliche Faktoren für solche Entwicklungen, nämlich die Aufgabe von ehemals kleinteilig organisierten und funktionierenden Geschäftsstraßen, in historisch geprägtem Umfeld mit kleinteiligen baulichen Strukturen, sind Folge einer radikalen Veränderung im Einzelhandel.

So werden einerseits immer größere Verkaufseinheiten anstatt kleinteilige Läden bevorzugt besetzt. Aber auch die Konkurrenz der Mittelzentren untereinander, die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in verkehrsgünstigen Lagen mit überwiegender Orientierung auf motorisierte Kundschaft trugen ebenso wie die Konkurrenz der im Stadtgebiet üppig vorhandenen Verkaufsflächen zu dieser Entwicklung bei. In diesem Zusammenhang wäre anzuführen, dass das Mittelzentrum Jever gem. Aussage des Einzelhandelskonzeptes 2008 mit 3,33 m² Verkaufsfläche/Einwohner weit über dem Bundesdurchschnitt von 1,3 m² – 1,4 m² je Einwohner liegt.

In Folge dieser oben aufgezeigten Entwicklungstendenzen und der dort im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Kerngebiete, welche Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen ausschließen, treten verstärkt Leerstände in der Großen Burgstraße auf.

Die schlechte Vermietbarkeit solcher gewerblichen Geschossflächen (Ladenflächen in der EG - Zone) und unzureichende Renditeerwartungen führen aber nicht nur zum Leerstand und somit zu funktionalen Mängeln im Stadtgefüge, sondern blockieren auch dringend notwendige Investitionen zur Erhaltung der baulichen Anlagen und wirken sich negativ auf das bauliche Erscheinungsbild des historisch geprägten Quartiers aus.

Aktuell sind mehrere Eigentümer mit dem Wunsch nach Realisierung von Wohnnutzungen in der Erdgeschoss-Zone an die Stadt herangetreten.

Die Stadt hat nach eingehender Diskussion mit den betroffenen Eigentümern und Prüfung der planungsrelevanten Sachverhalte die Notwendigkeit zum Handeln erkannt und sich entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung im Quartier, z.B. durch Zulassung von Wohnungen in den Erdgeschosszonen bei gleichzeitiger Sicherung der städtebaulichen Qualitäten zu schaffen.

Hierfür wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 erforderlich.

Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, das Verfahren ohne eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, hat sich die Stadt Jever in Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens für die Stadt und des in der Öffentlichkeit gegebenen Interesses entschlossen, ein klassisches zweistufiges Verfahren mit Durchführung der entsprechenden frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 aufgrund der Erkenntnisse aus der am 29.04.2014 durchgeführten Anliegerversammlung im Quartier „Lange Meile“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Quartier Große Burgstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen.

In den Folgemonaten, Juli und August 2014, wurde vom beauftragten Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der örtlichen Gegebenheiten vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 erarbeitet. Neben der teilweisen Umstellung der Nutzungsart von MK auf MI und detaillierten Regelungen zum Nutzungsmaß durch Einführung von Trauf-/Firsthöhen wurde die Notwendigkeit zur Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften erkannt.

Dieser Vorentwurf mit den entwickelten örtlichen Bauvorschriften wurde dem Fachausschuss am 03.09.2014 vorgestellt und von diesem Gremium gebilligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat den vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 mit den beiden örtlichen Bauvorschriften (Dachform und Fassadengliederung) zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt anhand dieser Unterlagen die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger) durchzuführen.

Diese Beteiligungsschritte wurden anhand des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 06.10.2014 bis zum 27.10.2013 durchgeführt.

2.2 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

2.2.1 Abstimmung der Planung mit dem Landkreis Friesland

Mit Vertretern des Landkreises Friesland wurden die Inhalte der Planung und die beabsichtigten Festsetzungen in einem Gespräch am 09.10.2014 im Detail erörtert. Folgende Punkte wurden im Einzelnen angesprochen, bzw. vereinbart:

- Der Landkreis regte an, ergänzende Aussagen zum **Thema Verkehr (Umgang mit der Fußgängerzone)** in die Begründung aufzunehmen.
- Ferner weist der Landkreis auf die bereits heute unzureichend vorhandenen **PKW- Stellplätze im Quartier** hin und führt aus, dass im Falle von Umnutzungsanträgen der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze zu liefern sei.
- Die Gewählten **Festsetzungen zur Nutzungsart** (drei Flächen für den Gemeinbedarf, die Kerngebiete am Kirchplatz und die drei Mischgebiete beidseitig der Großen Burgstraße und der Großen Rosmarinstraße mit den unter den textlichen Festsetzungen detaillierten Regelungen (Ausschluss von störenden Anlagen und zur vertikalen Gliederung) werden positiv eingeschätzt.
- Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und in den rückwärtigen Bereichen werden mit geringfügigen Korrekturwünschen für gut befunden.

Diesen geringen Änderungswünschen entspricht die Stadt durch entsprechende Aufnahme in den Bebauungsplan. In der Begründung werden die Aussagen zum Umgang mit den Verkehrsflächen und zum ruhenden Verkehr ergänzt.

2.2.2 Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt haben sich acht Träger rückgemeldet. Davon enthält eine Stellungnahme (EWENetz) lediglich allgemeine Hinweise zu Ver-/Entsorgungsleitungen, welche auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe erfordern.

Lediglich vier Stellungnahmen enthalten abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen; dieses sind:

- Das **Katasteramt Varel** bittet um Aktualisierung von Begrifflichkeiten; diesem Wunsch wird entsprochen.
- Der **OOWV** weist auf Versorgungsleitungen im Gebiet hin. Mit Ausnahme einer Leitung befinden sich diese innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und bedürfen somit keiner weiteren Festsetzungen.
Eine Leitung, welche zwischen der Weinhausstraße und der Kleinen Burgstraße über privates Areal verläuft, wird als unterirdische Leitung gem. § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB festgesetzt.
- Das **Landesamt für Denkmalpflege** weist auf die frühe Besiedlung des Bereichs und die daraus resultierenden Bodenfunde hin. Dementsprechend wird für Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 13 NDSchG erforderlich.

Die Stadt greift diese Anregung auf und erweitert die Hinweise auf dem Plan um diese Notwendigkeit.

- Die **untere Denkmalbehörde des Landkreises Friesland** weist auf ein weiteres Baudenkmal (Große Burgstraße Nr. 11) hin und regt im Hinblick auf das Baudenkmal an, die derzeit im B`Plan Nr. 22 festgesetzte Baulinie beizubehalten.

Dieser Anregung wird nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalbehörde nur teilweise gefolgt.

Die Verlängerung der Gebäudeflucht der beiden Gebäude Nr. 5 und 7 wird künftig die Baulinie vor dem Gebäude Nr. 9 darstellen. In Anbetracht der auf dem Grundstück Nr. 11 vorhandenen Lohne und dem dort vorhandenen Eingang verspringt die Baulinie im Grenzbereich, so dass dort die Ausbildung einer max. 1,5 m breiten Lohne sichergestellt werden kann.

2.2.3 Ergebnis aus der **frühzeitigen** Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein Anlieger aus der Großen Burgstraße hat angeregt die Baulinie wie im B`Plan Nr. 22 enthalten zu übernehmen und an der Kleinen Burgstraße einen nach dem Vorentwurf verbundenen Bauteppich zu unterbrechen, da dort Zufahrten zu den Höfen und zu Carports vorhanden sind.

Der Anregung zur Beibehaltung der Baulinie in der Großen Burgstraße wird die Stadt nur zum Teil nachkommen, da dort dem öffentlichen Belang zur Wiederherstellung der historischen Straßenflucht gegenüber dem privaten Belang einer evtl. Beeinträchtigung der Zugangssituation („Lohne“) der Vorrang eingeräumt wird.

Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde wird allerdings ein Kompromiss in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Baulinie wird ausgehend von den Gebäuden 5 und 7 Richtung Westen verlängert. Im Grenzbereich zum Grundstück Nr. 11 erlaubt ein Versprung in der Baulinie die Ausbildung einer max. 1,5 m breiten Lohne.

Der zweiten Anregung nach Unterbrechung des Bauteppichs kommt die Stadt nach, um dort die Zufahrten auf Dauer zu ermöglichen.

2.3 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 01.12.2014 bis zum 06.01.2015 durchgeführt.

Von Bürgern wurden keine Anregungen oder Hinweise zum ausgelegten Entwurf vorgebracht.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt sechs Stellungnahmen ein; diese sind:

1. Die Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland ohne Anregungen bzw. Hinweise.
2. EWENetz ohne Anregungen und Hinweise zum Entwurf.
3. Der OOWV verweist auf seine im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme mit allgemeinen Hinweisen zu Versorgungsleitungen-Da diese Hinweise bereits in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet waren, ergibt sich hieraus kein weiterer Handlungsbedarf.
4. Der Landkreis Friesland gab in seinen beiden Stellungnahmen vom 23.12.2014 und vom 20.01.2015 weder Hinweise noch Anregungen zur Planung ab.
5. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weist auf den Umgebungschutz gem. § 10 NDSchG hin und empfiehlt die einzelnen Baudenkmale in der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen.
Dieser Anregung auf nachrichtliche Darstellung der Baudenkmale folgt die Stadt. Irrtümlicherweise war in der dem Landesamt übersandten Planzeichnung das entsprechende Planzeichen in den Gebäuden nicht eingetragen.
6. Die IHK, Oldenburg begrüßt die Planungsabsicht zum Erhalt der historischen Altstadt.

3 Planerische Vorgaben und Grundlagen

3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.

Der Geltungsbereich liegt im Altstadtbereich der Stadt Jever beiderseits der Großen Burgstraße. Der Bereich erstreckt sich vom Kirchplatz im Norden bis zur Kleinen Burgstraße im Süden.

Der ca. 1,0 ha große Planungsbereich umfasst neben den öffentlichen Verkehrsflächen 28 Liegenschaften in der Flur 7, der Gemarkung Jever.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Öffentliche Verkehrsfläche „Am Kirchplatz“
- Im Osten durch die Straßenzüge „Schlossstraße“ bzw. „Albanistraße“
- Im Süden durch die „Kleine Burgstraße“
- Im Westen reicht der Bereich bis an die „Große Rosmarinstraße“ mit ihrer kleinteiligen Parzellenstruktur und Bebauung heran

Im Übersichtsplan auf dem Deckblatt wird der Geltungsbereich dargestellt.

3.2 Landesplanung und Regionalplanung

Der Stadt Jever wird nach dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Neben der Schwerpunktaufgabe zur Sicherstellung von Versorgungsstrukturen gehört der Aufgabenschwerpunkt „Förderung des innerstädtischen Wohnens“.

Aber auch die zugewiesene Aufgabe zur Entwicklung des Standortes für Erholung und den Fremdenverkehr erfordern die Erhaltung des reizvollen Stadtbildes mit seinen historischen baulichen Strukturen.

Somit entsprechen die Planungsabsichten (Schaffung von innerstädtischen Wohnungsangeboten bei gleichzeitigem Erhalt des Stadtbildes) im vollen Umfang den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 greift die tatsächlich im Änderungsbereich ausgeübten Nutzungen auf und stellt diese als gemischte Bauflächen bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus und Kirchensaal) kleinteilig dar.

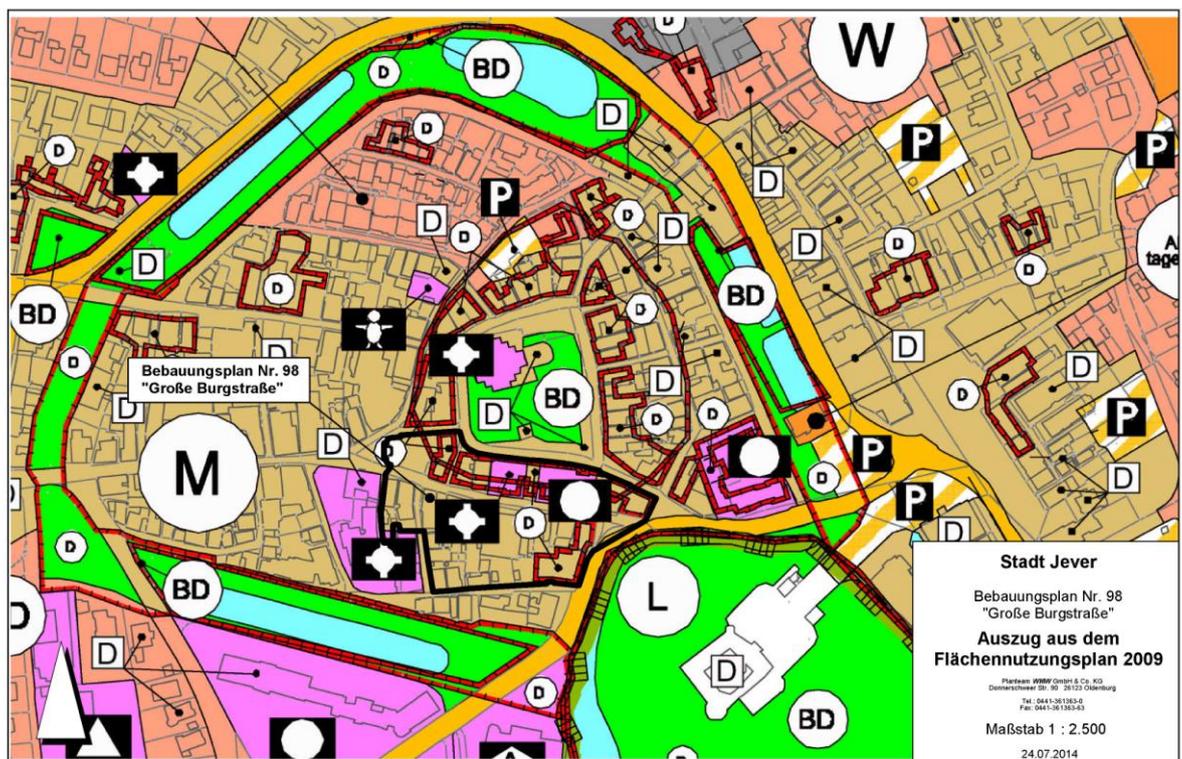
Die denkmalpflegerischen Sachverhalte (Bauliches Ensemble bestehend aus einzelnen Baudenkmalen am Kirchplatz und der Albanistraße) werden nachrichtlich dargestellt.

Im Umfeld des Änderungsbereichs greift der FNP gleichermaßen die dort real ausgeübten Nutzungen auf und stellt diese als gemischte Bauflächen bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf etc. dar.

Die Grünflächen Schlosspark und Prinzengraft werden entsprechend dargestellt und zusätzlich als Bodendenkmale ausgewiesen.

Die nach dem Bebauungsplan Nr. 98 beabsichtigten Festsetzungen (Kerngebiet, Mischgebiete und Flächen für den Gemeinbedarf) entsprechen dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB;

vgl. hierzu nachfolgende Darstellung, „Auszug aus dem wirksamen FNP 2009“



3.4 Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22 „Stadtmitte/Prinzenallee“

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Stadtmitte/Prinzenallee“ ist seit 1969 rechtskräftig. Der Bebauungsplan deckt den Bereich beidseitig der Prinzengraft ab und reicht im Norden von den Straßenzügen „Große Wasserpfortstraße/Große Burgstraße“ bis zur Sophienstraße mit dem Kreishaus im Süden.

Für die durch historische Bausubstanz geprägten Bereiche zwischen der Großen Wasserpfortstraße und der Großen Burgstraße im Norden sowie der Kleinen Burgstraße im Süden setzt der Bebauungsplan Kerngebiete fest.

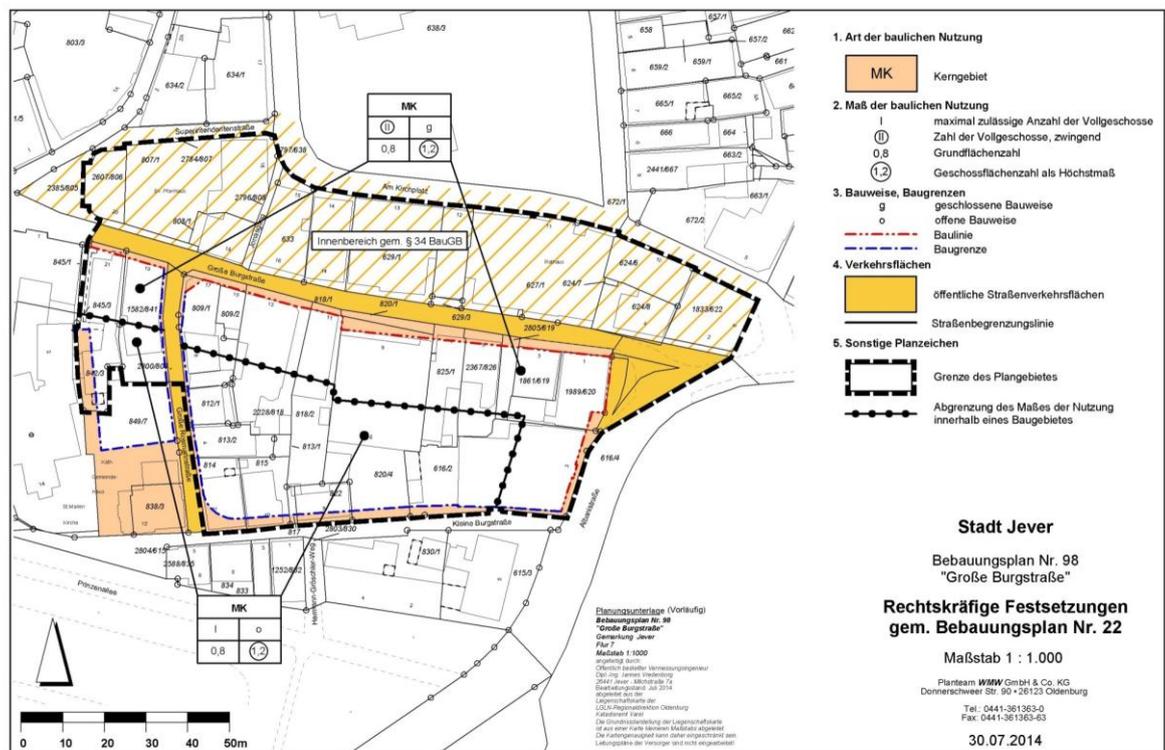
In diesen Bereichen werden im Interesse des Erhalts des Stadtbildes eine geschlossene und eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Lediglich beidseitig der Großen Rosmarinstraße wird eine eingeschossige Bebauung in der offenen Bauweise festgesetzt und somit den dort reduzierten baulichen Dichten Rechnung getragen.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 (Block zwischen Am Kirchplatz und der Großen Waserpfortstraße) existiert kein Bebauungsplan. Dieser Bereich mit seiner überwiegend historisch geprägten zweigeschossigen Randbebauung ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzuschätzen.

Diese vorgefundenen und überwiegend im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Sachverhalte bzgl. der Nutzungen sowie zur baulichen Dichte und zur Ausprägung des Bereichs liefern die Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98;

vgl. nachfolgende Darstellung zum aktuellen Planungsrecht:



3.5 Plangrundlage

Für den Bebauungsplan Nr. 98 wird eine aktuell gefertigte endgültige Plangrundlage verwendet (Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000).

Der örtliche Bestand und die für die Umsetzung des Bebauungsplanes relevanten Grundstücksgrenzen wurden aktuell durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Vredenberg überprüft bzw. eingemessen.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die für die Umsetzung des Bebauungsplanes relevanten Grenzen entsprechend festgestellt sein, so dass die Plangrundlage dann gem. VV BauGB 41.2.3 geometrisch einwandfrei sein wird.

4 Bestandsdarstellung/Analyse

4.1 Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse,

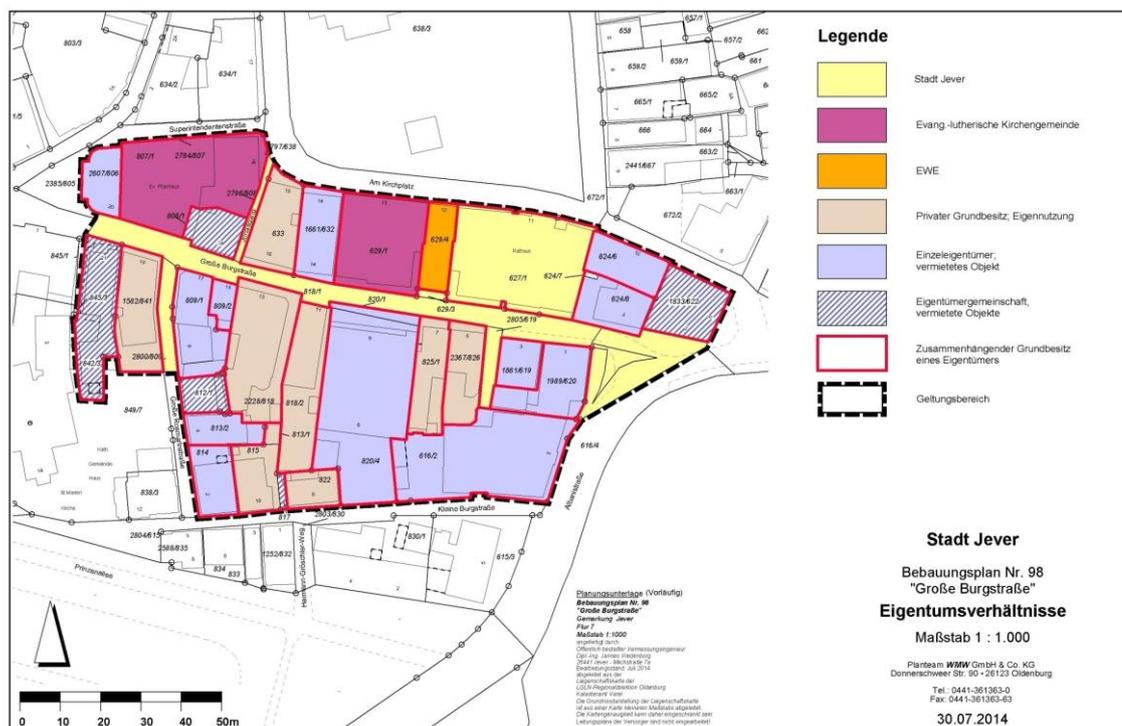
Innerhalb des ca. 1,0 ha großen Geltungsbereiches herrscht überwiegend eine kleinteilige Parzellenstruktur (150 m² - max. 800 m²) vor.

Die 36 Flurstücke incl. der 5 Flurstücke für öffentliche Verkehrsflächen werden von insgesamt 26 privaten Eigentümern sowie von der Stadt und der evang. Kirchengemeinde gehalten.

Acht private Eigentümer wohnen an gleicher Adresse im Gebiet und nutzen die Liegenschaften zumindest zum Teil selbst.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Eigentümer sich mit dem Quartier und ihren Liegenschaften identifizieren und ein starkes Interesse an einem Erhalt der Bau- substanz sowie einer nachhaltigen, wirtschaftlichen Verwertung der Liegenschaften haben;

vgl. hierzu nachfolgende Darstellung der Eigentumsverhältnisse:



4.2 Nutzungen

In groben Zügen kann festgestellt werden, dass publikumswirksame und Nutzungen für öffentliche Einrichtungen bzw. Dienstleistungen am Kirchplatz angeordnet sind.

Beidseitig der Großen Burgstraße prägten früher kleinteilige Läden und handwerkliche Dienstleister das Leben des Straßenzuges.

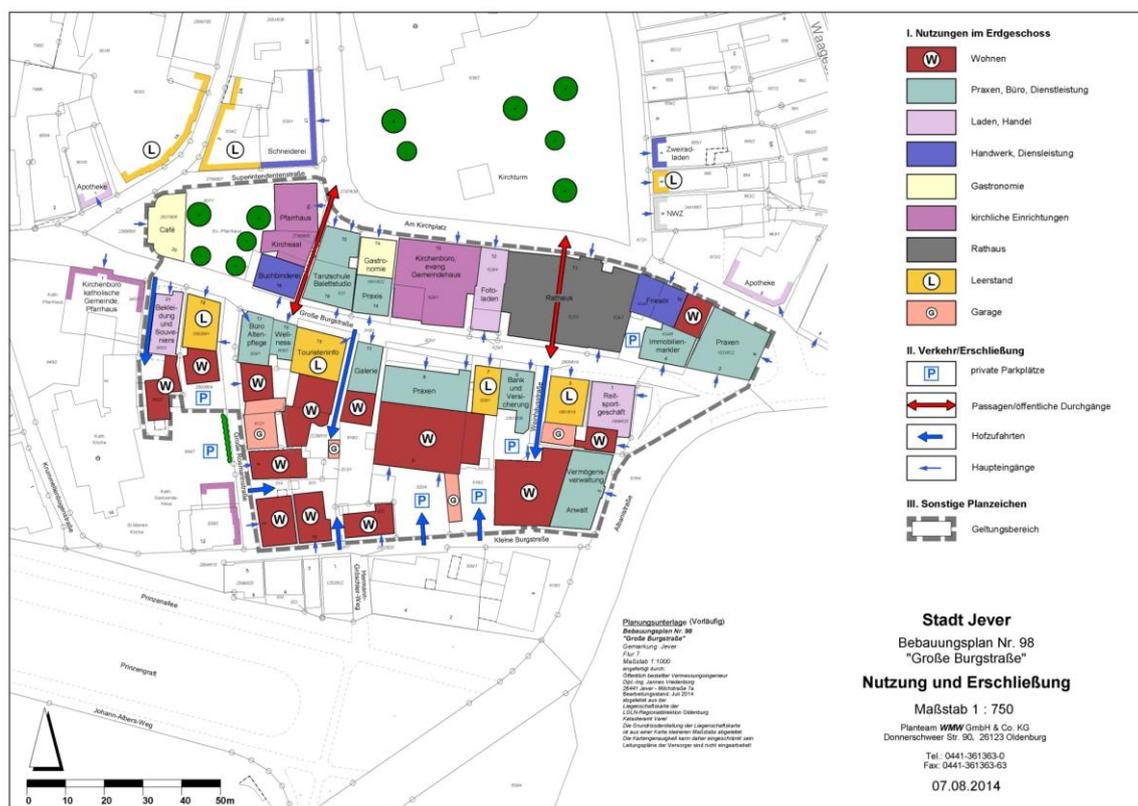
Zwischenzeitlich muss allerdings festgestellt werden, dass in dieser ehemals lebendigen Einkaufsstraße die Erdgeschosszonen nicht mehr in diesem Maße für Verkaufszwecke/Handel nachgefragt werden und sich erste Leerstände (vier Läden) abzeichnen.

Diesbezüglich ist für die Zukunft Handlungsbedarf angesagt, um den dort vorhandenen baulichen Bestand erhalten zu können. So wäre eine Möglichkeit der Belegung dieses Straßenabschnittes, dort in den Erdgeschosszonen künftig auch Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Zur Kleinen Burgstraße und beidseitig der Großen Rosmarinstraße prägen kleinteilig strukturierte Wohngebäude das Erscheinungsbild und stellen die hauptsächliche Nutzungsart in diesen Bereichen dar.

Stellplätze für Anwohner werden überwiegend auf den Grundstücken vorgehalten; allerdings sind diese meist nur über beengte Zufahrten zu erreichen;

vgl. die schematische Darstellung „Nutzung und Erschließung“:



4.3 Baulicher Bestand und Stadtraum

Entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege (Gänge) bilden die historischen, kleinteilig strukturierten, meist giebelständigen, zweigeschossigen Gebäude klare Raumkanten und geben den Straßen bzw. Wegen eine klare Führung.

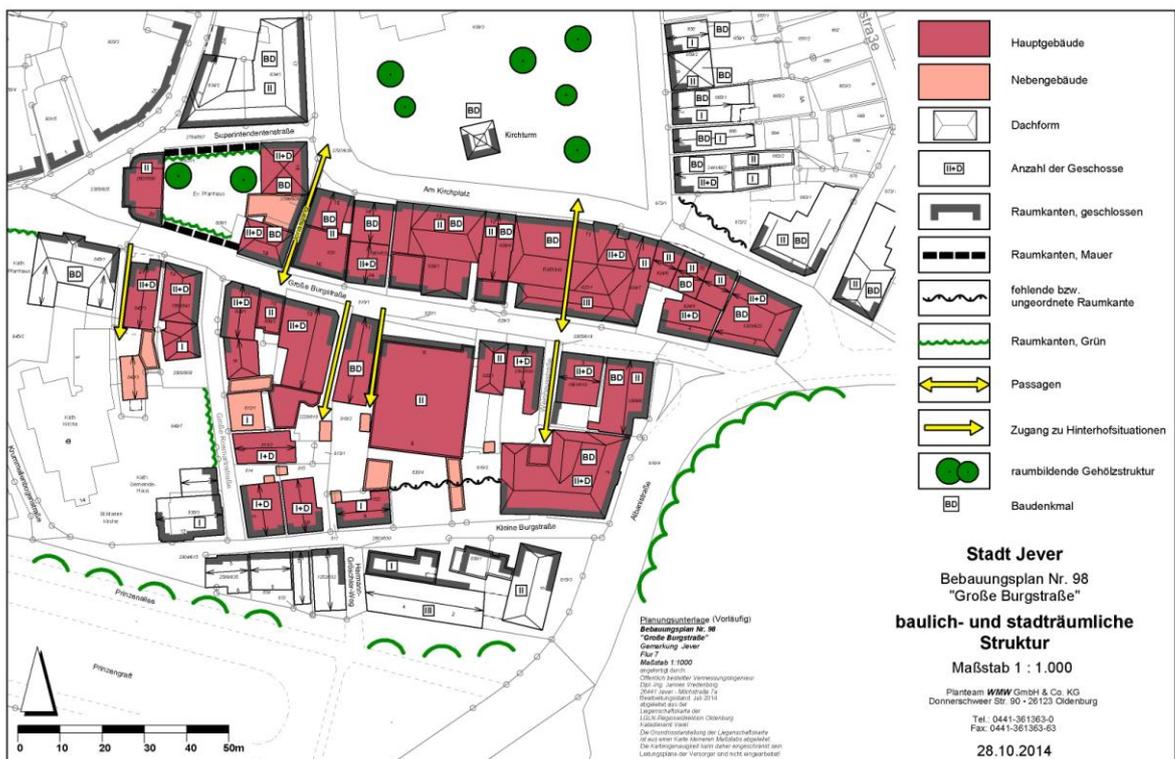
Die geschlossene Bebauung am Kirchplatz und beidseitig der Großen Burgstraße wird allenfalls durch schmale „Lohnen“ bzw. Gebäudeversätze aufgelockert.

An der Großen Rosmarinstraße stellt sich ansatzweise noch durch die überwiegend eingeschossigen Gebäude eine geschlossene Bauweise mit ablesbarer Raumkante dar. An der Kleinen Burgstraße hingegen löst sich die klar definierte Raumkante zugunsten von Hofräumen und Zufahrten auf.

Insgesamt dokumentiert die vorhandene und sowohl in technischer als auch in gestalterischer Sicht weitgehend intakte Gebäudesubstanz den historischen Bezug einer Kleinstadt.

Die zahlreichen Baudenkmale, welche in ihrer Gesamtheit ein Ensemble, vor allem am Kirchplatz, bilden, tragen diesem historisch geprägten Standort Rechnung;

siehe auch Darstellung unten: Bauliche und stadträumliche Strukturen:



4.4 Denkmalpflege

Neben den insgesamt 12 erfassten einzelnen Baudenkmalen muss die Ensemblewirkung des Quartiers zum Kirchplatz und gegenüber dem Schloss benannt werden. Diese historischen Gebäude untermauern eindrucksvoll die bauliche Geschichte der Residenzstadt und prägen das historische Stadtbild maßgeblich.

Aber auch den im Gebiet noch verborgenen Bodenfunden muss besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. So konnten anhand von Bodenfunden erste Siedlungstätigkeiten in diesem Bereich aus der Zeit des 7. Bzw. 8 Jahrhunderts nachgewiesen werden.

4.5 Situation des Verkehrs

Die im Geltungsbereich belegenen Straßen und Wege, die Große Burgstraße, die Große Rosmarinstraße, ein Teilstück der Schloßstraße/Albanistraße, die Weinhausstraße und der Jonasgang wurden im Jahre 1972 öffentlich gewidmet.

Die Große Burgstraße wurde im Zuge der Umsetzung der Stadtsanierung als Fußgängerzone neu gestaltet und stellt sich dementsprechend zwischen den angrenzenden Gebäuden als eine durchgängig gepflasterte und niveaugleiche Verkehrsfläche dar.

Die Weinhausstraße erfüllt überwiegend die Funktion einer Anliegerstraße. Der Jonasgang bildet eine fußläufige Verbindung zum Kirchplatz.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass KFZ-Verkehre aus dem Gebiet weitgehend herausgehalten werden.

Öffentliche PKW- Stellplätze werden auf diesen betroffenen Verkehrsflächen nicht vorgehalten. Private PKW- Stellplätze und Garagen in den Hofinnenbereichen sind lediglich über die Kleine Burgstraße bzw. die Große Rosmarinstraße erreichbar.

5 Entwicklungsziele

Die Stadt Jever als bevorzugter Wohnstandort und Ziel vieler Besucher (Touristen) möchte den historischen Stadtkern auch künftig als lebendige Innenstadt erhalten.

Da in einigen Quartieren die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen, speziell für den Handel, rückläufig ist und sich aufgrund bestehender planungsrechtlicher Vorgaben (Kerngebiete) Leerstände in den Erdgeschosszonen abzeichnen, möchte die Stadt die planungsrechtlichen Möglichkeiten schaffen, diese Flächen auch anderweitig nutzen zu können. Durch die Ermöglichung von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen kann nicht nur Wohnraum in zentraler Lage für ältere Mitbürger geschaffen werden, sondern auch dem Ziel nach Erhalt vorhandener Bausubstanz durch eine verträgliche Umnutzung entsprochen werden.

Insofern hatte sich die Stadt nach Rücksprache mit den betroffenen Grundeigentümern in einer Anliegerversammlung entschieden, ein entsprechendes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 22 durchzuführen, bzw. den Bebauungsplan Nr. 98 aufzustellen.

Hierbei soll der Bereich zwischen dem Kirchplatz im Norden und der Kleinen Burgstraße im Süden überprüft und entsprechende planungsrechtlichen Festsetzungen hierfür ausgearbeitet werden.

6 Inhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 98

6.1 Nutzungsart und flächige Festsetzungen

Im Sinne einer das Stadtzentrum stärkenden Planungskonzeption werden für die einzelnen Bereiche unterschiedliche Nutzungsarten vorgesehen.

Dies sind im Einzelnen:

- Für die öffentlichkeitswirksamen Gebäude und Einrichtungen am Kirchplatz (das Pfarrhaus, den Gemeindesaal und das Rathaus) werden **drei Flächen für den Gemeinbedarf** vorgesehen.
- Für die Eckgebäude und die dazwischen liegenden Grundstücke (Cafe, Tanzschule, Gaststätte, Wohn-/Geschäftshaus auf der Ecke Am Kirchplatz/ Schloßstraße/Große Burgstraße) setzt der Bebauungsplan auch künftig **Kerngebiete** fest und regelt durch die sog. vertikale Gliederung, dass in den Erdgeschosszonen nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Erst ab dem 2. Geschoss sind Wohnungen allgemein zulässig, vgl. TF 2.3.
- Beidseitig der Großen Burgstraße und zur Albanistraße setzt der Bebauungsplan **Mischgebiete (MI 1 und MI 2)** fest. Dort können dementsprechend auch in den Erdgeschosszonen (1. Geschoss) Wohnungen untergebracht und somit dem Trend zunehmender Leerstände begegnet werden.
Die Unterteilung in MI 1 und MI 2 trägt lediglich unterschiedlichen Trauf- und Gebäudehöhen Rechnung.
- Für den südwestlichen Teilbereich an der Kleinen Burgstraße/Große Rosmarinstraße setzt der Bebauungsplan in Anbetracht der dort vorherrschenden kleinteiligeren baulichen Strukturen **ein MI 3** fest, welches sich bzgl. der festgesetzten Nutzungsmaße von den beiden anderen Mischgebieten (MI 1 und MI 2) unterscheidet.
- Die tatsächlich vorhandenen und **für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen** mit ihren Zweckbestimmungen werden als solche festgesetzt.
- Der großzügige Pfarrgarten zwischen Superintendentenstraße und Großer Burgstraße mit seiner positiven Wirkung auf das Kleinklima und das Straßenbild wird als wichtiger innenstädtischer Freiraum als **private Grünfläche** mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 werden die in den Misch- und Kerngebieten zulässigen Nutzungen gem. § 6 BauNVO und § 7 BAuNVO im Detail geregelt.

6.2 Nutzungsmaß

Hier werden überwiegend die bisher rechtskräftigen Festsetzungen (Z = I/II; GRZ = 0,8/1,0; GFZ. 1,2/2,0) aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. aus der vorhandenen baulichen Dichte abgeleitet.

Zusätzlich aufgenommen werden Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Gebäudehöhe. Hiermit wird die Einhaltung des überlieferten Straßenbildes sichergestellt.

6.3 Überbaubare Bereiche/Bauweise

Auch die Festsetzungen mit Baulinien zu den öffentlichen Räumen und Baugrenzen in den rückwärtigen Bereichen orientieren sich im starken Maße am baulichen Bestand. Diese räumlichen Situationen mit klaren Raumkanten zu den öffentlichen Straßenräumen, den gliedernden Löhnen und den innenliegenden Hofsituationen gilt es auch künftig im Interesse einer Wahrung der historischen kleinstädtischen Strukturen zu erhalten.

Die überwiegend festgesetzte geschlossene Bauweise verfolgt die gleiche Intension. Lediglich im Mischgebiet MI 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Allerdings sind in einer Tiefe von bis zu 6,0 Metern Gebäude in einer Art geschlossener Bauweise zu errichten, sofern keine Löhnen gebildet werden. Die abweichende Bauweise muss in Kombination mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 gesehen werden.

6.4 Textl. Festsetzungen

Unter Nr. 1 und 2 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen im Kerngebiet bzw. in den drei Mischgebieten gem. § 1 Abs.5, Abs.6 und Abs. 7 BauNVO differenziert geregelt. So sollen in allen Gebieten verkehrs-, flächen- und lärmintensive Nutzungen (wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen werden.

Aber auch die üblicherweise das Stadtgefüge störenden Vergnügungsstätten („trading – down – Prozess“) werden ausgeschlossen.

Mit den Regelungen unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen abschliessend geregelt. Diesen Festsetzungen kommt für den Erhalt des Raumgefüges ebenso wie den Regelungen zur Bauweise unter Nr. 4 besonderes Gewicht zu.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Diese Regelungen zur Dachform und zur Fassadengliederung sollen den Erhalt des historischen und kleinteilig wirkenden Stadtbildes unterstützen.

Ähnliche Regelungen finden sich übrigens im Bebauungsplan 91 „Altstadtquartier St. Annen-Straße/Große Wasserfortstraße“

6.6 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Denkmalschutz

Die Einzelbaudenkmale entlang des Straßenzuges „Am Kirchplatz“, an der „Schloss- bzw. Albanistraße“ **und in der Großen Burgstraße**, welche ein städtebauliches Ensemble bilden, werden entsprechend nachrichtlich dargestellt.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

In der Großen Burgstraße werden die tatsächlich als öffentliche Verkehrsflächen gestalteten und entsprechend gewidmeten Flächen der Fußgängerzone als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierbei wird bewusst auf die Zweckbestimmung verzichtet, da die Stadt sich vorbehält diesen Straßenzug in Zukunft zumindest in Teilbereichen für den motorisierten Verkehr wieder zu öffnen.

Ungeachtet der noch bestehenden Grundstücksverhältnisse werden von dieser Festsetzung auch Teile privater Grundstücksflächen überdeckt. Dieser Umstand wurde bewusst gewählt, da sich die wahrnehmbare Verkehrsfläche in der Großen Burgstraße seit Widmung und Umgestaltung zur Fußgängerzone als Verkehrsfläche von Gebäudekante zu Gebäudekante darstellt.

Insofern ist darauf hinzuweisen, dass diese durch die öffentlichen Verkehrsflächen überdeckten Bereiche im Sinne des § 19 BauNVO nicht zum Baugrundstück gehören.

In der Großen Rosmarinstraße, dem Jonasgang und der Weihausstraße werden lediglich die tatsächlich als Verkehrsparzellen ausgewiesenen und im Eigentum der Stadt stehenden Flurstücke entsprechend festgesetzt.

6.8 Versorgungsleitungen

Zwischen der Weinhausstraße und der Kleinen Burgstraße unterhält der OOWV eine Wasserleitung (PVC 100). Obwohl diese Leitung durch Gebäude überdeckt wird, ist diese auf Dauer zu sichern und zu unterhalten, da hierdurch der Ringschluss erreicht wird.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan diese Leitung als unterirdische Versorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB fest.

6.9 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die geltende Baunutzungsverordnung 1990 hin.

Die Nr. 2 und 3 enthalten Hinweise zum Denkmalschutz bzw. zur Bodendenkmalpflege.

Die Nr. 4 und 5 weisen auf den Umgang mit evtl. auftretenden Altlasten und mögliche Lärmbelastigungen ausgehend vom Flugplatz Wittmund hin.

Der Hinweis Nr. 6 stellt klar, dass mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 außer Kraft gesetzt werden.

Unter der Nr. 7 wird auf die in der Innenstadt geltende Satzung zur Außenwerbung verwiesen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Oberflächenentwässerung

Da kein höherer Wasserabfluss aus dem Gebiet als heute zu erwarten ist, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Kanäle und Leitungen sind bereits heute in den umgebenden Straßen vorhanden.

Eine Hauptwasserleitung, welche über Privatgelände führt wird entsprechend festgesetzt.

7.3 Verkehr

Da im Änderungsbereich keine Nutzungen vorgesehen sind, welche das Verkehrsaufkommen erhöhen werden und eine ausreichende Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet gegeben ist, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe.

Bzgl. der Organisation des ruhenden Verkehrs für Kunden und Bewohner kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Situation gegenüber dem Status Quo kommen wird.

Ausreichende Stellplätze für die jeweiligen Nutzungen sind unter Würdigung des historischen Bestandes und unter spezieller Würdigung der Innenstadtlage im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, ggfs. sind erforderliche Stellplätze im Stadtgebiet abzulösen

7.4 Müllentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland in seinem Gebiet anfallende und überlassene 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).

7.5 Immissionsschutz

Weder werden durch die Änderung der Nutzungsarten im Bebauungsplan Immissionen für die nähere Umgebung zusätzlich verursacht, noch wirken auf den Baugrundstücken Immissionen, welche die Nutzungen beeinträchtigen würden.

7.6 Naturhaushalt

Durch die Planung werden keine Eingriffe vorbereitet, welche nicht bereits heute schon zulässig wären. Es werden sowohl die zulässigen Grundflächenzahlen, als auch die bereits heute überbauren Flächen in den Bebauungsplan Nr. 98 übernommen.

7.7 Denkmalpflege

Der Denkmalschutz ist bei allen Vorhaben zu berücksichtigen.

Der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Friesland wird schon alleine in Anbetracht des geltenden Umgebungsschutzes bei der Beurteilung von Einzelvorhaben im gesamten Planungsbereich eine wichtige Rolle zukommen.

Erdarbeiten jeglicher Art erfordern eine Genehmigung nach § 13 NDSchG.

7.8 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig; insofern kann der Bebauungsplan in dieser Form ohne weitergehende Maßnahmen zur Bodenordnung umgesetzt werden.

8 **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 08.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Große Burgstraße“ auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In seiner Sitzung am 16.09.2014 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf zur Kenntnis genommen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte anhand dieser Unterlagen (Plan und Begründung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften hat das Gremium in gleicher Sitzung zugestimmt.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden anhand des Vorentwurfes (Planzeichnung mit Begründung) im Zeitraum 06.10.2014 bis zum 27.10.2014 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 18.11.2014 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 (Plan mit Begründung) lag in der Zeit vom 01.12.2014 bis zum 06.01.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in gleicher Zeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

Nach Beratung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Jever den Bebauungsplan Nr. 98 mit den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am2014 als Satzung beschlossen.

Jever, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:

Planteam WMW GmbH & Co. KG



Oldenburg, 20.01.2015