

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 29
„Stadtmitte / Blaue Straße“, 2. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Verfahrensstand:

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



THALEN
CONSULT

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

Stand: 29.01.2008

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.12.2007 bis zum 29.01.2008 durchgeführt.

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgehandelt.

Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange				
Nr.	Absender	Datum	Hinweise	Anregungen
1.	EWE AG	02.01.2008	-	-
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	03.01.2008	-	-
3.	Stadt Jever, FD Bauen, Planen, Umwelt (Vermerk über Mitteilung OOWV)	04.01.2008	x	-
4.	Wehrbereichsverwaltung Nord	16.01.2008	-	-
5.	Landkreis Friesland	21.01.2008	-	-
6.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord	24.01.2008	x	x

Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen der Bürger				
Nr.	Absender	Datum	Hinweise	Anregungen
1.	Detert vertreten durch die RAe Giesemann & Henkel	29.01.2008	x	x

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.	Stadt Jever, FD Bauen, Planen, Umwelt (Vermerk über Mitteilung OOWV)				15.11.2007
Die Stellungnahme beinhaltet		x	Anregungen		Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Herr Diekmann von der OOWV teilt mir heute telefonisch mit, dass die OOWV ihre bereits mit Schreiben vom 15.11.2007 abgegebene Stellungnahme aufrecht erhält.			Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen.		
Nachfolgend wird die Stellungnahme des OOWV vom 15.11.2007 zitiert:					
Wir haben die oben genannte Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht erhoben.					
In dem anliegenden Planausschnitt sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Rohrnetzmeister Hocker, von der Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461/9810211 in der Örtlichkeit angeben lassen.			Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen. Bei der Vorhabenrealisierung kann der eingebrachte Hinweis an den Vorhabenträger weitergeleitet werden.		

6.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord				24.01.2008
Die Stellungnahme beinhaltet		x	Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.11.2007 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung, in der wir unsere Bedenken gegen das Bauvorhaben aufgezeigt haben, hin. Die Ausführungen beinhalten insbesondere, dass eine Konfliktsituation zur benachbarten Gärtnerei grundsätzlich vermieden werden muss.			Der Verweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen.		
Die bisher im Verfahren gemachten Abwägungsvorschläge und die zusätzliche Bestätigung, dass die Nutzung der bestehenden Gärtnerei nicht eingeschränkt werden soll, Wohnnutzung ähnliche Verhältnisse nicht akzeptiert werden sowie die er-					

gänzten Hinweise zur Lärmvorbelastung (Ergänzung in der Begründung bzw. den Hinweisen zum Plan) werden unsererseits zur Kenntnis genommen.	
Dennoch werden vorsorglich die in der o. g. Stellungnahme vorgebrachten Hinweise im Kern wiederholt:	Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen. Die bereits gemachten Abwägungsvorschläge werden in diesem Zusammenhang erneut eingestellt.
1.) Auch durch die o. g. 2. Änderung des B-Planes und der darin verbesserten Berücksichtigung der Gärtnerei, werden nach unserer Sicht Konfliktsituationen zu den möglicherweise gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht auszuschließen sein. 2.) Außerdem ist zu befürchten, dass eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung einen verlässlichen Ausschluss von Wohnnutzungen nicht gewährleistet. 3.) Bei den potenziellen Gebäuden ist u. E. grundsätzlich ein passiver Schallschutz vorzuschreiben, um Konflikte mit zukünftigen Nutzungen, z. B. Arzt- oder Anwaltspraxen vorzubeugen. 4.) Die zukünftigen Nutzer (Eigentümer, Pächter etc.) sind auf die grundsätzliche Belastungssituation hinzuweisen und es ist somit eine Akzeptanz für die betriebsbedingten erheblichen Betriebsgeräusche der Gärtnerei zu erzielen.	zu 1.) Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen. Das hier bestehende Konfliktpotenzial beschränkt sich auf die Unverträglichkeit der Wohnnutzung und dem gewerblichen Betrieb in den Nachtstunden. Eine Konfliktsituation zwischen einzelnen Gewerbebetrieben besteht nicht, da sich diese in der gleichen Nutzungskategorie und somit mit gleichem Schutzbedürfnis befinden. Besondere gewerbliche Betriebe, die ein erhöhtes Schutzbedürfnis aufweisen, wie beispielsweise Beherbergungsbetriebe oder Anlagen für soziale Zwecke, in denen möglicherweise übernachtet wird, sind nicht bzw. ausnahmsweise zulässig. Hier obliegt eine detaillierte Prüfung des Vorhabens im Rahmen der Baugenehmigung und der konkreten Entscheidung, ob eine gewerbliche Anlage in diesem Bereich zulässig ist. zu 2.) Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss der Wohnnutzung ist bestandsteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und ist für jedermann verbindlich. Auf Grundlage der Satzungen sind Wohnungen und weitere Anlagen des Nutzungskatalogs des § 6 BauNVO nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig. zu 3.) Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen, ihm wird nicht gefolgt. Ein passiver Schallschutz wird auf Grund der ausschließlichen gewerblichen Nutzung nicht erforderlich, da gleichartige Nutzungen (gleiche Gebietskategorie) nebeneinander kein erhöhtes Schutzbedürfnis aufweisen. Zudem werden die Werte der DIN 18005 am Tag eingehalten. Bei Arzt- und Anwaltspraxen handelt es sich um gewerbliche Nutzungen, die am Tag geöffnet sind und nicht dem Wohnen dienen. zu 4.) Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen, ihm wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

Nur wenn diese Hinweise Berücksichtigung finden, ist davon auszugehen, dass der Gartenbaubetrieb Detert in der Ist-Situation und in der technischen Entwicklung aufgrund der zu berücksichtigenden Lärmimmissionssituation nicht benachteiligt wird.	<u>Abwägungsvorschlag</u> Durch die Änderung des Bebauungsplans wurden die von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vorgebrachten Anregungen geprüft. Durch die Gliederung des Mischgebiets und die Zulassung von Gewerbebetrieben im Bereich des MI2 wird der Konflikt zwischen der bestehenden Nutzung und der ehemals zulässigen Wohnnutzung bereinigt.
Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Straße“ bestehen aus unserer Sicht bedenken.	Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Privaten

1.	Detert vertr. durch RAe Giesemann & Henkel				29.01.2007
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
In der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stadtmitte/Blaue Straße“ sowie dessen Begründung wie folgt Stellung:					
Die geplante Änderung des vorbezeichneten Bebauungsplans verursacht erneut Bedenken im Hinblick auf die rechtliche Zulässigkeit der Überplanung des Grundstücks Schulstraße 1. Die beabsichtigte Festsetzung des Mischgebietes unter Ausschluss der Wohnnutzung beschwört nach dieser Festsetzung mehr Nutzungskonflikte, insbesondere mit dem Gärtnereibetrieb unseres Mandanten herauf, als sie zu lösen vermag.			Der Hinweis wird von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen.		
Der Unterzeichner hat bereits im Rahmen des Besprechungstermins beim Landkreis Friesland am 06.11.2007 darauf hingewiesen, dass für Mischgebiete die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung charakteristisch ist. Der Planentwurf schließt demgegenüber für das Grundstück Schulstraße 1 eine Wohnnutzung vollständig aus und legt für das Grundstück Bahnhofstraße 8 eine gleichrangige Nutzung zu Wohn- und Gewerbe zwecken fest. Bereits hieraus wird deutlich, dass die Wohnnutzung in dem Geltungsbereich des Planentwurfes erheblich unterrepräsentiert sein wird. Erst recht erschließt sich dieser Umstand daraus, dass das Größenverhältnis des Grundstücks Schulstraße 1 zum Grundstück Bahnhofstraße 8 nach der uns übersandten Zeichnung etwa 60 : 40 beträgt. Zwar ist insbesondere für kleinflächige Mischgebiete eine sogenannte horizontale Trennung in Wohnnutzung einerseits und Gewerbenutzung andererseits durch die Recht-			Die Gliederung eines Mischgebiets ist insbesondere in bereits bebauten Gebieten bzw. Gemengelagen zulässig. Ein Mischgebiet kann beispielsweise so gegliedert werden, dass „an der Straße in Gebäudetiefe nur Läden und Wohnungen, im hinteren Grundstücksbereich dagegen die Werkstätten und Lager zugelassen werden, so dass noch ein echtes ‚Misch‘gebiet verbleibt“ (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung: Rn 83.1). Aus städtebaulichen Gründen ist eine solche Gliederung in dem Bereich des Bebauungsplans erforderlich. Bestehende Anlagen und Betriebe sollen innerhalb des Gebiets voreinander geschützt werden, so dass ein innergebietslicher Nachbarschutz gewährleistet wird. Die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet wird durch die kleinteilige Gliederung weiterhin gewährleistet. Darüber hinaus hat das Oberverwaltungsgericht bestätigt, dass eine solche Durchmischung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29		

sprechung nicht vollständig ausgeschlossen worden. Vorliegend jedoch handelt es sich nicht einmal um eine vollständige horizontale Trennung, da die Wohnnutzung auf einem der zwei Grundstücke vollständig ausgeschlossen, auf dem anderen Grundstück jedoch nicht ausschließlich zugelassen wird.	gegeben ist und dieses im räumlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans gesehen werden muss. Gerade dieses Grundstück fügt sich als Mischgebiet in das Gesamtgebiet ein und erfüllt die Voraussetzungen einer Durchmischung (vgl. Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Az.: 1 KN 226/05, Urteil vom 10.07.2007). Eine vollständige horizontale Gliederung ist nicht Zielsetzung der Stadt Jever. Sie ist auch deshalb nicht erforderlich, da sich an der Bahnhofstraße bereits Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzung befindet, welches einem Mischgebiet entspricht. Eine ausschließliche Zulassung der Wohnnutzung an der Bahnhofstraße stellt keine Voraussetzung für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO dar.
Unser Mandant hat daher zu befürchten, dass im Fall der Realisierung der beabsichtigten Bauleitplanung die Verpflichtungsklage eines Bauherrn, welcher auf dem Grundstück Schulstraße 1 vergeblich die Genehmigung von Wohnnutzung beantragt, aufgrund deren unzulässigen Ausschlusses Erfolg haben könnte. Dann sähe sich unser Mandant erneut einer Nutzung ausgesetzt, welche die Fortführung seines Betriebes gefährdet. Dies stellt dieselbe Situation dar, wie sie hinsichtlich der 1. Änderung des genannten Bebauungsplanes zur Einleitung des Normenkontrollverfahrens vor dem Nds. Oberverwaltungsgericht zum dortigen Aktenzeichen 1 KN 226/05 geführt hat.	Die Betrachtung einer möglichen künftigen Klage gegen die jetzige Änderung des Bebauungsplans ist rein hypothetisch und tangiert nicht die Inhalte des Bebauungsplans. Auch wenn eine Unwirksamkeit durch das Oberverwaltungsgericht festgestellt werden würde, so ist eine Wohnnutzung auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Nr. 29 nicht realisierbar.
Entgegen der im Rahmen des Abwägungsvorschlags des Rates der Stadt Jever geäußerten Ansicht ist ein derartiges Szenario rechtlich keineswegs unbeachtlich. Ist absehbar, dass eine Festsetzung eines Bebauungsplans gegen geltendes Recht verstößt, gebietet es bereits der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, von einer derartigen Planung Abstand zu nehmen. Entsprechend hat sich auch die Oldenburgische IHK erneut gegen die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebiets ausgesprochen.	Der Verfasser der Stellungnahme geht bei diesem Szenario von einem unzulässigen Ausschluss der Wohnnutzung aus. Eine Gliederung von Mischgebieten und somit der Beordnung konfliktträchtiger Nutzungen ist auf Grund der geltenden Rechtsvorschriften zulässig. Der § 1 Abs. 4 BauNVO eröffnet explizit diese Möglichkeit. Die Baugebiete nach § 4-9 BauNVO können nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Auch auf Grundlage des geltenden Rechts kann eine Gliederung erfolgen, wenn Nutzungen, Betriebe oder Anlagen innerhalb des Gebiets voneinander zu schützen, also ein innergebietslicher Nachbarschutz sichergestellt werden soll. Darüber hinaus ist eine Gliederung zulässig, wenn benachbarte Gebiete vor gebietsübergreifenden Immissionen geschützt werden sollen. Die Gliederung des Gebiets ist ein städtebaulicher Grund, mit dem sich die Stadt Jever im Rahmen der Bauleitplanung intensiv auseinander gesetzt hat. Eine Stellungnahme der IHK Oldenburg ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung bei der Stadt Jever nicht eingegangen. Nach einer telefonischen Rücksprache mit der IHK am 29.01.2008 wird keine erneute Stellungnahme

	bezüglich des Bebauungsplans eingehen.
In diesem Zusammenhang ist uns unverständlich, weshalb die Stadt Jever nicht auf die im Rahmen der mündlichen Verhandlung zum vorgenannten Verfahren durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht, Herrn Dr. Jenke, geäußerte Anregung eingeht, für das Grundstück Schulstraße 1 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) unter Ausschluss jeder Wohnnutzung auszuweisen. Die Nutzungsmöglichkeiten wären letztlich dieselben wie in einem Mischgebiet unter Ausschluss der Wohnnutzung, dafür aber auf einer rechtlich tragfähigen Grundlage.	Eine rechtlich tragfähige Grundlage wäre bei einem eingeschränkten Gewerbegebiet deshalb nicht gegeben, da die Erforderlichkeit einer solchen Gebietskategorie in diesem Fall nicht begründet werden kann. Nach der Zielsetzung der Stadt ist die bestehende Struktur eines Mischgebiets auch künftig zu erhalten und zu sichern.
Die hiergegen im Rahmen des Abwägungsvorschlags vorgebrachten Einwände verfangen nicht. Das von der Stadt Jever angestrebte Ziel ist die Nutzung des hinteren Grundstücks als Gewerbegrundstück. Dem eigentlichen Willen des Plangebers entspricht daher lediglich die Ausweisung einer Gewerbefläche; die Festsetzung eines Mischgebiets anstelle eines eingeschränkten Gewerbegebiets stellt sich folglich als lediglich vorgeschoben dar.	Der Grundzug der Planung besteht darin, dass das Plangebiet und die benachbarten Gebiete als Mischgebiet ausgeprägt sind und weiterhin bleiben sollen. Die Entwicklung der innerörtlichen und somit zentralen Lage soll sich nicht in Richtung Gewerbegebiet entwickeln. Die Nutzungszuweisung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt gebietsbezogen. Die Änderung des Bebauungsplans ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 29 und den benachbarten Nutzungen zu sehen. (Das Oberverwaltungsgericht bestätigt, dass eine solche Durchmischung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 gegeben ist und dieses im räumlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans gesehen werden muss; vgl. Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Az.: 1 KN 226/05, Urteil vom 10.07.2007). Die bestehenden Strukturen müssen bei der Entwicklung von Gebieten genügend berücksichtigt werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets inmitten einer gewachsenen innerörtlichen Mischgebietslage verkennet jegliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung. Eine grundstücksbezogene Zuweisung von Nutzungskategorien würde insbesondere in diesem Bereich zu einer inkonsistenten Planung führen. Aus diesem Grund ist bei der vorliegenden Gemengelage eine Feinsteuerung der Nutzungen im Mischgebiet durch eine Gliederung erforderlich. Bei nicht Vorliegen des Immissionskonflikts mit der bestehenden Gärtnerei würde ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen und im FNP dargestellt werden, ohne das eine explizite Feinsteuerung erforderlich wäre.

In der derzeitigen Form hat unser Mandant erneut zu befürchten, dass die Immissionen, welche von den Anlagen und Geräten seines Gärtnereibetriebes ausgehen, durch eine heranrückende Wohnbebauung ihn zu einem Störer im gefahrenabwehrrechtlichen Sinne machen werden. Dies gilt vor allem mit Blick auf mögliche künftige Erweiterungen oder Veränderungen des Betriebes. Daher droht die beabsichtigte Planung der Stadt Jever unseren Mandanten in seinen Grundrechten der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG) und seinem Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (Art. 14 Abs. 1 GG) zu beeinträchtigen.	In der derzeitigen Form der zweiten Änderung des Bebauungsplans wird der Konflikt mit der damals zulässigen Wohnnutzung bereinigt. Da diese in dem Teil des Mischgebiets nicht realisiert werden darf, wird sie auch nicht an die bestehende Gärtnerei heranrücken können. Somit sind Einschränkungen des Betriebs nicht zu erwarten. <u>Abwägungsvorschlag</u> Die Anregungen werden von der Stadt Jever zur Kenntnis genommen, ihnen wird nicht gefolgt. Durch die Gliederung des Mischgebiets und die Zulassung von Gewerbebetrieben im Bereich des MI2 wird der Konflikt zwischen der bestehenden Nutzung und der ehemals zulässigen Wohnnutzung bereinigt.
--	---

Aufgestellt

Neuenburg, den 30.01.2008

A. Rosol