# Stadt Jever

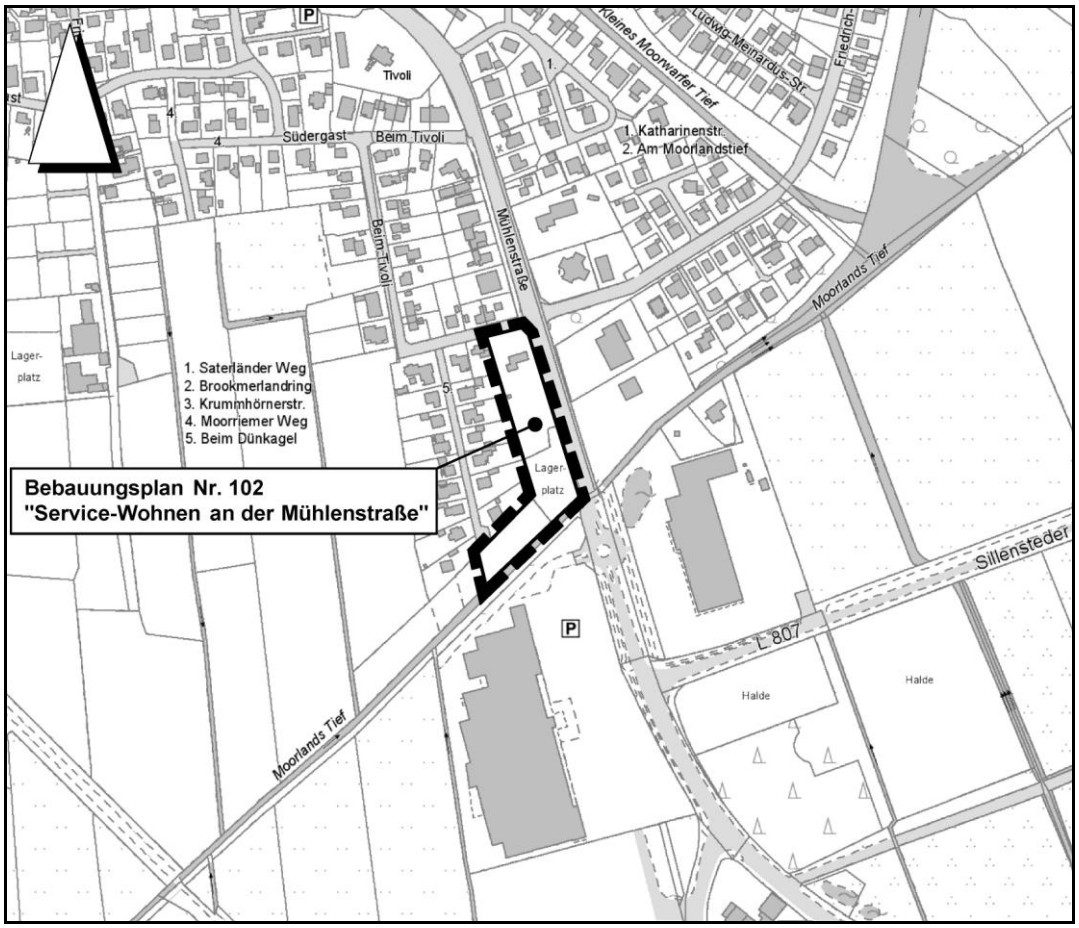
## Landkreis Friesland

# Bebauungsplan Nr. 102
# „Service-Wohnen an der Mühlenstraße“

### mit örtlichen Bauvorschriften

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)**

## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)




**28.07.2016**

**Planteam WMW GmbH & Co. KG,**

## INHALT

**1 Planungsanlass und Planungsziel ..... 4**

**2 Verfahrensablauf ..... 5**

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf ..... 5

2.2 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ..... 6

2.3 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ..... 6

2.4 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ..... 13

**3 Planerische Vorgaben und Grundlagen ..... 14**

3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs. ..... 14

3.2 Landesplanung und Regionalplanung ..... 15

3.3 Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009 ..... 15

3.4 Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 74 „Mühlenstraße zwischen Friedrich–Barnutz-Straße und Moorlandstief“ ..... 15

3.5 Plangrundlage ..... 17

**4 Bestandsdarstellung/Analyse ..... 17**

4.1 Nutzungen ..... 17

4.2 Altlasten ..... 17

4.3 Verkehrliche Erschließung des Grundstücks und Situation des Verkehrs ..... 18

4.4 Anbindung an den ÖPNV ..... 18

4.5 Technische Infrastruktur, Entwässerung ..... 18

4.6 Naturräumliche Ausstattung ..... 19

4.7 Ortsbild und Prägung der Umgebung ..... 19

**5 Entwicklungsziele und Planerische Konzeption ..... 20**

**6 Inhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 102 ..... 22**

6.1 Nutzungsart ..... 22

6.2 Nutzungsmaß ..... 22

6.3 Überbaubare Bereiche/Bauweise ..... 23

6.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB .....24

6.5 Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB .....24

6.6 Sonstige Planzeichen (Gemeinschaftsanlagen und Zufahrtsbereiche) .....24

6.7 Textl. Festsetzungen .....25

6.8 Örtliche Bauvorschriften .....25

6.9 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Räumuferstreifen .....25

6.10 Hinweise .....26

**7 Auswirkungen der Planung .....26**

7.1 Oberflächenentwässerung .....26

7.2 Ver- und Entsorgung .....26

7.3 Verkehr .....26

7.4 Müllentsorgung .....27

7.5 Immissionsschutz .....27

7.6 Naturhaushalt .....27

7.7 Bodenordnung, Auswirkungen auf die Nachbarschaft .....27

7.8 Auswirkungen auf die Nachbarschaft.....27

7.9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes .....28

**8 Verfahrensvermerke .....28**

## 1 Planungsanlass und Planungsziel

Der ca. 0,7 ha große Planungsbereich, westlich der Mühlenstraße und unmittelbar an der Einfahrt zur Stadt wurde ehemals gewerblich genutzt.
Die „Gewerbebrache“ weist neben Resten einer aufgegebenen Tankstelle verwilderte Lagerflächen und eine parallel zum Moorlandstief liegende ungepflegte Grünfläche mit aufgeschossenen Gehölzstrukturen auf.
Insofern entspricht das Erscheinungsbild nicht dem Anspruch der Stadt nach einer einladenden und stadträumlich gestalteten Eingangssituation.

Dementsprechend hatte die Stadt bereits im Jahre 2004 den Bebauungsplan Nr. 74 für den Bereich beidseitig der Mühlenstraße aufgestellt und straßenbegleitend eine Bebauungsmöglichkeit mit zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 12,0 Metern in den beiden straßenflankierenden Mischgebieten vorgesehen.
Im Hinblick auf die Stärkung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich wurden allerdings Einzelhandelsnutzungen, eine Vielzahl von Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen im Mischgebiet als nicht zulässig erklärt.

Neben der Erforderlichkeit einer zwingend durchzuführenden Altlastensanierung waren diese Einschränkungen der Nutzungen Grund dafür, dass diese Fläche im Eingangsbereich zur Stadt auch nach Rückbau und Gestaltung der Mühlenstraße als städtische Hauptverkehrsstraße keiner baulichen Entwicklung zugeführt werden konnte.

Mit der Fa. Janssen Jever GmbH & Co. KG ist nun ein Investor an die Stadt herangetreten, welcher an dieser Stelle Wohnungsbau im Sinne einer Service-Wohnanlage realisieren möchte.
Solch ein Konzept muss nicht nur aus städtebaulich-gestalterischer Sicht positiv bewertet werden, sondern erlaubt der Stadt auch eine Beibehaltung ihrer übergeordneten Zielsetzung zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel.
Desweiteren bietet diese angedachte Entwicklung auf dem Grundstück die Chance einer abschließenden Altlastensanierung. Aber auch dem Wohnungsmarkt kommt solch eine Entwicklung entgegen und stärkt die Funktion Jevers als Wohnstandort.

Insofern hat sich die Stadt bereit erklärt, unter Einbeziehung des Flurstücks 297/2 für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 102 aufzustellen.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan kann unter weitgehender Wahrung der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Nutzungsmaße und bei Festschreibung der spezifischen Nutzungen in der Wohnanlage mittels der Festsetzungen eines Sondergebietes die städtebauliche Entwicklung an diesem attraktiven Standort im Eingangsbereich zur Stadt maßgeblich aufgewertet werden.

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, hatte 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 27.10.2015 nach Vorstellung erster Konzepte zum geplanten Vorhaben den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 102 „Service-Wohnen an der Mühlenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, aufzustellen.

In den Folgemonaten, Nov. 2015 bis Januar 2016, wurde seitens des Investors das Projekt in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt konkretisiert.

Dieses Konzept und die Vorstellungen zur Umsetzung wurden den Anliegern aus der Straße „Beim Dünkagel“ am 29.01.2016 vom Investor vorgestellt.

Die nochmals geringfügig überarbeiteten Pläne zum Vorhaben und die vom beauftragten Planungsbüro erstellte detaillierte Bestandsaufnahme mit Analyse der örtlichen Gegebenheiten bildeten die Grundlage für den Vorentwurf zum Bebauungsplan.

Dieser Vorentwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 29.02.2016 in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr vorgestellt und beraten.

Im Ergebnis wurde der vorgestellte Vorentwurf für gut geheißen, und alle Vertreter sprachen sich für die Realisierung solch eines Projektes mit seinen positiven Auswirkungen auf die Stadtentwicklung aus.

Im Interesse einer noch stärkeren Berücksichtigung privater Belange von Nachbarn empfahl der Fachausschuss, den Abstand der rückwärtigen Baugrenze zu den Nachbargrundstücken teilweise auf 10,0 Meter zu erweitern und die Anordnung der beiden Wohngebäude am Moorlandstief im Hinblick auf eine Reduzierung der Verschattung des unmittelbaren Anliegers zu überprüfen.

Beiden Empfehlungen ist der Investor in Abstimmung mit seinem Architekten nachgekommen. Diese Änderungen wurden entsprechend in den Vorentwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

In dieser Form wurde der Vorentwurf im Verwaltungsausschuss am 15.03.2016 beraten und es wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden anhand des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 21.03. bis zum 15.04.2016 durchgeführt.

Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden im Fachausschuss am 27.04.2016 vorgestellt und beraten.

## 2.2 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Insgesamt haben **12 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen zum Planverfahren abgegeben.
Bedenken gegen die Planungsziele wurden von den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgetragen. Einige Stellungnahmen beinhalteten lediglich Hinweise zu Leitungen bzw. zur Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Antrages für die Entwässerung.
Diese Hinweise haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Planinhalte, sondern sind überwiegend bei Umsetzung der Maßnahme zu beachten.

## 2.3 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Das bereits in den Monaten Januar – März 20126 ablesbare starke Interesse der Anlieger an der Planung setzte sich während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** fort.
So hatten betroffene Anwohner einen Informationsstand auf dem Wochenmarkt organisiert und diskutierten mit Bürgern über die Planungsziele.
Insgesamt wurden 27 Stellungnahmen von Anliegern, aber auch von sonstigen Bürgern abgegeben.
Desweiteren wurde der Stadt eine Unterschriftenliste mit ca. 750 Unterschriften, welche die Anlieger im Rahmen ihrer Information auf dem Wochenmarkt gesammelt hatten, übergeben.
In den 27 Stellungnahmen werden überwiegend Bedenken gegen die Planung bzw. Anregungen zu einer deutlichen Reduzierung der Baumasse vorgetragen, In die gleiche Richtung zielt die mit 750 Unterschriften unterzeichnete Sammelstellungnahme.
Folgende Anregungen/Bedenken lassen sich thematisch zusammenfassen:

1. **<u>Mangelndes Planerfordernis</u>**

Das Planungserfordernis ist nach den Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB im vollen Umfang gegeben. Demnach hat die Stadt Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich wird.
Die Bedenken werden zurückgewiesen.

2. **<u>Verfahrensauswahl gem. § 13 a BauGB</u>**

Die Bedenken bzgl. des Verfahrens werden mit folgender Begründung als unzutreffend zurückgewiesen:

- Es wird ein bereits nach dem BP 74 festgesetztes Mischgebiet überplant. Im Bereich des Moorlandstiefs wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig und der wirksame FNP stellt für den Bereich am Tief bereits Wohnbauflächen dar.
- Es handelt sich um die Überplanung einer Gewerbebrache mit einer Gesamtfläche von lediglich ca. 7.000 m². Somit wird der Grenzwert der überbaubaren Grundfläche gem. § 13 a BauGB (< 20.000 m²) weit unterschritten.

- Weder ein Naturschutzgebiet noch ein Landschaftsschutzgebiet oder sonstige schutzwürdige Bereiche werden durch die Planung in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt.
- Wie die vorliegende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erkennen lässt, handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren. Dieses zweistufige Verfahren hat die Stadt bewusst gewählt, um die betroffenen Bürger frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren.

## 3. Standorteignung

Nach Auffassung einiger Bürger ist der Standort wegen seiner „peripheren“ Lage für Senioren-Wohnen/Service - Wohnen nicht geeignet. Die Grundstücksgröße erlaubt keine ausreichenden Freiflächen für die Anlage von Aufenthaltsbereichen. Ferner ist der Standort wegen seiner Lage an der Hauptstraße nicht nur laut, sondern für ältere Bürger auch gefährlich (Verkehrssicherheit).

Die Stadt teilt diese Einschätzungen nicht und weist auf folgende Sachverhalte hin:

- Mit ca. 1,5 km weist der Standort eine verträgliche Entfernung zum Zentrum auf.
- Der Betrieb und die Betreuung der Anlage durch den „Pflegbutler“ stellen eine ausreichende Versorgung für die Bewohner sicher.
- Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote stehen im Bereich Famila in ausreichendem Maße zur Verfügung.
- Für den Aufenthalt der Bewohner im Freien stehen auf dem Grundstück Gartenflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung
- Für längere Spaziergänge im Grünen kann der südliche Weg entlang des Tiefs von den Bewohnern genutzt werden.
- Die Verkehrssicherheit für Bewohner kann aus Sicht der Stadt durch Einfriedungen und gestaltete Zugangsbereiche zur Mühlenstraße sicher gestellt werden.

Die Bedenken bzgl. der Standorteignung werden von der Stadt in dem vorgetragenen Maße nicht geteilt.

## 4. Planungsrechtliche Aspekte

Folgende **Bedenken/Anregungen** wurden seitens der Bürger hierzu vorgetragen:

- Die Modifizierung der Festsetzungen zum Nutzungsmaß, wie die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von Z = II auf Z = III und die Erhöhung der Gebäudehöhe in einem Teilbereich wirken sich nachteilig auf die Nachbarschaft aus.
- Durch die Aufgabe der örtlichen Bauvorschrift bzgl. der Dachform können bis zu vier Stockwerke (III + Staffelgeschoss) entstehen; hierdurch wird der Dichtewert auf dem Grundstück maßgeblich erhöht.
- Sowohl die vorgesehene GRZ von 0,6 als auch die in einem Teilbereich zulässige GFZ von 1,8 werden als für die Umgebung zu hoch eingeschätzt.
- Die Umstellung der offenen auf abweichende Bauweisen erlaubt Gebäuderiegel von unerträglicher Länge (Mauerwirkung).
- Die Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken halten zu wenig Abstand und entsprechen nicht den gesetzlichen Grenzabständen.

**Abwägungsergebnis:**

Die Bedenken bzgl. der Modifizierungen der Festsetzungen zum Nutzungsmaß werden seitens der Stadt nach eingehender Beratung als nicht so gravierend, wie von den Einwendern dargestellt, eingeschätzt und werden in Anbetracht der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung (Räumliche Fassung und einheitliche Gestaltung des Ensembles) zurückgestellt. Im Einzelnen wird auf folgende Sacherhalte verwiesen:

- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhe werden nur im Bereich des Hauptgebäudes erhöht.
- Die Festlegung der Traufhöhe auf maximal 10,0 Meter im Bereich des Hauptgebäudes und die Verschiebung der Baugrenzen nach Osten führen zu dem Effekt, dass die Gebäudehöhe gegenüber den westlich angrenzenden Grundstücken auf ein verträgliches Maß gebracht werden kann.
- Durch diese Maßnahme wird für den überwiegenden Teil des Gebäudes ein Abstand von 1H (Traufhöhe = 10 m) zur westlichen Grundstücksgrenze sichergestellt.
- Der ursprüngliche BP 74 sah auf gesamter Länge des Bauteppichs (ca. 135 m) lediglich einen rückwärtigen Abstand von 7,0 Meter bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 12,0 m vor.
- Ferner wird die zulässige Gebäudehöhe im nördlichen Bereich von ursprünglich 12,0 m auf nunmehr 10,0 Meter reduziert und zusätzlich die zulässige Traufhöhe auf 6,5 Meter festgeschrieben.
- Die rückwärtige Baugrenze hält an dieser Stelle einen Abstand von 8,0 Metern und übersteigt somit den vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstand (1/2H: 6,5m : 2 = 3,25 m) um 4,75 m.
- Die Änderung der Dachform erlaubt zwar die Entstehung eines Staffelgeschosses, erzeugt aber keine gravierend größere Gebäudehöhe.
- Mit den flachgeneigten Dachformen wird nicht nur einer modernen Architektursprache entsprochen; diese Dachformen erlauben auch energetisch optimierte Grundrissgestaltungen.
- Der Dichtewert (GFZ = 1,8) in einem Teilbereich des Sondergebietes ist die logische Konsequenz aus der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Da dieser Wert unterhalb des in § 19 BauNVO genannten Wertes bleibt, erfordert dieser Wert somit keine gesonderte Begründung aus städtebaulicher Sicht.
- Bei Einhaltung der Grenzabstände und der sonstigen Festsetzungen muss das Vorhaben in planungsrechtlicher Sicht als mit der Nachbarschaft verträglich eingeschätzt werden.
- Durch Umstellung der offenen Bauweise zur abweichenden kann in der Summe keine längere Gebäudefront entstehen, als dies heute möglich wäre.
- Anstatt zwei Gebäuden à 50 Meter Länge sind nach den neuen Festsetzungen künftig ein Gebäude mit bis zu 70 Metern und ein Gebäude mit einer maximalen Länge von 30 Metern, in der Summe also 100 Meter, zulässig.
- Grenzabstände bleiben auch weiterhin dem Bauordnungsrecht vorbehalten. Allerdings sieht der vorliegende Bebauungsplan vor allem im Bereich des Sondergebietes mit Verschiebung der Baugrenzen Richtung Osten eine Verbesserung für die westlich angrenzenden Grundstücke vor.

## 5. Einfügungsgebot und Ortsbild

**Anregungen und Bedenken seitens der Bürger:**

- Aufgrund der Baumasse (Gebäudehöhe, -länge), der Dichte (GFZ 1,8 bzw.1,2) und der überbauten Bereiche fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebung ein.
- Auch vom Baustil (Flachdach) und der räumlichen Wirkung wird der Gebäudekomplex im Eingangsbereich zur Stadt als störend empfunden.
- Die Einwender verweisen auf das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB.

**Abhandlung und Abwägungsergebnis:**

- Die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Baumasse unmittelbar parallel zur Straße unterstützt die räumliche Fassung der Hauptverkehrsstraße und schafft somit einen klar definierten Straßenraum.
- Die Dichte ist für solche Gebiete durchaus üblich und wäre im Prinzip auch schon nach dem derzeitigen BP 74 möglich.
- Baustile ändern sich im Laufe der Zeit. Die nun mögliche Ausführung der Gebäude mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern entspricht dem aktuellen Baustil und erlaubt energetisch optimierte Bauformen.
- Der Gebäudekomplex soll sich nach Auffassung der Stadt durchaus als modern gestaltetes Gebäudeensemble im Eingangsbereich zur Stadt darstellen.
- Vergleiche mit den Bauformen der südlich gelegenen Einzelhandelsimmobilien scheiden aus, da dort andere Anforderungen an die Nutzung und die Anordnung der Gebäude zu stellen sind.
- Das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB greift nur im Falle eines nicht vorhandenen Bebauungsplanes und kann hier nicht zur Argumentation dienen.
- Bzgl. des Einfügens der baulichen Anlagen in das Stadtgefüge verweist die Stadt auf das verfolgte städtebauliche Prinzip zur Ausbildung einer klar definierten Raumkante entlang der Hauptstraße. Dieses Prinzip verfolgte übrigens auch schon der BP 74.
- Nach Auffassung der Stadt und nach den Grundsätzen des Städtebaus fügt sich das Vorhaben sowohl gestalterisch als auch bzgl. der Nutzung und der Dichte in das Stadtgefüge ein. Die o.g. Bedenken werden von der Stadt nicht geteilt.

## 6. Mangelnde Einfügung und Beeinträchtigung der Nachbarschaft

**Anregungen und Bedenken:**

- Nach Auffassung der Anlieger werden die angrenzenden Grundstücke unzumutbar durch den Bebauungsplan beeinträchtigt
- Im Einzelnen werden folgende Aspekte benannt (Verschattung der Grundstücke; Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Gärten, Räumliche Abschottung durch die Randbebauung, Unzureichende Berücksichtigung des Geländeniveaus)

**Abhandlung und Abwägungsergebnis:**

- Der Bebauungsplan erlaubt entlang der Mühlenstraße keine maßgeblich höheren Gebäude als bislang nach dem BP 74 möglich gewesen wären.

- Wie durch die Verschattungsstudie nachgewiesen werden konnte, beschränkt sich die Verschattung räumlich auf die Gartenflächen der südöstlich gelegenen Grundstücke und zeitlich auf die Morgenstunden während der Wintermonate.
- Die Aufenthaltsqualität der Gärten wird nicht mehr als nach dem B`Plan 74 beeinträchtigt. Demnach wären im Dachgeschoss der Gebäude (in der dritten Nutzungsebene) ebenfalls Wohnungen mit Ausblick auf die Gärten zulässig gewesen. Insofern tritt diesbezüglich keine maßgeblich stärkere Beeinträchtigung ein.
- Im neuen Bebauungsplan werden die westlichen Baugrenzen um mindestens 1,0 Meter auf 8,0 Meter zurückgesetzt; in einem Großteil hält die neue Baugrenze künftig sogar 10,0 Meter gegenüber den westlichen Grundstücksgrenzen ein.
- Die Abstände zwischen den bestehenden Wohngebäuden „Beim Dünkagel“ und den möglichen Neubauten an der Mühlenstraße fallen mit 30 bis 40 Metern großzügig aus und stellen eine Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Gärten sicher.
- Die Bebauung schottet die Siedlung nicht ab, sondern fasst diese ein, und erzeugt die positive Wirkung, so dass der Verkehrslärm nicht mehr ungehindert auf die Siedlung wirkt.
- Das Geländeniveau wird durch die über die Grenzabstände hinausgehenden Abstände der Gebäude zu den westlichen Grundstücken hinreichend berücksichtigt.
- Die angeführten Belange werden nach Auffassung der Stadt hinreichend berücksichtigt, so dass eine objektive Verträglichkeit gegeben sein wird.

## 7. Unterschreitung von Grenzabständen

Nach Auffassung der Anlieger werden durch das Vorhaben die erforderlichen Grenzabstände unterschritten.

**Abhandlung und Abwägungsergebnis:**

- Es sei darauf hingewiesen, dass Grenzabstände Gegenstand des Bauantragsverfahren und nicht des Bauleitplanverfahrens sind.
- Der Bebauungsplan – Vorentwurf setzt allerdings Baugrenzen dergestalt fest, dass die erforderlichen Grenzabstände nicht nur mindestens eingehalten werden, sondern in den überwiegenden Teilen die Gebäude größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen, als nach der NBauO erforderlich wären.
- Dieser Sachverhalt kann anhand eines Abstandsflächenplanes nachgewiesen werden.
- Die von den Bürgern angeführte Interpretation der erforderlichen Grenzabstände entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, bzgl. des Bezugspunktes. So sind im vorliegenden Fall die festgesetzten Traufhöhen und nicht die Gebäudehöhen (inklusive des Staffelgeschosses) als Bezugshöhen anzunehmen.
- Die Grenzabstände können aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht überschritten werden. Dementsprechend werden diese Bedenken nicht geteilt.

## 8. Unzureichende Berücksichtigung der Entwässerung

Es wird seitens der Anwohner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung für die Grundstücke „Beim Dünkagel“ über einen von den Anliegern verlegten RW-Kanal erfolgt. Dieser Punkt ist zu berücksichtigen.

**Abhandlung und Abwägungsergebnis:**

- Ursprünglich befand sich an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein Grenzgraben, welcher der gemeinsamen Entwässerung diente. Im Laufe der Jahre haben die Anlieger diesen Graben ohne wasserrechtliche Genehmigung verfüllt und durch ein PVC- Rohr ersetzt. Dieser Sachverhalt ist der Stadt und er Sielacht bekannt.
- Demensprechend sichert der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten aller betroffenen der Anlieger.
- Ferner haben hierzu erste Gespräche mit der Sielacht stattgefunden.
- Das vorhandene Entwässerungssystem wird auch künftig funktionsfähig erhalten.
- Voraussichtlich wird für den Bereich des Bebauungsplanes ein eigenes Entwässerungssystem mit entsprechendem Rückhaltevolumen zur Ausführung kommen.
- Die Entwässerung der Anlieger wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Für den vorhandenen RW-Kanal setzt der BP 102 ein Leitungsrecht zugunsten aller betroffenen Anlieger und der Stadt zwischen dem WA und dem Sondergebiet fest.

## 9. Baustellenlärm und Schäden an Bestandsgebäuden

**Anregungen und Bedenken:**

- Während der Bauphase wird mit Baustellenverkehren über die Siedlungsstraße gerechnet.
- Der Baustellenlärm stellt für die Anwohner eine Belästigung dar.
- Aufgrund der Baustelle (Gründung etc.) werden Bauschäden an den Bestandsgebäuden befürchtet.

**Abhandlung und Abwägungsergebnis:**

- Diese Belange betreffen nicht unmittelbar das Bauleitplanverfahren, sondern sind der späteren Umsetzungsphase vorbehalten.
- Der Bauherr beabsichtigt den überwiegenden Teil der Baustellenverkehre direkt über die Anbindung an die Mühlenstraße abzuwickeln.
- Baustellenlärm während der üblichen Tageszeiten ist von Anwohnern hinzunehmen und stellt keine unzumutbare Belastung dar. Auch ist zu erwähnen, dass es sich hierbei um einen überschaubaren Zeitraum handeln wird.
- Die Stadt wird dem Bauherren empfehlen, einen Gutachter für Beweissicherungsverfahren einzuschalten. Sollten nachweisbare Schäden auftreten, so sind diese im üblichen Umfang durch den Verursacher zu regulieren.

Diese Belange betreffen die konkrete bauliche Umsetzung. Die Stadt wird den Bauherren allerdings auf diese Befürchtungen seitens der Anwohner hinweisen.

## 10. Verkehrssicherheit und unzureichendes Parkplatzangebot

**Anregungen und Bedenken:**

- Für den fließenden Verkehr auf der Mühlenstraße werden aufgrund von Abbiegevorgängen Beeinträchtigungen des Verkehrs als auch Gefährdungen befürchtet.
- Zunehmende Fußgängerverkehre auf dem Rad-/Fußweg an der Mühlenstraße stellen ein Sicherheitsrisiko dar.
- Auf dem Grundstück der geplanten Seniorenanlage werden zu wenige Stellplätze angeboten. Parkverkehre weichen in die Nebenstraßen aus und führen dort zu Behinderungen.

**Abhandlung und Abwägungsvorschlag:**

- Im Interesse der Verkehrssicherheit setzt der Bebauungsplan zwei Ein-/Ausfahrtsbereiche an der Mühlenstraße fest, um so zusätzliche Gefährdungspunkte zu vermeiden und den Verkehrsfluss auf der Mühlenstraße nicht zusätzlich einzuschränken.
- Für Fußgänger wird im Zuge der konkreten Umsetzung des Vorhabens ein speziell gestalteter Bereich zur Erreichung der Mühlenstraße eingerichtet werden. Hierauf wird die Stadt zu gegebener Zeit Einfluss nehmen
- Nach der aktuellen Planung weist der Architekt insgesamt 50 Stellplätze auf dem gesamten Grundstück nach. Dabei wurde auf den nach NBauO üblichen Stellplatzschlüssel zurückgegriffen.
- Insofern geht die Stadt davon aus, dass diese Anzahl ausreichend für die dort vorgesehenen Nutzungen sein wird. Dieser Aspekt wird abschließend und verbindlich im Baugenehmigungsverfahren betrachtet.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Zu-/Abfahrtsbereiche und die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens festzulegenden Sachverhalte (Stellplatznachweis bzw. sichere fußläufige Anbindung) sind diese Belange auf Ebene der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt worden.

## 11. Wertverlust

Aufgrund der künftigen Bebauung mit den nach Auffassung der Bürger überdimensionierten Gebäuden werden die westlich angrenzenden Grundstücke einen Wertverlust erfahren.

**Abhandlung und Abwägungsergebnis:**

- Die Beseitigung der Altlast und die gestalterische Aufwertung der Grundstücke werden sich nicht negativ auf den Wert der westlich angrenzenden Immobilien auswirken. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang anzuführen, dass eine ähnliche Entwicklung bereits nach dem BP 74 angestrebt wurde.
- Die Bebauung Richtung Mühlenstraße erzeugt entgegen der Auffassung der Betroffenen positive Aspekte, nämlich eine Lärmabschirmung.

Die Befürchtung eines Wertverlustes kann unter Beachtung objektiver Kriterien nicht geteilt werden.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die vorgetragenen Anregungen zu keinen gravierenden Änderungen im Bebauungsplan führten.
In seiner Sitzung am 10.05.2016 hat der Verwaltungsausschuss über die Abwägung beraten und den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gefasst.
Dementsprechend lag der geringfügig angepasste Entwurf zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2016 bis zum 15.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum erneut beteiligt.

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

**Behördenbeteiligung:**

Insgesamt haben 7 **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** Stellungnahmen zum Planverfahren abgegeben.
Bedenken gegen die Planungsziele wurden von den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgetragen. Einige Stellungnahmen beinhalteten lediglich gleichlautende Hinweise, wie bereits im Vorverfahren vorgetragen, zu Leitungen bzw. zur Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Antrages für die Entwässerung.
Diese Hinweise haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Planinhalte, sondern sind überwiegend bei Umsetzung der Maßnahme zu beachten.

**Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Insgesamt wurden 14 Stellungnahmen, überwiegend von unmittelbaren Anliegern, im Zuge der öffentlichen Auslegung abgegeben.
Diese Stellungnahmen greifen ausnahmslos nochmals die bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen auf.

Folgende Themen wurden nochmals angesprochen:

- Die Planung berücksichtigt nur die Interessen des Investors
- Die mangelnde Einfügung des Vorhabens
- Eine Unterschreitung der Grenzabstände wird befürchtet
- Das Vorhaben führt zur Verschattung der Nachbargrundstücke
- Das Freiflächenangebote für künftige Bewohner ist unzureichend
- Die Verkehrssicherheit für Fußgänger und motorisierte Verkehre ist nicht gegeben
- Die Anzahl an Parkplätzen für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher ist zu gering
- Es werden Bauschäden befürchtet
- Die Entwässerung ist unzureichend behandelt worden
- Es bestehen Unklarheiten bzgl. der Altlastensanierung
- Baulärm und Baustellenverkehre beeinträchtigen die Nachbarn
- Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird befürchtet

- Der Standort liegt für Seniorenwohnen zu weit außerhalb
- Das Vorhaben führt zu Wertverlusten für die Bestandsimmobilien
- Natur und Landschaftsschutz wurde unzureichend berücksichtigt
- Ein Verfahren nach § 13 a BauGB entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben
- Die Rodungsarbeiten waren nicht rechtmäßig und wurden ohne Ankündigung vorgenommen
- Es wird eine Befangenheit des Planers und der Verwaltung unterstellt

Diese wiederholt vorgetragenen Anregungen wurden nochmals im Detail aufgegriffen und für jede Stellungnahme wurden entsprechende Abwägungsvorschläge ausgearbeitet.
Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass sich der überwiegende Teil der vorgetragenen Bedenken und Anregungen auf das konkrete Vorhaben und nicht auf den Bebauungsplan mit seinem abstrahierenden Normen (Planungsrecht) bezieht.
Ferner muss festgestellt werden, dass eine Vielzahl der vorgetragenen Anregungen eine subjektive Einschätzung der unmittelbar Betroffenen, bei gleichzeitiger Außerachtlassung gesamtstädtischer Sachverhalte und Bedürfnisse darstellt.
Insofern ergeben sich aus der durchgeführten öffentlichen Auslegung für die Planungsinhalte und Ziele keine neuen Erkenntnisse gegenüber dem Vorverfahren.
Die Stadt hält an ihren im Bebauungsplanentwurf dargelegten Zielen und Inhalten im Interesse einer in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklung fest. Neben der Behebung eines städtebaulichen Missstandes im Ortseingangsbereich kann das Wohnungsangebot für ältere Mitbürger verbessert werden.
Der Bebauungsplan kann somit nach ausführlicher Abwägung aller zugänglichen öffentlichen und privaten Belange als Satzung beschlossen werden.

## 3 Planerische Vorgaben und Grundlagen

### 3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Eingang zur Stadt Jever westlich der Mühlenstraße. Der Bereich erstreckt sich vom Gewässerzug II. Ordnung, dem „Moorlandstief“ im Süden, bis zur Straße „Beim Tivoli“ im Norden. Der ca. 0,7 ha große Planungsbereich umfasst eine Grundstückstiefe westlich der Mühlenstraße und beinhaltet 3 Flurstücke in der Flur 8, der Gemarkung Jever.
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche „Beim Tivoli“
- Im Osten durch den Straßenzug „Mühlenstraße“ mit ihren Nebenanlagen
- Im Süden durch die Gewässerparzelle des „Moorlandstief“
- Im Westen grenzt der Bereich an sieben mit Einfamilienhäusern bebaute Grund stücke „Beim Dünkagel“ an

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“.

Somit entsprechen die Planungsabsichten (Schaffung von innerstädtischen Wohnungsangeboten bei gleichzeitiger Verbesserung 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 stellt für den Bereich beidseitig der Mühlenstraße und somit auch für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan gemischte Bauflächen dar.

Hieran schließen sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung großzügige Siedlungsbereiche mit der Darstellung von Wohnbauflächen im FNP an.

Südlich des Moorlandstiefs greift der wirksame FNP die dort vorherrschenden Nutzungsstrukturen Einzelhandel auf und stellt dementsprechend beidseitig der Mühlenstraße zwei Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Möbelmarkt“ dar.

Die im FNP enthaltenen nachrichtlichen Darstellungen eines Wasserschutzgebietes und die Bauhöhenbeschränkung für den ehemaligen Flugplatz Upjever haben auf die aktuelle Planung keine Auswirkungen, da der Bereich einerseits außerhalb des WSG liegt und die fliegerische Nutzung in Upjever eingestellt wurde.

Im Interesse einer klarstellenden Planung wird die bisherige Darstellung der gemischten Baufläche zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Service-Wohnen“ im Zuge einer Berichtigung des FNP umgestellt.

Vgl. hierzu die 6. Berichtigung des FNP unter Punkt 7.9 dieser Begründung.

## 3.4 Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 74 „Mühlenstraße zwischen Friedrich–Barnutz-Straße und Moorlandstief“

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Mühlenstraße zwischen Friedrich-Barnutz-Straße und Moorlandstief“ ist seit 2005 rechtskräftig. Der Bebauungsplan deckt den Bereich beidseitig der Mühlenstraße ab und überplant die dort bislang überwiegend gewerblich genutzten Bereiche.

Als Nutzungsmaß setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0, 6 bei maximal zwei Vollgeschossen, und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m in der offenen Bauweise fest.

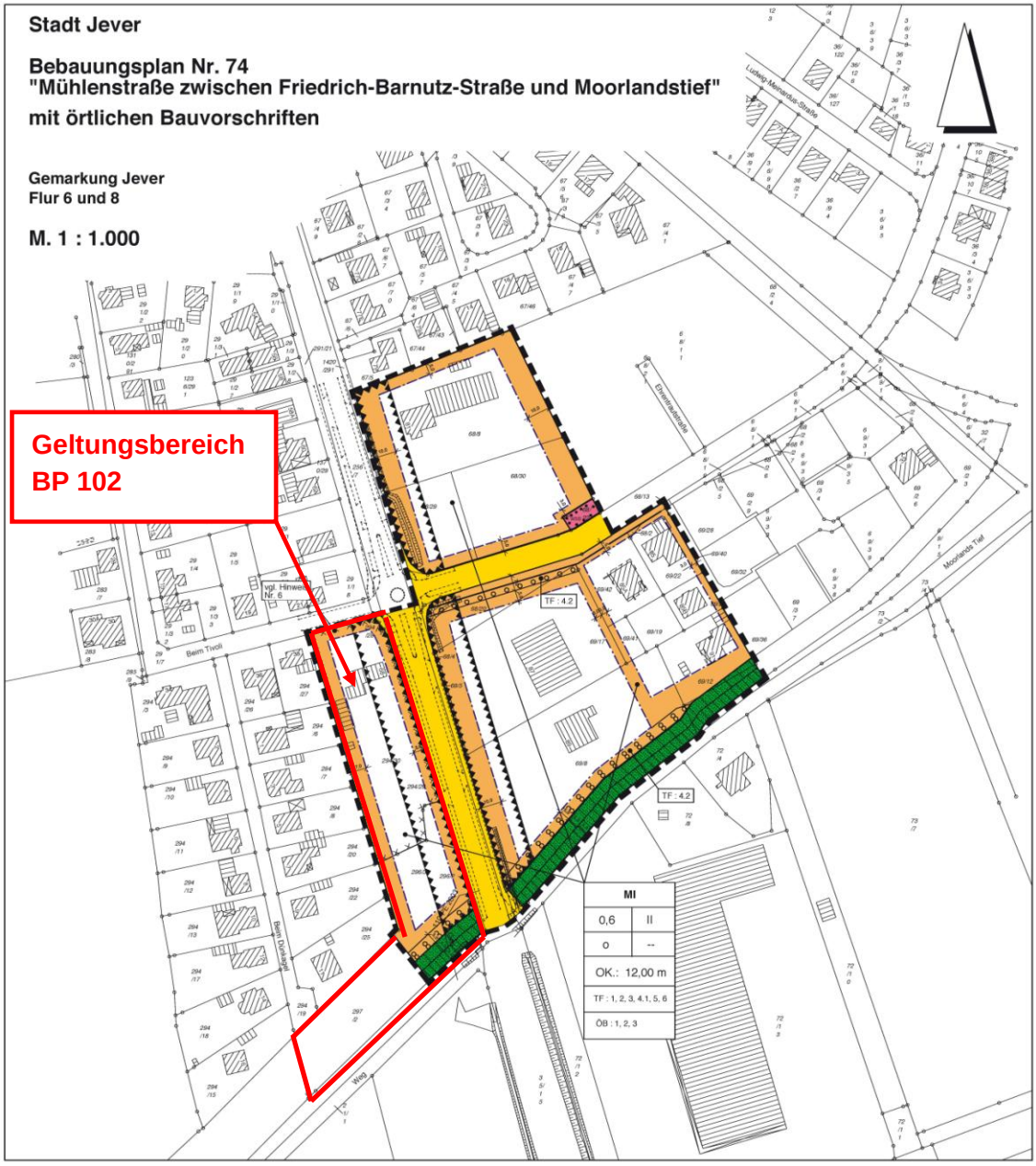
Diese Festsetzungen erlauben im Zusammenwirken mit den an der Hauptstraße orientierten Baugrenzen nicht nur die Realisierung kompakter Gebäude sondern sollen

auch dazu beitragen, die stark befahrene innerörtliche Hauptverkehrsstraße räumlich zu fassen.

In Anbetracht der starken Verkehrsbelastung der Hauptstraße setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für den parallel zur Mühlenstraße festgesetzten Lärmpegelbereiche IV fest.

vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung zum aktuellen Planungsrecht.

Abb.: Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 74:



## 3.5 Plangrundlage

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 wurde auf einer endgültigen und geometrisch einwandfreien Plangrundlage (Auszug aus der ALK 1:1.000) mit ergänzenden topographischen Einmessungen (Böschungsoberkante, Fahrbahnbegrenzung, Baumstandorte und Geländehöhen) erstellt.
Somit erfüllt die Plangrundlage nicht nur die Voraussetzungen zur Bestätigung gem. VV BauGB 41.2.3 (geometrisch einwandfreie Planunterlage), sondern erlaubt auch eine klare Bestimmung der Böschungsoberkante am Gewässerzug II. Ordnung.

# 4 Bestandsdarstellung/Analyse

## 4.1 Nutzungen

Der überwiegende Teil der Fläche an der Mühlenstraße, nämlich das Flurstück 294/30 mit einer Größe von 3.386 m² wurde in der Vergangenheit als Tankstelle und später von einer Wohnmobilvermietung genutzt.
Das südliche Flurstück (296/3) mit einer Größe von 1.837 m² wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz (die sog. Bürgermeisterkippe) genutzt und enthält Auffüllungen unterschiedlicher Herkunft, überwiegend allerdings Hausmüll und Bauschutt.
Entlang des Moorlandstiefs stellt sich das Flurstück 297/2 als Freifläche mit wildwachsender Vegetation (Ruderalfläche) dar.
Zu den privat angrenzenden Wohngrundstücken vermitteln Einfriedungen unterschiedlicher Ausführungen (Platten- und Zaunelemente) einen wenig ansprechenden Anblick.
Insgesamt muss festgestellt werden, dass der Bereich keinen guten optischen Eindruck entstehen lässt und erhebliche gestalterische Missstände aufweist.

## 4.2 Altlasten

Die o.g. Vornutzungen bedingen die dort vorhandenen Altlasten, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74 als solche gekennzeichnet sind.
Im Jahr 2011 wurde vom damaligen Eigentümer der Flächen eine historische Erkundung beim Ing.-Büro Linnemann in Auftrag gegeben. Dort wurde unter anderem festgestellt, dass, obwohl der überwiegende Teil der ehemaligen Tankstellenanlage inklusive der Erdtanks rückgebaut wurde, der Boden sanierungspflichtige Ablagerungen aufweist.
Zwischenzeitlich wurde mit der „Unteren Bodenschutzbehörde“ des Landkreises Friesland ein Sanierungskonzept abgestimmt.
Demnach sollen bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen alle entsorgungspflichtigen Stoffe aus der Fläche entsorgt sein.
Insofern ist davon auszugehen, dass der Baugrund nach Durchführung der Bodensanierung für die angestrebten Nutzungen geeignet sein wird.
Die Altlast mit Sanierungsbedarf wird im Bebauungsplan weiterhin gekennzeichnet. da die Sanierungsarbeiten erst im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme durchgeführt werden sollen.

## 4.3 Verkehrliche Erschließung des Grundstücks und Situation des Verkehrs

Von der Mühlenstraße führen auf das ehemals gewerblich genutzte Grundstück drei annähernd gleichmäßig räumlich verteilte Zufahrten. In diesen drei Bereichen wurden die Bordsteine entsprechend abgesenkt und die Pflanzbeete unterbrochen.
Die Mühlenstraße stellt die Hauptzufahrt von der Umgehungsstraße, (B 210 neu) über die Sillensteder Straße zur Stadt dar und ist dementsprechend hoch belastet.

Der Verkehrsentwicklungsplan weist für 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 16.500 KFZ/24h für den betroffenen Straßenabschnitt aus. Trotz Errichtung der Umgehungsstraße konnte die Verkehrsbelastung in diesem Bereich nicht in der ursprünglich prognostizierten Größenordnung reduziert werden. Somit wird es erforderlich, die damals festgesetzten Lärmpegelbereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 74 in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen.

Das Areal am Moorlandstief (Flurstück 297/2) wird aktuell über die Siedlungsstraße (Wendeanlage) „Beim Dünkagel“ angebunden.

Für die weitere Planung sind bei Anbindung des geplanten Sondergebietes an die Mühlenstraße die Belange des Verkehrs (Sicherheit und Verkehrsfluss) zu beachten.

Die Stellplätze für das geplante Wohngebiet am Moorlandstief werden über den südlichen Parkplatz im geplanten Sondergebiet an die Mühlenstraße angebunden. Die Siedlungsstraße „Beim Dünkagel“ soll lediglich eine untergeordnete Erschließungsfunktion für das neue WA erfüllen.

## 4.4 Anbindung an den ÖPNV

Auf der Mühlenstraße verkehren mehrere Buslinien (WEB) mit Haltestellen am Tivoli bzw. am Einkaufszentrum (Famila). Diese verbinden Jever mit den umliegenden Ortschaften (Heidmühle, Sillenstede) bzw. mit den Mittelzentren Wittmund und Varel. Zum Oberzentrum Wilhelmshaven führt eine weitere Linie. Insofern ist eine für ländliche Räume übliche Anbindung an das ÖPNV-Netz vorhanden.

## 4.5 Technische Infrastruktur, Entwässerung

Im Planungsgebiet selbst sind mit Ausnahme eines Regenwasserkanals an der westlichen Grundstücksgrenze keine Ver-/Entsorgungsleitungen bekannt.

Dieser Regenwasserkanal wurde von den Anliegern bereits in den 1970 - er Jahren ohne formales Antragsverfahren errichtet und ersetzt einen bis zu diesem Zeitpunkt vorhandenen offenen Entwässerungsgraben.

Für die künftige Entwässerung des Planungsgebietes bieten sich drei Möglichkeiten an. Einerseits könnte nach Erneuerung dieses privaten Regenwasserkanals das Prinzip von heute fortgesetzt werden oder aber es sind auch voneinander unabhängige Entwässerungsmöglichkeiten durch eine direkte Einleitung in das Moorlandstief vorstellbar. Aber auch ein Anschluss an den in der Mühlenstraße vorhandenen städtischen Regenwasserkanal (DN 800) könnte in Frage kommen.

Nach Rücksprache mit der Sielacht sind für die drei genannten Varianten hydraulische Berechnungen vorzunehmen und die Abflussmengen sollten durch bauliche Maßnahmen (z.B durch Verwendung sickerfähiger Pflasterung etc.) reduziert sowie eine Verzögerung des Abflusses durch den Einbau von Stauraumkanälen angestrebt werden.

Der Anschluss an die SW- Kanalisation kann mittels Pumpwerke an die Druckrohrleitung in der Mühlenstraße bzw. Am Tivoli erfolgen.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und ELT sind in den öffentlichen Straßenzügen vorhanden.

## 4.6 Naturräumliche Ausstattung

Auf der Gewerbebrache an der Mühlenstraße sind mit Ausnahme einiger in die Höhe geschossener und wildwachsender Sträucher keine weiteren Gehölze anzutreffen.

Die Freifläche wird zum großen Teil durch verwilderte Pflasterflächen und einen einplanierten ehemaligen Lagerplatz gekennzeichnet.

Entlang des Moorlandstiefs entwickelte sich in der Vergangenheit eine Spontanvegetation, bestehend aus Holunder, Erlen, Birken und Brombeersträuchern. Dieser Wildwuchs wurde im Zuge der Vorbereitung der Vermessung der Fläche entfernt. Lediglich innerhalb der Gewässerparzelle stehen noch fünf Birken, welche eine gewisse räumliche Wirkung erzeugen.

Die Böschungsbereiche am Moorlandstief weisen steile Neigungswinkel auf und verleihen dem Gewässer somit den Charakter eines technisch ausgebauten Zuggrabens.

## 4.7 Ortsbild und Prägung der Umgebung

Der Eingangsbereich nach Jever wird durch die Hauptstraße mit ihren gewerblich geprägten Freiflächen (Wohnwagenstellplatz, ehemalige Tankstelle) geprägt und weist dementsprechend sowohl stadträumliche als auch stadtgestalterische Defizite auf.

Die westlich des Planungsbereichs anschließende Siedlung „Beim Dünkagel“ wurde ab den 1960-er Jahren auf großzügig dimensionierten Bauplätzen entwickelt und wird überwiegend von eingeschossigen, giebelständigen Siedlungshäusern mit typischen Klinkerfassaden geprägt.

Ziel einer Planung sollte die räumliche Fassung der Mühlenstraße und die Ausbildung/ Markierung einer klaren Eingangssituation sein.

Dementsprechend sind entlang der Straße Gebäude von einer gewissen räumlichen Wirkung (Raumkante, Gebäudehöhe etc.) vorzusehen.

## 5 Entwicklungsziele und Planerische Konzeption

Wie die vorher dargestellte Analyse erkennen lässt, weist der Bereich nicht ganz unerhebliche gestalterische Mängel und funktionale Defizite auf. Insofern ist die Stadt bestrebt, diesen für das Stadtbild wichtigen Bereich einer positiven städtebaulichen Entwicklung zu zuführen.

Die Stadt Jever als bevorzugter Wohnstandort und Ziel vieler Besucher (Touristen) muss bestrebt sein, nicht nur ein breit aufgestelltes Wohnungsangebot für ihre Bürger vorzuhalten, sondern auch ein intaktes Stadtbild im Interesse des Fremdenverkehrs anzustreben.

Unter Würdigung der vorher dargestellten Analyseergebnisse möchte die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zielerreichung schaffen.

Der von der Stadt beschlossene Schutz und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs schließen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe, welche für solche Eingangsbereiche typisch sind, weitgehend aus.

Insofern ist die Stadt froh über die dort beabsichtigte Entwicklung mit Umsetzung eines Projektes für Service- Wohnen.

An der Mühlenstraße ist ein dominantes Gebäude mit Appartements für Betreutes Wohnen vorgesehen. Die künftigen Bewohner können die im gleichen Gebäude untergebrachte Pflegeeinrichtung mit ihren Serviceleistungen in Anspruch nehmen.
Im Einmündungsbereich „Beim Tivoli“ wird ein zusätzliches Angebot von zwölf barrierefreien Wohnungen mit funktionaler Verbindung zum Service- Wohnen geschaffen.
Parallel zum Moorlandstief sind zwei weitere Wohngebäude mit jeweils sechs ebenfalls barrierefreien Wohneinheiten geplant.

Mittels dieser verfolgten Konzeption kann nicht nur der Straßenraum gefasst und ein entsprechender Stadteingang geschaffen werden, sondern der von Einfamilienhäusern geprägte rückwärtig anschließende Siedlungsbereich erfährt durch die insgesamt vier geplanten Gebäude eine räumliche Einfassung gegenüber der Hauptverkehrsstraße und dem Moorlandstief.

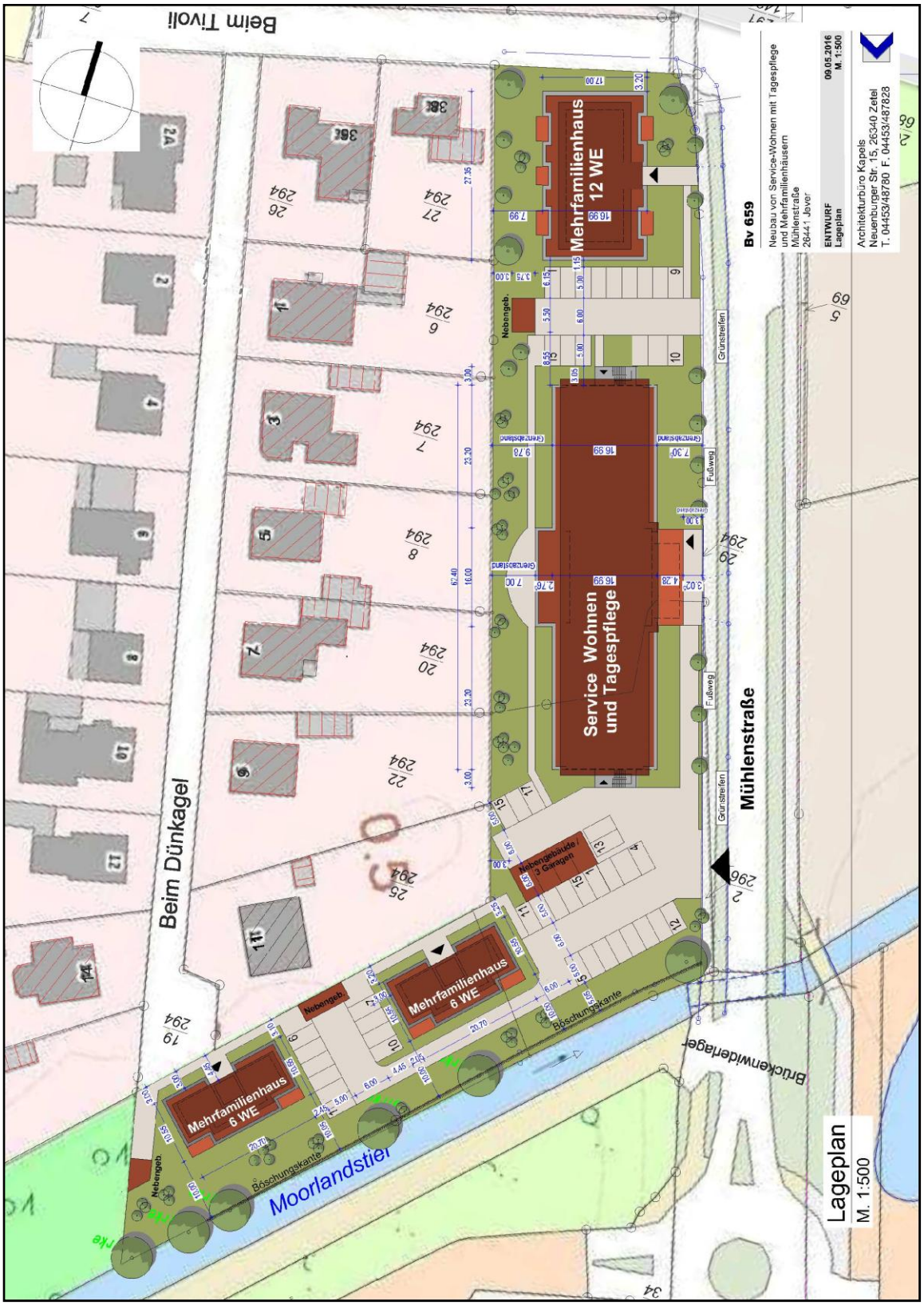



**Abb.: Unverbindliches Bebauungskonzept, ohne Maßstab;**

**Architekturbüro Kapels, 09.05.2016**

# 6 Inhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 102

## 6.1 Nutzungsart

Parallel zur Mühlenstraße setzt der Bebauungsplan für den Bereich des bisherigen Mischgebietes in einer Tiefe von ca. 35 Metern ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Service-Wohnen“ fest.
Der in der textlichen Festsetzung Nr. 2 enthaltene detaillierte Zulässigkeitskatalog schreibt die Nutzung im Sondergebiet auf diese besondere Wohnform mit ihren ergänzenden Einrichtungen fest.
Somit kann nicht nur der Straßenraum in der erforderlichen Art räumlich gefasst werden, sondern auch einer ungewollten Entstehung bzw. Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetrieben, welche sich auf den zentralen Versorgungsbereich nachteilig auswirken könnten, begegnet werden. Aber dennoch erfährt der Bereich durch die künftigen Bewohner eine gewisse Belebung.
Für den ca. 25 Meter breiten Geländestreifen am Moorlandstief, setzt der Bebauungsplan entsprechend den Darstellungen des wirksamen FNP ein Allgemeines Wohngebiet fest.
Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden in diesem Wohngebiet verkehrsintensive und das Wohnen störende Nutzungen ausgeschlossen.

## 6.2 Nutzungsmaß

Im Sondergebiet wird die bisher im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzte GRZ = 0,6 unverändert übernommen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Bereich des geplanten Appartementhauses bei weitgehender Beibehaltung der Gebäudehöhe von ehemals Z = II auf nunmehr Z = III erhöht.

Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass die um 0,5 m auf 12,5 Meter erweiterte Gebäudehöhe durch Festlegung der Traufhöhe auf 10,0 Meter in ihrer räumlichen Wirkung relativiert werden kann.

Folgerichtig wird in diesem Bereich die GFZ aufgrund der dreigeschossigen Bebauung mit 1,8 festgesetzt.

Aber es muss auch festgehalten werden, dass die bauliche Dichte für den Eckbereich „Am Tivoli/ Mühlenstraße“ mit Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe von ehemals 12,0 Meter auf nunmehr 10,0 Meter zurückgenommen wird. Die zusätzliche Festsetzung der Traufhöhe auf 6,5 Meter stellt die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Siedlungsbereich im Eckbereich sicher. Entsprechend wird in diesem Eckbereich die GZ mit 1,2 festgesetzt.

## 6.3 Überbaubare Bereiche/Bauweise

Auch die Festsetzungen mit Baugrenzen zu den öffentlichen Räumen und den rückwärtigen Bereichen orientieren sich im starken Maße an den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74.

Obwohl nach den Abstandsvorschriften der NBauO ein Abstand von 6,0 m bei einer bislang im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Gebäudehöhe von 12,0 Meter ausreichen würde, hatte die Stadt im Bebauungsplan Nr. 74 bereits einen Mindestabstand von 7,0 Meter und somit einen Meter mehr als nach NBauO erforderlich, festgesetzt.

Der nun vorliegende Entwurf sieht mit Abständen von 8,0 Meter im nördlichen Teil des Sondergebietes (Z = II) und mit 10,0 Metern im überwiegendem Teil der zulässigen drei geschossigen Bebauung Abstände vor, welche das erforderliche Maß der NBauO um bis zu 4,0 Meter übersteigen.

Lediglich in der Mitte des nach dem Konzept geplanten dreigeschossigen Servicegebäudes, im Bereich der Gemeinschaftsräume, greift der Bebauungsplan auf die 7,0 Meter aus dem Bebauungsplan Nr. 74 zurück.

Diese erweiterten Abstände der Baugrenzen sollen dazu beitragen, Beeinträchtigungen auf die westlich angrenzenden und zum Teil um 1,0 Meter tiefer gelegenen Grundstücke zu vermeiden.

Die von Nachbarn befürchteten Beeinträchtigungen (Verschattung, Einsehbarkeit etc.) können hierdurch weitgehend vermieden werden.

Entlang der Mühlenstraße ergeben sich Vorgärten bzw. Abstände zu den Nebenanlagen der Mühlenstraße von 3,0 m und 5,0 m. Die Bautiefen variieren dementsprechend zwischen 19,0 Meter und 24,0 Meter.

Diese räumlichen Situationen mit klaren Raumkanten zum öffentlichen Straßenraum, die Versprünge in den Fassaden und die Verteilung der Kubatur an der Hauptstraße unterstützen die Betonung der Eingangssituation zur Stadt.

Entlang des Moorlandtiefs werden unter Beachtung des erforderlichen Räumuferstreifens von 10,0 Meter ab Böschungsoberkante und unter Würdigung der Mindestabstände zur nördlichen Grundstücksgrenze von 3,0 Meter zwei Bauteppiche mit 10,5 m x 20,0 m festgesetzt.

In den beiden Baugebieten, WA und SO, sorgt die abweichende Bauweise (a 1 – a 3) mit Gebäudelängen von 20,0 Meter, 70,0 Meter und 30,0 Meter für eine verträgliche Ausdehnung der Gebäude (Längenentwicklung).

Hierdurch kann eine dem Ort angemessene Auflockerung der Baukörper gewährleistet werden.

## 6.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die erhebliche Verkehrsbelastung auf der Mühlenstraße (DTV 16.500 Kfz/24h) erfordert die Übernahme der bisher im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV mit den entsprechenden Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 7 für Maßnahmen des passiven Schalschutzes gem. DIN 4109.

Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes in Form von Verwallungen oder Lärmschutzwänden scheiden aufgrund der stadträumlichen Lage (Eingangssituation) und des fehlenden Platzes hierfür aus.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen, passiven Schallschutzmaßnahmen können in den Innenräumen die erforderlichen Innenraumpegel für Wohn- und Aufenthaltsräume eingehalten werden.

Straßenseitige Balkone oder Terrassen sind zwar zulässig, erfüllen aber nicht die Voraussetzungen zum dauerhaften Aufenthalt und sind somit nicht Bestandteil der Wohnflächen.

## 6.5 Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Wie bereits unter Punkt 4.2 dargestellt wurde, sind auf der Fläche im Sondergebiet verunreinigte Böden anzutreffen. Dementsprechend werden diese bereits im Bebauungsplan Nr. 74 gekennzeichneten Bereiche auch im Bebauungsplan Nr. 102 gekennzeichnet.
Diese Altlasten gilt es vor Umsetzung der baulichen Nutzung zu sanieren. Es konnte aber auch nachgewiesen werden, dass der Baugrund nach Durchführung der vereinbarten Sanierungsmaßnahmen für die angestrebten Nutzungen geeignet sein wird.
Grundlage für die ausstehende Sanierung bildet neben der historischen Erkundung (Ing-Büro Linnemann, 2011) das zwischenzeitlich mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Sanierungskonzept.
Die Kennzeichnung dieser Bereiche bleibt auch im Satzungsexemplar beibehalten, da die erforderlichen Sanierungsarbeiten erst im Zuge der Umsetzung der baulichen Maßnahmen erfolgen werden. Die Durchführung dieser Sanierungsarbeiten wird durch die Unter Bodenschutzbehörde begleitet und vor Bebauung muss eine entsprechende Unbedenklichkeitserklärung vorliegen.

## 6.6 Sonstige Planzeichen (Gemeinschaftsanlagen und Zufahrtsbereiche)

Im Interesse einer Bündelung der Flächen für den ruhenden Verkehr und einer Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Mühlenstraße setzt der Bebauungsplan Bereiche für die Anlage von Gemeinschaftstellplätzen im Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet fest.
Für die Anordnung der entsprechenden Zufahrtsbereiche setzt der Bebauungsplan an der Mühlenstraße zwei Bereiche für Zu-/Abfahrten fest.

Diese Maßnahmen dienen der Verkehrslenkung auf dem Baugrundstück und leisten einen Beitrag zur Sicherheit des Verkehrs auf der Mühlenstraße und dem dort verlaufenden Radweg.
Um auch in Zukunft die schadlose Ableitung des Regenwassers von den Grundstücken „Beim Dünkagel“ sicherstellen zu können, setzt der Bebauungsplan zwischen dem WA und dem SO, außerhalb der überbaubaren Bereiche, ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Anlieger fest.

## 6.7 Textl. Festsetzungen

Unter Nr. 1 und 2 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet gem. dem § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO differenziert geregelt.
Mit den Regelungen unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden die zulässigen Gebäudelängen in der abweichenden Bauweise differenziert bestimmt.
Unter TF 4 sind die Trauf- und Gebäudehöhen abschließend geregelt. Diesen Festsetzungen kommt vor allem eine wesentliche Bedeutung bzgl. der Verträglichkeit der Baumassen mit den angrenzenden Grundstücken zu.
Gleiches gilt für den Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Bereiche bzw. außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (TF 5).
Das Pflanzgebot für Stellplatzanlagen (TF 6) soll ein Mindestmaß an Durchgrünung dieser befestigten Flächen sicherstellen und zur Auflockerung der Baugebiete beitragen.
Mit der TF Nr. 7 werden unter Hinweis auf Beachtung der DIN 4109 Vorgaben und Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemacht.
Die TF 8 behandelt das festgesetzte Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals.

## 6.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen Nr. 1 und 2 betreffen die Gliederung der Fassaden. Durch Vor- und Rücksprünge soll die Fassade am Hauptgebäude im SO aufgelockert werden.
In die gleiche Richtung zielt die ö.B. Nr. 3 mit den Vorschriften zu Materialien ab.
Mit Festschreibung von flachgeneigten Dächern bzw. Flachdächern möchte die Stadt dokumentieren, dass es sich um ein Ensemble mit gleichem Entstehungshintergrund handelt und setzt bewusst auf moderne Dachgestaltungsmerkmale.

## 6.9 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Räumuferstreifen

Entlang des Gewässers II. Ordnung (Oberkante Böschung) übernimmt der Bebauungsplan die nach Nds. Wasserrecht und die in der Satzung der Sielacht Wangerland geforderten Freihaltebereiche zur Gewässerunterhaltung nachrichtlich. Ergänzend zur Darstellung im Plan werden die dort einzuhaltenden Maßnahmen textlich unter nachrichtliche Übernahmen nochmals dargestellt.

## 6.10 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die geltende Baunutzungsverordnung 1990 hin.
Die Nr. 2 enthält Hinweise zur Bodendenkmalpflege.
Die Nr. 3 und 4 weisen auf den Umgang mit evtl. auftretenden Altlasten und mögliche Kampfmittel hin.
Unter 5 wird auf die Lärmbelastung vom Flugbetrieb des Flugplatzes Wittmundhafen verwiesen.
Der Hinweis Nr. 6 stellt klar, dass mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 in diesem Bereich außer Kraft gesetzt werden.

# 7 Auswirkungen der Planung

## 7.1 Oberflächenentwässerung

Unter Punkt 4.5 dieser Begründung werden drei mögliche Maßnahmen dargestellt.
Im Zuge des Bauantrages sind die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge zu stellen und die entsprechenden Berechnungen vorzulegen.
Da die Versieglung gegenüber dem heute vorhandenen Wert lediglich um ca. 1.500 m² erhöht wird, kann eine ausreichende Rückhaltung voraussichtlich durch den Einbau eines Stauraumkanals erreicht werden.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

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

## 7.3 Verkehr

Die Nachnutzung der Gewerbebrache und die vorgesehene Festlegung der Anbindungspunkte erlauben eine gefahrenfreie Anbindung des Bereichs an die Mühlenstraße.
Zielverkehre zum Allgemeinen Wohngebiet werden bewusst ebenfalls über die südliche Anbindung an die Mühlenstraße geleitet, um die Siedlungsstraße „ Beim Dünkagel“ nicht mit zusätzlichen Verkehren zu belasten.
Die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die jeweiligen Nutzungen ist in den hierfür gekennzeichneten Bereichen bzw. in den überbaubaren Grundstücksflächen möglich, der konkrete Nachweis gem. NBauO bleibt dem Bauantragsverfahren vorbehalten.

## 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

Durch die Änderung der Nutzungsarten im Bebauungsplan werden keine unzulässigen Immissionen für die nähere Umgebung verursacht.
Die auf den Baugrundstücken einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm) erfordern allerdings die Festsetzung von Lärmpegelbereichen.
Entsprechend werden die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV unverändert übernommen. Mit Umsetzung der demnach erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen können innerhalb des Sondergebietes gesunde Anforderungen an das Wohnen hergestellt werden.

## 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 überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 74 übernommen. Für die Parzelle am Moorlandstief (WA) kann die Zulässigkeit einer überbaubaren Fläche in der hier vorgesehenen Art aus einer Beurteilung nach § 34 BauGB abgeleitet werden.

Da keine schützens- bzw. erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im Gelände vorhanden sind, ist auch diesbezüglich keine nachteilige Beeinträchtigung festzustellen.

## 7.7 Bodenordnung, Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig, da die drei betroffenen Flurstücke im Eigentum des Bauherren stehen. Insofern kann der Bebauungsplan in dieser Form ohne weitergehende Maßnahmen zur Bodenordnung umgesetzt werden.

## 7.8 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die Planung entfaltet auf die unmittelbare Nachbarschaft keine negativen Auswirkungen.
Eine Bebauung in der hier vorgesehenen Art und bzgl. der Gebäudekubaturen wäre auch schon nach den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 zulässig gewesen.

Auch muss angeführt werden, dass die Anlieger mit einer möglichen Bebauung der Flurstücke am Moorlandstief rechnen mussten.
So wäre hier einerseits der direkte Anschluss des Bereichs an die Straße „Beim Dünkagel“ und andererseits die Darstellung einer Wohnbaufläche im wirksamen FNP zu nennen.

## 7.9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da der wirksame FNP an der Mühlenstraße eine gemischte Baufläche darstellt wird der FNP im Zuge der 6. Berichtigung angepasst; siehe hierzu auch die Planzeichnung im Anhang.

## 8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 27.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Service- Wohnen an der Mühlenstraße“ auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In seiner Sitzung am 15.03.2016 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.
Den im Plan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften hat das Gremium in gleicher Sitzung zugestimmt.
Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden anhand des Vorentwurfes (Planzeichnung mit Begründung) im Zeitraum 21.03.2016 bis zum 15.04.2016 durchgeführt.
In seiner Sitzung am 10.05.2016 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 (Plan mit Begründung) lag in der Zeit vom 13.06.2016 bis zum 15.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden 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. 102 mit den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am ……..2016 als Satzung beschlossen.

Jever, den ……..2016

.....

Bürgermeister

**Bearbeitungsvermerk:**

Bearbeitet durch:

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Oldenburg, 28.07.2016