

# Stadt Jever

## Landkreis Friesland

### Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“

#### - 3. Änderung -

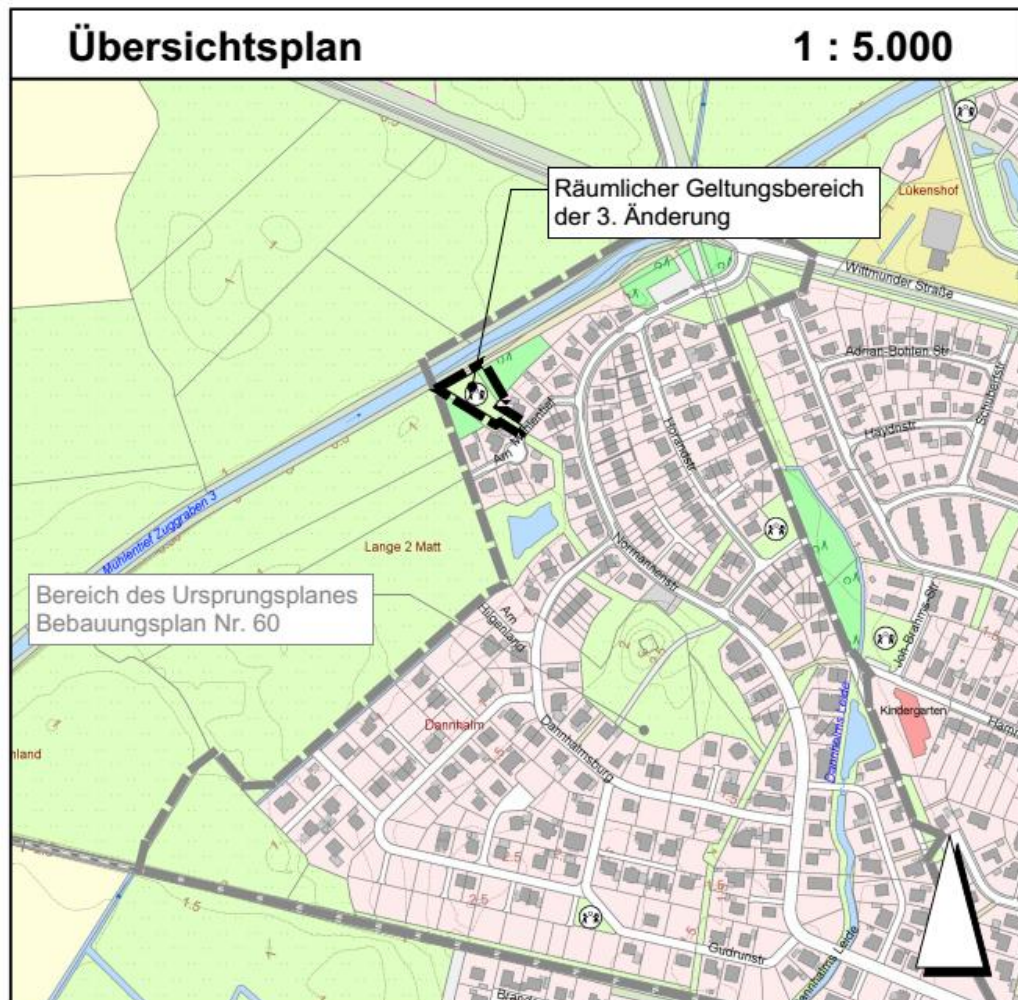
mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

#### Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



**HWPLan Stadtplanung**  
**Bockhorn**

**Vorbereitung des Satzungsbeschlusses**  
**14.10.2019**

## Inhalt

1. Grundlagen der Planänderung.....	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2 Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf .....	3
1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gleisdreieck“ .....	4
1.4 Kartengrundlage.....	4
2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation.....	4
2.1 Flächennutzungsplanung .....	4
2.2 Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“ .....	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	4
2.4 Naturräumliche Gegebenheiten, LSG FRI 128 .....	5
3. Inhalte der Änderung .....	5
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Änderung.....	6
5. Verfahrensvermerke .....	6
6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung .....	7

## **1. Grundlagen der Planänderung**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Stadt Jever hatte in den Jahren 2017/2018 eine Spielleitplanung durch ein Fachbüro ausarbeiten lassen. Ziel und Hintergrund dieser Spielleitplanung war und bleibt die qualitative Verbesserung der Angebote im Stadtgebiet.

Hierfür wurde das Stadtgebiet in Spielbezirke aufgeteilt und nachfolgend Vorschläge für die einzelnen Standorte ausgearbeitet. Diese reichen von Aufgabe einzelner Standorte über Erhalt bis hin zum Ausbau von Schwerpunktplätzen.

Begleitet wurde dieser Prozess der Spielleitplanung durch eine intensive Bürgerbeteiligung.

Die Ergebnisse dieser Spielleitplanung wurden am 03.05.2018 im Rat der Stadt Jever behandelt und es wurde folgender Beschluss gefasst:

*„Der Rat der Stadt Jever beschließt den vorliegenden Entwurf der Spielleitplanung als Grundlage und Richtlinie zur Spiel- und Freiflächenentwicklung im Rahmen der Stadtplanung der Stadt Jever und beauftragt die Verwaltung, die vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen entsprechend der gewählten Prioritäten umzusetzen. Sie wird jede Maßnahme im Arbeitskreis Spielleitplanung vorbesprechen und öffentlich bekanntgeben, um so den Bürgerinnen und Bürgern nochmals Gelegenheit zu geben, sich einzubringen.“*

Im Spielbezirk Nr. 4 (Bereich Gleisdreieck) empfiehlt die Spielleitplanung die Aufgabe des ca. 850 m<sup>2</sup> großen Spielplatzes „Am Mühlentief“ aufgrund seiner peripheren Lage zum Siedlungsbereich und in Anbetracht weiterer Angebote in räumlicher Nähe.

Dementsprechend hatte der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung 25.06.2019 den Verkauf des Grundstücks zum Zwecke einer wohnbaulichen Entwicklung beschlossen.

In Anbetracht der städtebaulichen Situation und der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“ wurde seitens des Landkreises ein Planerfordernis erkannt.

Diesem Planerfordernis kommt die Stadt nun durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gleisdreieck“ im sog. beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB nach.

### **1.2 Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf**

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der relativ kleinen Änderungsbereiche und den zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderungen kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss hat auf diesen o. g. Grundlagen in seiner Sitzung am 27.08.2019 die Durchführung der 3. Änderung zum o. g. Bebauungsplan auf Grundlage der Vorschriften des § 13 a BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde durch Aushang des Entwurfs zur 3. Änderung in der Zeit vom 09.09.2019 bis zum 11.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

### **1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gleisdreieck“**

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 94/105, Flur 2 in der Gemarkung Jever und weist eine Größe von ca. 1.135 m<sup>2</sup> auf.

### **1.4 Kartengrundlage**

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der Allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000, herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel, erstellt. Diese Kartengrundlage ist geometrisch einwandfrei und stellt alle für die Planung relevanten Wege, Plätze, Grenzen etc. dar.

## **2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation**

### **2.1 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever stellt mit seiner generalisierenden Darstellungssystematik für den Änderungsbereich und die hieran anschließenden Grün-, bzw. Siedlungsbereiche Wohnbauflächen dar. Diese Darstellung erlaubt die Überführung der Nutzung von heute öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Allgemeines Wohngebiet ohne weitere Änderungsbedarfe auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).

### **2.2 Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“**

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“ erlangte am 26.11.1996 seine Rechtsverbindlichkeit. Im Jahr 2012 wurde der Bebauungsplan im zentralen südlichen Bereich ein erstes Mal geändert bevor im Jahr 2015 die zweite Änderung mit Erweiterung des südlichen Geltungsbereichs abgeschlossen werden konnte.

Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 60 war die Vorbereitung der Erschließung weitläufiger Wohnbaugebiete am westlichen Stadtrand. Neben den Baugebieten (Allgemeine Wohngebiete; GRZ= 0,4; GFZ = 0,25 – 0,7 bzw. 0,8; Z = I/II) setzt der Bebauungsplan die notwendigen Erschließungsanlagen als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Neben dem hier in Rede stehenden Spielplatz „Am Mühlentief“ setzt der Bebauungsplan zwei weitere Spielplätze fest.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Der aufzugebende Standort liegt nördlich der Stichstraße „Am Mühlentief“ und reicht im Norden bis an den Gewässerzug „Mühlentief“. Der Spielplatz ist Teil einer dreieckigen größeren Grünfläche, welche den Siedlungsbereich zum Mühlentief hin abgrenzt.

Westlich des Spielplatzes verläuft ein für die Entwässerung des Siedlungsgebietes angelegter Graben. Diesen Graben und den erforderlichen Unterhaltungstreifen gilt es in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Grünzone mit dem integrierten Graben und dem Spielplatz ist über eine 4,0 m breite Grünzone von der Straße „Am Mühlentief“ erreichbar und kann künftig als Zufahrt für einen neu zu schaffenden Bauplatz genutzt werden.

## 2.4 Naturräumliche Gegebenheiten, LSG FRI 128

Der Kinderspielplatz selbst stellt sich als eingezäunte Scherrasenfläche mit den eingestreuten Spielgeräten dar.

Im Norden, zum Mühlentief geht der Spielplatz in die offene Landschaft über. Richtung Osten fassen Gehölzstrukturen den Platz ein.

Im Norden reicht das LSG FRI 128 „Teichfledermausgewässer“ (Teilfläche D) bis an die Parzelle des Spielplatzes heran.

Hierzu führt die Verordnung aus:

*„Die Teilfläche D umfasst Abschnitte des Mühlentiefs sowie des anschließenden Tettenser Tiefs. Diese Fließgewässerabschnitte sind gekennzeichnet durch einen sehr begradigten Verlauf mit nur wenigen Biegungen. Die umliegenden Bereiche bestehen hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Siedlungsstrukturen. Im Westen dieser Teilfläche beinhaltet das Landschaftsschutzgebiet größere, extensiv genutzte Grünlandflächen. Auf Höhe der B 210 ist außerdem eine dicht bewachsene Korridorstruktur Bestandteil des Schutzgebietes“.*

Die beabsichtigte Umnutzung des Spielplatzes zu einem Baugrundstück beeinträchtigt die unter § 3 der Verordnung genannten Schutzzwecke für den Bereich D nicht.

Einerseits wird der gewässerbegleitende Streifen (Teil des Flurstücks 94/105) in einer Tiefe von 2,0 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt und zudem hält die Baugrenze noch einen Abstand von 3,0 m zu dieser Grünfläche.

Somit kann den unter § 3 Abs. 2 der Verordnung aufgeführten Schutzzieleen entsprochen werden.

## 3. Inhalte der Änderung

Die im Planbereich vorgenommenen Änderungen orientieren sich im starken Maße an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 und entsprechen der dort vorherrschenden Siedlungsstruktur.

Als Nutzungsart wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO gewählt. Das Nutzungsmaß wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und Festlegung der zulässigen Vollgeschosse (Z = 1) geregelt. Darüber hinaus wird die bauliche Entwicklung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH max. 4,5 m; FH max. 8,5 m) geregelt. Hierdurch soll der Umgebung und der Struktur der angrenzenden baulichen Entwicklung entsprochen werden. Die gewählten Festsetzungen entsprechen weitgehend denen des Ursprungsplanes.

Mittels Baugrenzen wird ein großzügig bemessener überbaubarer Bereich (ca. 290 m<sup>2</sup>), welcher einen gewissen Spielraum für die Anordnung eines Gebäudes erlaubt, festgesetzt.

Das neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet erlaubt die Bildung eines ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. Im Norden und im Osten werden die Randbereiche entsprechen ihrer Zugehörigkeit zu den Grünflächen als solche festgesetzt.

Zum Graben hält das neu geschaffene Baugrundstück ausreichen Abstand für einen Unterhaltungstreifen. Der bereits im Ursprungsplan enthaltene Räumuferstreifen gem. Satzung der Sielacht Wangerland wird nachrichtlich in den Änderungsbereich übernommen.

Die südliche ca. 4,0 m breite Grünfläche, bzw. der bisherige Zugang zum Spielplatz behält seine Festsetzung als öffentliche Grünfläche, um auch künftig die Unterhaltung des Grabens sicher stellen zu können. Auf dieser Fläche wird zusätzlich im Sinne der Sicherung der Erschließung des neuen Baugrundstücks ein Geh-/Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt, der Ver-/Entsorger und der Anwohner festgesetzt.

#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Änderung**

Im Zuge der Grundlagenermittlung zum Änderungsverfahren wurden keine dem Planungsziel entgegenstehende öffentlichen Belange identifiziert. Insofern ist davon auszugehen, dass das Planungsziel in allen Punkten den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB entspricht.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar. Die Schutzziele für das angrenzende LSG FRI 128 werden in Anbetracht der Einhaltung des Abstandes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Vielmehr kann mit diesem Planungsziel dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im vollen Umfang entsprochen werden.

Auch ist anzumerken, dass die Versorgung der im Gebiet lebenden Kinder mit Spielplatzflächen ausreichend gesichert ist. Der nächste Spielplatz an der Horandstraße ist nach ca. 300 m erreichbar. Außerdem wurde die ausreichende Versorgung durch die beschlossene Spielleitplanung nachgewiesen.

Die Ver- und Entsorgung des zusätzlich geschaffenen Baugrundstücks kann problemlos durch Anschluss an vorhandene Leitungen bzw. Kanäle erfolgen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit weder Hinweise noch Anregungen zum Änderungsverfahren vorgetragen.

Insgesamt haben sich im Zuge der Behördenbeteiligung 8 Träger öffentlicher Belange gemeldet. Diese gaben überwiegend allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen etc. ab.

Lediglich der Hinweis der Sielacht Wangerland zur Eintragung des 10,0 m breiten Räumuferstreifens am nördlichen Rand des Änderungsbereiches erforderte eine redaktionelle Anpassung. Der Räumuferstreifen wird nachrichtlich übernommen und in den Änderungsplan eingetragen.

#### **5. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 27.08.2019 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.60 „Gleisdreieck“ auf Grundlage des § 13a BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung lag für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 11.10.2019 gegeben.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am .....2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gleisdreieck“ als Satzung beschlossen.

Jever, den .....2019

Albers

Bürgermeister

**6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

***HWPlan – Stadtplanung***

***Lindenstraße 39***

***26345 Bockhorn***

Bockhorn, den 14.10.2019

Herbert Weydringer

Anhang:

Auszug aus dem Spielleitplan Jever S. 90 u. 91, 2018