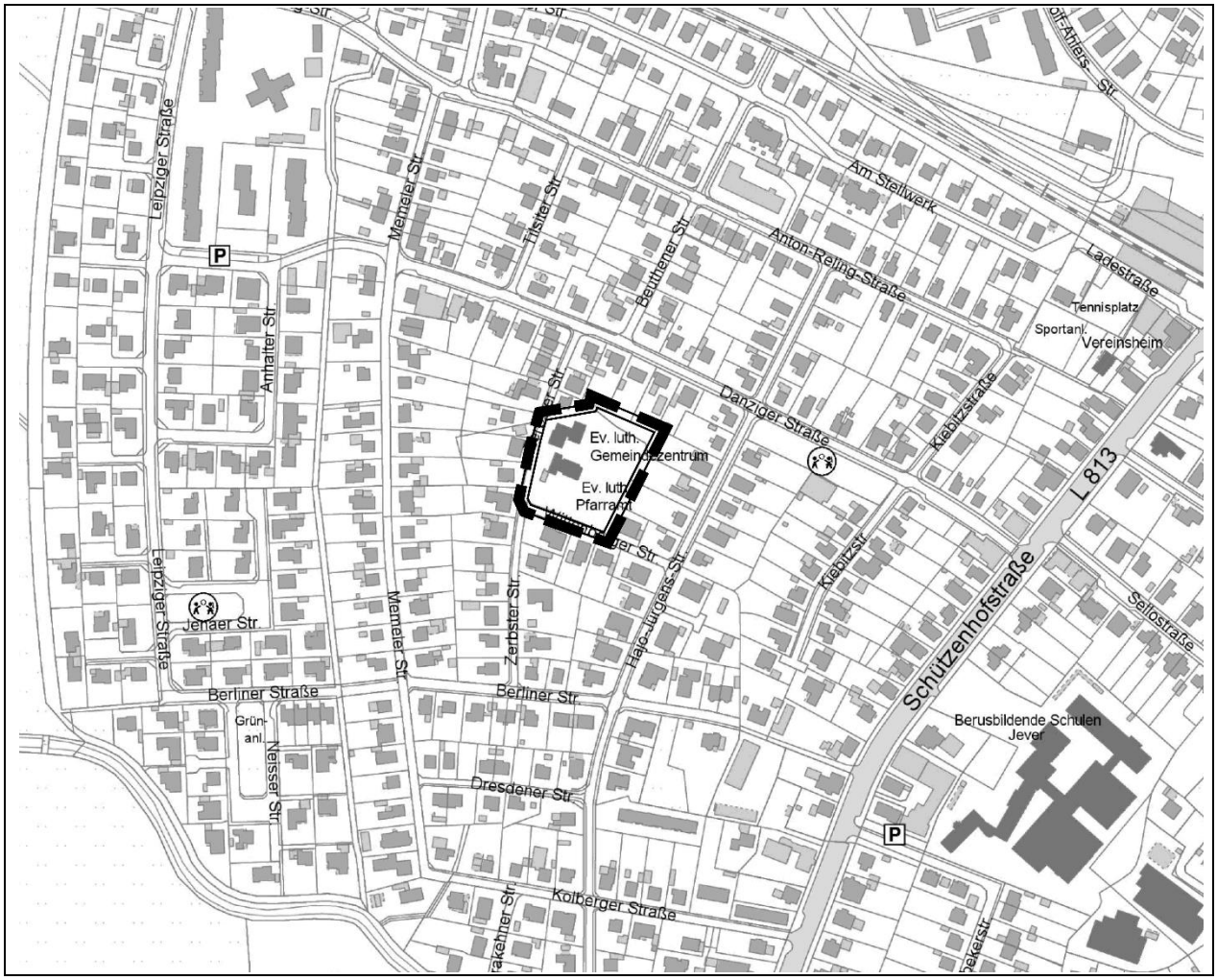
Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 11
„Schützenhofsiedlung“
3. Änderung

Begründung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch –



INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG ... 3

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ... 3
1.2 GELTUNGSBEREICH ... 3
1.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ... 3

2 PLANERISCHE VORGABEN ... 4

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ... 4
2.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 11 ... 4

3 BESTAND ... 6

3.1 STÄDTEBAULICHE SITUATION ... 6
3.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG ... 6

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ... 7

4.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET ... 7
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 7
4.3 STELLPLATZANLAGEN ... 7
4.4 BEGRÜNUNG ... 8

5 UMWELTBERICHT ... 8

6 VER- UND ENTSORGUNG ... 9

6.1 OBERFLÄCHENWASSER ... 9
6.2 SCHMUTZWASSER ... 9
6.3 ABFALLENTSORGUNG ... 9
6.4 WASSERVERSORGUNG ... 9
6.5 ENERGIEVERSORGUNG ... 9
6.6 TELEKOMMUNIKATION ... 9

7 HINWEISE ... 10

7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ... 10
7.2 BODENFUNDE ... 10
7.3 BAU- UND ERDARBEITEN ... 10
7.4 KAMPFMITTEL ... 10
7.5 ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN ... 10

8 VERFAHRENSABLAUF ... 11

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die evangelische Kirchgemeinde benötigt das Gemeindehaus und das Pfarrhaus nicht mehr. Das ehemalige Pfarrhaus ist bereits seit geraumer Zeit vermietet, das Gemeindehaus wird nicht mehr genutzt und steht leer. Daher steht das Grundstück für andere Nutzungen zur Verfügung. Mit der Bebauungsplanänderung will die Stadt Jever der Bedarfsdeckung nach Wohnungen nachkommen, da aufgrund der Einfamilienhausstruktur im Stadtgebiet in diesem Segment des Wohnungsmarktes ein erhebliches Defizit vorliegt.

Auf dem Grundstück ist unter Einbeziehung der Freiflächen der Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser geplant. An der Nordgrenze wird noch eine kleinere Fläche außerhalb des Gemeinbedarfsgrundstück einbezogen.

Diese Planungsabsicht erfordert die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, da mit ihm eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden soll.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Zerbster Straße bzw. der Wittenberger Straße innerhalb eines größeren Wohngebietes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever in seiner Sitzung am 24.03.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

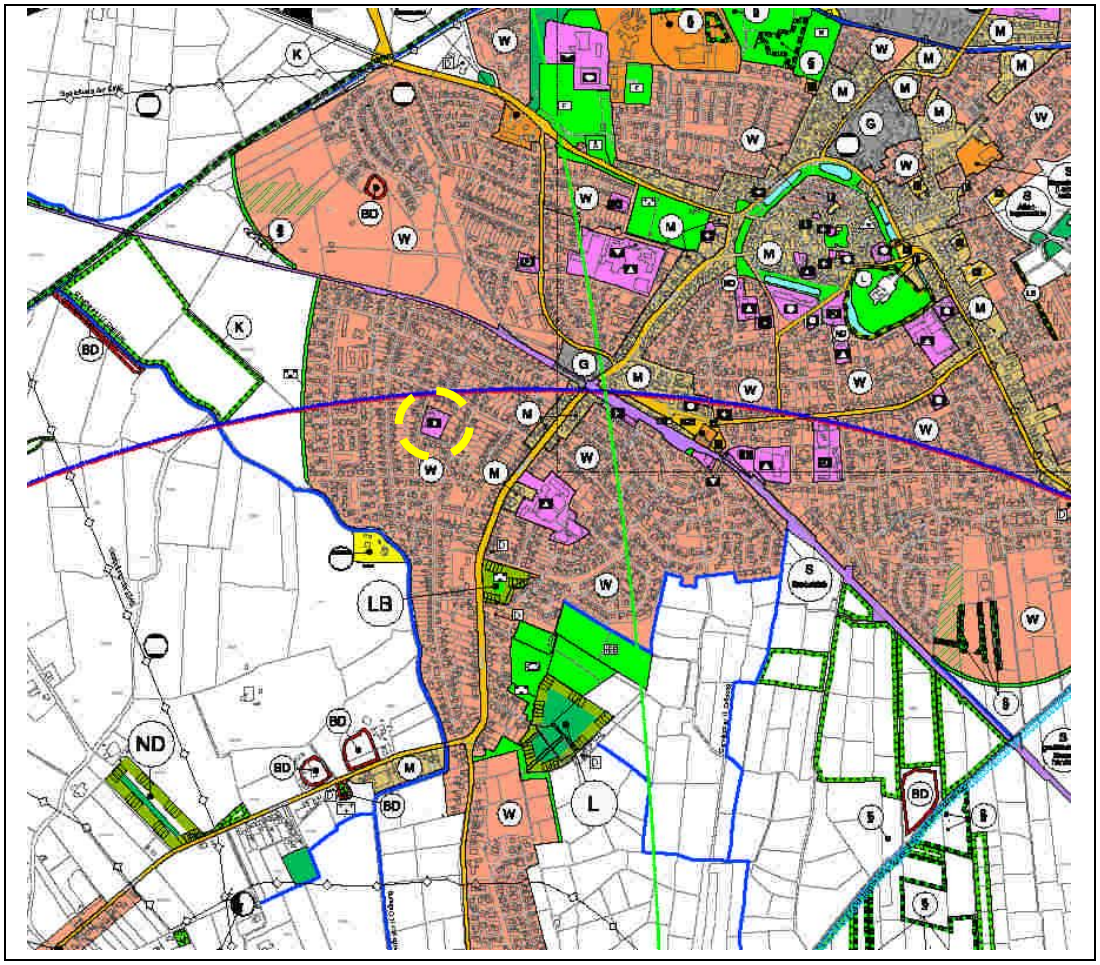
2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dar. Im Umfeld befinden sich Wohnbauflächen.

Die Planungsabsicht zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Daher ist der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Es handelt sich um die 9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

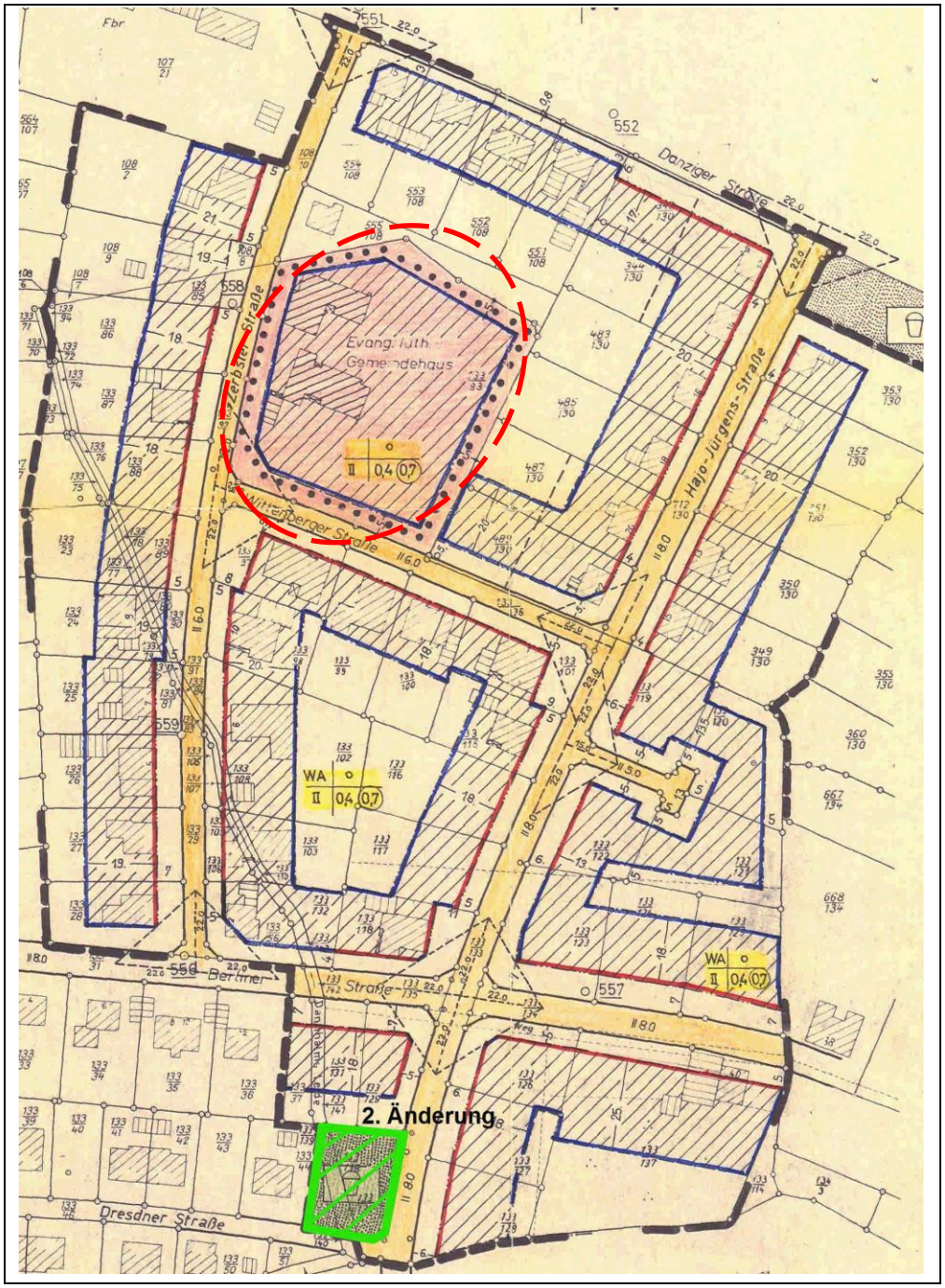


2.2 Bebauungsplan Nr. 11

Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt für den überdeckten Bereich im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche für das Evang. luth. Gemeindehaus fest. Im Nordosten wird zudem eine kleinere Grundstücksfläche einbezogen, die zum allgemeinen Wohngebiet gehört.

Es ist ein großer überbaubarer Bereich festgesetzt. Es sind 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Auszug: Bebauungsplan Nr. 11



3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wohnsiedlung an der Zerbster Straße bzw. Wittenberger Straße.

Das Grundstück ist mit einem Gemeindehaus und dem Pfarrhaus bestanden, ansonsten befinden sich hier Garten und Freiflächen.

Im Umfeld befinden sich Wohnsiedlungen vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die beiden Gemeindestraßen der Zerbster Straße und der Wittenberger Straße.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanänderung will die Stadt Jever dem Bedarf nach Wohnungen nachkommen, denn aufgrund der Einfamilienhausstruktur im Stadtgebiet gibt es in diesem Segment des Wohnungsmarktes ein erhebliches Defizit. Durch die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur ergeben neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt, die auch neue Bauformen zur Folge haben. Insofern spiegelt sich in dem verstärkten Wohnungsbau der letzten Jahre eine Entwicklung wieder, die sich deutlich von der Periode vor den 2000 er Jahren unterscheidet. Neue Bauformen und eine höhere Verdichtung gehen damit einher.

Das Plangebiet liegt mit 2 Grenzen als Eckgrundstück an der Zerbster und Wittenberger Straße und hat daher von der Lage einen städtebaulich eigenständigen Charakter gegenüber dem Umfeld. Die Baukörper passen sich in das Umfeld ein, indem sie von der Straße etwas zurückgesetzt angeordnet werden. Zudem halten die neuen Wohngebäude i.d.R. einen deutlichen Abstand zur benachbarten Einfamilienhaus-Bebauung ein. Zusammen mit der Ecklage handelt es sich künftig um eine abgestufte Gebietsstruktur mit Einfamilienhäusern und einem Bereich von Mehrfamilienhäusern. Diese Planung signalisiert zugleich den Veränderungsprozess der Wohnansprüche. Für die 25 Wohneinheiten stehen mit 34 Stellplätzen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, die 5 Stellplätze an der Zerbster Straße sind bereits vorhanden.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ und die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden 2 getrennte überbaubare Bereiche festgesetzt.

Es werden folgende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 11 übernommen:

- 2 Vollgeschosse
- eine Grundflächenzahl von 0,4
- eine Geschossflächenzahl von 0,7 und
- die offene Bauweise.

4.3 Stellplatzanlagen

Für die Mehrfamilienhäuser sind Stellplatzanlagen geplant, die Zufahrten zu den beiden geplanten Stellplatzanlagen erfolgen über die Zerbster Straße und die Wittenberger Straße.

Es ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO zulässig, da Mehrfamilienhäuser eine relativ hohe Anzahl an Stellplätzen erfordern. Für die Errichtung der Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten ist eine Gesamtversiegelung bis 0,8 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Abstand bis 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ansonsten sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Begrünung

Längs der Zerbster Straße und der Wittenberger Straße ist eine Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Die Höhe hat mindestens 1,0 m über Oberkante Stellplatzanlage zu betragen.

An der Zerbster Straße und der Wittenberger Straße ist jeweils eine Grundstückszufahrt auf einer Breite bis 5 m anzulegen, zu diesem Zwecke darf die Pflanzfläche unterbrochen werden.

Bei einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern wird gerne eine „pflegeleichte“ Gestaltung der Außenanlagen gewählt. Zum Schutz des Kleinklimas wird folgende Festsetzung zur Beschränkung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder-Schüttungen aufgenommen: „Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2).

5 Umweltbericht

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Es ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, somit ist eine Gesamtversiegelung mit Nebenanlagen und Stellplätzen bis 0,6 gemäß BauNVO allgemein zulässig. Es wurde festgesetzt, dass durch Stellplätze eine Gesamtversiegelung bis 0,8 zulässig ist. Allerdings muss der Anteil der Stellplätze der die Versiegelung von 0,6 überschreitet mit wassergebundenen Decken ausgebildet werden, um eine ausreichende Versickerung zu ermöglichen. Daher ist die Überschreitung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Es ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten: Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (1. März bis zum 30. September) zulässig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenwasser

Durch die Planung kommt es zu keiner Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem bereits zulässigen Versiegelungsgrad aus dem Bebauungsplan Nr. 11.

6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in die Abwasserkanalisation der Stadt Jever eingeleitet.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Friesland.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

7.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Bau- und Erdarbeiten

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

7.4 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 außer Kraft.

8 Verfahrensablauf

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis 07.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am .. .. …. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jever, den .. ..

Bürgermeister

.....

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 13.08.2020

Dipl.-Ing. M. Lux