

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ 3. Änderung

Verfahrensstand:

**Abwägungsvorschläge nach
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB**

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Bundeswehr	29.06.2020
2. EWE Netz GmbH	29.06.2020
3. OOWV	30.07.2020
4. EWE Wasser GmbH	06.08.2020

Von folgenden Trägern wurden keine Hinweise/Anregungen gegeben:

5. Landkreis Friesland	27.07.2020
6. Deutsche Telekom Technik GmbH	30.07.2020
7. LBEG	05.08.2020

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Bürger 1	09.08.2020
-------------	------------

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 EWE Netz GmbH		29.06.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NE‘</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgung) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p>	
<p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ G Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE Netz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>	

<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p>
<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-80323</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

<p style="text-align: center;">2 Bundeswehr 29.06.2020</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Durch das o.a. Bauvorhaben werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich gern. §12 (3) Ziffer 2 b LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund) berührt.</p> <p>Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV- Radaranlage Brockzetel Kraneinsatz:</p> <p>Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:</p> <p>Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN Standzeit</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauplanung beachtet.</p>

<p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen Anschrift militärische Luftfahrtbehörde: Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org</p> <p>Evtl. Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-11-846-20- BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Ferner bitte ich zu gegebener Zeit um Zusendung eines Nebenabdruckes des Genehmigungsbescheides unter Bezugnahme unseres Zeichens K-I I-846-20-BBP.</p>	
<p>Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p>	<p>Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig, somit werden die künftigen Gebäudehöhen bei etwa 10 m, und damit deutlich unter den kritischen 30 m liegen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen von Bauplanungen und beachtet</p>
<p>Ferner befindet sich das Plangebiet Interessengebiet der militärischen LV- Radaranlage Brockzetel.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- II-846-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3 OOWV		30.07.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Mit Schreiben vom 29.04.2020 – AP-LW-AWN-04/R6/20/HÖ – haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p><u>Stellungnahme vom 29.04.2020</u> Wir nehmen zu der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Maßnahme die vorhandenen bzw. angrenzenden Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken zu äußern.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

4 EWE Wasser GmbH		06.08.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p>		
<p>Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir fachtechnisch geprüft. Zu unserer Stellungnahme vom 04.05.20 haben wir keine weiteren Anmerkungen.</p>		
<p><u>Stellungnahme vom 04.05.20</u></p> <p>Auch wenn sich die Versiegelung zur IST-Situation nicht ändert, möchten wir anregen, dass Elemente der Regenwasserbewirtschaftung zum Einsatz kommen. Dazu zählen beispielsweise Gründächer oder Systeme zur Regenwassernutzung. Damit kann den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt werden. Auswirkungen von Starkregenereignissen können abgemildert werden. Aufgrund der Grundstücksgröße ist zudem in der weiteren Planung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich.</p>	<p>Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird das Oberflächenwasser nur gedrosselt abgeleitet werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet, es im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis vorgelegt und abgestimmt werden.</p>	

Bürgern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Bürger 1		09.08.2020
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Wir machen weiterhin folgende Einwände gegen den vom 29.06. - 09.08.2020 ausliegenden B-Plan-Entwurf geltend:		
Der Grundstückszuschnitt in dem Gebiet weist im Wesentlichen gleich große Grundstücksflächen aus, die typischerweise für Einfamilienhäuser genutzt werden. Auch in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wird festgestellt, dass sich im Umfeld Wohnsiedlungen vorwiegend mit Einfamilienhausbebauung befinden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
Eine größere Fläche von etwa 4500 m ² wurde bislang als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und gezielt dem Evangelischen Kirchenzentrum für diesen Stadtteil bereitgestellt. Nun braucht die Kirche diese Fläche nicht mehr und sie soll in allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. In der Begründung zur 3. Änderung der Satzung wird der Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern angeführt. Dem Jeverschen Wochenblatt vom 12.03.20 war zu entnehmen, dass bereits fünf Häuser mit 25 Wohneinheiten zweigeschossig mit Staffelgeschoss geplant sind. In der Stellungnahme vom 22.06.2020 wird uns bestätigt, dass 2 Mehrfamilienhauskomplexe mit 2 bzw. 3 Gebäuden entstehen mit insgesamt 25 Wohneinheiten.	Nach dem jetzigen Stand der Bauplanung sollen 2 Mehrfamilienkomplexe mit 2 bzw. 3 Gebäuden entstehen, insgesamt sind 25 Wohneinheiten geplant.	

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten seit fast 45 Jahren. Die Gemeinbedarfsfläche ausgenommen, standen für das Bauen Grundstücksgrößen von etwa 700 - 1000 m² zur Verfügung. Die festgesetzten Baulinien sorgen für ein ansprechendes Erscheinungsbild der Baukörper zur Straße hin. Nach hinten sind durch die Baugrenzen großzügige Gärten und Grünflächen geschaffen worden.

Damit ist großer Wert auf ein besonders ruhiges und idyllisches Umfeld gelegt worden. Selbst über einen Generationenwechsel hinweg ist das Wohngebiet unverändert erhalten geblieben und soll nun in seinem speziellen Charakter durch den Bau von Mehrfamilienhäusern verändert werden. Diese sollen jetzt sogar in zweiter Reihe gebaut werden dürfen. Außerdem passen diese Baukörper mit drei Stockwerken nicht zur eingeschossigen Bebauung ringsherum. Durch das neue Bauvorhaben entsteht ein Fremdkörper, der aus dem vorhandenen, durch die Prägung der Umgebungsbebauung gestalteten Rahmen herausfallen würde. Schon die Außenmaße der neuen Baukörper haben eine erdrückende Wirkung auf die nachbarschaftliche Bebauung, auch weil sie teilweise direkt aneinandergelagert werden sollen. Die Nachbargrundstücke sind so zurückhaltend bebaut, dass zum Teil erhebliche Freiflächen übrigbleiben, die gemeinsam mit Freiflächen auf den Nachbargrundstücken sich zwar nicht zu einer geschlossenen größeren Gesamtfläche zusammenfügen, aber doch insgesamt einem beruhigten Wohnen auf großzügig geschnittenen Gartengrundstücken dienen. Das in Aussicht stehende Bauvorhaben widerspricht diesem Gebietscharakter und begründet dementsprechend bodenrechtlich beachtliche Spannungen.

Schaut man sich andere Wohngebiete an, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, so fällt ein angemessener Abstand zu umliegenden Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern auf. Die Mehrfamilienhäuser sind mit großzügigen Außenflächen umgeben. Hier sollen 5 Häuser auf engem Raum entstehen, die keinen angemessenen Abstand zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung einhalten. Der geringe Abstand wird zu einer Verschattung der umliegenden Flurstücke führen, die nicht hinzunehmen ist, zumal bei allen Häusern ein Staffelgeschoss geplant ist.

Die Ausführungen zur Einfamilienhausstruktur werden zur Kenntnis genommen. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine höheren Gebäude, erst in etwa 250 m Luftlinie im Bereich Leipziger/Danziger Straße. Allerdings lässt der bestehende Bebauungsplan bereits 2 Vollgeschosse zu.

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 sich neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt, die auch neue Bauformen zur Folge haben. Insofern spiegelt sich in dem verstärkten Wohnungsbau der letzten Jahre eine Entwicklung wider, die sich deutlich von der Periode vor den 2000er 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 (dann neuen) Bereich mit Mehrfamilienhäusern. Diese Planung signalisiert zugleich den Veränderungsprozess der Wohnansprüche.

<p>Der Presse war ebenfalls zu entnehmen, dass 34 Stellplätze geplant sind. Durch den Fahrzeugverkehr zu den Stellplätzen sind beträchtliche Emissionen zu erwarten, die es bisher nicht gegeben hat, auch nicht, als das Evangelische Kirchenzentrum noch voll genutzt wurde. Da die Stellplätze nicht ausreichen werden, wird auch in den umliegenden Straßen geparkt werden müssen. Da die Zerbster Straße sehr eng ist, wird ein Durchkommen für größere Fahrzeuge sehr schwer werden (z.B. Müllfahrzeuge, Feuerwehr). Schon jetzt ist ein Durchkommen auf der Straße für Pkw schwierig, wenn größere Fahrzeuge geparkt sind. Insbesondere befürchten wir, dass Feuerwehr und Rettungswagen zukünftig, wenn die Straße vollgeparkt ist, im Ernstfall nicht schnell genug durchkommen können.</p>	<p>Für die 25 Wohneinheiten stehen mit 34 Stellplätzen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, die 5 Stellplätze an der Zerbster Straße sind bereits vorhanden. Bereits heute wird manchmal auf beiden Straßen geparkt, ohne dass es zu verkehrlichen Problemen kommt. Durch die Planung sind aus verkehrlicher Sicht keine Behinderungen zu erwarten. Die Verkehrslärmmissionen werden auch in Zukunft die gesetzlichen Grenzwerte einhalten.</p>
<p>Die geplanten großen Baukörper können nur entstehen, weil für die bisherige Gemeinbedarfsfläche ein großer überbaubarer Bereich festgesetzt ist, der jetzt in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll, wobei der überbaubare Bereich etwas zurückgenommen wird. Damals war im Gespräch, dass die Kirche noch einen Kindergarten bauen wollte. Daher hat man damals wahrscheinlich die Baugrenzen großzügig festgelegt. Eine Gemeinbedarfsfläche ist von den Zielsetzungen her nicht mit einem Wohngebiet vergleichbar. Eine Gemeinbedarfsfläche dient der Grundversorgung des umliegenden Wohngebiets und kann daher Festsetzungen ausweisen, die dem Nutzen der Allgemeinheit dienen und daher höher zu bewerten sind. Diese dürfen nicht unbesehen auf private Interessen übertragen werden, zumal wenn wirtschaftliche Interessen dabei im Vordergrund stehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist mit der Umgebungsbebauung nicht vereinbar. Auch den Eigentümern der umliegenden Flurstücke wurde bisher keine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht.</p>	<p>Die Ausführungen zum dem Bestandsbebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Da die bisherige Gemeinbedarfsfläche aufgehoben wird, gibt es das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, ist es Ziel der Planung hier einen Bereich für den Wohnungsbau vorzusehen, diese Bauform ist mit einer verdichteten Bebauung verbunden.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein Angebotsplan, die Umsetzung bleibt dann dem jeweiligen Grundstückseigentümer im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes überlassen. Laut BauGB können nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen geregelt werden, privatrechtliche Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<p>Nach Ihrer Stellungnahme vom 22.06.2020 ist es erklärtes Ziel hier einen Bereich für den Wohnungsbau vorzusehen. Dies hätte man seit 2000 schon längst in anderen Bereichen, die dafür besser geeignet sind, umsetzen können. Außerdem ist nicht ersichtlich, warum ausgerechnet diese Bauform besonders nachgefragt sein soll.</p> <p>Gibt es dazu vorliegende Gutachten? Nach wie vor meinen wir, dass die Fläche für Bauplätze für weitere Einfamilienhäuser besser geeignet ist. Eine Stichstraße könnte zu einer vernünftigen Aufteilung beitragen. Die Bauplätze könnten vorrangig an junge Familien verkauft werden mit der Möglichkeit Kinder im Grünen aufwachsen zu lassen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vom Grundsatz gibt es in der Stadt Jever weitere Standorte für Mehrfamilienhausbebauung, dies spricht aber nicht gegen die vorliegende Planung. Der Standort bietet die Möglichkeit zu einer verdichteten Bebauung in relativer Innenstadtnähe.</p>

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenhofsiedlung“ 3. Änderung - Abwägung nach öffentlicher Auslegung

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



Oldenburg, den 13.08.2020

M. Lux