

Vorlagen-Nr.: BV/1338/2016-2021		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 18.02.2021	
	Ansprechpartner/in: Herr Rüstmann	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	24.02.2021	Ö
Verwaltungsausschuss	02.03.2021	N

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

Bauvorhaben Mühlenstraße 37-41; Vorstellung des Vorhabens und Zustimmung der Stadt Jever

Sachverhalt:

Die Volksbank Jever hat die Häuserzeile Mühlenstraße 37- 41 erworben und möchte dort ein Dienstleistungszentrum mit Wohnungen errichten.

Die vorhandene Bebauung macht einen mehr oder minder maroden Eindruck und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Um dieses deutlich zu machen, sind einige Aufnahmen des Ensembles in der Anlage beigelegt. Ein Denkmalschutz besteht für die Gebäudezeile nicht mehr.

Das Umfeld der Häuserzeile 37- 41 hat in den letzten Jahren durch das Immobilienzentrum, das Gebäude des Architekturbüros an der Ampelkreuzung und den gerade auf der anderen Straßenseite entstehenden Neubau einen durchgreifenden städtebaulichen Wandel erfahren. Dabei wurden die vorhandenen kleinteiligen Wohn- und Geschäftshäuser durch größere Neubauten ersetzt, die dem Bereich eine eigene Prägung geben und den städtebaulichen Charakter der Mühlenstraße erheblich verbessern.

Die Stadt Jever hat die Chance, mit dem geplanten Bauvorhaben diese Entwicklung abzurunden und den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Weiterhin bringt das Vorhaben eine zusätzliche Stärkung des Wirtschaftsstandortes Jever mit sich.

Maßgebend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist der Bebauungsplan Nr. 28 II, Teilbereich II „Mühlenstraße/Grashausweg/Herrenbleiche, 1. Änderung, aus dem Jahr 1989.

Der Bebauungsplan nimmt an der Mühlenstraße im Wesentlichen die Bestandsbebauung auf. Dieses war auch sinnvoll, da einzelne Teile des Bereiches zwischen OLB-Gebäude und der Ampelkreuzung Anton-Günther-Straße damals noch unter Denkmalschutz standen, was heute nicht mehr der Fall ist.

Der Landkreis Friesland als Baugenehmigungsbehörde hat angesichts der eingetretenen städtebaulichen Veränderungen frühzeitig signalisiert, dass das Vorhaben über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden kann. Die Stadt Jever muss dafür zum Vorhaben und den Befreiungen ihr Einvernehmen erteilen.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans u.a. befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist.

In Bezug auf die Grundzüge der Planung und die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen hat das Bundesverwaltungsgericht als Grenze für eine Befreiung auf § 34 BauGB verwiesen. Demnach müsste sich ein Vorhaben bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB (nicht überplanter Innenbereich) in die nähere Umgebung einfügen. Aufgrund der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung im näheren Umfeld, die größere und höhere Baukörper mit sich gebracht hat, fügt sich das Vorhaben ein, so dass insofern eine Befreiung erfolgen kann.

Städtebaulich vertretbar im Sinne des § 31 BauGB ist ein Vorhaben dann, wenn es in einem Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots planbar wäre, was hier in jedem Fall gegeben ist.

Weiterhin ist es notwendig, dass durch die Befreiungen die nachbarlichen Interessen nicht beeinträchtigt werden. Der betroffene Nachbar, Hausnummer 43, ist mit dem Vorhaben einverstanden. In der aktuellen Situation beträgt der Abstand zwischen den Häusern Mühlenstraße 41 und 43 weniger als einen Meter. Zukünftig wird der Abstand zwischen Neubau und Nr. 43 ca. 5,50 m betragen, so dass sich die Situation für den Nachbarn erheblich verbessert.

Damit sind die Voraussetzungen dafür gegeben, dass die Stadt Jever im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ihr Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt.

Das mit der Planung beauftragte Architekturbüro wird das Vorhaben in der Sitzung der Öffentlichkeit vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Veranschlagung im Haushalt: ja nein

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever erteilt ihr Einvernehmen zu der Baumaßnahme „Mühlenstraße 37-41“ und den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 28 II, Teilbe-

reich II „Mühlenstraße/Grashausweg/Herrenbleiche, 1. Änderung.

**Anlagen:
Ansicht Bestand**