

Stadt Jever

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 51 „Alteneinrichtungen“

-1. Änderung -

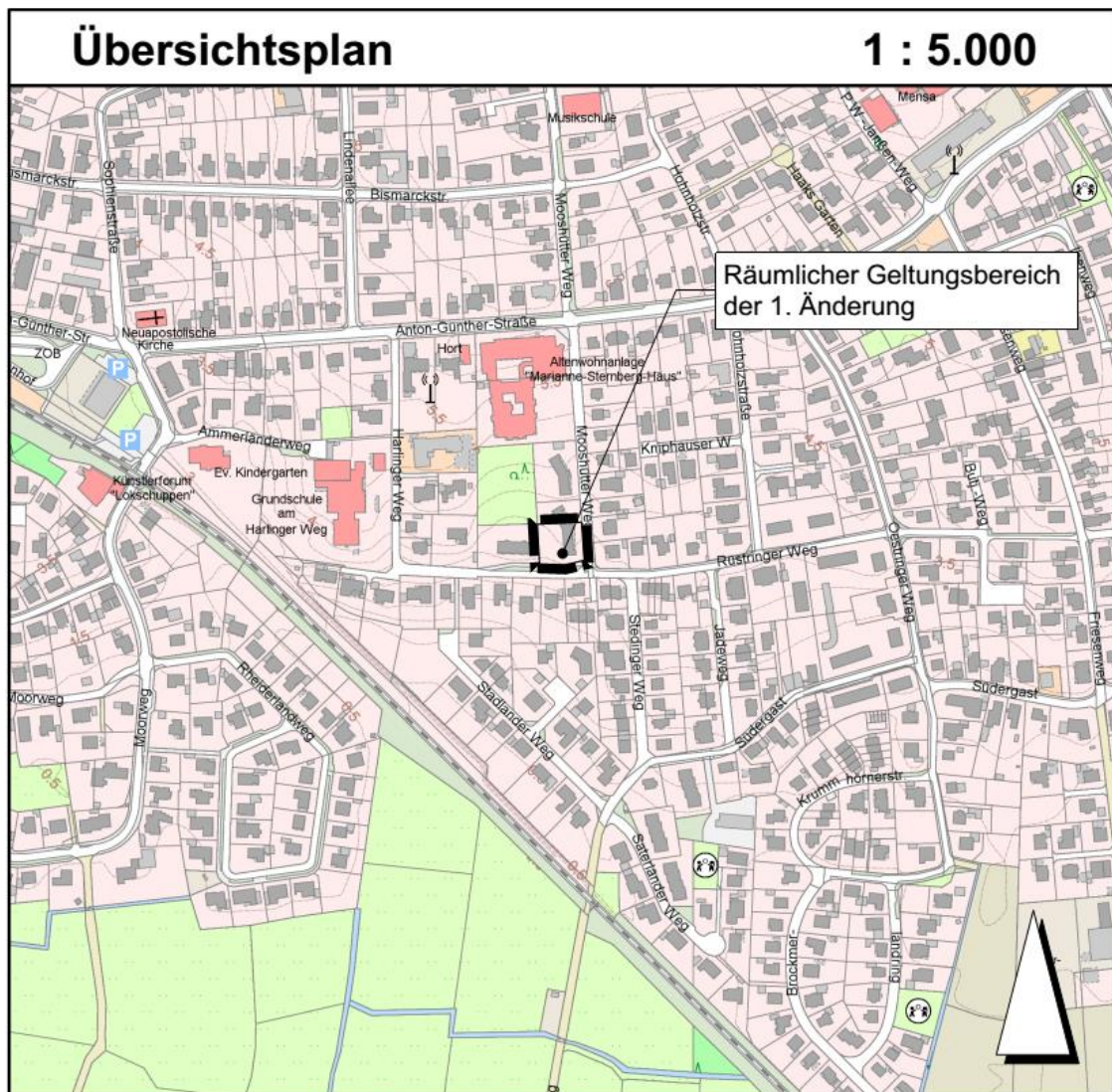
mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 84 Abs.1 und Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



HWPLan Stadtplanung

Bockhorn

18.02.2021

Inhalt

1.	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2	Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungspl. Nr. 51 „Alteneinrichtungen“ ...	3
1.4	Kartengrundlage.....	3
2.	Planerische Vorgaben und Bestandssituation	4
2.1	Flächennutzungsplanung	4
2.2	Bebauungsplan Nr. 51 „Alteneinrichtungen“	4
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4	Naturräumliche Gegebenheiten.....	5
3.	Inhalte der Änderung	6
4.	Abwägung der öffentlichen/privaten Belange; Auswirkungen der Änderung ..	6
5.	Verfahrensvermerke	7
6.	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	7

1. Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Nach Auflösung des Erbbaurechtsvertrages „Altenwohnungen Mooshütter Weg“ mit der AWO hatte die Stadt die beiden Flurstücke 133/3 und 133/13 an eine Siedlungsgesellschaft zum Zwecke einer Neubebauung veräußert. Die beiden Gebäude Mooshütter Weg Nr. 22 und 24 wurden zwischenzeitlich abgebrochen und auf dem freigeräumten Areal mit ca. 2.150 m² entsteht ein relativ massiver Komplex mit insgesamt 18 Wohnungen.

Das verbleibende Restgrundstück (Flurst. 133/14) mit einer Größe von 1.129 m² soll nun ebenfalls zum Zwecke einer verträglichen Bebauung mit einem Wohngebäude zum Verkauf angeboten werden.

Da das unmittelbare Umfeld vornehmlich durch kleinteiligere Bauformen (Ein- /Zweifamilienheime) geprägt wird, soll für das verbliebene Eckgrundstück der Bebauungsplan dergestalt angepasst werden, dass sich ein künftiger Baukörper bzgl. der Höhenentwicklung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl der zulässigen Wohnungen in das Siedlungsgefüge einfügen wird

Diesem Planerfordernis möchte die Stadt nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Alteneinrichtungen“ im sog. beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB nachkommen.

1.2 Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf

Aufgrund der innerörtlichen Lage, des relativ kleinen Änderungsbereichs und den nur gering zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 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 Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Der Verwaltungsausschuss hat aufbauend auf diesen o. g. Grundlagen in seiner Sitzung am 03.11.2020 die Durchführung der 1. Änderung zum o. g. Bebauungsplan auf Grundlage der Vorschriften des § 13 a BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wird durch Aushang des Entwurfs zur 1. Änderung in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 23.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im gleichen Zeitraum werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Alteneinrichtungen“

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 133/14, Flur 8 in der Gemarkung Jever und weist eine Größe von ca. 1.129 m² auf.

1.4 Kartengrundlage

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der Allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1.000, herausgegeben am 15.10.2020 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.

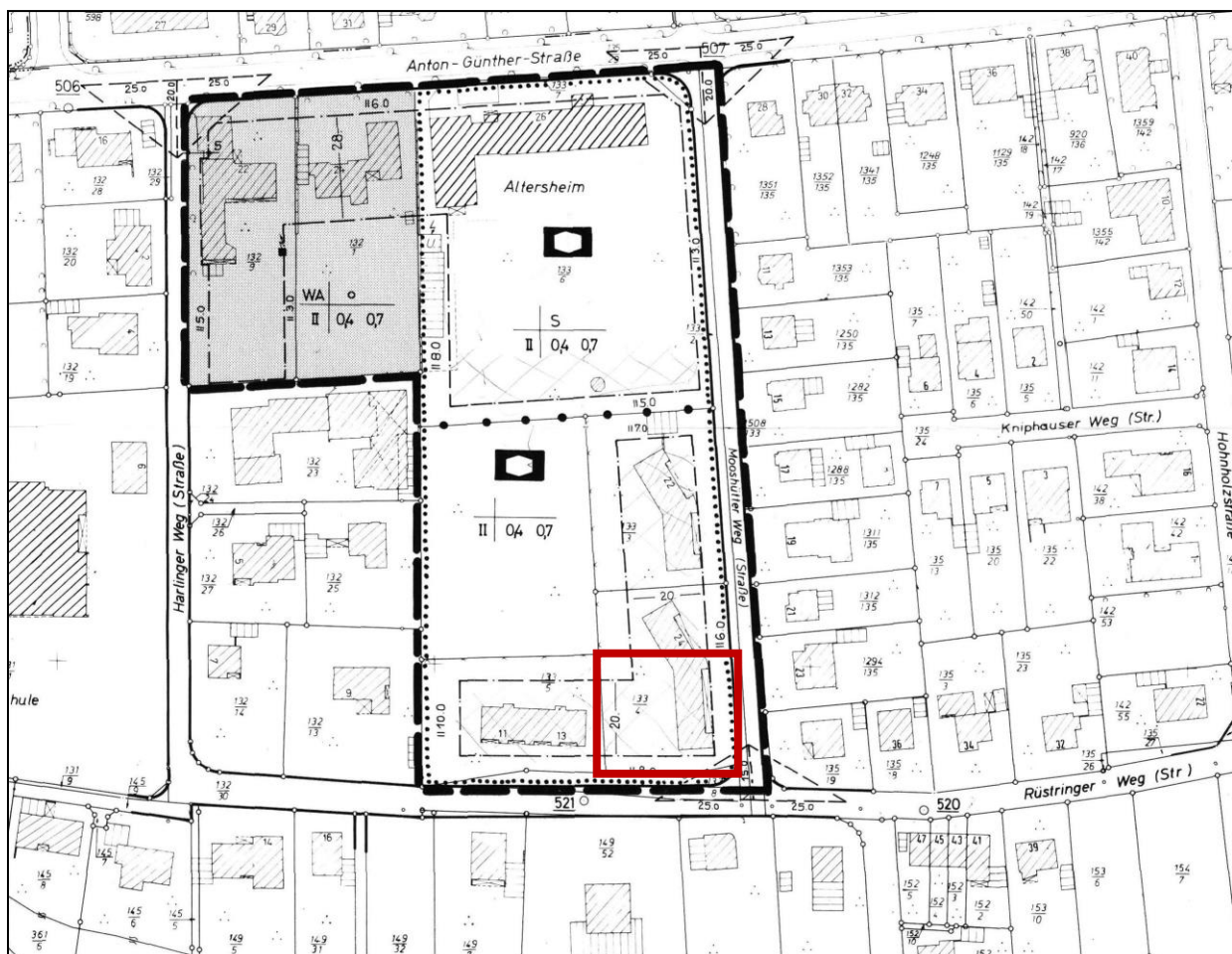
2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation

2.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever stellt mit seiner generalisierenden Darstellungssystematik für den Änderungsbereich selbst und die unmittelbar nördlich bzw. westlich hieran anschließenden Bereiche Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtungen“ dar. Der Bereich östlich des Mooshütter Weges sowie entlang des Harlinger Weges wird als Siedlungsbereich bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung erfordert eine Berichtigung der Darstellungen von Fläche für den Gemeinbedarf zu Wohnbauflächen.

2.2 Bebauungsplan Nr. 51 „Alteneinrichtungen“

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Alteneinrichtungen“ erlangte am 28.10.1983 seine Rechtsverbindlichkeit. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 51 war vornehmlich die Sicherung einer ca. 1,4 ha großen Gemeinbedarfsfläche für Alteneinrichtungen zwischen der Anton-Günther-Straße im Norden und dem Harlinger Weg im Süden. Desweiteren überdeckt der Bebauungsplan im nordwestlichen Eckbereich (Anton-Günther-Straße/Harlinger Weg) einige Wohnbaugrundstücke. Neben den Festsetzungen der jeweiligen Nutzungen enthält der Plan für alle Teilbereiche gleiche Festsetzungen zum Nutzungsmaß ($Z = II$; $GRZ = 0,4$; $GFZ = 0,7$); siehe auch nachstehenden Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 „Alteneinrichtungen“.

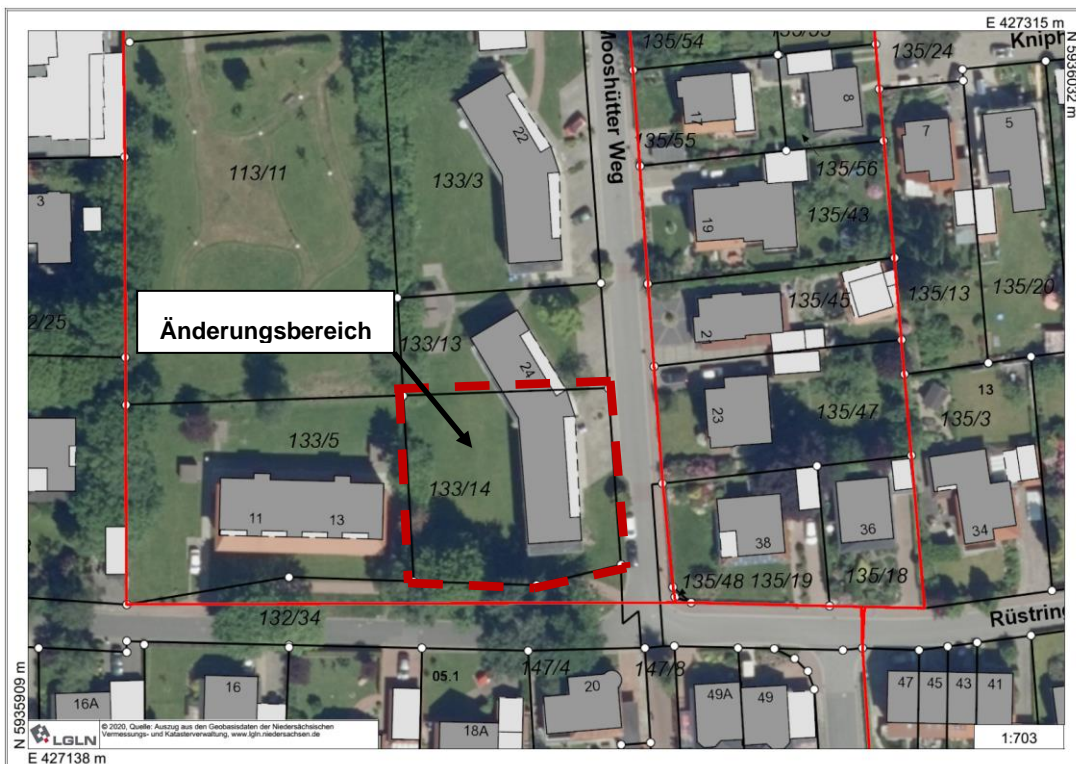


2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Änderungsbereich (Flurst. 133/14) liegt westlich des Mooshütter Weges und nördlich des Harlinger Weges. Nördlich des Eckgrundstücks entsteht gerade ein größerer Gebäudekomplex. Im Westen grenzt das Grundstück Harlinger Weg Nr. 11 und Nr. 13, welches mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus bebaut ist, an.

Im Süden wird der Änderungsbereich durch den innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geführten Fuss-/Radweg mit großzügigem Grünbestand begrenzt.

Diese randlichen Eingrünungen des Planungsgrundstücks gilt es auch künftig zu erhalten, da diese den Straßenraum maßgeblich prägen, vgl. hierzu auch nachstehendes Luftbild.



2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das künftige Baugrundstück (Flurst. 133/44) selbst stellt sich als mit zwischengelagertem Mutterboden aufgefüllte Brachfläche dar.

Im Norden und im Westen grenzt das Grundstück an bebaute Grundstücke an.

Im Osten und im Süden begrenzen der Mooshütter Weg bzw. der Harlinger Weg mit seinem in einem Grünzug geführten Fußweg das Grundstück.

An der südlichen und der westlichen Grenze bilden Hecken einen Abschluss. Drei Bäume (eine Birke und zwei Erlen) in der südwestlichen Ecke des Baugrundstücks prägen den Straßenraum und den Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Gebäudekomplex (Harlinger Weg 11/13).

Diese Baumgruppe sollte auch künftig im Sinne einer Begrünung des Straßenraums erhalten bleiben.

3. Inhalte der Änderung

Die im Planbereich vorgenommenen Änderungen orientieren sich im starken Maße an den erreichten städtebaulichen Werten der Umgebung 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 0,3 und Festlegung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH max. 6,5 m; FH max. 9,0 m) geregelt. Hierdurch soll der Umgebung und der Struktur der angrenzenden baulichen Entwicklung entsprochen werden.

Die gewählten Festsetzungen erlauben eine zweigeschossige Bebauung, verhindern allerdings die Ausbildung eines „verdeckten dritten Vollgeschosses“.

Mittels Baugrenzen wird ein großzügig bemessener überbaubarer Bereich (ca. 375 m²), welcher zwar einen gewissen Spielraum für die Anordnung eines Gebäudes erlaubt, aber mit mindestens 5,0 m Abstand zu den Nachbargrenzen auch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur sicherstellen wird, festgesetzt.

Ferner kann durch die Beschränkung der Gebäudelänge bzw. -tiefe und die Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude die im Gebiet vorherrschende lockere Siedlungsstruktur garantiert werden.

Unter den textlichen Festsetzungen 1 – 4 werden die Festsetzungen weiter konkretisiert.

Aber auch die beiden aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften zur Traufhöhe und zur maximal zulässigen Anzahl von PKW- Stellplätzen sollen dem Ziel – Bewahrung der aufgelockerten Siedlungsform- dienen.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Beteiligungsverfahren und 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.

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

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

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 23.11.2020 bis zum 23.12.2020 und während der Wiederholung im Zeitraum vom 18.01.2021 bis zum 19.02.2021 wurden von Bürgern keinerlei Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein. Drei davon enthalten allgemeine Hinweise zu Sachverhalten, welche auf Ebene der baulichen Umsetzung relevant werden.

Der Landkreis regt gewisse redaktionelle Ergänzungen bzw. Korrekturen bzgl. der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften an. Diesen Hinweisen bzw. Anregungen (zur Traufhöhe und zum Ausschluss von Gebäuden im Vorgartenbereich) kommt die Stadt durch redaktionelle Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen nach.

Zum Ausschluss von Schottergärten wird die Stadt eine entsprechende Regelung in den Kaufvertrag aufnehmen.

5. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 03.11.2020 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 23.11.2020 bis 23.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wurde im gleichen Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aus formalen Gründen (Veröffentlichungstext) wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.01.2021 bis zum 19.02.2021 wiederholt.

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 am2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Alteneinrichtungen“ als Satzung beschlossen.

Jever, den2021

Albers
Bürgermeister

6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

Bockhorn, den 18.02.2021

Herbert Weydringer

Anhang:

10. Berichtigung des Flächennutzungsplanes