

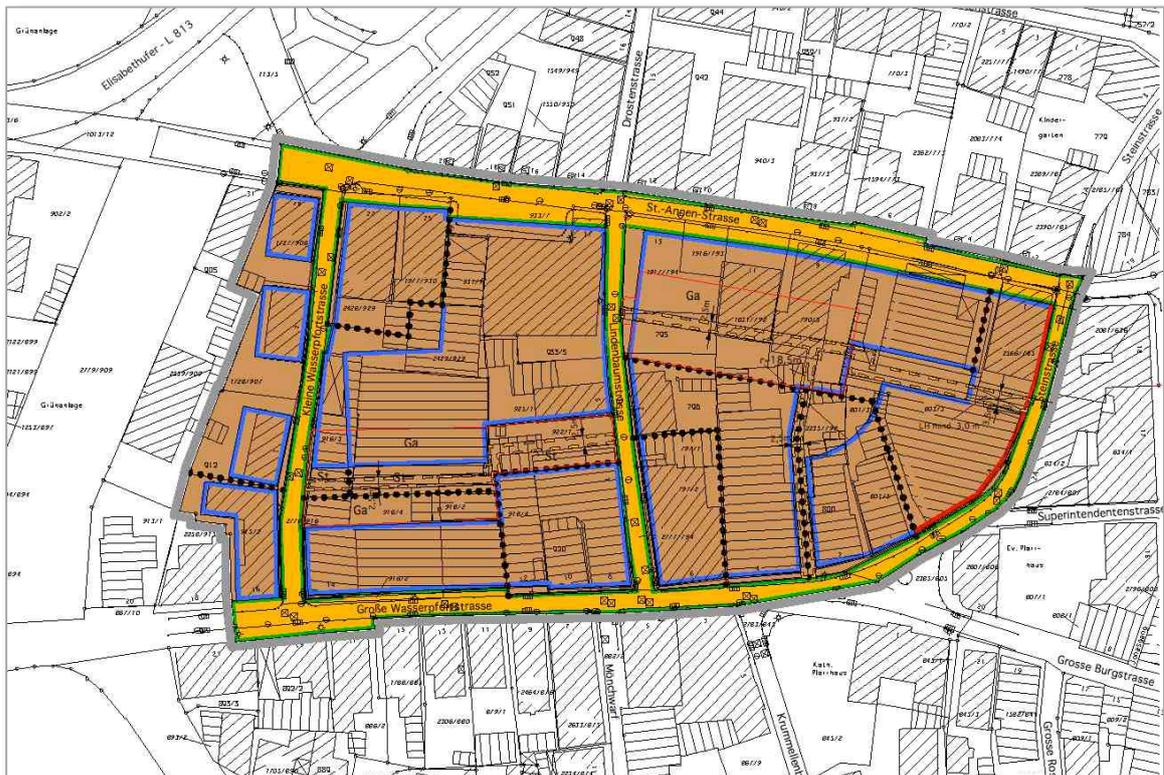
STADT JEVER



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 91 „ALTSTADT-QUARTIER ST.-ANNEN-STRASSE/ GROSSE WASSERPFORTSTRASSE“ mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

in der Fassung vom 29. Oktober 2008



TEIL A	PLANUNGSANLASS / SITUATION /PLANUNGSZIELE	3
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2	Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles	4
3	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Vorhandenes Planungsrecht	7
4	Planungsgebiet	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzung	8
5	Planungsziele / Städtebauliches Konzept	9
5.1	Nutzung und Gestaltung	9
5.2	Verkehrskonzept / Erschließung	10
5.3	Immissionsschutz/Lärm	11
5.4	Einzelhandel	11
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN – ENTWURF -	13
6	Begründung der Festsetzungen	13
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	17
6.3	Verkehrsflächen	18
6.4	Versorgungsflächen	19
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
6.6	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.7	Gestalterische Festsetzungen	21
6.8	Nachrichtliche Übernahmen - Denkmalschutz	22
6.9	Hinweise	22
TEIL C	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	24
7	Auswirkungen auf den Verkehr	24
8	Auswirkungen auf den Immissionsschutz	25
9	Auswirkungen auf den Klimaschutz	26
10	Auswirkungen auf den Einzelhandel	27
11	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	28
12	Bodenordnende Maßnahmen	29
13	Flächenbilanz	29
TEIL D	VERFAHREN	30

TEIL A PLANUNGSANLASS / SITUATION / PLANUNGSZIELE

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Rat der Stadt Jever hat am 21. Februar 2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der Altstadt beschlossen.

Die Aufstellung wurde erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung der Altstadt in diesem Teilbereich abzusichern.

Das Planungsgebiet, gelegen zwischen der St.-Annen-Straße und der Großen Wasserpfortstraße, kennzeichnete sich durch zunehmende Gebäudeleerstände und brachgefallene Grundstücke. Ein ansässiger Gewerbebetrieb verlagerte seine Nutzung aufgrund der beengten Standortverhältnisse in das Gewerbegebiet. Eine weitere Einzelhandelsnutzung (SB-Markt) beabsichtigt den Standort aufzugeben.

Dadurch sind Entwicklungen zu verzeichnen, die eine städtebauliche Abwertung und einen Funktionsverlust sowie in der Folge weitere Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Altstadt als Einkaufs- und kulturelles und historisches Zentrum der Stadt haben.

Um eine weitere Abwertung und Funktionsverlust zu vermeiden, wurde durch das Büro metaplan, Jever in Verbindung mit einem ortsansässigen Investor ein städtebauliches Konzept zur Inwertsetzung der Altstadt und zur Steigerung der Attraktivität als Einkaufs- und Wohnstandort erarbeitet. Dieses Konzept wurde der Verwaltung und der Politik der Stadt in mehreren Informationsveranstaltungen vorgestellt und wird zur Grundlage der städtebaulichen Neuordnung großer Teile des Planungsgebietes.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Jever entschlossen, die städtebauliche Neuordnung dieses Teilbereiches der Altstadt unter Einbeziehung benachbarter Bestandsnutzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, diese planungsrechtlich abzusichern und dazu einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen.

Weitere Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze zur Verbesserung der Stellplatzversorgung der Altstadt
- die Ordnung des ruhenden Verkehrs
- die Sicherung der bestehenden Geschäfts- und Wohnnutzung, insbesondere der Geschäftslagen an der Großen Wasserpfortstraße und Steinstraße
- die Sicherung der bestandsgeprägten Wohn- und Büronutzung in der Kleinen Wasserpfortstraße
- die Sicherung einer altstadtgerechten Erschließung für den fließenden Verkehr, die den Anforderungen der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Besonderheit der Altstadt gerecht wird
- die Schaffung von neuem Wohnraum in der Altstadt zur Sicherung der Altstadt als Wohnstandort
- die planungsrechtliche Sicherung zur Erweiterung des innerstädtischen Hotelangebotes

- die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung für die Bewohner der Altstadt durch Sicherung einer Fläche für einen Lebensmittelmarkt (Ersatzstandort für die wegfallende Versorgung durch den jetzigen SB-Markt)
- die Sicherung historischer Bausubstanz (Denkmalschutz) und die Wahrung des altstädtischen Erscheinungsbildes.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erstellt werden. Das bezieht sich auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Sämtliche Zulassungskriterien sind für das Planungsgebiet gegeben (untergenutzte Brachflächen, Gebäudeleerstände, Funktionsverlust der Altstadt). Betroffen ist davon ein Teilbereich der Altstadt mit einer Gesamtfläche von etwa 15.000 qm.

Die geplante Umstrukturierung sowie die Bestandssicherung erfordern die planungsrechtliche Sicherung im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung.

2 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles

Die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist nur zulässig, wenn:

- die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt
- der Bebauungsplan keine Vorhaben festsetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (UVPG)
- der Bebauungsplan keine Vorhaben festsetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht unterliegen, hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Innerhalb des Geltungsbereiches ist zwischen Kleiner Wasserpfortstraße und Lindenbaumstraße die Ansiedlung eines SB Marktes mit einer Geschossfläche von etwa 1.460 qm geplant. Dazu kommen etwa 180 qm Anlieferungszone an der Kleinen Wasserpfortstraße sowie ein ca. 1005 qm großer Stellplatz. Diese Neuplanung ersetzt den vorhandenen Lebensmitteldiscounter an der Steinstraße innerhalb des Geltungsbereiches.

Eine erste Prüfung der geplanten Nutzungen hat ergeben, dass gemäß Anlage 1 Ziffer 30 (NUVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist. Dies betrifft den geplanten Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (SB-Markt) mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 qm an der Lindenbaumstraße innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist dann durchzuführen, wenn das Vorhaben unter Berücksichtigung

der im NUVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Im Mai/Juni wurde deshalb eine allgemeine Vorprüfung gemäß NUVPG durchgeführt. Dazu wurden nach Prüfvorgaben des NUVPG die Umwelterheblichkeit und Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter analysiert und bewertet¹. Im Ergebnis der Vorprüfung ist folgendes festzuhalten:

- Durch das geplante Vorhaben der Ansiedlung eines SB-Marktes entstehen nach den vorliegenden aktuellen Erkenntnissen keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen.
- Europarechtlich bedeutsame Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sind nicht vorhanden und nicht betroffen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Demnach wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

3 Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen in der Fassung vom August 2008 stellt Jever als Mittelzentrum dar. Demnach sind hier zentralörtliche Einrichtungen für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Gleichzeitig übernimmt das Mittelzentrum die Funktionen eines Grundzentrums. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

In Niedersachsen sind die Landkreise Träger der Regionalplanung (§ 7 NROG) und haben für ihr Kreisgebiet ein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) aufzustellen. Das RROP stellt die Grundzüge für die regionale und städtebauliche Entwicklung des Landkreises dar und führt die vielfältigen Raumansprüche zu einem abgestimmten Entwicklungskonzept zusammen. Hier werden die raumordnungsrelevanten Grundzüge des LROP auf der Ebene der Landkreise konkretisiert.

Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wurde das RROP durch Satzung am 22.03.2004 vom Kreistag beschlossen. Das RROP ist mit seiner Bekanntmachung am 10.09.2004 im Amtsblatt des Regierungsbezirks Weser-Ems für eine Dauer von 10 Jahren in Kraft getreten.

Die Grundsätze und Ziele des RROP Friesland sind von den öffentli-

¹ Bauungsplan Nr. 91 Altstadtquartier Jever, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß NUVPG, 11. Juni 2008

chen Stellen und Behörden als sog. "öffentlicher Belang" bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie bei raumbedeutsamen Investitionen bzw. Investitionsförderungen zu beachten. Bauleitpläne der Gemeinden sind an die Ziele der Raumordnung (RROP) anzupassen.

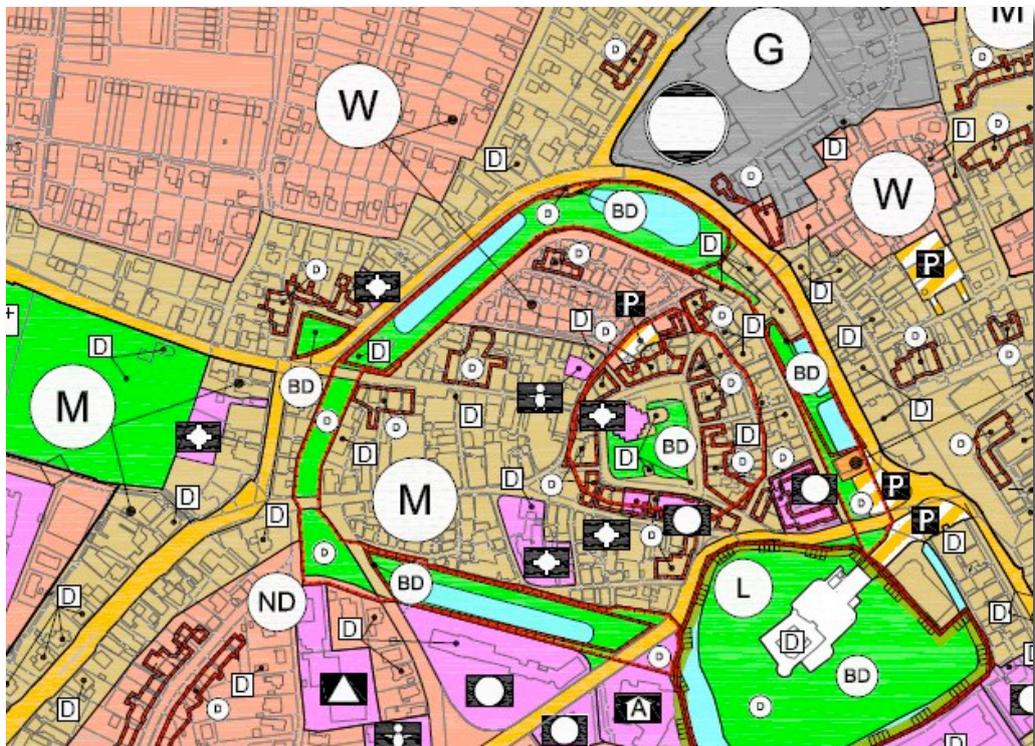
Jever erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Dazu zählen unter anderem die Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn-, Arbeitsstätten und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion. Weiterhin ist Jever als Standort mit besonderen Entwicklungsaufgaben für Erholung und die Verkehrsbeziehungen dargestellt. Das Planungsgebiet ist Teil des Ortskerns des ausgewiesenen Mittelzentrums und deckt die beabsichtigten Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms zur zentralörtlichen Entwicklung des Landkreises Friesland ab.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 91 Altstadtquartier ist gemäß BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jever befindet sich zurzeit im Neuaufstellungsverfahren. Mit Sachstand Entwurf vom Oktober 2008 sind für das Planungsgebiet folgende Darstellungen geplant:

- das Planungsgebiet ist als Gemischte Baufläche dargestellt,
- im Bereich der St.-Annen-Straße, Kleine Wasserfortstraße sind Baudenkmale eingetragen.



Auszug aus dem FNP Vorentwurf, Stand Oktober 2008

Der zurzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Jever stellt für das Planungsgebiet ein Kerngebiet dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Vorhandenes Planungsrecht

Für den Bereich St.-Annen-Straße/Steinstraße/Lindenbaumstraße besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1988. Ziel war die planungsrechtliche Sicherung der Ansiedlung eines SB Marktes sowie eines öffentlichen Parkplatzes. Das Planungsgebiet wurde als Kerngebiet festgesetzt.

Durch die Neuplanung großer Teilflächen wird der geltende Bebauungsplan Nr. 55 überplant. Es gelten dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 Altstadtquartier Jever.

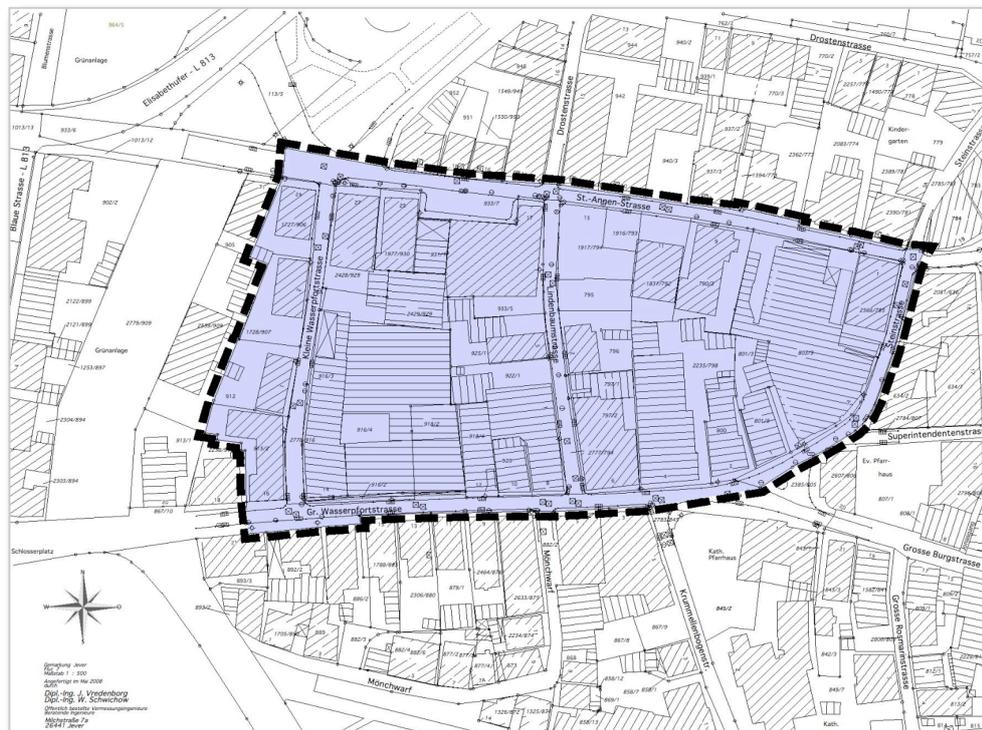
4 Planungsgebiet

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flächen in einer Größe von ca. 15.000 qm. Er wird begrenzt durch:

- die nördliche Grenze der St.-Annen-Straße
- die östliche Grenze der Steinstraße,
- die südliche Grenze der Großen Wasserpfortstraße
- der westlichen Grenze der an der Kleinen Wasserpfortstraße gelegenen Grundstücke.

Der Geltungsbereich ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



4.2 Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzung



Das Planungsgebiet ist Teil des historischen Kerns der Stadt Jever. Es befindet sich in westlicher Randlage der Altstadt. Im städtebaulichen Umfeld sind das Schloß Jever und die am Elisabethufer befindlichen Graften als Teil der ehemaligen Stadtbefestigung Zeugen des historischen Erbes. Die Steinstraße war eine der ersten (mit Steinen) befestigten Straßen Jevers. Der Kirchplatz mit städtischem Rathaus als zentraler Ort der Altstadt befindet sich ebenfalls im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes (ca. 150m).



Die Große Wasserpfortstraße und Steinstraße sind Teil des innerstädtischen Versorgungszentrums und gekennzeichnet durch einen hohen Besatz mit Einzelhandelseinrichtungen. Die St.-Annen-Straße kennzeichnet sich durch einen gemischgenutzten Anteil von Einzelhandel, Büros/Dienstleistungen und Wohnen. Kleine Wasserpfortstraße und Lindenbaumstraße sind teilweise durch Wohnnutzungen geprägt. Insbesondere im Bereich von St.-Annen-Straße und Lindenbaumstraße sind in jüngster Vergangenheit mehrere gewerblich genutzte Gebäude durch Nutzungsaufgabe und Verlagerung brachgefallen. Diese stehen zurzeit leer. Der Stellplatz an der Lindenbaumstraße befindet sich auf dem brachliegenden Grundstück eines abgebrannten Hauses. Das städtebauliche Gesamterscheinungsbild und die Nutzungsstruktur sind durch die leerstehenden Gebäude und Brachflächen in diesem Teilraum des Planungsgebietes beeinträchtigt.

Die Bebauungsstruktur im Planungsgebiet ist typisch für kleingliedrige, verdichtete, historisch gewachsene Innenstadtlagen. Es überwiegt die Gebäude- und Hofnutzung bei insgesamt stark verdichteter Bebauung. Grünflächen sind als Ziergrün und vereinzelter Baumbestand nur in Teilen und in geringen Flächenausdehnungen vorhanden. Wichtige Grün- und Freiflächen sind in etwa 150 m Entfernung am Elisabethufer und am Kirchplatz zu erreichen.



Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig und giebelständig zu den öffentlichen Straßenräumen orientiert. Wesentliches Kennzeichen sind dabei die Löhnen. Diese z.T sehr engen Gassen zwischen den einzelnen Häusern sind Zeitzeugen ehemaliger Baukunst und prägen das Stadtbild der Altstadt in wesentlichen Teilen. Im Kreuzungsbereich der Großen Wasserpfortstraße, Großen Burgstraße und Superintendentenstraße prägt ein kleiner Stadtplatz den öffentlichen Straßenraum mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

Am Wall und in der Sophienstraße befinden sich in etwa 250 m und 400 m Entfernung die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze. Die Grünflächen der Karl-Jaspers-Anlagen, Duhmsgraft und Prinzengraft sind ebenfalls im Umfeld des Planungsgebietes fußläufig zu erreichen.



Das Planungsgebiet ist über die St.-Annen-Straße unmittelbar an das innerstädtische Straßennetz angebunden. Die St.-Annenstraße dient der Erschließung der vorhandenen Parkplätze im Bereich Lindenbaumstraße und der Tiefgarage und des Parkdecks des vorhandenen SB-Marktes. Große Wasserpfortstraße und Steinstraße sind

als Fußgängerzone der fußläufigen Erschließung der Altstadt vorbehalten.

Im Planungsgebiet bestehen zurzeit etwa 95 Stellplätze zur Deckung der Stellplatzversorgung der Altstadt, die insgesamt durch eine Stellplatzunterversorgung gekennzeichnet ist. Ein Großteil der Stellplätze befindet sich in der Tiefgarage und auf dem Parkdeck des SB Marktes sowie auf dem brachliegenden Grundstück St.-Annen-Straße/Lindenbaumstraße. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich im Verlauf von Parktaschen an der St.-Annen-Str.

5 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

5.1 Nutzung und Gestaltung

Die Zielsetzung für das Planungsgebiet besteht zum einen aus der städtebaulichen Inwertsetzung der leerstehenden und untergenutzten Grundstücksflächen und Gebäude durch Überplanung mit einer Neubebauung. Zum anderen werden die Bestandsnutzungen im Umfeld der Planungsmaßnahmen in ihrer Substanz und ihren Funktionen als wichtige Einrichtungen der städtischen Einzelhandelsversorgung und als Wohnstandorte in der Altstadt gesichert.

Der an der St.-Annen-Straße gelegene Teilbereich, der durch einen hohen Gebäudeleerstand, Brachflächen sowie die wegfallende Nutzung des SB Marktes gekennzeichnet ist wird städtebaulich neu geordnet und durch Neubaumaßnahmen überplant. Dazu wurde vom Büro metaplan Jever eine städtebauliche Entwurfsplanung erarbeitet, die nach umfangreichen Abstimmungen von der Stadt Jever als Grundlage für die Neugestaltung dieses Stadtquartiers zur Kenntnis genommen wurde.

Demnach sind folgende Kernnutzungen geplant:

- die Ansiedlung eines neuen SB-Marktes im Baublock St.-Annen-Straße/Kleine Wasserpfortstraße/Lindenbaumstraße; diese Nutzung dient als Ersatz für die künftig wegfallende Nutzung des bestehenden SB Marktes an der Steinstraße; damit wird die Grundversorgung der in der Altstadt lebenden Bevölkerung sichergestellt;
- ein neuer Hotelstandort zur Verbesserung der gesamtstädtischen Übernachtungskapazitäten und des touristischen Angebotes am Standort St.-Annen-Straße/Steinstraße; die städtebauliche Zuordnung in Richtung Kirchplatz soll an dieser Stelle eine städtebauliche Kernnutzung zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt leisten;
- eine Tiefgarage im Bereich der Neubebauung St.-Annen-Straße/Steinstraße unter Deckung des neuen Stellplatzbedarfes; gleichzeitig wird hier das innerstädtische Stellplatzangebot durch Angebot zusätzlicher Stellplätze für die Allgemeinheit nachhaltig verbessert; weitere ebenerdige Stellplätze sind zur Deckung des Bedarfes des SB-Marktes zwischen Lindenbaumstraße und Kleinen Wasserpfortstraße vorgesehen; insgesamt werden ca. 180 Stellplätze in Tiefgarage, Stellplatzüberbauung und als offene Stellplätze angeboten; damit kann das Angebot von derzeit etwa 90 Stellplätzen im Plangebiet wesentlich verbessert werden;

- in den Obergeschossen der Neubebauung sind abgesehen vom Hotelstandort weitere Wohnnutzungen geplant; damit wird die Innenstadt nachhaltig gesichert und ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohnstandort geleistet;
- kleinteilige Einzelhandelsflächen ergänzen in den Erdgeschosszonen an der St. Annen-Straße das bestehende Versorgungsangebot.

Die Neubebauung ist maximal dreigeschossig angelegt. Zur Betonung der Ecksituation an der St.-Annen-Straße/Steinstraße und St.-Annen-Straße/Lindenbaumstraße ist ausnahmsweise aus städtebaulichen Gründen eine viergeschossige Bebauung geplant.

Die Bestandsbebauung wird in ihrer Nutzung, Funktion und städtebaulichen Erscheinungsbild gesichert.

5.2 Verkehrskonzept / Erschließung

Eine wichtige Zielsetzung besteht in der Verbesserung der Erreichbarkeit des Planungsgebietes für den fließenden Verkehr.

Durch die Überplanung eines Teiles des Plangebietes entstehen neue Anforderungen an eine gesicherte Erschließung. Die Erschließung des SB-Marktes und der neuen Stellplätze mit Zufahrt im Bereich der Lindenbaumstraße/St.-Annen-Straße sind durch direkte Anbindung und zielgerichtete Führung des Zielverkehrs zu sichern.

Ebenso ist eine zielgerichtete Führung der Hotelgäste zum Hotelstandort mit Vorfahrt im Eingangsbereich notwendig. Gleichzeitig ist die Erschließung der vorhandenen nördlichen Straßenrandbebauung der St.-Annen-Straße zu sichern.

Zur Sicherung der Erschließung ist geplant, die St.-Annen-Straße vom Elisabethufer bis zum Kreuzungsbereich St.-Annen-Straße/Lindenbaumstraße für den Gegenrichtungsverkehr zu nutzen. Damit sind eine zielgerichtete Führung und der direkte Abfluss des Parksuchverkehrs in und aus den neuen Stellplätzen in Tiefgarage und am SB-Markt zu den örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Elisabethufer) gesichert. Damit werden etwa 85 % der Stellplätze erschlossen.

Der Abschnitt der St.-Annen-Straße von Lindenbaumstraße bis zur Steinstraße bleibt trotz einer etwa 2,0 m breiten südlichen Aufweitung weitgehend unverändert. Die durch das Zurückversetzen der geplanten Bebauung gewonnen Straßenraum soll zur Verbesserung der Fußgängerwege genutzt werden. Hier besteht zurzeit ein etwa 70 cm breiter Fußweg. Die Breite der Fahrbahn bleibt bestehen.

Ein geringer Teil der geplanten Stellplätze (südlich des geplanten SB Marktes) wird über die Große Wasserpfortstraße erschlossen.

Die Anlieferung des SB Marktes erfolgt über die Kleine Wasserpfortstraße und die St.-Annen-Straße.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes sind insgesamt ca. 190 Stellplätze geplant, davon befinden sich etwa zwei Drittel in der vorgesehenen Tiefgarage.

Zur Klärung der zu erwartenden Verkehrsauswirkungen wurde durch ein Fachplanungsbüro ein Verkehrsgutachten erarbeitet². Die Ergebnisse sind in Kapitel 7 zusammengefasst und dargestellt.

5.3 Immissionsschutz/Lärm

Aus der Überplanung von Teilen des Geltungsbereiches resultieren hinsichtlich der zu erwartenden Lärmauswirkungen Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation. Dies betrifft die Veränderung der Verkehrsführung, den Zielverkehr zu den neuen Stellplätzen und die aus dem Anlieferverkehr des SB-Marktes resultierenden Auswirkungen.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmauswirkungen wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erarbeitet³, das insbesondere Aussagen trifft zu folgenden Fragestellungen:

- Klärung der Lärmauswirkungen in Folge des Umbaus der St.-Annen-Straße; hier ist ein vermehrtes Verkehrsaufkommen durch die Andienung der neuen Stellplätze zu untersuchen;
- Klärung der Lärmauswirkungen in Lindenbaumstraße, Kleiner Wasserpfortstraße im südlichen Bereich und Großer Wasserpfortstraße stadtauswärts durch die Erschließung und Nutzung des neuen Stellplatzes am geplanten SB-Markt;
- Klärung der Lärmauswirkungen durch den Anlieferverkehr des geplanten SB-Marktes über die Kleine Wasserpfortstraße
- Klärung der Lärmauswirkungen durch die Ladezone im Bereich der Kleinen Wasserpfortstraße.

Die Ergebnisse sind in die Planung eingearbeitet. Sie sind in Kapitel 8 zusammengefasst und dargestellt.

5.4 Einzelhandel

Die Stadt Jever hat im September 2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen⁴. Ziel des Konzeptes ist es, eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und/oder An siedlungsfragen zu liefern und mögliche Entwicklungsperspektiven und Handlungserfordernisse aufzuzeigen. Damit sollen stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen auf einer fachlich fundierten Grundlage getroffen und möglichst frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur eingeschätzt werden können.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in Jever etwa 2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt und deutlich über dem Durchschnitt der Region. Die Kaufkraftbindung wird als hoch bewertet. Zudem steht dem Einzelhandel ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial durch Fremdenverkehr und Tourismus zur Verfügung.

² Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung zur städtebaulichen Entwicklung Altstadtquartier in der Stadt Jever, Lilienthal Oktober 2008

³ Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 91 Altstadtquartier Jever, Garbsen November 2008

⁴ Junker und Kruse Stadtforschung•Planung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, Dortmund August 2008

Das Planungsgebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Jever und erfüllt wichtige Versorgungsfunktionen.

Weitere für die städtebauliche Entwicklung des Altstadtquartiers relevante Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung sind im Kapitel 10 Auswirkungen auf den Einzelhandel dargestellt.

TEIL B BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften - ENTWURF -

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der vorhandenen und geplanten Nutzung werden insgesamt 10 Baugebiete festgesetzt. Sechs Baugebiete sichern die Bestandsnutzung, die Neuplanung wird in insgesamt vier Baugebieten festgesetzt.

Das im Vorentwurf festgestellte Baugebiet MK 3 wird zur Klarstellung aufgrund der unterschiedlich festgesetzten Geschosshöhen in zwei Baugebiete MK3.1 und MK 3.2 aufgeteilt.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Überbauung und Nutzung der Grundstücke in Verbindung mit der sehr kleinteiligen Bebauungsstruktur im Bestand ergeben sich entsprechend unterschiedliche Baugebiete mit unterschiedlichen Überbaubarkeiten und Nutzungen. Damit soll die kleinteilige städtebauliche Struktur des Planungsgebietes als Teil der Altstadt entsprechend gesichert werden.

Die vorhandene Bebauung an der Kleinen Wasserpfortstraße wird als Mischgebiet ausgewiesen. Hier befindet sich im Bestand eine Mischung von Wohnen und Dienstleistungen.

Die übrigen Baugebiete werden zur Sicherung der innerstädtischen Versorgungsfunktion als Kerngebiete festgesetzt. Damit wird die Bedeutung der Altstadt als zentraler Einzelhandelsstandort und Siedlungskern der Stadt Jever gestärkt.

Zur Sicherung dieser Funktion werden in allen Baugebieten bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer baulichen Ausprägung, ihrer Nutzung und zu erwartender Immissionsprobleme mit einer innenstadtverträglichen Nutzung nicht vereinbar sind. Hierfür stehen an anderen Stellen des Stadtgebietes Flächen mit besseren Standortbedingungen zur Verfügung. Dies betrifft sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken, Bordelle und ähnliche Nutzungen mit dem Zweck der kommerziellen Unterhaltung entsprechen nicht dem Planungsziel und werden ausgeschlossen. Vorrang hat die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Altstadt.

Weiterhin wird das Planungsgebiet gemäß § 1 Baunutzungsverordnung horizontal gegliedert. So ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung (größer 800 qm Verkaufsfläche) nur im Baugebiet MK3.1 und MK3.2 zulässig, da hier die günstigsten Erschließungs- und Standortvoraussetzungen für diese Nutzung im Plangebiet gegeben sind (Zugänglichkeit für den Kundenverkehr, direkte Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz Elisabethufer).

Eine Hotelnutzung wird auf den Standort der Baugebiete MK4 und MK5 festgesetzt. Hier bestehen aufgrund der Nähe zum Kirchplatz an städtebaulicher prägender Lage gute Standortbedingungen für eine Hotelnutzung.

In den übrigen Baugebieten werden die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzung weiterer Kerngebiete gesichert. Damit werden die bestehenden Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Neue Einzelhandelsnutzungen ergänzen den Bestand in kleinteiliger Form an der St.-Annen-Straße (Baugebiet MK4).

Um eine Wohnnutzung als wichtigen Bestandteil einer lebendigen Altstadt zu gewährleisten, ist Wohnen ab dem 1. Obergeschoss (bei mehrgeschossigen Gebäuden) allgemein zulässig. Die Erdgeschosszonen sind aufgrund der verdichteten Bebauungsstruktur, aufgrund der Nutzung als Einzelhandelsbereich und aufgrund der Auswirkungen der geplanten Stellplatzangebote (Lärm, Abgase) für eine Wohnnutzung nicht geeignet (gesunde Wohnverhältnisse, Licht, Luft, Sonne). Dies gilt für den Erhalt der vorhandenen Wohnnutzung im Bestand gleichermaßen wie für den Neubau.

Textliche Festsetzungen:

1. Die in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen größer als 800 qm sind gem. § 1 (4) BauNVO nur in den Baugebieten MK3.1 und MK3.2 zulässig. In allen anderen Baugebieten sind sie nicht zulässig.

5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 1 (4) BauNVO nur in den Baugebieten MK4 und MK5 zulässig. In allen anderen Baugebieten sind sie nicht zulässig.

6. In den Baugebieten MK2, MK3.2, MK4, MK5, MK6, MK7, MK 8 und MK9 sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (städtebauliche Dichte) in den einzelnen Baugebieten folgt der vorhandenen Dichte der Bestandsbebauung und der geplanten Neubebauung. Aufgrund sehr unterschiedlicher Grundstücksverhältnisse im Bestand führt dies

zum Teil zu sehr kleinteiligen Festsetzungen. Dies entspricht dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Altstadt und sichert dieses dadurch ab. Festgesetzt werden die zulässige Grundflächenzahl für die baulichen Anlagen (überbaubare Grundstücksflächen) in Verbindung mit der Festsetzung von Vollgeschosszahlen und in Teilflächen Höhen baulicher Anlagen.

Übersicht Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Baugebiet	durch bauliche Anlagen überbaubare Grundstücksfläche (GRZ)	Geschlosszahl	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
MI	0,45	I	abweichend	-
MK1	0,75	I	abweichend	-
MK2	0,85	II	abweichend	-
MK3.1	0,80	I	abweichend	-
MK3.2	0,80	II-III	abweichend	Traufhöhe max. 10,50m Firsthöhe max. 14,0 m
MK4	0,90	III	abweichend	Traufhöhe max. 10,50m Firsthöhe max. 14,0 m
MK5	0,90	III zwingend	abweichend	Traufhöhe max. 10,50m Firsthöhe max. 14,0 m
MK6	0,70	II	abweichend	-
MK7	0,95	II	abweichend	-
MK8	0,75	II	abweichend	-
MK9	0,90	II	abweichend	-

Die festgesetzten Geschlosszahlen folgen in den Bestandsgebieten der vorhandenen Bebauungsstruktur. Sie liegen bei eingeschossiger Bauweise im Mischgebiet und dem Baugebiet MK1 und zweigeschossiger Bebauung in den Baugebieten an der St.-Annen-Straße und der Großen Wasserpfortstraße. Für die Neubebauung an der St.-Annen-Straße ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Hier soll in den oberen beiden Geschossen eine Wohnnutzung gesichert werden. Dazu ist ein entsprechendes Bauvolumen erforderlich. Eine Erhöhung um ein Geschoss ist an dieser Stelle der Altstadt städtebaulich vertretbar. Der Querschnitt der St.-Annen-Straße wird um etwa 2,0 m verbreitert, um neben der erforderliche Erschließungsfunktion zusätzlichen Abstand zwischen vorhandenen zweigeschossiger Bebauung und geplanter dreigeschossiger Bebauung zu schaffen.

Im MK3.1 wird die Bebauung des geplanten SB-Marktes zur Bestandsbebauung an der Kleinen Wasserpfortstraße straßenseitig auf eine eingeschossige Bebauung begrenzt. Aus städtebaulichen Grün-

den tritt das Gebäude ab dem 1. Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss zurück, so dass eine gestaffelte Höhenentwicklung gegenüber der vorhanden eingeschossigen Bebauung entsteht und ein verträglicher Übergang zwischen Bestand und Neubebauung gesichert wird. Zur Klarstellung wird der zwei- bis dreigeschossige Gebäudeteil in einem gesonderten Baugebiet MK 3.2 festgesetzt.

Im Bereich der Eckbebauung St.-Annen-Straße/Lindenbaumstraße (MK3.2) und St.-Annen-Straße/Steinstraße (MK 5) ist aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise eine eingeschossige Überhöhung der dreigeschossigen Baukörper zur Betonung der Ecksituation zulässig. Die Neubebauung erhält an diesen städtebaulich bedeutenden Stellen eine entsprechende bauliche Akzentuierung.

Zur Begrenzung der absoluten Höhenentwicklung wird für die Baugebiete MK 3.2, MK4 und MK5 eine zusätzliche Höhenfestsetzung für einzuhaltende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Damit ist die Höhenentwicklung der Neubebauung aus städtebaulichen Gründen begrenzt, um altstadtunverträgliche Höhenentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der erforderlichen Stellplatzversorgung für die Nutzer, Besucher und Bewohner sind die geplanten Stellplatzflächen zeichnerisch gesondert in ihren Flächenabgrenzungen festgesetzt. Ihre Flächengröße macht eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis auf 1,0 erforderlich (Obergrenze im Regelfall nach Baunutzungsverordnung: 0,8).

Aus stadtgestalterischen Gründen ist in den Baugebieten der Neubebauung eine Gliederung der Fassaden zu den öffentlichen Straßenräumen durch Vorsprünge von Gebäudeteilen ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Damit soll ein altstadtgerechtes lebendiges Gesamterscheinungsbild der Neubebauung gesichert werden.

Dies betrifft auch die Möglichkeit, die Neubebauung im Bereich der Steinstraße zum Straßenraum in den Obergeschossen zurückzustaffeln. Eine mögliche Rückstaffelung berücksichtigt unter anderem die sehr enge räumliche Straßensituation und kann in Teilen entsprechende städtebauliche Auflockerungen ermöglichen.

Textliche Festsetzungen

7. *In den Baugebieten MK 3.1, 3.2 und MK6 ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 1,0 zulässig.*

8. *In den Baugebieten MK3.2 und MK5 ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe auf einer Grundfläche von 7,0 auf 7,0 Metern an der Eckbebauung von St.-Annen-Straße / Lindenbaumstraße und an der Eckbebauung St.-Annen-Straße / Steinstraße um bis zu 3,5 Metern ausnahmsweise zulässig.*

9. *Die als Höchstgrenze festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in den Baugebieten MK3.2, MK4 und MK 5 beziehen sich jeweils auf die Oberkante der St.-Annen-Straße in Höhe der Fahrbahnmitte.*

6.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücksteile, die von baulichen Anlagen überbaut werden dürfen, werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Gebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Bei der festgesetzten Baulinie an der Steinstraße sind die Gebäude auf dieser Linie zu bauen. Baugrenzen und Baulinien zu den öffentlichen Straßenräumen folgen dabei den Baufluchten der vorhandenen Bebauung. Dadurch wird das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild der Altstadt in Form einer prägenden Randbebauung gesichert.

Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit wird für die Neubaufächen eine Abweichung der Abstandsflächen festgesetzt. Das Baugesetzbuch macht diese Regelung ausdrücklich möglich (§9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. § 13 NBauO) und zielt dabei u.a. auf eine Sicherung gewachsener Stadtquartiere durch Überplanung mit Neubaumaßnahmen ab. Hier können aufgrund der städtebaulichen Eigenart als über Jahrhunderte gewachsenen Stadtlagen mit entsprechend verdichteten Bebauungsstrukturen entsprechende Abweichungen der Abstandsflächen abgeleitet werden.

Die Abweichung wird auf eine Abstandsfläche von 0,33 H festgesetzt. Ausnahmsweise ist im Bereich der Eckbebauung an der St.-Annen-Straße / Lindenbaumstraße und St.-Annen-Straße / Steinstraße aufgrund der baulichen Eckbetonung eine weitere Unterschreitung zulässig. Hier befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Zufahrten zur Tiefgarage und zur Stellplatzanlage (Lindenbaumstraße) sowie überwiegend geschäftlich genutzte Gebäude (Steinstraße).

Eine wirtschaftliche Hotelnutzung erfordert bei etwa 60 notwendigen Zimmern und entsprechenden Funktions- und Servicräumen eine Dreigeschossigkeit.

Ebenso ist die geplante Wohnnutzung im Baugebiet MK4 aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen als zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hier befinden sich im Erdgeschossbereich Flächen für Stellplätze, die Zufahrt zur Tiefgarage und kleinere Einzelhandelseinheiten. Aufgrund der Erschließungserfordernisse, der beengten Grundstücksverhältnisse und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse (Licht, Luft, Sonne) ist in diesem Teilbereich eine Wohnbebauung nur oberhalb der Erdgeschosszone verträglich möglich. Das Angebot von Wohnraum in der Altstadt ist erklärtes Planungsziel der Stadt. Zur Sicherung der geplanten Folgenutzung unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt als gewachsenes Stadtquartier wird eine Abweichung der Abstandsflächen erforderlich.

Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit den abweichenden Regelungen zu den Abstandsflächen sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die geplante Neubebauung in unmittelbarer städtebaulicher Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung.

Aufgrund der stadtbildprägenden Besonderheit der Bebauungsstruktur durch die Lohnen (seitlichen Traufgassen zwischen den Gebäuden) wird in allen Baugebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei ist grundsätzlich eine seitliche Grenzbebauung zulässig (geschlossene Bauweise). Von dieser Regelung kann jedoch aus stadtgestalterischen Gründen durch die Anlage seitlicher Abstandsflächen abgewichen werden. Vorhandene Lohnen werden dadurch als Teil der städtebaulichen Eigenart und Prägung der Altstadt gesichert. Bei einer Neubebauung ist dieses typische Bebauungselement ebenfalls baulich möglich, um das typische Erscheinungsbild der Altstadt auch im Neubau entsprechend zu sichern und die stadtbildprägende Eigenart der Altstadt insgesamt zu gewährleisten.

Textliche Festsetzungen:

10. *In den Baugebieten MK3.2, MK4 und MK5 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenräumen durch Gebäudeteile (Erker, Balkone, architektonische Gliederung) ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,20 Metern zulässig.*

11. *Im Baugebiet MK5 ist ab dem 1. Obergeschoss ein Rücksprung baulicher Anlagen um bis zu 1,5 Metern hinter die Baulinie je Geschoss zulässig.*

12. *In den Baugebieten MK 3.2, MK4 und MK5 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a Abweichungen der Tiefe der Abstandsflächen der zur St.-Annen-Straße und der Steinstraße orientierten baulichen Anlagen um bis zu 0,33 H zulässig.*

13. *Ausnahmsweise ist in den Baugebieten MK3 und MK 5 für den Bereich der Eckbebauung an der St.-Annen-Straße / Lindenbaumstraße und an der St.-Annen-Straße / Steinstraße eine weitere Unterschreitung der Abstandsflächen bis höchstens 0,1 H zulässig.*

14. *In den Baugebieten MI, MK1, MK2, MK3.1, MK 3.2, MK5, Mk6, MK7, MK 8, MK9 ist eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand. An den seitlichen Grundstücksgrenzen ist aus stadtgestalterischen Gründen je Grundstück eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise durch Abstandsflächen zulässig (Lohnen).*

15. *Im Baugebiet MK4 ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen in geschlossener Bauweise. Zur Lindenbaumstraße sind seitliche Abstandsflächen einzuhalten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen ist aus stadtgestalterischen Gründen je Grundstück eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise durch Abstandsflächen zulässig (Lohnen).*

6.3 Verkehrsflächen

Alle Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Damit ist die Erschließung des Planungsgebietes gesichert.

Die Verkehrsflächen der St.-Annen-Straße werden im Teilabschnitt von der Lindenbaumstraße bis zur Steinstraße gegenüber dem Bestand nach Süden erweitert, um zusätzliche Abstandsfläche gegen-

über der vorhandenen Bebauung zu schaffen. Zudem wird der erweiterte Straßenraum zur Verbesserung der Fußwegeführung in diesem Teilabschnitt benutzt. Dieser wird dann von derzeit etwa 0,70 m auf 2,0 m erweitert und verbessert damit die Fußwegesicherheit in diesem Teilabschnitt der St.-Annen-Straße.

Im Abschnitt zwischen Lindenbaumstraße und Kleinen Wasserpfortstrasse wird der Gesamtquerschnitt der St.-Annen-Straße gegenüber dem Bestand um etwa 3,50 m reduziert (gegenüber Haus Nr. 16 und 18).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Fußwege, ggfs. Längsparken, Baumpflanzungen etc. ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Der Bebauungsplan sichert in diesem Zusammenhang die erforderlichen Flächen. Ihre interne Gliederung, Querschnitte und Funktionen werden im Rahmen der Ausbauplanung erarbeitet. Das Verkehrsgutachten trifft für Teilflächen Gestaltungs- und Umbauvorschläge, die im Zuge der konkreten Ausbauplanung auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden.

Dies betrifft auch mögliche Widmungen der öffentlichen Verkehrsflächen. Dies erfolgt im Rahmen weiterer straßenrechtlicher Festsetzungsmöglichkeiten durch die Stadt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht insofern flexible Nutzungen. Der Fußgängerbereich in der Großen Wasserpfortstraße / Steinstraße wird im Rahmen dieser Straßenwidmung gesichert.

Aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs der Tiefgarage werden die Baugrenzen im Untergeschoss in geringfügigem Maße überschritten. Sie liegen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen von Teilabschnitten der St.-Annen-Straße und der Lindenbaumstraße. Diese unterirdischen Flächen werden durch entsprechende zeichnerische Festsetzung mit Baugrenzen für das Untergeschoss in ihrer Flächenabgrenzung gesichert. Sie sind in einer Nebenzeichnung dargestellt.

6.4 Versorgungsflächen

Im Baugebiet MK 3 befindet sich in der Lindenbaumstraße eine Trafo-Station. Nach Angaben des Versorgungsträgers (EWE) steht dieser Standort zur Disposition. Ein neuer Standort wird nach Absprache mit dem Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung festgelegt. Diese soll sich räumlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum jetzigen Standort befinden. Hierzu wird unter 6.9 ein Hinweis aufgenommen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An allen Straßen des Geltungsbereiches reicht die öffentliche Widmung der Straßennutzung bis an die Vorderkante der Gebäude. Dies ist typisches Merkmal der Altstadt. In Teilen der Baugebiete sind davon Teile der privaten Grundstücksflächen betroffen. Zur Sicherung der öffentlichen Widmung dieser Teilflächen ist die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Dies be-

trifft alle im Geltungsbereich gelegenen Straßen und die Teilabschnitte, die durch vorhandene Bebauung geprägt sind.

In den Baugebieten MK3.1, MK3.2, MK4, MK5, MK8 und MK9 ist eine öffentliche Durchwegung vorgesehen, die die neuen Stellplatzanlagen und die Tiefgarage mit den Einzelhandelnutzungen des Fußgängerbereiches an der Großen Wasserpfortstraße und der Steinstraße direkt verbindet. Zur Sicherung dieser öffentlichen Wegenutzung auf privaten Grundstücksflächen ist die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Damit wird die Zielsetzung einer öffentlichen Durchwegung und verbesserten Erreichbarkeit der neuen Stellplätze und des vorhandenen Einzelhandelsbereiches planungsrechtlich gesichert.

6.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen über Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind als Ergebnis der Schallimmissionsprognose für das Planungsgebiet in den Bebauungsplan übernommen⁵. Dadurch wird sichergestellt, dass die gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) empfohlenen Zielwerte insbesondere die Sicherung der Nachtruhe für das Planungsgebiet eingehalten werden. Dies ist nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht zwingend aus den Rechenergebnissen der schalltechnischen Untersuchung abzuleiten, sondern wird im Sinne einer sachgerechten Lärmvorsorge empfohlen. Dieser Empfehlung folgt der Bebauungsplan.

In Abhängigkeit der prognostizierten Lärmbelastungen für das Planungsgebiet werden dazu folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Gebäude im Lärmpegelbereich III gemäß dem Gutachten werden zum Schutz der Aufenthalts- und Schlafräume der Wohnungen resultierende Schalldämmmaße an den Außenfassaden der Gebäude von 35 dB(A) festgesetzt. Dies betrifft den nördlichen Teilabschnitt der Kleinen Wasserpfortstraße und die St.-Annen-Straße.

In den übrigen Baugebieten sind alle Außenfassaden mit Ausnahme der zur Großen Wasserpfortstraße gerichteten Fassadenteile (ab Haus Nr. 13) mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB zu realisieren. Damit wird gesichert, dass insbesondere die Nachtruhe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend geschützt wird.

Die in bewohnten Gebieten üblicherweise anzustrebenden Innenraumpegel (vgl. z.B. VDI Richtlinie 2719) können dabei in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (empfohlen bei Außenlärmpegeln größer 45 dB(A)) eingehalten werden.

⁵ Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 91 Altstadtquartier Jever, Garbsen Oktober/November 2008

Da durch geeignete Grundrissanordnung sowie bauliche Gestaltung ebenfalls Schallschutzeffekte erzielbar sind, diese jedoch erst im Rahmen der Objektplanung konkret erfolgen und aufgrund der Angebotsplanung nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes festsetzbar sind, werden von den Festsetzungen Nr. 16 und Nr. 17 Ausnahmen zugelassen. Die Ausnahmen setzen voraus, dass sie die gleichen Lärmschutzeffekte für die Wohnnutzung der Aufenthalts- und Schlafräume erzielen wie die festgesetzten Schalldämmmaße und Lüftungseinrichtungen.

Der Bereich der Warenanlieferung des geplanten SB-Marktes ist aufgrund der zu erwartenden Geräuschemissionen aus den Ladetätigkeiten wie Rangiergeräusche, Be- und Entladung u.a. baulich einzuhausen. Dies betrifft auch technische Nebenanlagen wie die Kühlaggregate.

Textliche Festsetzung

16. *In den Baugebieten MI, MK2, MK3.2, MK4 und MK5 (Lärmpegelbereich III) müssen die Außenbauteile der Gebäude, deren Fassadenseiten zur St.-Annen-Straße und zur Kleinen Wasserfortstraße (Haus Nr.2) gerichtet sind ein bewertetes Schalldämmmaß (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils) gemäß DIN 4109 von mindestens 35 dB aufweisen.*

17. *In allen Baugebieten - mit Ausnahme der Fassadenseiten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 - (Lärmpegelbereiche I + II) müssen die Außenbauteile der Gebäude, deren Fassadenseiten zur Kleinen Wasserfortstraße, zur Lindenbaumallee und zu den Blockinnenbereichen gerichtet sind ein bewertetes Schalldämmmaß (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils) gemäß DIN 4109 von mindestens 30 dB aufweisen.*

18. *Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher gestellt wird, dass schutzbedürftige Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume nicht von einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte betroffen sind.*

19. *In den Baugebieten MK3.1 und MK3.2 sind Ladezonen, Laderampen und Kühlanlagen baulich einzuhausen.*

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Vermeidung städtebaulich unverträglicher Überformungen wird für die zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordneten baulichen Anlagen im gesamten Geltungsbereich ein geneigtes Dach festgesetzt. Dies betrifft sowohl eine giebel- als auch traufständige Anordnung der Dächer. Dadurch bleibt das typische altstädtische Erscheinungsbild hinsichtlich einer einheitlichen Dachlandschaft mit geneigten Dächern gesichert. Dacheinschnitte in Form von Terrassen und Austritten bleiben möglich.

Textliche Festsetzung

20. *Zu den Verkehrsflächen der St.-Annen-Straße, der Steinstraße und der Großen Wasserfortstraße sind bis zu einer Gebäudetiefe*

von 7,0 Metern nur geneigte Dächer (Giebel- oder Traufständigkeit) mit einer Dachneigung von mehr als 40 Grad zulässig.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen – Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich insgesamt fünf nach Landesrecht festgesetzte Denkmale. Diese Denkmale an der St.-Annen-Straße, Kleinen Wasserpfortstraße und Lindenbaumstraße werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und gesichert.

6.9 Hinweise

VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Zur Zeit besteht für den Bereich St.-Annen-Straße, Steinstraße, Große Wasserpfortstraße, Lindenbaumstraße ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 55 „Drost und Willms“ aus dem Jahr 1988. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 91 „Altstadt-Quartier St.-Annen-Straße/Große Wasserpfortstraße“ überplant und damit aufgehoben.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Behörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstelle 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

ALTLASTENVERDACHT

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Friesland zu benachrichtigen.

KAMPFMITTELVERDACHT

Eine Luftbildaufklärung zur Ermittlung der Existenz von Kampfmitteln wurde durchgeführt und war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

TRAFO-STANDORT

Der vorhandenen Trafo Standort in der Lindenbaumstraße ist disponibel. Ein neuer Standort wird nach Absprache mit dem Versorgungsträger im Zuge der Objektplanung festgelegt.

Die o.a. Hinweise informieren über bestimmte Sachverhalte, die sich aufgrund des momentanen Kenntnisstandes für das Planungsgebiet ergeben. Die Angaben sind planungsrechtlich nicht relevant, sie informieren über mögliche planungsrelevante Belange, die im Rahmen der Umsetzung der Planung im Einzelfall zu prüfen bzw. zu beachten sind.

TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen dieser Planungsmaßnahmen und die zu erwartenden Veränderungen im bestehenden Verkehrsgefüge wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens durch das Fachplanungsbüro VR-Verkehrs- und Regionalplanung GmbH gesondert untersucht. Dazu wurden umfangreiche Verkehrszählungen, Kennzeichenverfolgung, Parkplatzzählungen und weitere Bestandserfassungen durchgeführt.

Darüber hinaus wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine Verkehrsprognose zur Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsveränderungen erarbeitet.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- die St.-Annen-Straße bleibt in beiden Richtungen für den KfZ Verkehr befahrbar, wobei aber keine Durchfahrt zur Straße Am Kirchplatz möglich ist;
- die Erschließung des Großteils der Stellplätze (Tiefgarage, Garagengeschoss, SB-Markt) erfolgt ausschließlich über die Lindenbaumstraße und die St.-Annen-Straße Richtung Elisabethufer;
- der Verkehr in der St.-Annen-Straße wird zwischen Lindenbaumstraße und Elisabethufer zunehmen; die Zunahme der Verkehrsmengen liegt im Bereich einer Wohnstraße (250 KfZ/h);
- der Verkehr in der St.-Annen-Straße zwischen Lindenbaumstraße und Steinstraße wird leicht abnehmen;
- es wird empfohlen, die Fahrbahn der St.-Annen-Straße zwischen Lindenbaumstraße und Elisabethufer auf 5,50 m Fahrbahnbreite auszubauen, dies ist im vorhandenen Straßenraum ohne Veränderung des Gesamtquerschnittes möglich;
- zwischen Lindenbaumstraße und Steinstraße ist die heutige Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m beizubehalten;
- für den Kreuzungsbereich St.-Annen-Straße / Lindenbaumstraße wird ein Ausbauvorschlag zur gestalterischen, städtebaulichen und funktionalen Umgestaltung gemacht, der eine eindeutige Zuführung des Zielverkehrs zu den Stellplätzen umfasst und durch zusätzliche Baumpflanzung die Verengung des Fahrbahnquerschnittes der St.-Annen-Straße von 5,50 auf 3,50 m baulich-räumlich betont und damit eine eindeutige Zielführung des Verkehrs zu den geplanten Stellplätzen bewirkt;
- die durch die zurückversetzte Bebauung in der St.-Annen-Straße freiwerdende Verkehrsfläche soll dem Fußgänger zur Verfügung gestellt werden (z.Z. beengter Fußweg), dies im Abschnitt von Lindenbaumstraße bis zur Steinstraße;
- der Beginn der Fußgängerzone in der Großen Wasserfortstraße ist um etwa 30 m zurückzusetzen, um eine Zufahrt zu den Stellplätzen südlich des geplanten SB-Marktes über die Kleine Wasserfortstraße zu ermöglichen;
- der Stellplatzbedarf ist mit insgesamt 195 Stellplätze gedeckt;

- die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität des in Zukunft höher belasteten Knotenpunktes Elisabethufer / St.-Annen-Straße bleibt unverändert gut, der Knotenpunkt weist ausreichende Reserven aus.

Sämtliche Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt und bereits in der Vorentwurfsfassung berücksichtigt. Darüber hinaus resultieren keine weiteren Änderungen oder Anpassungen.

8

Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Zur Ermittlung, Bewertung und Minderung der Lärmbelastungen des Planungsgebietes wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Neubebauung eine Schallimmissionsprognose durch das Fachplanungsbüro Bonk•Maire•Hoppmann, Garbsen durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und die Gewerbelärmimmissionen durch gewerbliche Betriebe innerhalb des Planungsgebietes. Grundlage hierfür waren zum einen das städtebauliche Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Neubebauung sowie die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrszunahme und der veränderten Verkehrsbeziehungen. Bei der Betrachtung des Gewerbelärms wurden insbesondere die Anlieferzone des SB Marktes in der Kleinen Wasserfortstraße sowie die Stellplatzflächen betrachtet.

Für die einzelnen Lärmemittenten wurden getrennte Berechnungen durchgeführt. Das bezieht sich auf die Ermittlung der Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr, dem Gewerbelärm und den Emissionen der Stellplatzanlage. Insgesamt wurden auf der Grundlage des Gestaltplanes für 86 Immissionsorte im Planungsgebiet die entsprechenden Lärmbelastungen aus dem Gewerbelärm und Verkehrslärm ermittelt. Dazu wurden auch die nördlich der St.-Annen-Straße und südlich der Großen Wasserfortstraße (hier z.T.) liegenden Gebäude in die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Lärmsituation einbezogen. Grundlage der Bewertung der Verkehrslärmsituation ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und für die Gewerbelärmimmissionen die TA Lärm.

Im Ergebnis der Untersuchung ist folgendes festzuhalten:

- die für Misch- und Kerngebiete maßgeblichen Orientierungswerte für die Verkehrslärmbelastung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden eingehalten
- somit sind im Grundsatz keine Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich
- unter Bezug auf einen Hinweis der DIN 18005, dass bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, wird für bestimmte Teilabschnitte des Planungsgebietes die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnungen empfohlen;
- die Gewerbelärmbelastung im Plangebiet und an den dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäusern liegt z.T. deutlich unter den für Kerngebieten maßgeblichen Immissionsrichtwerten der

hier geltenden TA Lärm, so dass ein Immissionskonflikt ausgeschlossen werden kann.

Auf der Grundlage der Gutachtervorschläge wurden für den Bebauungsplan textliche Festsetzungen entwickelt, die in Inhalt und Formulierung in Abstimmung mit dem Lärmschutzgutachter erarbeitet wurden. Diese Festsetzungen sind als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Bestandteil des Bebauungsplanes (Nr. 15- Nr.19). Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile von mindestens 35 dB für die Teile der Baugebiete, deren Fassaden zur St.-Annen-Straße und zur Kleinen Wasserpfortstraße gerichtet sind
- Festsetzung von resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile von mindestens 30 dB für alle anderen Baugebiete im Geltungsbereich mit Ausnahme der Großen Wasserpfortstraße und Steinstraße
- Festsetzung der baulichen Einhausung der Ladezone, Laderampe und Kühlanlagen des geplanten SB-Standortes.

Unter der Voraussetzung, dass im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005/TA Lärm vor den Fenstern der Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume durch geeignete Grundrissanordnung oder andere Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden sind für diesen Einzelfall Ausnahmen zu den Festsetzungen möglich. Damit wird die Einhaltung der Orientierungs- und Richtwerte im Einzelfall auch durch andere geeignete Maßnahmen zugelassen.

9 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Dazu zählt z.B. die bevorzugte Entwicklung von Innenbereichsflächen, die beabsichtigte Nutzungsmischung, ein Konzept der Stadt der kurzen Wege, die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels, die Vermeidung zusätzlichen Verkehrs und anderes mehr.

Diese allgemeinen Ziele des Klimaschutzes sind in die Erarbeitung des Bebauungsplanes für das Altstadtquartier eingeflossen.

Dadurch wird in der Folge die Inanspruchnahme weiterer (klimaschutzrelevanter) Frei- und Grünflächen verzichtet und durch eine Minimierung des resultierenden Verkehrs die Kohlendioxid-Emissionen gemindert.

Darüber hinaus sind neben den standortbezogenen Anforderungen gebäudebezogene Auswirkungen festzustellen. Hier geht es primär um den weitgehenden Verzicht bzw. den Ersatz fossiler Brennstoffe durch regenerative Energien bei der Primärenergieerzeugung sowie eine energieeffiziente Gebäudeanordnung und Energietechnologie. Durch die West-Ost Orientierung der Bebauung sind hervorragende

Voraussetzungen für die Errichtung solarenergetischer Anlagen gegeben (weitgehende Südausrichtung der Dachflächen). Auf den Dachflächen der vorhandenen und geplanten Gebäude bestehen dadurch hervorragende Voraussetzungen, um solarthermische Anlagen zur Warmwasseraufbereitung und Stromerzeugung zu errichten. Dies ist aufgrund der Orientierung der Gebäude im gesamten Geltungsbereich zulässig. Ebenso unterstützt die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung geneigter Dächer die Einsatzmöglichkeiten dieser Anlagen.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise und die daraus resultierende Kompaktheit der Bebauung bedeutet weitgehende Energiegewinne und damit Energieeinsparungen gegenüber entsprechend weniger kompakten, d.h. verdichteten Bebauungsstrukturen (z.B. in Ortsrandlagen).

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind weiterhin die auf die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen bezogene gesetzliche Vorgaben der Energieeinsparung, des Einsatzes regenerativer Energien und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neuplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme im Rahmen eines Neubauvorhabens und auch im Bestand nachzuweisen ist (Energiepass). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen dezentraler Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie ab Januar 2009 im ErneuerbareEnergienWärmegesetz vorgegeben sind (z.B. mindestens 15% Deckung des Wärmebedarfs aus Solarthermie oder 50% aus Geothermie und Wärmeanlagen, oder zu 50% aus Kraft-Wärme Kopplungsanlagen, Möglichkeit der Kombination und Versorgung mehrerer Gebäude etc.). Dadurch wird ein Mindestanteil an regenerative Energien abgedeckt und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die Festlegung darüber hinausgehender, konkreter Maßnahmen z.B. der Wärmedämmung oder von Zielwerten für CO₂-Minderungen sind planungsrechtlich nicht geklärt und zurzeit juristisch strittig. Ebenso sind weitere Maßnahmen wie ein CO₂-Vermeidungskonzept oder ein Energieversorgungskonzept zurzeit (noch) nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Nach den gegebenen gesetzlichen Vorgaben können aus Gründen der Rechtssicherheit und wegen fehlender weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen (im Sinne eines Anschluss- und Benutzungszwanges für regenerative Energien aufgrund einer Ermächtigungsgrundlage der Landesbauordnung) keine weiteren über die Zielsetzung des allgemeinen Klimaschutzes hinausgehenden Festsetzungen rechtssicher getroffen werden.

10

Auswirkungen auf den Einzelhandel

Für die städtebauliche Entwicklung des Altstadtquartiers sind folgende Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung festzuhalten:

- Durch die geplante Umstrukturierung des Altstadtquartiers zwischen Große Wasserpfortstraße, Steinstraße und St. Annenstraße eröffnen sich hier neue Möglichkeiten für die jeversche

Innenstadt, auch größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe in die historischen und kleinteiligen baulichen Strukturen zu integrieren, um den Standort Innenstadt insgesamt zu stärken.

- Bei einer qualitativen Betrachtung des Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, d.h. insbesondere bei einer Analyse der Betriebstypenmischung, ist – rein quantitativ betrachtet - ein relativ ausgewogener Mix aus Lebensmittelvollsortimentern (Edeka und Famila) und Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Plus) festzustellen. Räumlich gesehen allerdings ist insbesondere im Innenstadtbereich eine sehr starke Discountlastigkeit und somit keine optimale Versorgungsstruktur vorhanden. Durch die Aufgabe des Lebensmitteldiscounters Plus an der Steinstraße und die Umstrukturierung des Altstadtquartiers ergeben sich allerdings neue Chancen, den Betriebsformenmix und die Grundversorgungssituation in der Innenstadt deutlich zu verbessern.
- Mit etwa 25 % ist zudem rund ein Viertel der Verkaufsflächen im kurzfristigen Bedarfsbereich in der jeverschen Innenstadt vorhanden, von dem rund 1.300qm (ca. 16 % an der Gesamtverkaufsfläche) auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt, der für die Nahversorgung der im Innenstadtbereich lebenden Bevölkerung, aber auch als Frequenzbringer für den innerstädtischen Einzelhandel eine wichtige Rolle übernimmt. Hier ist allerdings zu beachten, dass sich dieser Anteil deutlich reduzieren wird, wenn der Lebensmitteldiscounter Plus den Standort an der Steinstraße aufgibt und dieser nicht im Rahmen der Altstadtquartiersplanung durch einen anderen Lebensmittelanbieter ersetzt werden würde.
- Des Weiteren wird die Entwicklung und Neustrukturierung des Altstadtquartiers positiv bewertet, da dadurch eine positive Gesamtentwicklung und Belebung des Altstadtbereichs möglich ist, da neben Einzelhandelseinrichtungen auch Wohnnutzungen vorgesehen sind, die den Trend „Zurück in die Stadt“ unterstützen würden.

11 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

Die vorhandene Trafostation ist disponibel. Ein neuer Standort wird nach Absprache mit dem Versorgungsträger (EWE) im Rahmen der konkreten Hochbauplanung festgelegt.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Die Entsorgung von Abfall wird durch den Landkreis sichergestellt.

12 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen und erforderlich. Notwendige Grundstückskäufe für die Realisierung der Neubauvorhaben unterliegen privatwirtschaftlichen Veräußerungsgeschäften.

13 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	15.065 qm
davon:	
Bauland (79,5%)	11.973 qm
davon:	
1 Mischgebiet (8,2%)	985 qm
8 Kerngebiete (91,8%)	10.988 qm
Überbaubare Grundstücksflächen	9.636 qm
Mittlere Grundflächenzahl:	0,80
Verkehrsflächen (20,5%)	3.092 qm

Teil D Verfahren

Bis zum November 2008 wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 21. Februar 2008 durch den Rat der Stadt Jever
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 23. Februar 2008 durch Veröffentlichung in den örtlichen Tageszeitungen
- Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles n. § 13a BauGB, Mai/Juni 2008
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen vom 21. Juli 2008 bis einschließlich 8. August 2008
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17. Juli 2008
- Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Offenlagebeschluss vom 13. November 2008 durch den Rat der Stadt Jever