

# **Stadt Jever**

## **Bebauungsplan Nr. 81**

### **„Stadtmitte /Am Kirchplatz“**

#### **mit örtlichen Bauvorschriften**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**im Zeitraum vom 09.05.2022 bis 03.06.2022**

**hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen**

**Ausgearbeitet von:**

**HWPLan - Stadtplanung**

**13.06.2022**

## **I. Ergebnis der Beteiligung**

1. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 03.06.2020 durch Aushang des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 81 „Stadtmitte/Am Kirchplatz“ über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.  
Von Bürgern wurden weder Hinweise noch Anregungen zu den Planungszielen bzw. – Inhalten vorgebracht.
2. Ebenfalls im Zeitraum vom 09.05.2022 bis zum 03.06.2022 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Planungszielen und -inhalten gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.
3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen zur Planung abgegeben;  
es handelt sich überwiegend um allgemeine Hinweise:

## **II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

<b>Datum</b>	<b>Träger/Behörde</b>	<b>Keine Bedenken</b>	<b>Hinweise</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II</b>
<b>TÖB 1</b> 13.05.2022	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	K.B	Hinweise zu Bodendenkmalen	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB2</b> 01.06.2022	Landkreis Friesland	k. B.	Hinweise zur Müllentsorgung und zu Aussagen des LROP	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB 3</b> 08.06.2022	IHK Oldenburg	K.B.	Allgemeine Hinweise zum Ausschluss von Vergnügungsstätten	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB 4</b> 08.06.2022	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege; Oldenburg - Bau- und Kunstdenkmalpflege-	k.B.	Hinweise zum Stand der eingetragenen Baudenkmale etc.	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB 5</b> 13.06.2022	LBEG	k.B.	Allgem. Hinweise zu Leitungen		Siehe Abwägung

### III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Stellungnahmen Nr. 1 – 5 werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

TÖB 1	Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie vom 13.05.2022	Hinweis
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Wie in den Planunterlagen bereits ausgeführt, befindet sich das zur Innenentwicklung vorgesehene Plangebiet im Zentrum des historischen Stadtkerns der Stadt Jever. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Das gesamte betroffene Areal ist bereits als Flächendenkmal ausgewiesen (Jever, FStNr.10). Es handelt sich hierbei um den früheren, ehemals mit einem Wall befestigten Burghügel, der sich um den älteren, ebenfalls denkmalgeschützten Friedhofshügel (Jever, FStNr. 35) herumzieht. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen hier daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass zumindest eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erforderlich ist. In der vorgelegten Begründung sind die Punkte 4.4 und 7.7 zur Denkmalpflege entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Wie bitten außerdem um die Beteiligung bei allen zukünftigen Bauvorhaben im Plangebiet. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Ergänzungen zum Denkmalschutz werden in die Kapitel 4.4 und 7.7 der Begründung eingearbeitet. Auch wird die Stadt Bauwillige und Bauherren auf die im Plangebiet anzutreffenden besonderen archäologischen Gegebenheiten hinweisen.</p>

**Originalstellungnahme:**

Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:

**Fachbereich Umwelt:**

untere Abfallbehörde:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

„Abfallwirtschaft“

**Klärungsfrage:****6.4 Verkehrs- und Grünflächen**

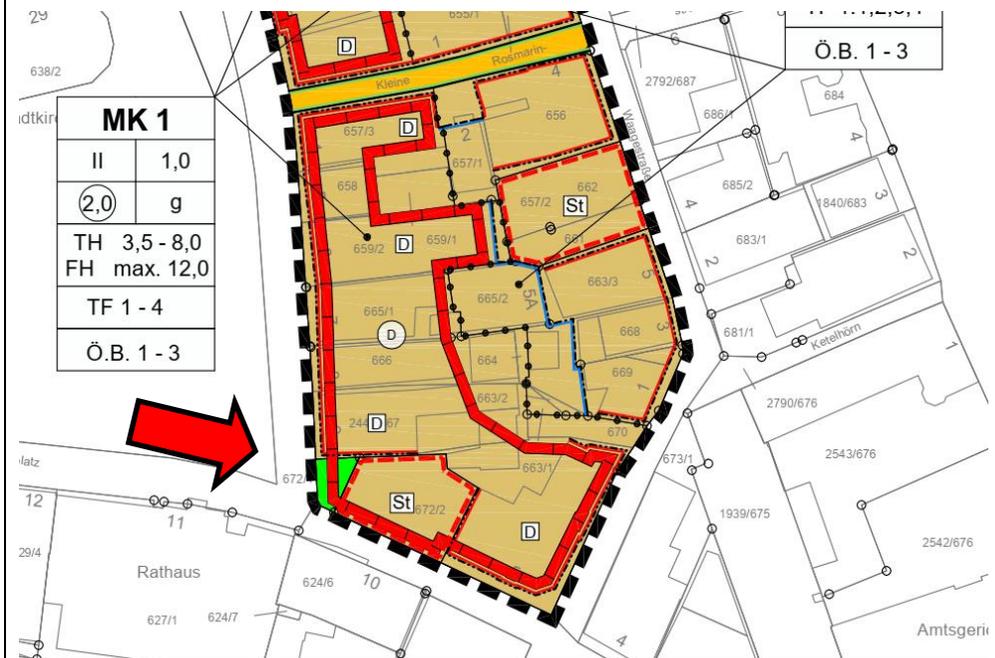
Der Eckbereich Am Kirchplatz/Schlossstraße wird entsprechend seinem Ausbauzustand als Verkehrsgrün festgesetzt. ???



Was ist hier gemeint? Die Zufahrt ist durch die Kurven und parkende Fahrzeuge bereits für PKW mit teilweisem Gegenverkehr kaum zu befahren, mit dem Entsorgungsfahrzeug (Schleppkurven, Mindestbreite) darf keine weitere Einschränkung erfolgen.

**Abwägungsvorschläge:****zu 6.4 Verkehrs- und Grünfläche:**

Bei dem als Verkehrsgrün festgesetzten Bereich handelt es sich um die mit einer Bank gestalteten Ecke an der Einmündung der „Flamenstraat“ in den Straßenzug „Am Kirchplatz“



Insofern werden durch diese der Realnutzung entsprechenden Festsetzung der Fläche keine Einschränkungen auf den Verkehrsfluss zu erwarten sein.

## **7.4 Müllentsorgung**

### **Ergänzung Hinweise:**

Die Abfuhrsituation am Kirchplatz und umliegend ist jetzt schon mit Problemen behaftet. Vielfach gibt es keine Aufstellmöglichkeiten für Abfallbehälter Teilweise werden die Mülltonnen durch das Haus an den Abholort gezogen, bzw. mehrere kleine Behälter statt einem großen Behälter genutzt. Wie das mit Ferienwohnungen funktionieren soll, sollte ganz genau geklärt sein bzw. den Planern geklärt werden.

Die Parksituation ist im Innenstadtbereich jetzt schon angespannt. Zugunsten von Anwohnerparkplätzen können z.B. in der FrL. Marien Straße Menschen mit Handikap oder Kinderwagen nur auf der Fahrbahn fahren. Durch mehr schlecht oder falsch parkende Fahrzeuge ist der Innenstadtbereich häufig nicht befahrbar. Zusätzliche Mieterfahrzeuge oder von Feriengästen werden den Zustand nicht verbessern. Da sie dabei in die nähere Umgebung ausweichen und dort Behinderungen verursachen können.

Die Regelungen der Berufsgenossenschaften sind hier ganz klar, zu enge und auch regelmäßig versperrte Durchfahrten dürfen von Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden. Die Entsorgung fällt aus!

In der Folge ist dann mit herumstehenden Behältern, Geruchsbelästigungen usw. zu rechnen.

Ggf. muss die Stadt Jever dann für eine Regelung sorgen und z.B. die Abfallbehälter durch den Bauhof zu Sammelplätzen bringen und dort wieder zurückstellen.

### **Rechtliche Grundlagen**

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) insbesondere §§ 9, 23, 35

DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ (bisher BGI C 27 und GUV-V C 27)

### **Weitere Informationen**

DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (bisher BGI 5104)

DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft Teil 1, Sammlung/ Veröffentlichung des Länderausschusses für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (LASI):

Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06)

Der bewusst zu erhaltende und über Jahrhunderte gewachsene historische Stadtgrundriss mit einer sehr dichten Bebauung und den engen Gassen (Waagestraße; Steinstraße etc.) erfordert eine differenzierte Betrachtung der Möglichkeiten für die Müllentsorgung.

Aufgrund dieser bewahrenswerten Strukturen können im vorliegenden Fall nicht die gleichen Anforderungen an die Organisation der Müllentsorgung gestellt werden, wie dies in einem geplanten neuen Siedlungsbereich der Fall wäre.

Auch wäre an dieser Stelle klar zu stellen, dass durch die vorliegende Planung nicht eine zusätzliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen und somit ein höherer Bedarf an Stellplätzen für Gäste geschaffen werden soll, sondern der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Erdgeschosszonen am Straßenzug „Am Kirchplatz“ im Interesse des Erhalts einer lebendigen Innenstadt (Handel u. Dienstleistungen) regelt.

Insofern wird die Zunahme von Ferienwohnungen in diesem Gebiet durch diese Bauleitplanung keinesfalls erhöht. Somit kann eine Verschlechterung der Situation für die Müllentsorgung ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:**  
Hinweis zu Kap. 3.2 der Begründung: Nach dem 1. und 2. Entwurf des LROP 2020 ist die Altstadt Jever als kulturelles SachgutHK 119 in das LROP aufgenommen worden.

**Fachbereich Straßenverkehr:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:**

**Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:**

**Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:**

Es bestehen keine Bedenken.

Die Zustimmungen der beiden nebenstehend aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Fachbereichs auf die Ausführungen des LROP werden in die Begründung eingearbeitet.

Die Zustimmungen der nebenstehend aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.

TÖB 3	IHK Oldenburg vom 08.06.2022	Hinweise
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Jever verzeichnet zunehmende Anfragen für eine Umnutzung der Erdgeschosszonen um den Kirchplatz zu Ferienwohnungen und Wohnungen. Nach Einschätzung der Stadt bedrohen solche Umnutzungen die städtebauliche Attraktivität und Funktionalität des Platzes, der bis dato über eine relativ hohe Kundenfrequenz verfüge und von den Besuchern als lebendiger, innerstädtischer Platz wahrgenommen werde.</p> <p>Die Stadt Jever möchte sowohl das bauliche Erbe als auch die vielfältigen, gewerblichen Nutzungen im Umfeld des attraktiven Platzes bewahren und somit die Aufenthaltsqualitäten sichern.</p> <p>Mit dem Planvorhaben sollen deshalb im Plangebiet Ferienwohnungen ausgeschlossen werden und auch eine normale Wohnnutzung nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig sein. Zudem sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben jedoch folgenden Hinweis zu den Planunterlagen:</p> <p>Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird mit dem Schutz des historischen Stadtbildes, der Enge der Verkehrsräume und dem Erhalt der Aufenthaltsqualität begründet. Gleichwohl wir die Gründe der Stadt Jever nachvollziehen und diese für angemessen halten, birgt solch ein einzel-fallbezogenes Vorgehen die Gefahr, wegen unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Wir regen deshalb an, dass die Stadt Jever ein „Vergnügungsstättenkonzept“ gut-achterlich erarbeiten lässt.</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Anbetracht der örtlichen Situation und der vorhandenen Vergnügungsstätte im Plangebiet, Wangerstraße 6 (200 m Abstand) sowie der hohen Denkmalswürdigkeit des gesamten Bereiches erachtet die Stadt die in der Begründung angeführten, städtebaulichen Gründe zum Ausschluss von Spielhallen als ausreichend und verzichtet im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung auf die von der IHK empfohlene Erarbeitung und Verabschiedung eines Vergnügungsstättenkonzeptes.</p>

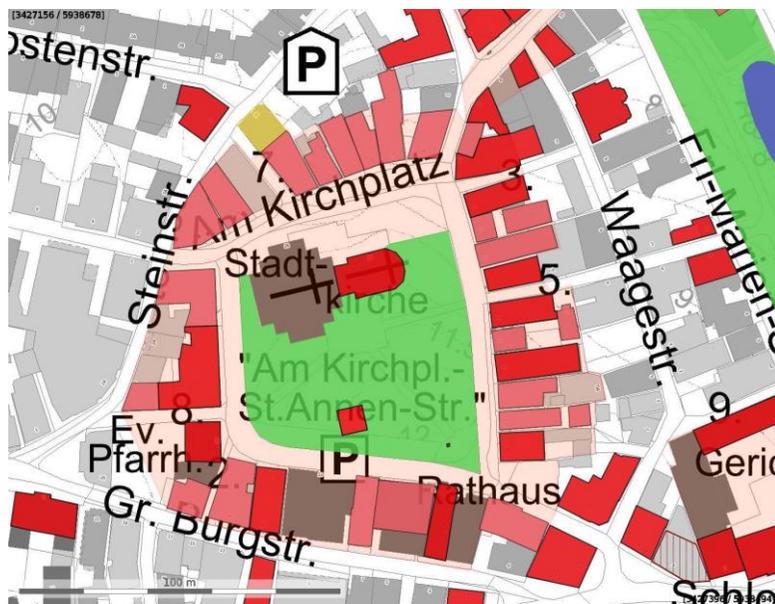
Ein solches Konzept dient ähnlich wie ein „Einzelhandelskonzept“ als Abwägungsgrundlage für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB. In ihm wird festgelegt in welchen Bereichen Vergnügungsstätten zukünftig städtebaulich gewünscht sind und in welchen nicht. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit von Planvorhaben.

Freundliche Grüße

Originalstellungnahme:

Sehr geehrter Herr Hagestedt,

grundsätzlich ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz/Denkmalpflege. Ich beschränke mich deshalb und in Anbetracht der Tatsache, dass die Frist zur Stellungnahme bereits verstrichen ist, darauf, Ihnen anliegend eine aktuelle Kartierung der Baudenkmale im Vorhabengebiet zum Abgleich mit den nachrichtlich in den B-Plan übernommenen Baudenkmalen zu übermitteln. Mir ist aufgefallen, dass diese in Teilbereichen voneinander abweichen (bspw. Am Kirchplatz 27 o. Rosmarinstraße 2). Ich möchte Sie bitten, dies im B-Plan entsprechend anzupassen.

Abwägungsvorschläge:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nachrichtliche Übernahme der Einzelbaudenkmale im Bebauungsplan (Planzeichnung) wurde überprüft und in wird in zwei Punkten geringfügig angepasst:

1. Das bisher im Vorentwurf dargestellte Einzeldenkmal, Am Kirchplatz 18 wird gestrichen. Das Gebäude unterliegt dem sog. Ensembleschutz.
2. Die Darstellungen der Einzeldenkmale für die Adressen Wangerstraße 2 u. 6 ; Am Kirchplatz 1; 4; 6 und 9 sowie für das Eckgebäude Am Kirchplatz/ Kleine Rosmarinstraße werden gebäudebezogen graphisch verbessert.
3. Alle anderen Abgrenzungen zu geschützten Gesamtanlagen (bauliche Ensemble) können im Entwurf zum B-Plan unverändert beibehalten werden.

Da die Denkmalwürdigkeit des gesamten Bereichs bei der Stadt und der Unteren Denkmalbehörde hinreichend bekannt ist, kann mit diesen dann konkretisierten Darstellungen der Einzeldenkmale dem Aspekt des Denkmalschutzes hinreichend entsprochen werden.

Legende:

Dunkelrot = Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG

Hellrot = Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 NDSchG

Blass Rosa = Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 NDSchG  
(Gruppenfläche Kirchplatz)

Gelb = ehem. Denkmal

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

TÖB 5	LBEG vom 13.06.2022	Hinweise								
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Nachbergbau</b>  <i>Nachbergbau Themengebiet Tiefbohrungen</i>  Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von Tiefbohrungen auf Kohlenwasserstoffe.</p> <p><b>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</b>  Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <table border="1" data-bbox="183 986 1106 1086"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN16</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Hinweise</b>  Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.  Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Die EWE Netz GmbH wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung über das Planungsziel (Bestandssicherung und Gliederung der Kerngebiete) unterrichtet. Seitens dieses Leitungsträgers wurde jedoch keine Stellungnahme zum Planverfahren abgegeben. Insofern geht die Stadt davon aus, dass diesbezüglich durch die Planung keine Belange des Leitungsträgers betroffen sind.</p> <p>Da im vorliegenden Fall keine umfangreichen öffentlichen Erschliessungsarbeiten (Straßenausbau oder aber Kanalbau) vorgesehen sind, benötigt die Stadt aktuell keine weiteren Aussagen zum Baugrund.  Private Bauherren sind hierfür selbst verantwortlich.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus							
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb							

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungs-inhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an [markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de](mailto:markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de).

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter

[www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte\\_Rechte](http://www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte).

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Georg Anker

Entsprechende Rechte sind der Stadt nicht bekannt und dürften auch in Anbetracht der historischen Bebauung unwahrscheinlich sein.

Somit resultieren aus den allgemeinen Hinweisen weder Handlungsbedarfe auf Ebene der Bauleitplanung noch werden hierdurch Änderungen im Plan oder der Begründung erforderlich.

**Aufgestellt: Bockhorn den 13.06.2022**

**HWPLAN Stadtplanung**

Herbert Weydringer