

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 81

„Stadtmitte /Am Kirchplatz“

mit örtlichen Bauvorschriften

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

im Zeitraum vom 11.07.2022 bis 12.08.2022

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

HWPLan - Stadtplanung

01.09.2022

I. Ergebnis der Beteiligung

1. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) in der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 durch Aushang des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 81 „Stadtmitte/Am Kirchplatz“ über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
Von einem Bürger(Anlieger) wurde eine Stellungnahme mit Anregungen zum Ausschluss von Wohnungen in der EG-Zone vorgebracht.
Zu den vorgebrachten Sachverhalten hat die Verwaltung nachfolgend Stellung bezogen und unterbreitet einen Vorschlag zur Abwägung.
2. Ebenfalls im Zeitraum vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
3. Insgesamt haben sich drei Träger öffentlicher Belange rückgemeldet. Die Stellungnahme des Landkreises Friesland enthält Hinweise und Anregungen zur Planung. Nachfolgend werden die vorgetragenen Hinweise und Anregungen im Detail behandelt und Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet.

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 3 26.07.2022	IHK Oldenburg	K.B.	Es wird auf die Stellungnahme vom 08.06.2022 verwiesen	-	-
TÖB 2 17.08.2022	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege; Oldenburg - Bau- und Kunstdenkmalpflege-	k.B.	-	-	-
TÖB3 31.08.2022	Landkreis Friesland	-	Hinweise zur Müllentsorgung, zum archäologischen Denkmalschutz zu den Baudenkmalen und zu einzelnen textlichen Festsetzungen	-	Siehe Abwägung

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme

Zur Stellungnahme des Bürgers und des Landkreises werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

Bürger 1	Stellungnahme vom 08.08.2022	Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Als Anlieger und Bewohner einer Immobilie am Kirchplatz möchte ich zu der geplanten Änderung wie folgt Stellung nehmen: Mein Vater hat das Haus Am Kirchplatz 17, 1939 gekauft und seitdem bis 1975 als Fahrradgeschäft genutzt. Meine Frau und ich betreiben Seit 1968 bis heute ein Keramikatelier in diesem Haus. Durch die geplante Nutzungsänderung wird es für uns fast unmöglich gemacht, unsere Räumlichkeiten zu vermieten.- Dies ist aber Plan des Stadtrates- Wir sind dagegen! Wir hatten geplant unsere Räumlichkeiten, die übrigens auch nicht gewerblich genutzt sind, sondern seit 1988 als künstlerische Werkstätten (Atelier) genutzt sind, und in Folge dessen auch keine Gewerbeflächen sind (siehe Schreiben der Oberfinanzdirektion Hannover von 1968, bzw. das Schreiben vom Steuerberater Harms), in Wohnungen umzubauen s. Bau-Voranfrage von 2015. Begründung des Widerspruches gegen den Bebauungsplan: An den 4 Einfallstraßen in die Stadt hat der Rat den Neubau von Großmärkten genehmigt (ALDI, FAMILA, LIDL und EDEKA). Hinzu kommt als weitere Einschränkung unserer Aktivitäten die Erstarkung des Internets (Amazon usw.) Der nachvollziehbare Gedanke des Stadtrates die kleinteilige Vermietung an Gewerbebetriebe am Kirchplatz zu stärken wird durch die vorgenannten Genehmigungen fast unmöglich gemacht und entspricht nicht mehr den Fakten, die durch diese Entscheidungen getroffen wurden. Deshalb bitte ich den Stadtrat darum, die Entscheidung bzgl. des Nutzungsänderungsplanes noch einmal zu überdenken und eine Entscheidung im Sinne der Anlieger zu treffen. Mit freundlichem Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Mit der angestrebten Änderung bzw. Konkretisierung der Nutzungsart im Kerngebiet (MK 1) durch die TF's 1.2 bis 1.4 soll im unmittelbaren Umfeld des Kirchplatzes Wohnnutzung ebenso wie Ferienwohnen in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden. Diese geplante Konkretisierung zielt auf die Erhaltung einer lebendigen Innenstadt mit merkantiler Erscheinung und einer wünschenswerten Kundenfrequenz ab. Gem. § 7 Abs. 2 BauNVO sind im Kerngebiet vor allem gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Wohnungen sind demnach nur für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal vorgesehen. Das klassische Wohnen ist nach § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus bestimmt der Absatz 4 genau die angestrebte Einschränkung der Wohn-Nutzung in der EG- Zone. Diese Regelungen zielen einerseits auf den Erhalt lebendiger Innenstädte ab und dienen andererseits der Konfliktvermeidung (wie z.B. Ruhestörungen etc.). Im Übrigen weist die Stadt darauf hin, dass diese Nutzungseinschränkungen lediglich im MK 1 und dort nur in der EG -Zone zutreffen. Die generelle Entwicklung der großflächigen Einzelhandelsbetrieb entlang der Haupteinfallstraßen kann nicht als Argument für die Beeinträchtigung der Vermietung innerstädtischer Ladenlokale herangezogen werden. Solche großflächigen Versorgungseinrichtungen benötigen die Großflächigkeit; d. h. in Folge der Mindestverkaufsfläche von mehr als 1.000 m² und dem entsprechenden Raum für die Parkplätze kommen hierfür nur Grundstücksareale von 5.000 m² und mehr in Betracht. Die Stadt möchte mittels dieser Nutzungsregelungen für die EG-Zonen im unmittelbaren Umfeld des historisch gewachsenen Kirchplatzes den Charakter einer hohen Aufenthaltsqualität und die Kundenfrequenz durch eine gewerbliche, merkantile Nutzung der EG- Zone sicherstellen. Die vom Bürger angeführte Aussage, dass es sich um ein künstlerisches bzw. freiberufliches Ladenlokal handelt kann hierbei unberücksichtigt bleiben.</p>

TÖB 2**Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 31.08.2022****Hinweise**

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

Fachbereich Umwelt:

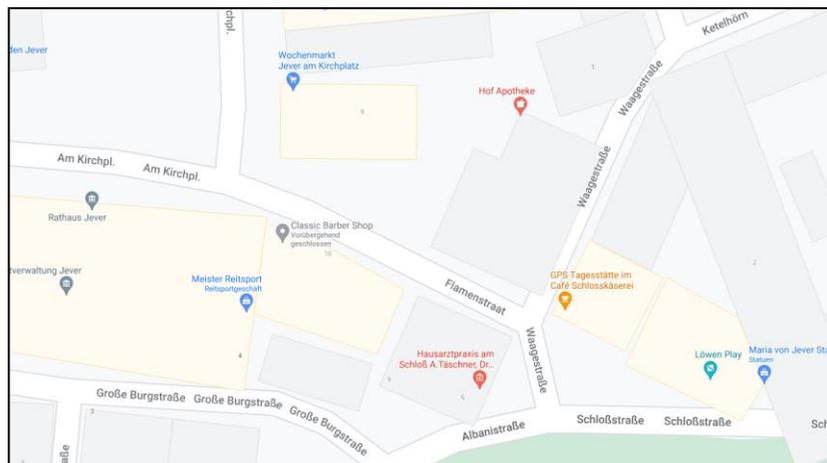
untere Abfallbehörde:

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. Es ist sicherzustellen, dass Entsorgungsfahrzeuge (Schleppkurven, Mindestbreite) den Bereich ohne weitere Einschränkung befahren können.

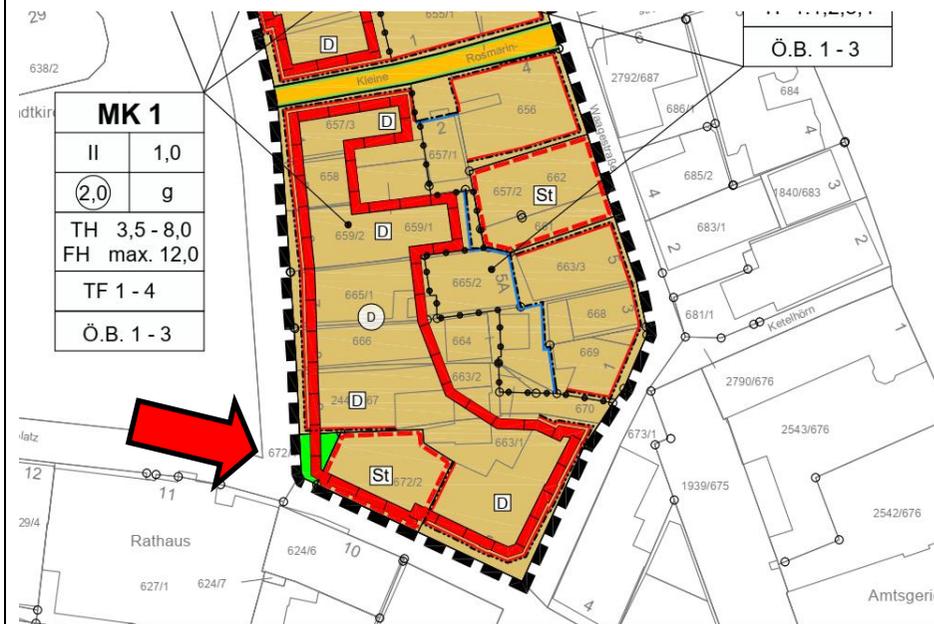
7.4 Müllentsorgung**Ergänzung Hinweise:**

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.

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

Diese Hinweise zu 6.4 und 7.4 wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und abgewogen

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.

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 BGV 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)

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

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- und Denkmalschutz:

Hinweis zu "Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz":

Da es sich bei dem gesamten Plangebiet um den Kern der historischen Innenstadt von Jever handelt sollte dieser Punkt deutlicher formuliert werden.

Mögliche Formulierung:

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächsische

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.

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

Unter Kapitel 4.4 und Kapitel 7.7 der Begründung wird eindeutig auf die Flächendenkmale und die daraus resultierenden denkmalrechtlichen Genehmigungen für Erdarbeiten hingewiesen. Daneben regelt der Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung eindeutig die bodendenkmalpflegerischen Belange.

Insofern sieht die Stadt hier nicht die Notwendigkeit weitere Regelungen in den Plan aufzunehmen

Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden, oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich für folgende denkmalpflegerischen Notwendigkeiten:

- Jegliche Bau- und Erschließungsarbeiten sind ausreichend im Vorfeld denkmalrechtlich zu beantragen.
- Betroffene Flächen müssen je nach Einschätzung der Denkmalbehörden im Vorfeld oder baubegleitend durch entsprechende Fachleute untersucht werden.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendige Ausgrabungen können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland, sowie dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. §14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Hinweis zu Markierung als „Einzelanlagen/Baudenkmal“ bzw. „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen:

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz unterscheidet zwischen Einzeldenkmälern im Sinne des §3(2) NDSchG und Konstituierender Bestandteile einer Gruppe baulicher Anlagen im Sinne des §3 (3) NDSchG. Um mögliche Verwirrung zu vermeiden sollten diese Bezeichnungen verwendet werden

Der nebenstehende Hinweis ist bereits wortgleich auf der Planzeichnung eingetragen. Insofern ergibt sich hieraus kein weiterer Handlungsbedarf.

Die im Plan bzw. in der Legende und in der Begründung verwendete Terminologie entspricht den Sprachregelungen der Punkte 14.2 und 14.3 der Planzeichenverordnung. Insofern sind diese Begrifflichkeiten im Planungsrecht üblich und für jedermann verständlich.

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:

Hinweis zu ÖB 2:

Sinnvoller wäre es nach maximal 15 m Vor- und Rücksprünge zu fordern.

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:

Hinweise:

- 1) in textlicher Festsetzung (tF) 1.2 und 1.3 sind Tankstellen nach § 7 II Nr. 5 (allg. zulässig) und III Nr. 1 (ausnahmsweise zulässig) unterschieden worden; in tF 1.3 sind nur Wohnungen ausgeschlossen, ohne hier auf § 7II Nr. 6 (Betriebspersonal) oder III Nr. 2 (allg. Wohnnutzung) Bezug zu nehmen.
- 2) Außerdem werden mit tF 1.3 alle Wohnungen im MK1-Gebiet im Erdgeschoss ausgeschlossen. Sollen hier Ausnahmen für z.B. Betriebspersonal auf straßenabgewandter Gebäudeseite bis zur Tiefe von xx m zugelassen werden?
- 3) tF. 2.3: hier steht 2,3 und hinter 3,0 fehlt die Angabe "m". Da nach Örtlicher Bauvorschrift Nr. 2 ab 6 m auch Flachdächer möglich sind, sollte neben "Firsthöhe" auch neutral "Gebäudehöhe" verwendet werden.
- 4) in tF 3.1 und 3.2 ist ein Maß für die Löhnen (von ... bis ... m) anzugeben, denn sonst fehlt hier ein Regelungsgehalt zur geschlossenen Bauweise

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:

Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:

Fachbereich Straßenverkehr:

Es bestehen keine Bedenken.

Die im Plan enthaltene Formulierung entspricht bereits genau dieser Anregung, Nach jeweils 15 m sind Vor- oder Rücksprünge in der Gebäudefront einzubauen, um die Fassade aufzulockern.

1. Die Regelung bzgl. der Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den TF 1.2 und TF 1.3 sind aus Sicht der Stadt eindeutig.
2. Im MK 1 sind in der EG-Zone keinerlei Wohnnutzungen, weder ausnahmsweise noch für Betriebsleiter oder Personal zulässig. In Anbetracht der kleinteiligen Ladenflächen hält die Stadt diese Regelung für angemessen.
3. Anstatt der Firsthöhe wird künftig die absolute Gebäudehöhe festgesetzt; der Plan wird entsprechend redaktionell überarbeitet.
4. In der TF 3.2 wird ein Mindestmaß (0,75 m) und ein Höchstmaß (1,25 m) für die Breite der Löhnen festgesetzt.

Die Zustimmungen der nebenstehend aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt: Bockhorn den 01.09.2022

HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer