

Stadt Jever

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 81

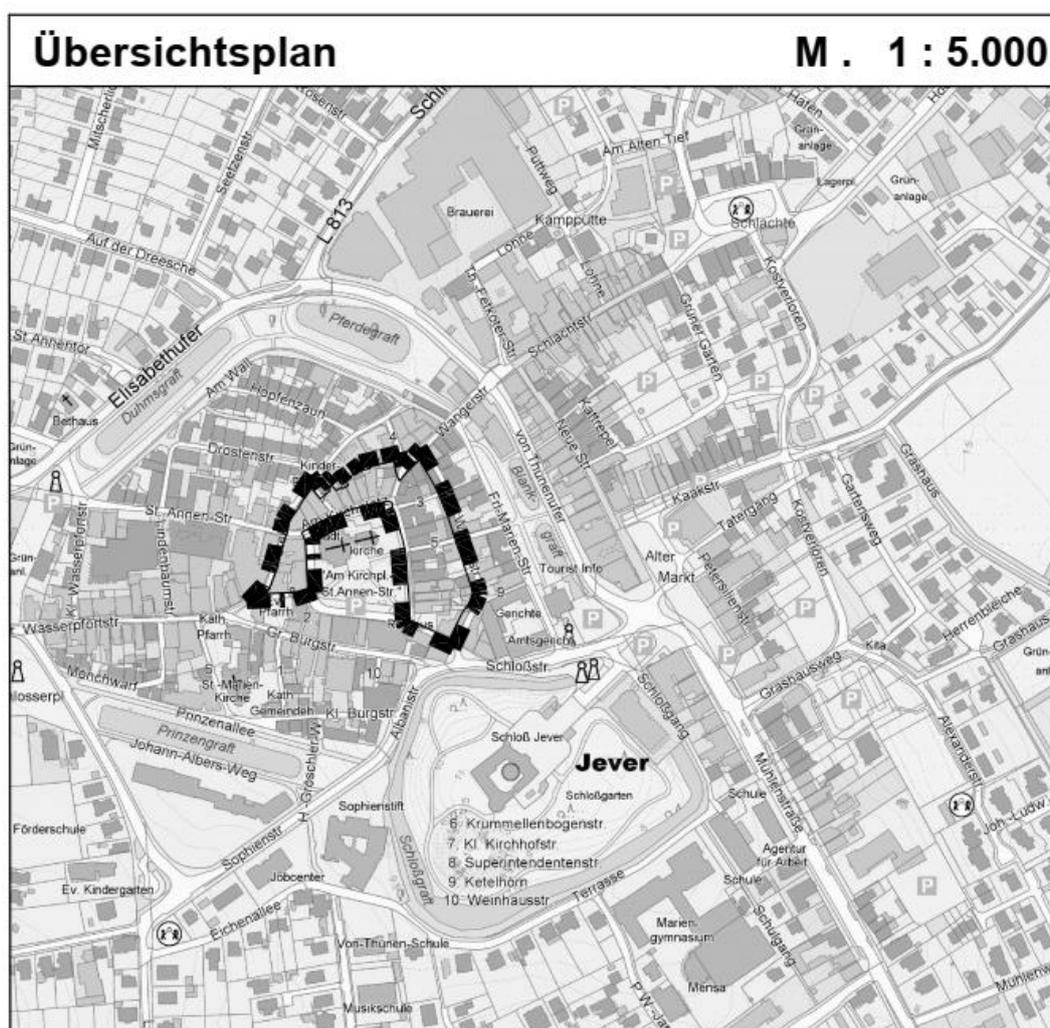
„Stadtmitte / Am Kirchplatz“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



HWPlan Stadtplanung

Bockhorn

Entwurf

04.07.2022

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziel	4
2	Verfahrensablauf	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	5
2.2	Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	5
2.2.1	Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
2.2.2	Ergebnis aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	6
2.3	Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	6
	<i>(Dieses Kapitel wird nach Durchführung der öffentlichen Auslegung ergänzt)</i>	6
3	Planerische Vorgaben und Grundlagen	7
3.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	7
3.2	Landesplanung und Regionalplanung	7
3.3	Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009	7
3.4	Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24.1 „Stadtmitte/Hopfenzaun“	8
3.5	Plangrundlage	9
4	Bestandsdarstellung/Analyse	10
4.1	Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse,	10
4.2	Nutzungen	11
4.3	Geschichtliche Entwicklung, Baulicher Bestand und Stadtraum	12
4.4	Denkmalpflege	14
4.5	Situation des Verkehrs	14
5	Entwicklungsziele	14
6	Inhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 81	15
6.1	Nutzungsart und flächige Festsetzungen	15
6.2	Nutzungsmaß	15
6.3	Überbaubare Bereiche/Bauweise	15
6.4	Verkehrs- und Grünflächen	16
6.5	Sonstige Festsetzungen	16
6.6	Textl. Festsetzungen	16
6.7	Örtliche Bauvorschriften	16

6.8	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Denkmalschutz	16
6.9	Hinweise	17
7	Auswirkungen der Planung	17
7.1	Oberflächenentwässerung	17
7.2	Ver- und Entsorgung	17
7.3	Verkehr	17
7.4	Müllentsorgung	17
7.5	Immissionsschutz	18
7.6	Naturhaushalt	18
7.7	Denkmalpflege	18
7.8	Bodenordnung	18
8	Verfahrensvermerke	19

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Kirchplatz mit seinem Umfeld ist neben dem Alten Markt und dem Schlossensemble einer der wichtigsten Plätze im historischen Stadtgefüge der Stadt.

Diese Platzsituation mit der Kirche in der Mitte, der darum angeordneten Grünanlage und ihrer historischen, kleinteiligen, randlichen Bebauung entfaltet für Anwohner und Besucher eine hohe Aufenthaltsqualität. Zusätzlich zur baulichen Atmosphäre wird die Attraktion und Qualität des Platzes durch in den Erdgeschosszonen angesiedelte Läden und Cafés mit Außengastronomie gesteigert.

Hierdurch und auch durch den wöchentlich zweimal stattfindenden Wochenmarkt im Umfeld der Kirche wird eine relativ hohe Kundenfrequenz erzeugt und der Platz wird als ein lebendiger, innerstädtischer Platz wahrgenommen.

Mit dem anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel ist allerdings festzustellen, dass solchen kleinteilig organisierten „Geschäftslagen“ zunehmend Leerstände oder aber die Umnutzung der Erdgeschosszonen zu Wohnraum drohen.

Die Folge hiervon wäre nicht nur der Verlust an Aufenthaltsqualität, sondern auch die Verödung solch innerstädtischer, ehemals belebter Plätze.

Gerade eine für den Tourismus prädestinierte Stadt wie Jever ist aber zwingend auf den Erhalt solcher Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität angewiesen.

In Kenntnis dieser Sachlage und in Folge zunehmender Anfragen bzgl. Umnutzung der Erdgeschosszonen zu Wohnungen (Ferienwohnungen oder aber auch Dauerwohnen), hatte die Stadt diesbezüglich Handlungsbedarfe erkannt. Diese Regelungsbedarfe werden umso mehr erforderlich, da der überwiegende Teil der historischen Bebauung um den Kirchplatz nicht von einem qualifizierten Bebauungsplan abgedeckt wird, sondern Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB (als im Zusammenhang bebautes Gebiet) zu beurteilen wären.

Aber auch die historische Bedeutung des Platzgefüges erfordert planerische Steuerungs- und Regelungsbedarfe.

So können entsprechende Regelungen im Bebauungsplan die Bewahrung des historischen, baulichen Erbes zusätzlich zum ohnehin im überwiegenden Teil geltenden Ensembleschutz (i. S. d. Denkmalrechtes) unterstützen.

Auch darf an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass in diesem Bereich erst im Jahre 2015 die Maßnahmen zum Sanierungsgebiet III „Am Kirchplatz“ mit aufwendiger Gestaltung der Freiflächen und der Verkehrsräume abgeschlossen werden konnte.

Insofern ist es nur folgerichtig, Gedanken zur künftigen, baulichen und nutzungsspezifischen Entwicklung des Gebietes anzustellen und entsprechende Regelungen zur Bewahrung der Eigenart und Qualität des Platzes vorzusehen.

Dementsprechend hatte sich die Stadt Ende 2021 entschlossen, für diesen Bereich ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Hierfür wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Stadtmitte/Am Kirchplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, das Verfahren ohne eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, hat sich die Stadt Jever in Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens für die Stadt und des in der Öffentlichkeit gegebenen Interesses entschlossen, ein klassisches zweistufiges Verfahren mit Durchführung der entsprechenden frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2 **Verfahrensablauf**

2.1 **Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 aufgrund der o. g. Erkenntnisse die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Stadtmitte/Am Kirchplatz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) beschlossen. In den Folgemonaten, Januar bis April 2022, wurde vom beauftragten Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der örtlichen Gegebenheiten vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 81 erarbeitet.

Neben einer, je nach Lage differenzierten Festsetzung von zwei Kerngebieten und detaillierten Regelungen zum Nutzungsmaß durch Einführung von Trauf-/Firsthöhen wurde die Notwendigkeit zur Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften erkannt.

Dieser Vorentwurf mit den entwickelten örtlichen Bauvorschriften wurde dem Fachausschuss am 20.04.2022 vorgestellt und von diesem Gremium gebilligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat den vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 81 mit den örtlichen Bauvorschriften (Dachform und Fassadengliederung) am 03.05.2022 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, anhand dieser Unterlagen die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger) durchzuführen.

Diese frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden anhand des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 03.06.2022 durchgeführt.

2.2 **Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

2.2.1 **Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Von **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gingen insgesamt 5 Stellungnahmen mit Hinweisen ein.

Diese beinhalten allgemeine Hinweise, welche teilweise lediglich redaktionelle Änderungen in der Begründung bzw. im Plan erfordern:

- **Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie**, Stellungnahme vom 13.05.2022:
Es wird um Ergänzung der Ausführungen zu Bodendenkmalen in der Begründung (Kapitel 4.4 und 7.7) gebeten.
Dieser Bitte wird entsprochen; die beiden Kapitel werden entsprechend ergänzt.
- **Landkreis Friesland vom**, Stellungnahme vom 01.06.2022:
Die Hinweise zur Durchführung der Müllentsorgung erfordern keine weiteren Handlungsbedarfe, da durch den Bebauungsplan weder das künftige Müllaufkommen noch die verkehrliche Situation verändert werden.
Der Hinweis auf die Einstufung des Bereichs als kulturelles Sachgut im LROP wird in die Begründung aufgenommen.

- **IHK Oldenburg**, Stellungnahme vom 08.06.2022:
Generell wird das Planungsvorhaben begrüßt. Um den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtssicher zu begründen, wird die Aufstellung eines kommunalen Vergnügungsstätten-Konzeptes empfohlen.
Dieser Anregung folgt die Stadt nicht, da der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Anbetracht der historischen Bebauung, der vorherrschenden Nutzungen und einer bereits vorhandenen Vergnügungsstätte an der Wangerstraße begründbar ist.
- **Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bau - und Kunstdenkmale**, Regionalreferat Oldenburg, Stellungnahme vom 08.06.2022
Es wird um Aktualisierung der nachrichtlich eingetragenen Baudenkmale gebeten. Dieser Anregung kommt die Stadt nach; die Planzeichnung wird entsprechend aktualisiert.
- **LBEG**, Stellungnahme vom 13.06.2022
Allgemeine Hinweise zu evtl. vorkommenden Leitungen; auf das Planungsgebiet ergeben sich keine Auswirkungen.

2.2.2 Ergebnis aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Von **Bürgern** wurden weder Hinweise noch Anregungen zur Planung vorgetragen.

2.3 Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Dieses Kapitel wird nach Durchführung der öffentlichen Auslegung ergänzt)

3 Planerische Vorgaben und Grundlagen

3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Altstadtbereich der Stadt Jever und umfasst an drei Seiten, nämlich im Westen, im Norden und im Osten den historischen Kirchplatz.

Der ca. 0,9 ha große Planungsbereich umfasst neben den öffentlichen Verkehrsflächen 35 Liegenschaften mit 43 Flurstücken der Flur 7, in der Gemarkung Jever.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Steinstraße
- Im Norden reicht der Bereich bis an den Parkplatz bzw. die Parkpalette in der Steinstraße heran
- Im Nordosten durch die Straßenzüge Apotheker- und Wangerstraße
- Im Osten durch die Waagestraße
- Im Süden durch die Superintendentenstraße bzw. die Flamenstraat

Im Übersichtsplan auf dem Deckblatt wird der Geltungsbereich dargestellt.

3.2 Landesplanung und Regionalplanung

Im Entwurf zum Landesraumordnungsprogramm 2022 wird die gesamte Altstadt und somit auch der Planbereich als kulturelles Sachgut aufgeführt.

Nach dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland (2021) wird der Stadt Jever die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Neben der Schwerpunktaufgabe zur Sicherstellung von Versorgungsstrukturen gehört der Aufgabenschwerpunkt „Förderung des innerstädtischen Wohnens“.

Aber auch die zugewiesene Aufgabe zur Entwicklung des Standortes für Erholung und den Fremdenverkehr erfordern die Erhaltung des reizvollen Stadtbildes mit seinen historischen baulichen Strukturen.

Somit entsprechen die Planungsabsichten (Sicherung innerstädtischer Versorgungsstrukturen bei gleichzeitigem Erhalt des Stadtbildes) im vollen Umfang den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

3.3 Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 greift die tatsächlich im Planungsbereich ausgeübten Nutzungen auf und stellt diese als gemischte Bauflächen dar.

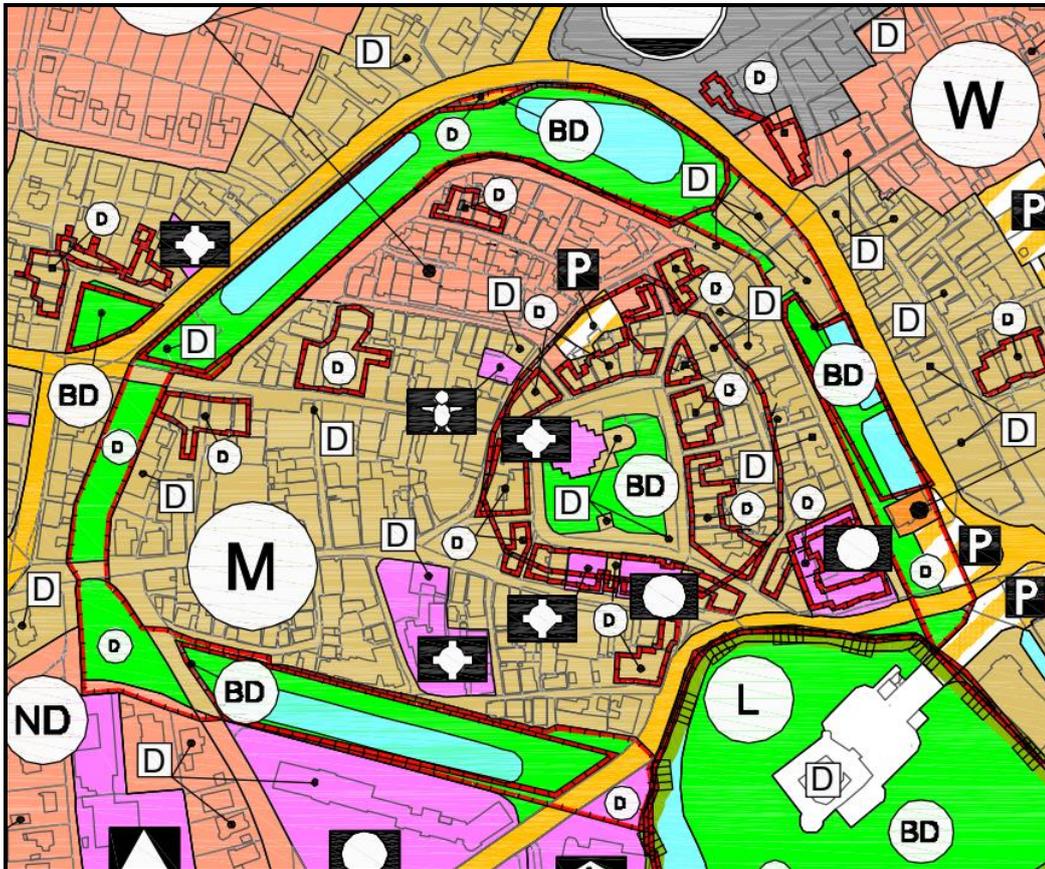
Den denkmalpflegerischen Aspekten entspricht der FNP durch die nachrichtliche Darstellung von baulichen Ensembles an allen vier Seiten des Kirchplatzes, sowie von einzelnen Baudenkmalen.

Im Umfeld des Änderungsbereichs greift der FNP gleichermaßen die dort real ausgeübten Nutzungen auf und stellt diese als gemischte Bauflächen bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf (Rathaus, Gericht etc.) dar.

Die öffentliche Grünfläche um die Kirche wird entsprechend dargestellt und zusätzlich als Bodendenkmal ausgewiesen.

Die nach dem Bebauungsplan Nr. 81 beabsichtigten Festsetzungen (Kerngebiet) entsprechen dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

vgl. hierzu nachfolgende Darstellung, „Auszug aus dem wirksamen FNP 2009“



3.4 Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24.1 „Stadtmitte/Hopfenzaun“

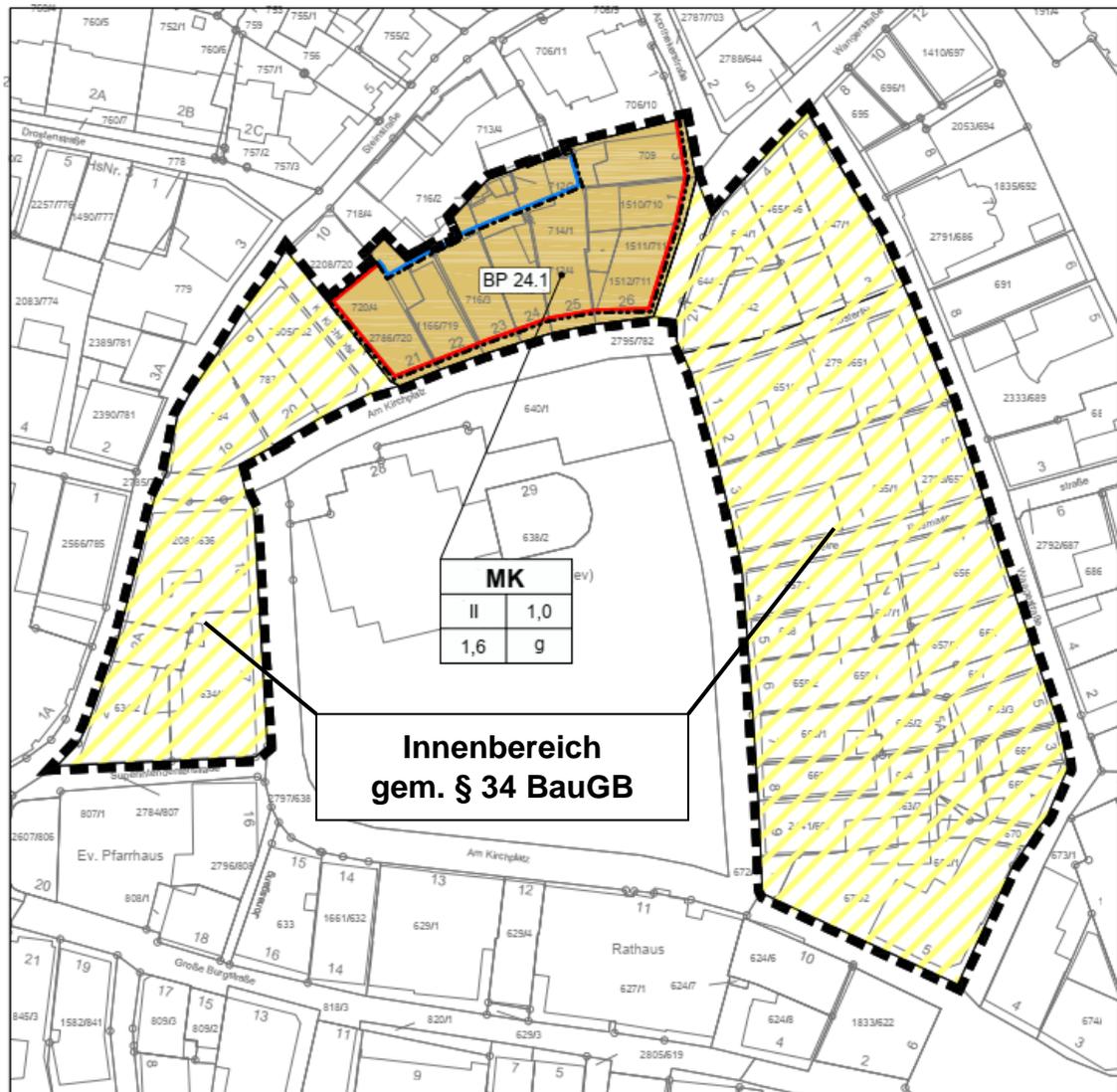
Der Bebauungsplan Nr. 24.1 „Stadtmitte/Hopfenzaun“ ist seit 1988 rechtskräftig. Der Bebauungsplan reicht lediglich im Norden mit ca. 1.800 m² in den aktuellen Planungsbereich hinein und deckt den Bereich zwischen der Kleinen Kirchhofstraße im Westen und der Apothekerstraße/Wangerstraße im Nordosten ab.

Für die durch historische Bausubstanz geprägten Bereiche nördlich des Kirchplatzes setzt der Bebauungsplan Nr. 24.1 ein Kerngebiet fest.

Das festgesetzte Nutzungsmaß erlaubt in der geschlossenen Bauweise eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei max. 2 Vollgeschossen. Für die westliche und die östliche Seite des Kirchplatzes existiert kein Bebauungsplan. Dieser Bereich mit seiner überwiegend historisch geprägten zweigeschossigen Randbebauung ist als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Diese vorgefundenen und im Bebauungsplan Nr. 24.1 festgesetzten Sachverhalte bzgl. der Nutzungen sowie zur baulichen Dichte und zur Ausprägung des Bereichs liefern Anhaltspunkte für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81.

vgl. nachfolgende Darstellung zum aktuellen Planungsrecht:



3.5 Plangrundlage

Der Vorentwurf und auch der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81 wurden auf einer vorläufigen Plangrundlage (Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000), herausgegeben von der Stadt Jever, erstellt.

Diese Planunterlage stellt den örtlichen Bestand sowie die weiteren für die Planung relevanten Sachverhalte wie Grundstücksgrenzen bzw. Wegeparzellen hinreichend genau dar.

Zwischenzeitlich wurde das Katasteramt Varel mit einer erweiterten Umringvermessung beauftragt; so dass bis zur Rechtskraft eine geometrisch einwandfreie Planunterlage als Grundlage für diesen Plan existieren wird.

Für diese, endgültige Plangrundlage wird dann die sog. "große Bescheinigung" gem. VV BauGB 41.2.3 (geometrisch einwandfreie Grundlage) beantragt.

4 Bestandsdarstellung/Analyse

4.1 Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse,

Innerhalb des ca. 0,9 ha großen Geltungsbereiches herrscht überwiegend eine kleinteilige Parzellenstruktur (110 m² - max. 682 m²) vor.

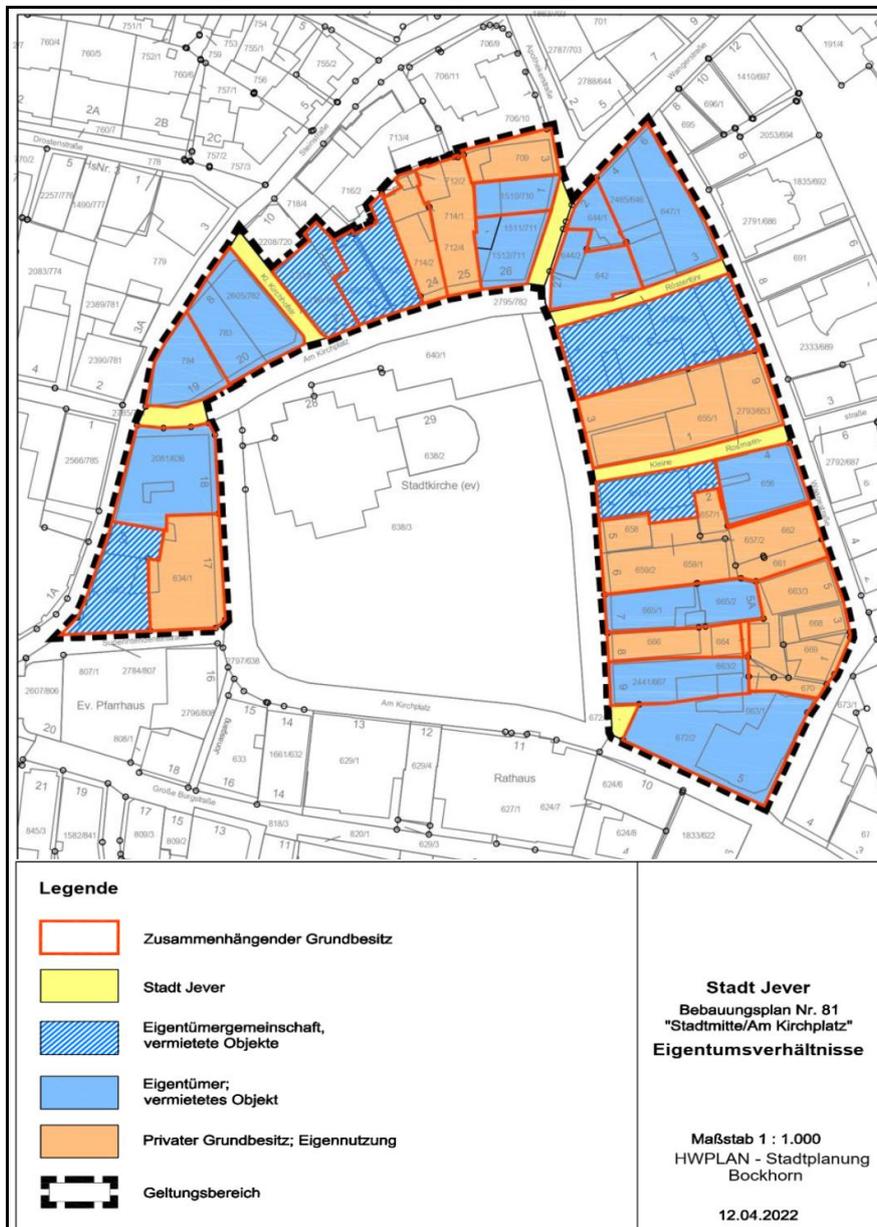
Die insgesamt 35 baulich genutzten Liegenschaften mit 43 Flurstücken stehen im Eigentum von insgesamt 26 privaten Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften.

Sechs Flurstücke stellen öffentliche Verkehrsflächen dar; diese befinden sich im Eigentum der Stadt.

Von den privaten Eigentümern wohnen zehn an gleicher Adresse im Gebiet und nutzen die Liegenschaften zumindest zum Teil selbst.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Eigentümer sich mit dem Quartier und ihren Liegenschaften identifizieren und ein starkes Interesse an einem Erhalt der Bausubstanz sowie einer nachhaltigen, wirtschaftlichen Verwertung der Liegenschaften haben.

vgl. hierzu nachfolgende Darstellung der Eigentumsverhältnisse:



4.2 Nutzungen

In groben Zügen kann festgestellt werden, dass publikumswirksame Nutzungen wie öffentliche Einrichtungen, Gastronomie, Läden und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen zum Kirchplatz untergebracht sind.

Die darüberliegenden Geschosse werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Zu den rückwärtigen Straßenzügen dominiert die Wohnnutzung über alle Etagen, bzw. die Höfe dienen dem rückwärtigen Zugang zu den Gebäuden bzw. bieten Anwohnern im überschaubaren Umfang einige Garagen bzw. Pkw- Stellplätze.

Zwischenzeitlich muss allerdings festgestellt werden, dass bei der Stadt zunehmend Anfragen bzw. Absichten auf Umnutzung von Ladengeschäften in der EG-Zone zu Wohnungen bzw. zu Ferienwohnungen bekannt wurden. Auch sind erste Leerstände zu verzeichnen bzw. die Phasen der Leerstände verlängern sich.

Diesbezüglich ist für die Zukunft Handlungsbedarf angesagt, um die dort in den Erdgeschosszonen über Jahre vorherrschende Nutzung (Läden; Gastronomie) mit starken Kundenfrequenzen zu erhalten.

Nur so kann der Charakter eines „lebendigen,“ innerstädtischen Platzes mit historischer Randbebauung für die Zukunft und im Interesse einer bei Touristen beliebten Stadt erhalten werden.

vgl. die schematische Darstellung „Nutzung in der EG-Zone“:



4.3 **Geschichtliche Entwicklung, Baulicher Bestand und Stadtraum**

Die Entwicklung des Platzes wurde seit ca. 1.000 Jahren durch Kirchenbauten unterschiedlicher Epochen geprägt. Die Erscheinung der heutigen Kirche ist das Ergebnis eines Wettbewerbs nach einem Brand im Jahre 1959 und dem nachfolgenden Wiederaufbau. Hierbei wurden verbliebene, historische Teile und moderne Architektursprache zu einem Gesamtwerk zusammengeführt.

Da üblicherweise im Umfeld der historischen Kirchen auch Friedhöfe angelegt wurden, ergibt sich daraus ein wesentlicher Aspekt für die heutige Ausprägung des unmittelbaren Umfeldes um die Kirche. Dieser Teil des Platzes mit seinem beachtlichen Baumbestand stellt eine wichtige innerstädtische Grünfläche mit Aufenthaltsqualität dar.

Aber auch in der Historie begünstigte diese Grünfläche inmitten der mittelalterlich geprägten, engen Stadt die städtebauliche Entwicklung. Im Umfeld der ehemaligen Begräbnisstätten (Friedhof) entstanden bürgerliche, z. T herrschaftliche Wohngebäude mit spätbarocker Ausprägung.

Hinzu trat im Jahre 1609 das Rathaus im Stil der Renaissance und begünstigte bürgerliches Handeln in diesem Bereich der Stadt.

Diese historischen baulichen Strukturen sind auch noch heute in ihren Grundzügen erkennbar und bilden den vorhandenen Stadtgrundriss mit sehr kleinteiligen Grundstückszuschnitten ab.

Mit dem im 18.Jahrhundert einsetzenden gesellschaftlichen Wandel, dem Erstarren des Bürgertums in der Stadt und zunehmendem Handel wurden die ehemals vornehmlich als reine Wohngebäude angelegten Häuser um den Kirchplatz teilweise umgenutzt,

Fortan wurden die Erdgeschosszonen von den Eigentümern zunehmend gewerblich (als Ladenlokale, Handwerksbetriebe, Gasstätten) genutzt; in den darüberliegenden Etagen wurde gewohnt.

Diese Entwicklung führte in den letzten 200 Jahren dazu, dass sich der Charakter des Platzes von einem ehemals innerstädtischen Wohnquartier am Kirchhof zum kommerziellen, belebten und gut frequentierten öffentlichen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln konnte.

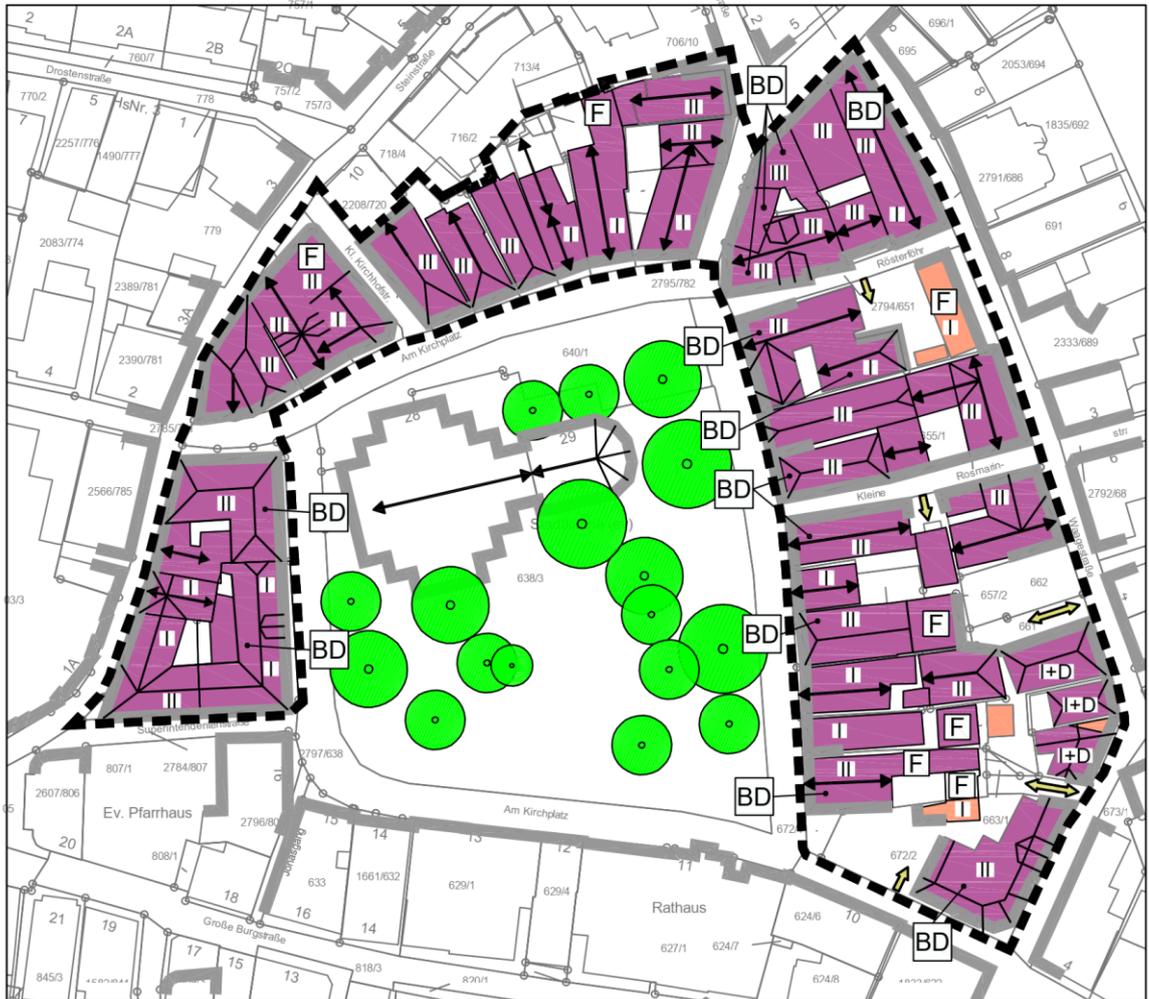
Diese historische Entwicklung mit ihren kleinteiligen, baulichen Strukturen ist auch heute noch in Folge der Beibehaltung der recht kleinen Grundstücke und dem weitgehendem Erhalt ursprünglicher Bauformen mit überwiegend ein – bis zweigeschossigen Gebäuden gut ablesbar und vermittelt ein ruhiges geschlossenes Platzensemble mit klaren Raumkanten.

Die geschlossene Bebauung am Kirchplatz wird allenfalls durch schmale „Lohnen“ bzw. Gebäudeversätze aufgelockert.

Insgesamt dokumentiert die vorhandene, sowohl in technischer als auch in gestalterischer Sicht weitgehend intakte Gebäudesubstanz den historischen Bezug einer Kleinstadt.

Die zahlreichen Baudenkmale, welche in ihrer Gesamtheit ein Ensemble, vor allem rings um den Kirchplatz bilden, tragen diesem historisch geprägten Standort Rechnung.

siehe auch Darstellung unten: Bauliche und stadträumliche Strukturen:



Legende		
	Hauptgebäude	
	Nebengebäude	Geltungsbereich
	Dachform	
	Zugang zu Hinterhofsituationen	
	Anzahl der Geschosse	
	Flachdach	
	Baudenkmal	
	Raumkanten, geschlossen	
	raumbildende Gehölzstruktur	

Stadt Jever
 Bebauungsplan Nr. 81
 "Stadtmitte/Am Kirchplatz"
**baulich- und
 stadträumliche Struktur**

HWPLAN-Stadtplanung
 Lindenstraße 39
 26345 Bockhorn
 Telefon: 04453-489 492
 Mobil: 01520-899 0 998
 hwplan.bockhorn@ewe.net

27.04.2022

4.4 **Denkmalpflege**

Neben den insgesamt 11 erfassten einzelnen Baudenkmalen muss die geschlossene Ensemblewirkung des Quartiers rings um den Kirchplatz benannt werden. Diese historischen Gebäude untermauern eindrucksvoll die bauliche Geschichte der Residenzstadt und prägen das historische Stadtbild maßgeblich.

Aber auch den im Gebiet noch verborgenen Bodenfunden muss besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Nicht nur der gesamte Bereich wird beim Landesamt als Flächendenkmal (Jever, FStNr. 10) geführt, sondern auch der ehemalige Friedhofshügel wird als Bodendenkmal (Jever FStNr 35) gekennzeichnet. Dementsprechend werden für alle Erdarbeiten denkmalrechtliche Genehmigungen gem. § 13 NDSchG erforderlich.

4.5 **Situation des Verkehrs**

Die im Geltungsbereich belegenen Abschnitte der Straßen (Am Kirchplatz; Kleine Kirchhofstraße, Wangerstraße, Rösteföhr und Kleine Rosmarinstraße) führen als enge Gassen direkt auf den Straßenzug Am Kirchplatz und binden den Kirchplatz in das historische Verkehrsnetz der Stadt ein.

All diese Straßenzüge zeichnen sich durch relativ enge Profilräume aus und unterstützen somit die geschlossene Wirkung des Kirchplatzes.

In Anbetracht ihrer historischen und stadträumlichen Bedeutung wurden diese Straßenzüge in den vergangenen Jahren im Zuge der verschiedenen innerstädtischen Sanierungsmaßnahmen nach historischen Vorbildern zwischen den die Gassen begrenzten Gebäuden gepflastert.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass zwar alle betroffenen Straßenzüge für KFZ-Verkehre befahrbar sind.

Allerdings gelten für diese kleinen Straßenzüge überwiegend Einbahnstraßen – Regelungen. Somit kann der Ziel- und Quellverkehr im Quartier Kirchplatz auf einem verträglichen Maß gehalten werden.

Öffentliche und bewirtschaftete PKW- Stellplätze werden im öffentlichen Straßenraum „Am Kirchplatz“ vorgehalten.

5 **Entwicklungsziele**

Die Stadt Jever als bevorzugter Wohnstandort und als Ziel vieler Besucher (Touristen) möchte den historischen Stadtkern auch künftig als lebendige Innenstadt erhalten.

Dem Kirchplatz mit seinen zahlreichen, auch außergastronomischen Angeboten und seinen kleinteiligen Handelsflächen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Insofern muss die Stadt bestrebt sein, neben der Wahrung des baulichen Erbes auch die vielfältigen, gewerblichen Nutzungen im Umfeld des attraktiven Platzes zu bewahren und somit die Aufenthaltsqualitäten zu sichern.

Verdrängungen von Ladenflächen und gastronomischen Betrieben durch Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone muss somit planerisch begegnet werden.

6 Inhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 81

6.1 Nutzungsart und flächige Festsetzungen

Im Sinne einer das Stadtzentrum stärkenden Planungskonzeption werden für die Bereiche zwei Kerngebiete (MK 1 und MK 2) mit zum Teil vertikaler Gliederung vorgesehen.

Dies sind im Einzelnen:

- Für die dem Kirchplatz zugewandten Gebäude mit Ihren Ladenlokalen, den gastronomischen Betrieben und ihren Dienstleistungsflächen in den Erdgeschosszonen setzt der Bebauungsplan ein MK 1 mit vertikaler Gliederung fest. Demnach sind in der EG- Zone Wohnungen und Ferienwohnungen jeglicher Art ausgeschlossen; vgl. TF 1.3 und TF 1.4
- Für die rückwärtigen Liegenschaften zur Waagestraße setzt der Bebauungsplan ein MK 2 ohne den Ausschluss von Wohnungen bzw. ohne die Einführung einer vertikalen Gliederung fest, da in diesem Bereich bereits heute schon das Kerngebiet im starken Maße mit Wohnnutzungen durchsetzt ist und dort keine negativen Auswirkungen auf das Stadtgefüge zu erwarten sind.
- In beiden Kerngebieten (MK 1 und MK 2) werden allerdings im Hinblick auf das historische Stadtbild, die Enge der Verkehrsräume und dem Erhalt der Aufenthaltsqualität Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen; vgl. TF 1.1
- Die tatsächlich vorhandenen und **für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsflächen** mit ihren Zweckbestimmungen werden als solche festgesetzt.

6.2 Nutzungsmaß

In Anbetracht der kleinteiligen Parzellenstruktur und des bereits heute vorhandenen Bestandes setzt der Bebauungsplan bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen eine GRZ von 1,0 und dementsprechend eine zulässige GFZ von 2,0 in beiden Kerngebieten fest.

Damit setzt der Bebauungsplan die bereits im Bebauungsplan 24.1 eingeschlagene Tradition der innerstädtischen Verdichtung fort und sichert gleichermaßen das kompakte bauliche Erscheinungsbild im Umfeld des Kirchplatzes.

Um ungewollten Entwicklungen bzgl. der Höhenabwicklung in den Fassaden entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan ein Mindest- und ein Höchstmaß (3,5 m – 8,0 m) für die Traufhöhe sowie für die Firsthöhe (max. 12,0 m) fest; vgl. hierzu auch TF 2.

Hiermit wird die Erhaltung des überlieferten Straßenbildes sichergestellt.

6.3 Überbaubare Bereiche/Bauweise

Auch die Festsetzungen mit Baulinien zu den öffentlichen Räumen und Baugrenzen in den rückwärtigen Bereichen orientieren sich im starken Maße am baulichen Bestand. Diese räumlichen Situationen mit klaren Raumkanten zu den öffentlichen Straßenräumen, den gliedernden Löhnen und den innenliegenden Hofsituationen gilt es auch künftig im Interesse einer Wahrung der historischen kleinstädtischen Strukturen zu erhalten.

Die im MK 1 festgesetzte geschlossene Bauweise verfolgt die gleiche Intension.

Die im Kerngebiet 2 (MK 2) festgesetzte abweichende Bauweise verfolgt eine ähnliche Zielrichtung. Dort gilt bis zu einer Tiefe von bis zu 6,0 Metern für Gebäude eine ähnliche Regelung wie in der geschlossenen Bauweise.

Im inneren Blockinnenbereich kann diese restriktive Festsetzung etwas lockerer gehandhabt werden.

Auch muss die abweichende Bauweise in Kombination mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 gesehen werden.

6.4 Verkehrs- und Grünflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen werden innerhalb der dafür gebildeten öffentlichen Wegeparzellen als solche festgesetzt und bleiben somit im Übergangsbereich zu den angrenzenden Gebäuden gegenüber ihrem tatsächlichen Ausbaustandard zurück.

Der Eckbereich „Am Kirchplatz/Flamenstraat“ wird entsprechend seinem Ausbaustand als Verkehrsgrün festgesetzt.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Vorhandene Stellplätze an der Flamenstraat für Kunden der Apotheke und eine weitere Stellplatzanlage für Anwohner an der Waagestraße werden im Bebauungsplan zusätzlich als Stellplätze festgesetzt.

6.6 Textl. Festsetzungen

Unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen in den beiden Kerngebieten gem. § 1 Abs.5, Abs.6 und Abs. 7 BauNVO differenziert geregelt. So sollen in beiden Gebieten verkehrs-, flächen- und lärmintensive Nutzungen (wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten) ausgeschlossen werden. Im MK werden Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Mit den Regelungen unter der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen abschließend geregelt. Diesen Festsetzungen kommt für den Erhalt des Raumgefüges ebenso wie den Regelungen zur Bauweise unter Nr. 3 und Nr. 4 besonderes Gewicht zu.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Diese Regelungen zur Dachform und zur Fassadengliederung sollen den Erhalt des historischen und kleinteilig wirkenden Stadtbildes unterstützen.

Ähnliche Regelungen finden sich übrigens in anderen innerstädtischen Bebauungsplänen wie im Bebauungsplan Nr. 91 „Altstadtquartier St. Annen-Straße/Große Wasserpfortstraße“ oder aber im Bebauungsplan Nr. 98 „Quartier Große Burgstraße“

6.8 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Denkmalschutz

Die Einzelbaudenkmale entlang des Straßenzuges „Am Kirchplatz“, an der „Wangerstraße“, in der „Kleinen Rosmarinstraße“ und der „Flamenstraat“ werden ebenso wie die in der Denkmalliste vermerkten Ensembles um den Kirchplatz nachrichtlich dargestellt.

6.9 Hinweise

Der Hinweis Nr. 1 weist auf die geltende Baunutzungsverordnung 1990/2017 hin.

Die Nr. 2 enthält Hinweise zur Bodendenkmalpflege.

Die Nr. 3 enthält allgemeine Hinweise zum Umgang mit Altlastenvorkommen.

Die Nr. 4 verweist darauf, dass aktuell keine Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittel vorgenommen wurde.

Die Nr.5 weist auf mögliche Lärmbelästigungen, ausgehend vom Flugplatz Wittmund hin.

Unter der Nr. 6 wird auf die in der Innenstadt geltende Satzung zur Außenwerbung verwiesen.

Der Hinweis Nr. 7 stellt klar, dass mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24.1 außer Kraft gesetzt werden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Oberflächenentwässerung

Da kein höherer Wasserabfluss aus dem Gebiet als heute zu erwarten ist, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Kanäle und Leitungen sind bereits heute in den umgebenden Straßen vorhanden.

7.3 Verkehr

Da im Änderungsbereich keine Nutzungen vorgesehen sind, welche das Verkehrsaufkommen erhöhen werden und eine ausreichende Erschließung aller Grundstücke im Plangebiet gegeben ist, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe.

Bzgl. der Organisation des ruhenden Verkehrs für Kunden und Bewohner kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Situation gegenüber dem Status Quo kommen wird.

Ausreichende Stellplätze für die jeweiligen Nutzungen sind unter Würdigung des historischen Bestandes und unter spezieller Würdigung der Innenstadtlage im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, ggfs. sind erforderliche Stellplätze im Stadtgebiet abzulösen

7.4 Müllentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

7.5 Immissionsschutz

Weder werden durch die Überplanung des Quartiers im Bebauungsplan Nutzungsarten festgesetzt, welche zusätzliche Immissionen für die nähere Umgebung verursachen werden, noch wirken auf den Baugrundstücken Immissionen, welche die Nutzungen beeinträchtigen würden.

7.6 Naturhaushalt

Durch die Planung werden keine Eingriffe vorbereitet, welche nicht bereits heute schon zulässig wären. Es werden sowohl die zulässigen Grundflächenzahlen, als auch die bereits heute tatsächlich überbauten Flächen in den Bebauungsplan Nr. 81 übernommen.

7.7 Denkmalpflege

Der Denkmalschutz ist bei allen Vorhaben zu berücksichtigen.

Der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Friesland wird schon alleine in Anbetracht des geltenden Umgebungsschutzes und des Ensembleschutzes bei der Beurteilung von Einzelvorhaben im gesamten Planungsbereich eine wichtige Rolle zukommen.

In Folge der Festlegung des gesamten Bereiches als Bodendenkmal erfordern Erdarbeiten jeglicher Art eine Genehmigung nach § 13 NDSchG.

7.8 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig; insofern kann der Bebauungsplan in dieser Form ohne weitergehende Maßnahmen zur Bodenordnung umgesetzt werden.

8 **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Stadtmitte/Am Kirchplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In seiner Sitzung am 03.05.2022 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf zur Kenntnis genommen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte anhand dieser Unterlagen (Plan und Begründung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden anhand des Vorentwurfes (Planzeichnung mit Begründung) im Zeitraum 09.05.2022 bis zum 03.06.2022 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 28.06.2022 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81 (Plan mit Begründung) liegt in der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in gleicher Zeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

Nach Beratung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Jever den Bebauungsplan Nr. 81 mit den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am2022 als Satzung beschlossen.

Jever, den

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch:

HWPLAN- Stadtplanung

Bockhorn, 04.07.2022

Herbert Weydringer