

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 26

„Stadtmitte /Alter Markt“

(Vereinfachte Änderung, Verfahren gem. § 13 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

im Zeitraum vom 10.10.2022 bis 11.11.2022

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

HWPlan - Stadtplanung

18.11.2022

I. Ergebnis der Beteiligung

1. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 11.11.2022 durch Aushang des Entwurfes der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
Von Bürgern wurden weder Anregungen noch Hinweise zum Entwurf der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 vorgetragen.
2. Ebenfalls im Zeitraum vom 10.10.2022 bis zum 11.11.2022 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
3. Insgesamt haben sich vier Träger öffentlicher Belange rückgemeldet.
Zwei Stellungnahmen weisen auf Versorgungsleitungen im Gehwegbereich hin.
Die IHK begrüßt die klarstellende Planungsabsicht im Sinne der Förderung der örtlichen Gastronomie.
Die Stellungnahme des Landkreises Friesland enthält Hinweise zum Städtebaurecht sowie Anregungen zum Denkmalschutz.
Nachfolgend werden die vorgetragenen Hinweise und Anregungen im Detail behandelt und Abwägungs-vorschläge hierzu unterbreitet.

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 17.10.2022	OOWV	K.B.	Hinweise zu Trinkwasserleitungen		Siehe Abwägung
TÖB 2 20.10.2022	EWE NETZ GmbH	K.B.	Hinweise zu Gas-, Elt- und Telekommunikationsleitungen		Siehe Abwägung
TÖB 3 09.11.022	IHK Oldenburg	K.B.	-	-	-
TÖB 4 11./17.11.2022	Landkreis Friesland;	k.B.	Hinweise zum Städtebaurecht	Anregungen zum Denkmalschutz -	Siehe Abwägung -

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme

Zu den vorliegenden, abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

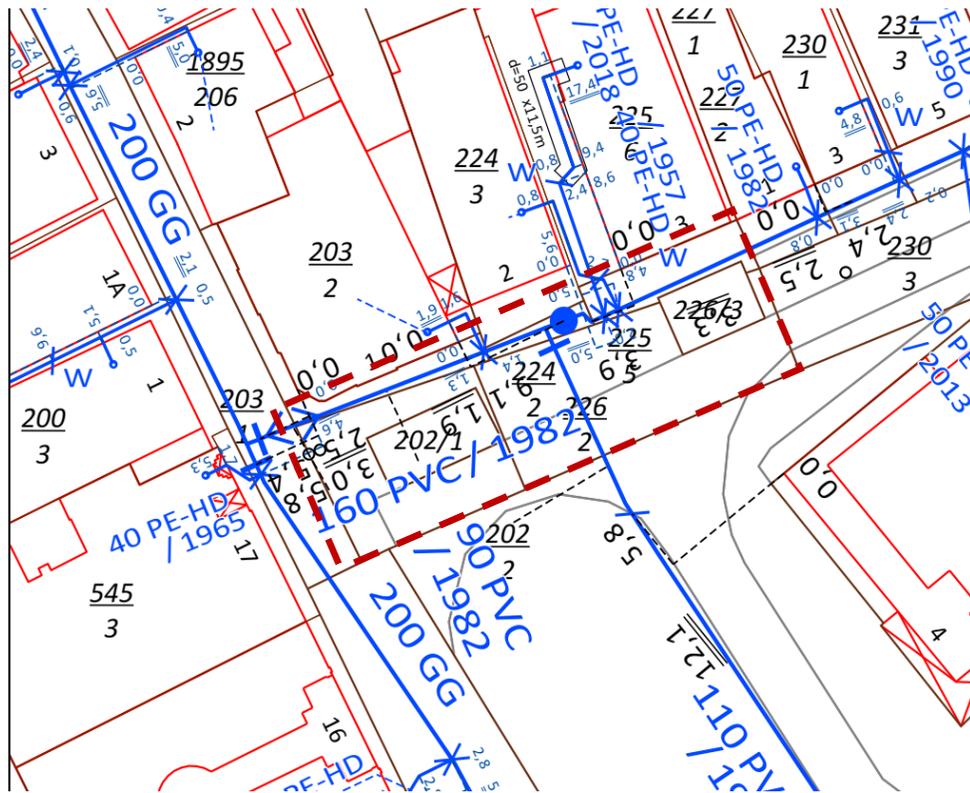
TÖB 1	OOWV, Stellungnahme vom 17.10.2022	Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><i>Löschwasserversorgung</i> Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Anliegern mitgeteilt. Da die Versorgungsleitung innerhalb des Gehweges verläuft und dieser auch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche ohne Überbaumöglichkeit festgesetzt wird kann die Trinkwasserleitung entsprechend den Vorgaben des OOWV unterhalten werden; eine Verlegung der Leitung wird nicht erforderlich.</p> <p>Bzgl. der Löschwasserversorgung ergeben sich durch die Bauleitplanung keine höheren Bedarfe als heute vorhanden, da lediglich bislang genutzte Aussensitzbereiche eine Überdachung (als Wetterschutz) erhalten.</p>

Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagerungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Lübben unserer Betriebsstelle Schortens, Tel: 04461 9810211, vor Ort an.

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellaunahmen-toeb@oowv.de zu senden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Ausschnitt aus dem Leitungsplan OOW: Trinkwasser

TÖB 2	EWE NETZ, Stellungnahme vom 20.10.2022	Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Guten Tag,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Anliegern mitgeteilt. Da die Versorgungsleitungen (Strom, Gas und Telekommunikation) innerhalb des Gehweges verlaufen und dieser auch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche ohne Überbaumöglichkeit festgesetzt wird können die Leitungen entsprechend den Vorgaben der EWE NETZ unterhalten werden; eine Verlegung der Leitungen wird nicht erforderlich.</p> <p>Allerdings stellen diese Leitungen und der dort vorhandene Schaltkasten eine Restriktion für die Umsetzung/Ausführung der geplanten Pergola dar.</p>

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

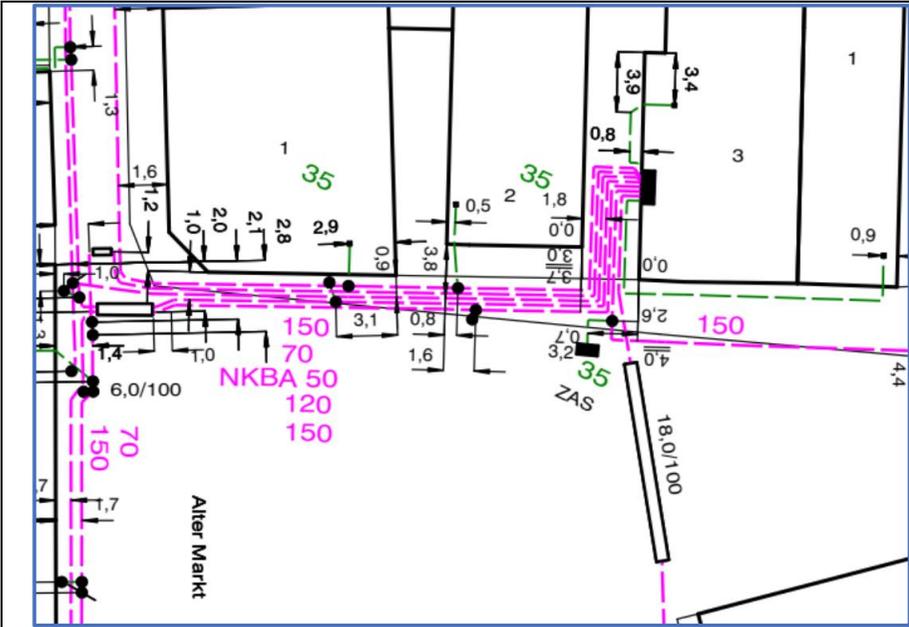
Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

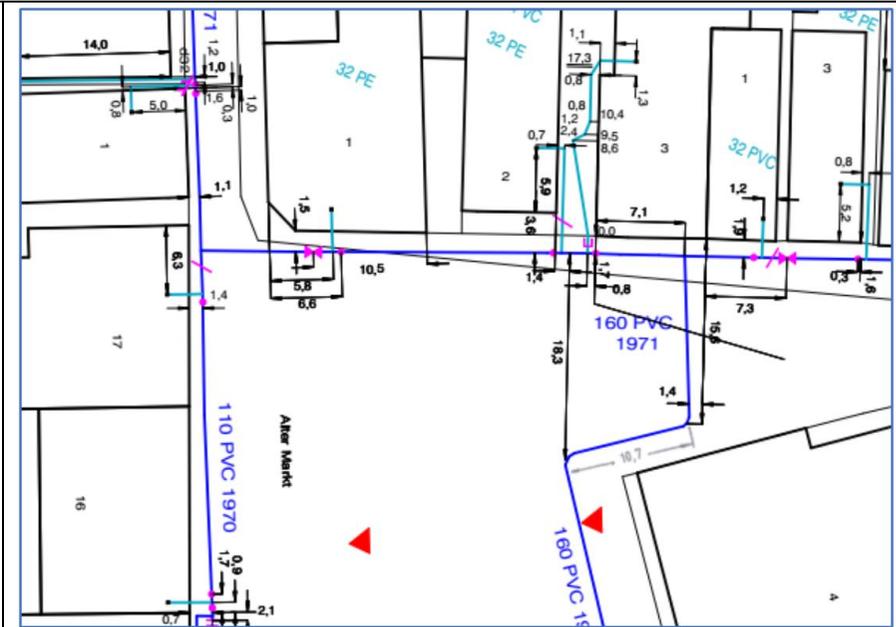
Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Meschunter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

Freundliche Grüße



Auszug aus dem Leitungsplan der EWE NETZ, Strom



Auszug aus dem Leitungsplan der EWE NETZ, Gas

TÖB 4	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 11. bzw. vom 17.11.2022	Hinweise
	<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- und Denkmalschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz: Keine Bedenken - Denkmalschutz: In einer Besprechung am 17.11.2022 bei der Stadt Jever mit jeweils einem Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege Oldenburg und der Unteren Denkmalbehörde wurde folgendes vereinbart bzw. für die Bauleitplanung festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> - Die Festlegung des Nutzungszwecks findet seitens den Fachbehörden Zustimmung - Die Festlegung der maximalen Grundflächen von 10,0 m x 4,0 m in Abhängigkeit der dahinterliegenden Fassadenbreite (Nr. 2 und Nr. 3) wird begrüßt. - Die Abstimmung und Steuerung der konkreten Ausgestaltung (Höhe, Material und Farbgebung) bleibt in Folge des dort wirkenden Umgebungsschutzes gem. § 8 und § 100 NDSchG der Unteren Denkmalbehörde vorbehalten. <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u></p> <p><u>Stellungnahme Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement vom 17.11.2022</u></p> <p>Städtebaulich bestehen keine Bedenken. Es werden aber folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Die 4. Änderung umfasst lediglich eine Planung für 2 Gastronomen und beordnet eine Kurzzeitparkfläche, die ohnehin schon als Verkehrsfläche angelegt ist.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Zum Denkmalschutz:</u> Die denkmalrechtlichen Sachverhalte wurden am 17.11.2022 mit Vertretern der Denkmalbehörden bei der Stadt erörtert. Insgesamt wurde die Tatsache, dass durch diese Einzelfallplanung evtl. Fakten geschaffen werden, welche den Ergebnissen der Rahmenplanung entgegenstehen könnten, als unglücklich eingeschätzt. Dennoch begrüßen die Vertreter der Denkmalpflege die klarstellende Planungsabsicht, das Platzgefüge an dieser Stelle durch Aussengastronomie zu stärken. Bzgl. der Ausgestaltung der Überdachungen gehen die Vorstellungen auseinander. So werden eigentlich im Interesse der Fassadenwirkungen temporäre Systeme (z.B. Schirme) favorisiert, aber andererseits auch die Notwendigkeit zur Errichtung von Überdachungssystemen (Witterungsschutz) für die Aussengastronomie gesehen. Der Bebauungsplan soll nach Auffassung der Denkmalbehörden lediglich die möglichen Standorte und die maximal zulässigen Grundflächen in Abhängigkeit der Fassadenbreiten definieren. Diesbezüglich wird die Textliche Festsetzung Nr.4 angepasst und der Hinweis zu den denkmalpflegerischen Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die konkrete Ausgestaltung der Anlagen (Höhe, Material, und Farbgebung) hingegen muss dann ohnehin im Sinne einer erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG in Abstimmung zwischen dem Bauherren und der Unteren Denkmalbehörde im Detail geregelt werden. Hierzu werden zeitnah weitere Abstimmungen mit dem Bauherren und der Denkmalbehörde stattfinden.</p> <p>Die Zustimmung zum Städtebaurecht wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Den Hinweisen kann im gewissen Umfang gefolgt werden. Allerdings handelt es sich im vorliegenden Falle um eine einmalige Situation. Einerseits nutzen sowohl der Apotheker und die Gastronomen die Außenbereiche bereits seit Jahren als Kundenparkplätze bzw. für die Aussengastronomie und andererseits stehen die vordringlich betroffenen Flächen vor der Hausnummer 1 und Nr. 3 bereits teilweise im Eigentum des Apothekers bzw. des Gastronomen.</p>

<p>Für die anderen Gastronomen auf der gegenüberliegenden Platzseite werden keine derartigen festen Überdachungen ermöglicht, obwohl hier die Planbegründungen ebenso zutreffen. Statt einer „Briefmarkenplanung“ hätte auch ein Plankonzept für die gesamte Platzgestaltung erfolgen können</p> <p>Darüber hinaus steht zu befürchten, dass innerhalb der Stadt, insbesondere am Kirchplatz, weitere Begehrlichkeiten geweckt werden, hier ebenfalls feste Überdachungen zuzulassen, um eine witterungsunabhängigere Bewirtung zu ermöglichen. Auch wenn diese Orte städtebaulich separat zu beurteilen sind, so besteht dennoch eine politische Notwendigkeit, sich mit einer Gleichbehandlung der Gastronomiebetriebe im Stadtgebiet auseinander zu setzen.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stadt weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass trotz des hier vorgezogenen Einzelfalls künftig die Ergebnisse des noch ausstehenden denkmalpflegerischen Rahmenplanes die Grundlage für weitere Anträge im Umfeld des Alten Marktes bilden werden. Da diese hier vorliegende Planung in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden stattfindet und zudem die Denkmalbehörde auf Grundlage des § 10 Abs. 1 NR. 4 NDSchG eine denkmalpflegerische Genehmigung erteilen muss kann jedoch ein Grundkonsens mit den noch zu entwickelnden Ergebnissen des denkmalpflegerischen Rahmenplanes unterstellt werden.</p> <p>Auch die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Aspekte wären nochmals mit der Genehmigungsbehörde zu erörtern.</p> <p>Die Stadt beabsichtigt, nicht zuletzt auch durch dieses Vorhaben ausgelöst, die Anforderungen an Aussengastronomie im gesamten Stadtgebiet durch eine entsprechende Gestaltungssatzung, ggfs. kombiniert mit einer Sondernutzungssatzung für öffentliche Bereiche, zu regeln.</p> <p>Hierbei können sowohl die Ergebnisse des denkmalpflegerischen Rahmenplanes als auch die aus den Diskussionen um dieses hier vorliegende Bauleitplanverfahren gewonnenen Erkenntnisse hilfreich sein für die wünschenswerte und angeführte Gleichbehandlung ähnlicher Fälle im Stadtgebiet</p> <p>Die Zustimmungen der nebenstehend aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Aufgestellt: Bockhorn den 18.11.2022

HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer