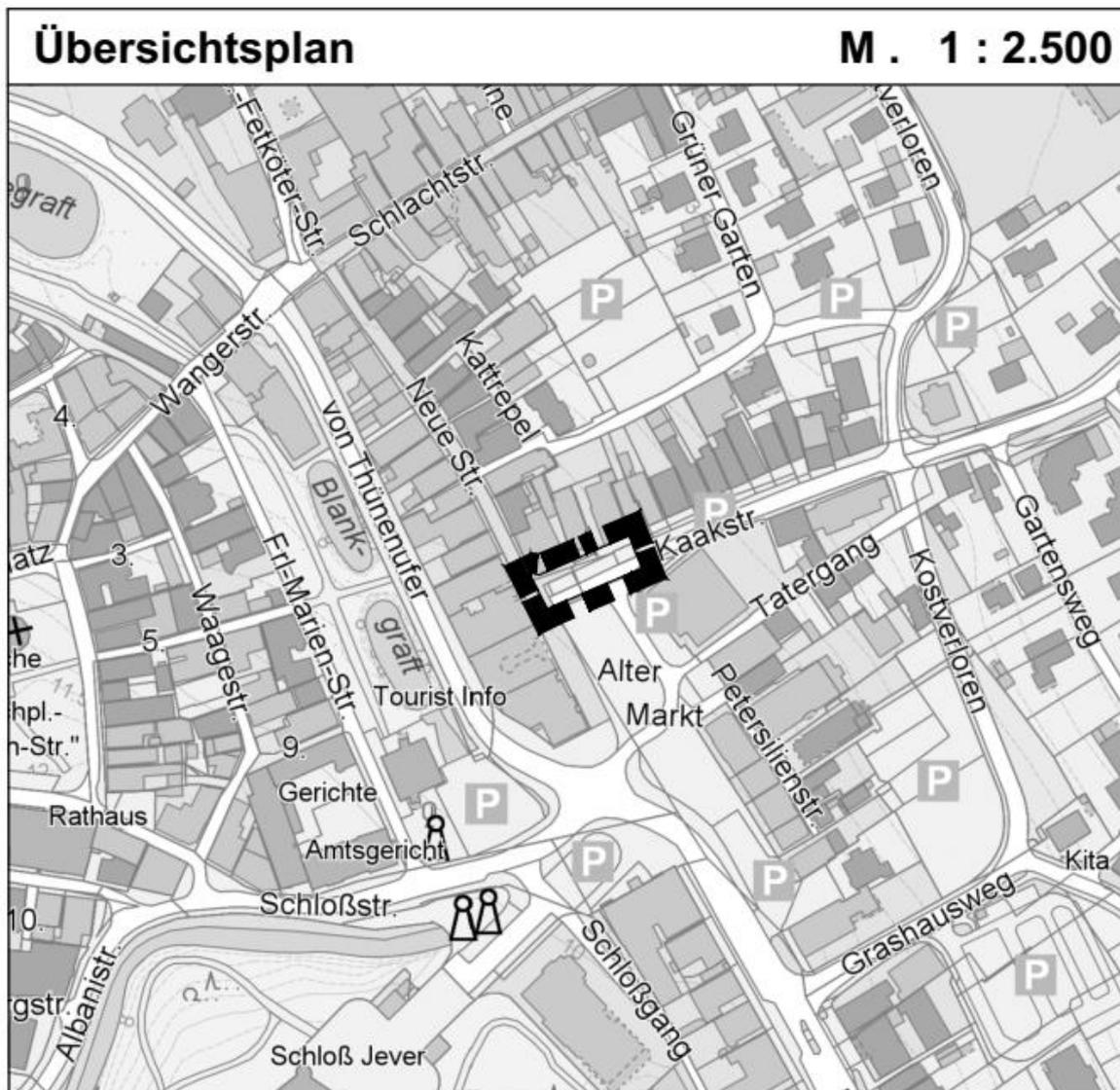


Stadt Jever
Landkreis Friesland
Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“
- 4. Änderung -
(Verfahren gem. § 13 BauGB)
Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Inhalt

1.	Grundlagen der Planänderung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2	Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf	5
1.3	Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“	5
1.4	Kartengrundlage.....	5
2.	Planerische Vorgaben und Bestandssituation	5
2.1	Flächennutzungsplanung	5
2.2	Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Naturräumliche Gegebenheiten.....	7
3.	Inhalte der Änderung	8
4.	Auswirkungen der Änderung	8
5.	Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden	9
6.	Verfahrensvermerke	9
7.	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	10

1. Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Rund um den Alten Markt sind zahlreiche gastronomische Betriebe anzutreffen. Der überwiegende Teil dieser Gasstätten bewirbt Gäste auch im Freien.

Gerade diese Art von Außengastronomie verleiht dem historischen Platz ein gewisses Flair und wird von Besuchern der Stadt und Einheimischen sehr gut angenommen.

Ein Teil der Betriebe unterhält diese Angebote (Außengastronomie) auch im Herbst und während der Winterzeit. Gerade in der Vorweihnachtszeit, wenn auf dem Alten Markt der Weihnachtsmarkt abgehalten wird, werden diese gastronomischen Angebote von Besuchern sehr gut angenommen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch diese außergastronomischen Angebote die Besucherfrequenz am Alten Markt erhöht und damit das Erscheinungsbild des historischen Platzgefüges mit seiner überwiegend kleinteiligen, historischen Randbebauung auch in den Abendstunden geprägt wird.

Ein Gastronom beabsichtigt nun, dieses Angebot durch Errichtung einer verglasten und überdachten Pergola aufzuwerten. Diese bauliche Anlage soll ganzjährig vor dem Lokal betrieben werden und auch eine etwas witterungsunabhängigere Bewirtung von Gästen ermöglichen.

Bereits vor Jahren hatte die Stadt eine Teilfläche (Flurstück 226/3 mit ca. 38 m²) an den Gastronomen zum Zwecke des Betriebs einer Außengastronomie veräußert.

Tatsächlich allerdings nutzt der Gastronom bereits die gesamte Fläche vor dem Grundstück Alter Markt 3 für die Außenbewirtung von Gästen. Bislang bieten zwei große Sonnenschirme mit mobilen seitlichen Glaselementen einen gewissen Witterungsschutz.

Nunmehr möchte der Gastronom eine weitere Teilfläche von der Stadt erwerben und dort die in Rede stehende Überdachung errichten.

Hinzuweisen wäre in diesem Zusammenhang auch, dass die Stadt dem Eigentümer der Liegenschaft Alter Markt 1 (Apotheke) vor Jahren gleichermaßen eine Teilfläche (Flurstück 202/1) zum Zwecke der Anlage von Kundenparkplätzen verkauft hatte.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ die gesamten Flächen vor den Gebäuden Alter Markt Nr. 1 -3 als öffentliche Verkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung festsetzt, hatte die Stadt nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland (Bauaufsicht und Untere Denkmalbehörde) ein gewisses Planerfordernis erkannt und möchte diesem nun durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer klarstellenden Planung nachkommen.

Im Interesse einer klaren Regelung der ohnehin schon praktizierten Nutzungen (Außengastronomie und Kundenparkplätze) sollen nun für diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche Zweckbestimmungen definiert und festgeschrieben werden, so dass künftig den unterschiedlichen Anforderungen an die Verkehrsfläche (Fußwege, verkehrsberuhigter Bereich, ruhender Verkehr und Sondernutzung/Außengastronomie) durch Festlegung von bestimmten Nutzungszwecken Rechnung getragen werden kann.

Insofern hat sich die Stadt entschlossen, für diesen kleinen Bereich von ca. 560 m² im Sinne einer klarstellenden Planung die 4. Änderung zum Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durch zu führen.

1.2 Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf

Aufgrund des relativ kleinen Änderungsbereichs und den nur gering zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung (Einführung von differenzierten Zweckbestimmungen für öffentliche Verkehrsfläche) kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dementsprechend kann im vorliegenden Fall auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

Nachdem der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 13.09.2022 die Durchführung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 beschlossen hatte, wurde ein Entwurf hierzu ausgearbeitet.

Dieser Entwurf wurde am 27.09.2022 im Verwaltungsausschuss beraten und es wurde beschlossen, diesen Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Öffentlichkeit wurde durch Aushang des Entwurfs zur 4. Änderung in der Zeit vom 10.10.2022 bis zum 11.11.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

Die Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren werden unter Kapitel 5 dieser Begründung dargelegt.

1.3 Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“

Die Bebauungsplanänderung umfasst acht Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Jever ganz bzw. teilweise; dies sind die Flurst.: 202/1; 202/2; 203/1 teilw.; 224/2; 224/3 teilw.; 225/5; 226/2 und 226/3.

Der Änderungsbereich weist lediglich eine Größe von ca. 560 m² auf.

1.4 Kartengrundlage

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage einer vorläufigen Planunterlage (Allgemeine Liegenschaftskarte, ALK) im Maßstab 1: 1.000, herausgegeben am 27.07.2022 vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel, erstellt.

Aktuell wird eine geometrisch einwandfreie Plangrundlage durch das Katasteramt vorbereitet, so dass diese bis zum Satzungsbeschluss vorliegen wird und dementsprechend die erforderliche katasteramtliche Bescheinigung der Urschrift erfolgen kann.

Die aktuell vorliegende, vorläufige Kartengrundlage stellt alle für die Planung relevanten Wege, Plätze, Grenzen etc. dar.

2. Planerische Vorgaben und Bestandssituation

2.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever stellt mit seiner generalisierenden Darstellungssystematik für den Änderungsbereich selbst und die Umgebung inklusive der Platzfläche des Alten Marktes „Gemischte Bauflächen“ dar.

Die Liegenschaften Alter Markt 1- 3 mit ihren historischen Fassaden werden zusätzlich als bauliches Ensemble im Sinne des Denkmalrechtes dargestellt.

2.2 Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ erlangte am 01.02.1985 seine Rechtsverbindlichkeit.

Der zwischenzeitlich in einigen Teilbereichen dreimal geänderte Bebauungsplan deckt den historisch gewachsenen Bereich um den Alten Markt ab. Für die baulich genutzten Bereiche setzt der Bebauungsplan entsprechend der innerstädtischen und zentralen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen etc.) Kerngebiete fest.

Für die östlich daran anschließenden Bereiche mit Wohnnutzungen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete fest.

Für den gesamten Alten Markt mit den daran anschließenden Straßenzügen (Neue Straße und Kaakstraße) setzt der rechtskräftige Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen ohne jegliche Zweckbestimmungen fest.

Der Bebauungsplan muss im engen Kontext mit der damals angelaufenen Stadterneuerungsmaßnahme (Sanierungsgebiet II, „Alter Markt/Grüner Garten/Schlachte“) gesehen werden.

Die aktuelle Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (Belag, Bepflanzung und Möblierung) geht auf Gestaltungsprinzipien dieser Zeit (1985) zurück und bedarf in einigen Bereichen einer Neuorientierung.

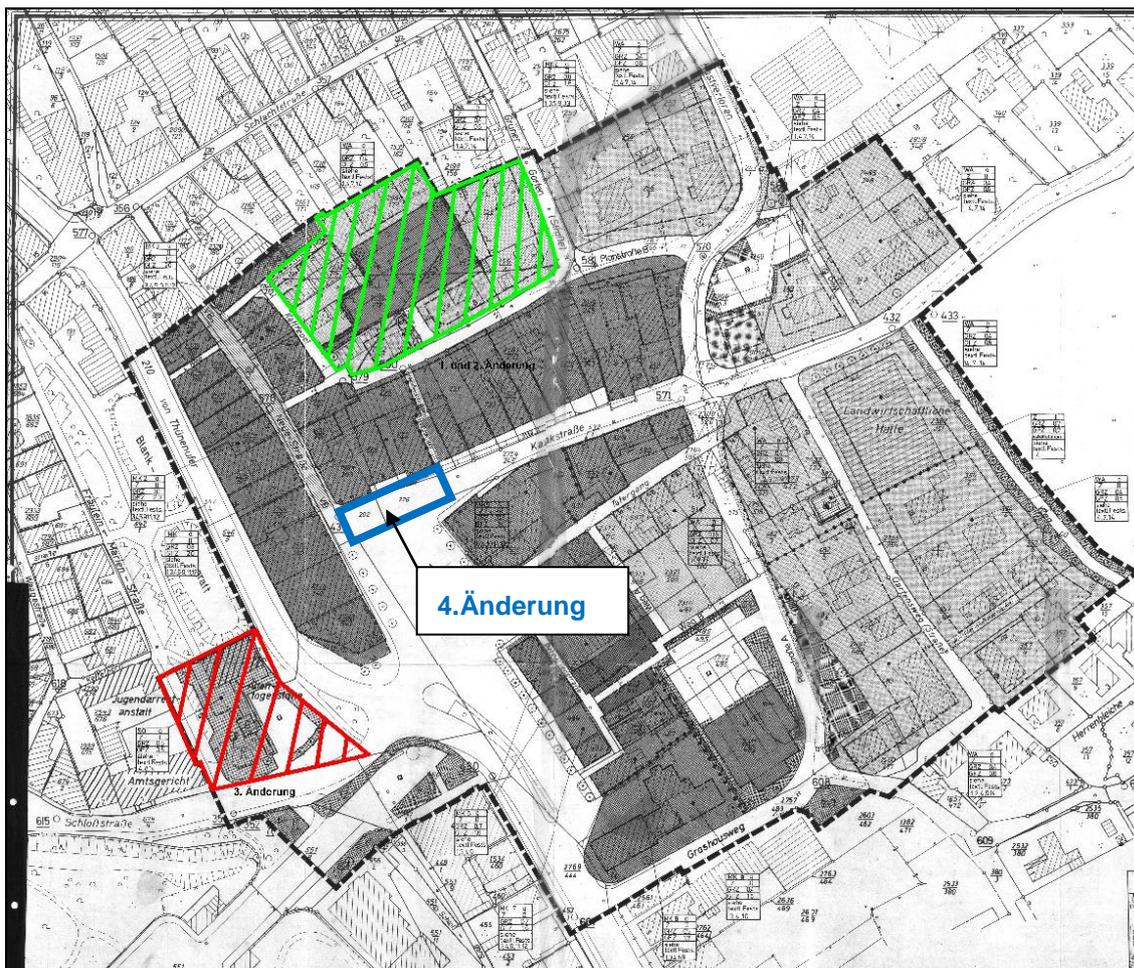


Abb.1: Rechtskräftiger BP 26 mit Kennzeichnung der durchgeführten Änderungen

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 560 m² umfasst insgesamt acht Flurstücke und erstreckt sich ausschließlich auf einen bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereich im Platzgefüge des Alten Marktes.

Der Änderungsbereich wird im Norden durch das denkmalgeschützte städtebauliche Ensemble Alter Markt 1 – 3 mit seinen beiden gastronomischen Betrieben und der Apotheke begrenzt.

Die kleinteiligen und klar gegliederten Fassaden wirken am Nordrand des Marktplatzes als Blickfang und bilden eine klare Raumkante zum Platz.

Die aktuell bereits vollzogenen Nutzungen mit ihrem typischen Mobiliar (Kundenparkplätze und Außengastronomie) lassen eine urbane Atmosphäre entstehen und unterstützen die Belebung der Nordseite des Platzgefüges.

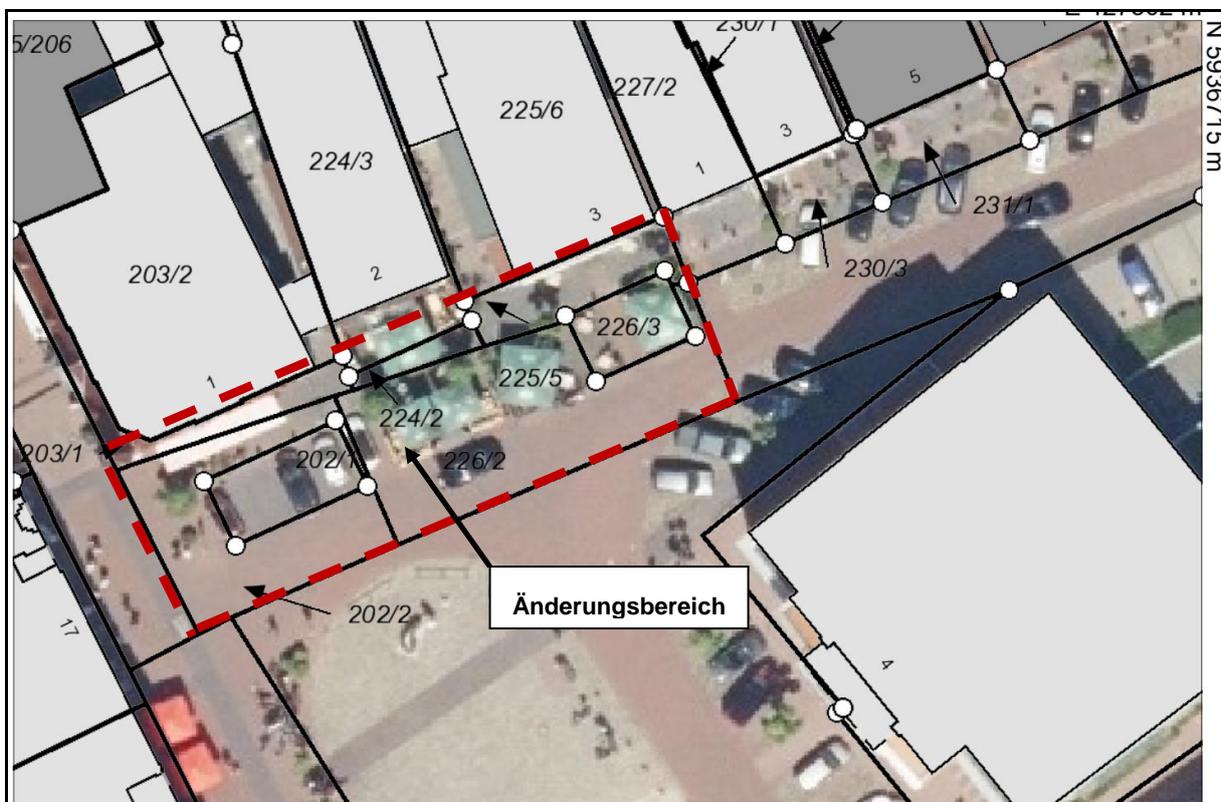


Abb. 2: Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs

2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Mit Ausnahme von fünf Straßenbäumen in relativ eng bemessenen Pflanzbeeten entlang des geklinkerten Fußweges weist der Änderungsbereich keine weiteren Vegetationsstrukturen auf.

Insofern muss der Bereich als innerstädtische versiegeltes Biotop ohne die Möglichkeit einer Ausbildung von Lebensräumen für weitere Pflanzen oder Lebewesen eingestuft werden.

Sowohl im Hinblick auf den Biotop- als auch auf den Artenschutz sind somit keine weitergehenden Ausführungen oder Handlungsweisen erforderlich.

3. Inhalte der Änderung

Die im Planbereich beabsichtigten Änderungen orientieren sich im starken Maße an den bereits dort auf öffentlichen Verkehrsflächen ausgeübten Nutzungen und stellen somit eine klarstellende Planung dar.

Im Zuge der 4. Änderung werden lediglich im Änderungsbereich differenzierte Zweckbestimmungen für die öffentliche Verkehrsfläche eingeführt, so dass den Belangen des Verkehrs (Fußgänger, ruhender und fließender Verkehr sowie der Sondernutzung Außengastronomie) Rechnung getragen werden kann.

Für die beiden weiterhin den rein verkehrlichen Belangen (Fußgänger und fließender Verkehr) bestimmten Teilflächen wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt; vgl. TF 1 und 2;

Die bereits im Eigentum der anliegenden Gewerbetreibenden stehenden Flächen werden als private Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen (Kundenparkplätze und Fußgängerbereich/ Außengastronomie festgesetzt; vgl. TF 3 und 4.

Die gewählten Festsetzungen erlauben die entsprechenden zweckgebundenen, besonderen Nutzungen auf den bisher ohne Differenzierung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Hierbei wird für die Fläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich/Außengastronomie (TF 4) lediglich das maximal zulässige Maß für die überbaubare Grundfläche bestimmt. Die Beschränkung der überbaubaren Grundflächen für solche Witterungsschutzanlagen auf jeweils 10,0 m x 4,0 m und der Bezug auf die Hauptfassade tragen einerseits dem Mindestschutz der vorhandenen Straßebäume Rechnung und stellen das Ergebnis der Beratungen mit der Denkmalbehörde dar.

Sowohl die Höhe der Pergola und deren Gestaltung sind in Anbetracht des Denkmalschutzes im Detail mit den hierfür zuständigen Dienststellen abzustimmen.

Insofern kann auch unterstellt werden, dass diese Änderung des Bebauungsplanes auch mit den noch zu entwickelnden Leitlinien des aktuell in Bearbeitung befindlichen denkmalpflegerischen Rahmenplans in Übereinstimmung zu bringen sein wird.

4. Auswirkungen der Änderung

Im Zuge der Grundlagenermittlung zum Änderungsverfahren wurden in Folge der dort bereits seit Jahren praktizierten Nutzungen keine dem Planungsziel entgegenstehende öffentlichen Belange identifiziert.

Den Aspekten des Denkmalschutzes kann nach Auffassung der Stadt durch die ohnehin erforderliche Einschaltung der entsprechende Fachbehörden und der damit einhergehenden notwendigen Abstimmung der Gestaltung ausreichend Rechnung getragen werden. Für das Vorhaben wird im Zuge der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG erforderlich.

Somit kann auch ein Vorgehen oder ein Abweichen von künftigen Leitlinien aus dem aktuell in Bearbeitung befindlichen Rahmenplan weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis kann durch diese beabsichtigte differenzierte Zweckbestimmung der Verkehrsflächen die am Ort ansässige Gastronomie gestärkt und somit ein wertvoller Beitrag zum Stadterlebnis bzw. den Tourismus geleistet werden.

5. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Seitens der Öffentlichkeit wurden keinerlei Anregungen bzw. Hinweise zu den Planungsinhalten vorgetragen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen vier Stellungnahmen ein.

Die IHK Oldenburg begrüßt diese klarstellende Planung ausdrücklich.

Zwei Versorgungsunternehmen (OOWV und EWE NETZ) weisen auf Leitungen innerhalb des Fußweges hin.

Der Landkreis begrüßt diese Art der Darstellung zwar ebenfalls, weist aber auf die Problematik einer sogenannten „Briefmarkenplanung“ und den daraus evtl. abzuleitenden Ansprüchen anderer Gastronomen im Stadtgebiet hin.

Auch die Vertreter der Denkmalpflege schätzen solch eine Einzelfallplanung als problematisch ein und weisen auf mögliche Folgen, wie das Vorgehen auf die Ergebnisse des aktuell in Bearbeitung befindlichen denkmalpflegerischen Rahmenplanes hin.

Beratungsbedarfe zur Ausgestaltung (Höhe, Material und Farbgebung) sieht die Denkmalpflege im weiteren Genehmigungsverfahren.

Insofern steckt der Bebauungsplan lediglich die städtebaulich relevanten Sachverhalte ab und greift auch nicht einer abschließenden, denkmalpflegerischen Beurteilung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG vor.

6. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26 „Stadtmitte/Alter Markt“ auf Grundlage des § 13 BauGB beschlossen.

In der nachfolgenden Sitzung am 27.09.2022 hat der Verwaltungsausschuss den Entwurf beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf mit Begründung liegt für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Den Behörden wird im gleichen Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB wurde verzichtet, da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ als Satzung beschlossen.

Jever, den2022

Albers
Bürgermeister

7. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

Bockhorn, den 18.11.2022

Herbert Weydringer