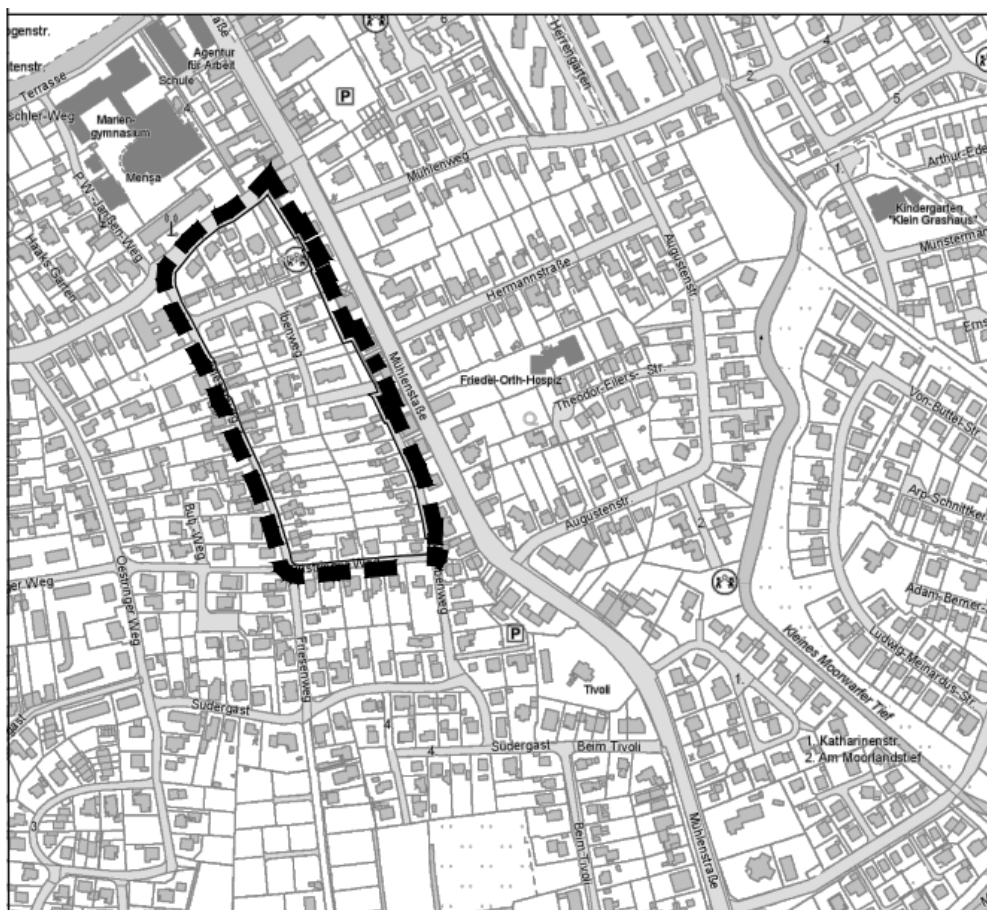


Stadt Jever
Landkreis Friesland
Bebauungsplan Nr. 40
„Friesenweg/Ibenweg“
mit örtlichen Bauvorschriften

2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



HWPlan - Stadtplanung
26345 Bockhorn

Fassung Satzungsbeschluss

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziel.....	3
2	Grundlagen der Planung.....	4
2.1	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40	4
2.2	Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten	4
2.3	Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	4
2.4	Planungsrelevante Grundlagen und Gutachten	5
2.5	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.6	Plangrundlage	6
3	Planerische Vorgaben	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 2009.....	6
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	6
4	Entwicklungsziele	8
5	Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40	9
5.1	Nutzungsart und flächige Festsetzungen.....	9
5.2	Nutzungsmaß	9
5.3	Überbaubare Bereiche/Bauweise	9
5.4	Textl. Festsetzungen	9
5.5	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO.....	10
5.6	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Denkmalschutz	10
5.7	Hinweise	10
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Oberflächenentwässerung	11
6.2	Ver- und Entsorgung	11
6.3	Verkehr	11
6.4	Müllentsorgung	11
6.5	Immissionsschutz	11
6.6	Naturhaushalt	11
6.7	Denkmalpflege	11
6.8	Bodenordnung	11
7	Verfahrensvermerke	12

1**Planungsanlass und Planungsziel**

Der innenstadtnahe Siedlungsbereich westlich der Mühlenstraße und südlich der Anton-Günther-Straße entstand über die letzten 50 bis 60 Jahre.

Nach Aufgabe eines Gärtnerestandortes im mittleren Teil des Plangebietes hatte die Stadt Jever in den Jahren 1974/1975 den Bebauungsplan Nr. 40 zur planungsrechtlichen Sicherung der Siedlungsentwicklung und zur Vorbereitung einer internen Erschließung, den Ibenweg, aufgestellt.

Insofern konnten sich in diesem Quartier über die Jahre hinweg auf engstem Raum unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen entwickeln. Neben den ursprünglichen kleinteiligen Wohngebäuden am Friesenweg, oft auf schmalen, aber recht tiefen Grundstücken als Doppelhäuser ausgebildet, entstanden im nördlichen Teilbereich überwiegend auf großzügigen Grundstücken meist eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser.

Ähnlich stellt sich die städtebauliche Struktur im südlichen Bereich westlich des Ibenweges dar. Dort wird der Charakter von eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern auf relativ tiefen Grundstücken geprägt.

Diese großzügig, vor allem recht tiefen Grundstücke spiegeln den Selbstversorgungsgedanken früherer Jahre wider.

Im zentralen Bereich hingegen herrscht, um den Ibenweg als Hofform gruppiert, das Mehrfamilienwohnen in zweigeschossigen Gebäuden mit 4 bis 8 Wohneinheiten vor.

Mit dem einsetzenden Generationswechsel im Quartier kommen zunehmend bereits bebaute Grundstücke auf den Immobilienmarkt. Diese werden im Zuge einer verstärkten Nachfrage nach zentral gelegenen, fast innerstädtischen Wohnungen von Wohnungsbauunternehmen und Bauträgern zum Zwecke einer Neubebauung in verdichteter Form aufgekauft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen von großzügig bemessenen überbaubaren Bereichen bei zwei zulässigen Vollgeschossen erlaubt somit eine dichtere Bebauung als bislang auf den relativ tief bemessenen Grundstücken anzutreffen ist.

Diese Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohneinheiten sprengen nicht nur das optische Erscheinungsbild der Siedlung, sondern führen in Folge der zahlreichen, erforderlichen Pkw-Stellplätze, zum Teil im Blockinnenbereich, zu Konfliktsituation zwischen den Bestandsgebäuden und den nachverdichteten Bereichen.

Ferner wäre anzumerken, dass z. T. weder der Ausbaustandard noch die Breite der Erschliessungsanlagen, vor allem im südlichen Teil des Siedlungsgebietes (Friesenweg, Ibenweg und Rüstringer Weg) für solch eine Nachverdichtung ausgelegt sind.

Insofern kam und kommt es in den letzten Monaten verstärkt zu Unmut seitens der dort ansässigen Bewohner.

Um diesen sich zuspitzenden Konflikten vorzubeugen, hatte sich die Stadt im September 2022 entschlossen, den aktuellen Bestand im Quartier aufzunehmen, die Qualitäten zu analysieren und daraus für die unterschiedlich ausgeprägten Bereiche differenzierte Festsetzungen im Sinne einer mit dem Bestand verträglichen Nachverdichtung abzuleiten und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Obwohl das Verfahren nach den Grundsätzen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wurde, wurde in Anbetracht des öffentlichen Interesses ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gewählt.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40

Bereits im März 2022 wurde die Problemlage der Nachverdichtung und der damit auftretenden Konfliktlage im Verwaltungsausschuss diskutiert. Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, diese sich abzeichnenden Konfliktsituationen zu analysieren und entsprechende Lösungsvorschläge hierfür zu unterbreiten.

Im August 2022 hat die Verwaltung nach Vorstellung ihrer Analyseergebnisse im Fachausschuss, die Durchführung der 2. Änderung zum Bebauungsplan vorgeschlagen.

Dieser Vorschlag wurde seitens des Verwaltungsausschusses aufgegriffen und in der Sitzung am 13.09.2022 wurde durch dieses Gremium der Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst.

Bereits in der Sitzung des Fachausschusses am 21.09.2022 wurden die graphisch und verbal aufbereiteten Analyseergebnisse sowie ein Vorentwurf zur 2. Änderung vorgestellt.

In Folge der Betroffenheit zahlreicher Anwohner und der Tatsache, dass dieses Verfahren als sogenannte Blaupause für weitere, ähnlich gelagerte Sachverhalte dienen soll, wurde trotz des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB empfohlen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs 1 und § 4 Abs1 BauGB durchzuführen.

Dieser Beschluss wurde durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 27.09.2022 bestätigt.

2.2 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 14.11.bis zum 16.12.2022 durchgeführt.

Von **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein.

Diese beinhalten lediglich allgemeine Hinweise, ohne konkrete Änderungsbedarfe im Plan bzw. in der Begründung.

In einer nachträglichen telefonischen Abstimmung mit dem Landkreis (Bauaufsicht) wurden geringfügige, redaktionelle Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 (Dachform) erörtert.

Diese redaktionellen Ergänzungen wurden im Sinne einer Klarstellung in den Plan entsprechend eingearbeitet.

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

2.3 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 20.02. bis zum 24.03.2023 durchgeführt.

Von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen abermals lediglich vier Stellungnahmen ein.

Diese beinhalten ebenso wie im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte lediglich allgemeine Hinweise, ohne konkrete Änderungsbedarfe im Plan bzw. in der Begründung.

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

2.4 Planungsrelevante Grundlagen und Gutachten

Die nachfolgend ausgearbeitete 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- LROP 2022
- RROP für den Landkreis Friesland, 2020
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland, Fortschreibung 2017
- Vorläufige Plangrundlage (ALK 1 : 1.000) bereitgestellt durch das Katasteramt Varel
- Flächennutzungsplan der Stadt Jever 2009
- Landschaftsplan der Stadt Jever 2009
- Bebauungsplan Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“ mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 16.02.1989

2.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst ca. 50 private Liegenschaften/Flurstücke in der Flur 8 sowie die öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen (Ibenweg und einen öffentl. Spielplatz) mit einer Gesamtgröße von ca. 3,4 ha.

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen dem Friesenweg im Westen und einer bebauten Grundstückstiefe an der Mühlenstraße im Osten.

Im Norden begrenzt die Anton-Günther-Straße und im Süden der Rüstringer Weg den Änderungsbereich.

Ein Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung stellt den Änderungsbereich anschaulich dar.



Abb. 1: Auszug aus dem Luftbild

2.6 Plangrundlage

Der Vorentwurf und der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurden auf einer vorläufigen Plangrundlage erstellt (Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000), welche vom Katasteramt Varel geliefert wurde.

Eine geometrisch einwandfreie Plangrundlage mit Stand 30.03.2023 wurde zwischenzeitlich vom Katasteramt zur Verfügung gestellt und in den Bebauungsplan (Satzungsexemplar) eingearbeitet.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 weist die Kreisstadt Jever als Mittelzentrum aus. Dementsprechend kommt der Stadt die Aufgabe zu, zentrale Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und eine Wohnraumversorgung für breite und unterschiedliche Bedürfnisse vorzuhalten.

Aber auch nach dem aktuell vorliegenden Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland wird dem Mittelzentrum neben der Schwerpunktaufgabe zur Sicherstellung von Versorgungsstrukturen der Aufgabenschwerpunkt „Förderung des innerstädtischen Wohnens“ vorgegeben.

Somit entsprechen die Planungsabsichten, nämlich Schaffung eines innerstädtischen Wohnungsangebotes durch eine verträgliche Nachverdichtung im Bestand bei gleichzeitiger Konfliktminimierung in vollen Umfang den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 2009

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahre 2009 stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Entlang der Ostseite der Mühlenstraße und der Nordseite der Anton-Günther-Straße stellt der wirksame FNP gemischte Bauflächen dar und orientiert sich somit an den tatsächlich ausgeübten Nutzungen.

Insofern kann die hier in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit ihren beabsichtigten bzgl. der Nutzungsmaße gegliederten Allgemeinen Wohngebieten aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich ist Teil des seit 1990 in der Neufassung rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“.

Dieser Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen das Quartier südlich der Anton-Günther-Straße bis zum Rüstringer Weg zwischen der Mühlenstraße im Osten und den Friesenweg im Westen.

Als Nutzungsarten werden entlang der Mühlenstraße Mischgebiete und westlich daran anschließend Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das bislang festgesetzte Nutzungsmaß ermöglicht auf den schmalen, aber recht tiefen Grundstücken die Realisierung von zwei Vollgeschossen auf relativ großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksteilen.

Da im Quartier unterschiedliche bauliche Strukturen anzutreffen sind, führt solch eine bislang wenig differenzierte Festsetzung des Nutzungsmaßes zunehmend zu Spannungen. Neben kleinteiliger alten Bausubstanz werden unter Ausnutzung der vorgegebenen Nutzungsmaße sog. „Blocks“ mit mehreren Wohneinheiten realisiert. Neben den optischen Beeinträchtigungen wäre vor allem die unzureichend ausgebaute verkehrliche Infrastruktur (fehlender Parkraum im öffentlichen Bereich oder aber auf den Grundstücken) als zusätzlicher Konflikt zu benennen.

Neben einer Differenzierung der festgesetzten Nutzungsmaße wird vor allem eine Anpassung der überbaubaren Bereiche zur künftigen Konfliktvermeidung beitragen



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 (Neufassung)

4

Entwicklungsziele

Die Stadt Jever verzeichnet als bevorzugter Wohnstandort eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach zentrumsnahen Wohnungen.

In Folge des einsetzenden Generationswechsels in zahlreichen Siedlungsbereichen der 70-er und 80-er Jahre werden verstärkt Grundstücke in solchen zentrumsnahen Stadtlagen von Wohnungsbauunternehmen aufgekauft und mit Mehrfamilienhäusern (Eigentums- und Mitwohnungen) bebaut.

Solch eine städtebauliche Verdichtung wird seitens der Stadt im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Stärkung eines verifizierten Wohnraumangebotes generell begrüßt. Allerdings ist die Stadt auch bestrebt, ungewollten Konflikten bzgl. des Stadt-/Ortsbildes oder einer Störung der Wohnqualität durch übermäßiges Ausnutzen des vorhandenen Planungsrechtes vorzubeugen.

Im Interesse einer Sicherstellung der Wohnqualität und der Begegnung von sich abzeichnenden Konfliktsituationen wird eine Analyse der aktuellen Situationen in den jeweiligen Quartieren erforderlich.

Neben einer Darstellung des aktuellen Planungsrechtes und der Analyse der aktuellen Dichtewerte spielen hierbei die Parzellenstruktur, die Eigentumsverhältnisse und die vorherrschende Bebauungsform eine maßgebliche Rolle.

Mittels solch einer Analyse können innerhalb eines Quartiers, Bereiche unterschiedlicher Ausprägung identifiziert und deren Vorzüge dargestellt bzw. deren Nachverdichtungspotentiale dargelegt werden.

Im vorliegenden Fall hat diese Analyse drei unterschiedlich ausgeprägte Bereiche erkennen lassen.

Im Norden einen Bereich, welcher durch unterschiedliche Bauformen (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser) geprägt wird. Im Mittleren Bereich prägen Mehrfamilienhäuser, welche sich „hofartig“ um den Ibenweg gruppieren den Siedlungscharakter.

Den südlichen Teil zwischen dem Friesenweg im Westen und dem Ibenweg im Osten prägen kleinteilige Bauformen (meist eingeschossige Einzel oder Doppelhäuser auf relativ tiefen, aber schmalen Grundstücken) das Siedlungsgefüge.

Genau in diesem südlichen Bereich treten in letzter Zeit verstärkt Konflikte zwischen der Altbebauung und den in Folge des Generationswechsels einsetzenden Neubautätigkeiten auf.

Hierfür gilt es, verträgliche Entwicklungsspielräume im Sinne einer Nachverdichtung bei gleichzeitiger Wahrung der Kleinteiligkeit und der Wohnqualität aufzuzeigen und das aktuelle Planungsrecht entsprechend anzupassen.

Am Ende sieht der neu gefasste Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorherigen Analyseergebnisse differenzierte Höhenentwicklungen und eine Differenzierung der überbaubaren Bereiche in den drei Bereichen vor.

5 Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40

5.1 Nutzungsart und flächige Festsetzungen

Entsprechend den aktuell anzutreffenden Nutzungen werden im gesamten Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete als Nutzungsart festgesetzt.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 werden die zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO im Detail innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete geregelt.

5.2 Nutzungsmaß

Im Sinne einer verträglichen baulichen Entwicklung werden für diese fünf Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 5) differenzierte Festsetzungen zum Nutzungsmaß (max. zulässige Geschosse, Traufhöhe und Gebäudehöhe) festgesetzt; vgl. hierzu auch die Tabelle unter Pkt. 5.3.

5.3 Überbaubare Bereiche/Bauweise

Die Überbaubaren Bereiche werden durch an den Verkehrsflächen und am baulichen Bestand orientierten Baugrenzen im Sinne einer Erhaltung der kleinteiligen Struktur festgesetzt.

Des Weiteren wird in allen 5 Wohngebieten eine abweichende Bauweise mit verschiedenen Begrenzungen für Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt.

Die nachfolgende Tabelle erlaubt einen Überblick über die differenziert gewählten Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zur Anordnung von Gebäuden.

WA1 -5	Z	Traufhöhe	Gebäudehöhe	Bauweise	WE/Wohngebäude
WA 1	II	-	13,5 m	a: < 16,0 m	-
WA 2	II	6,0 m	10,5 m	a: < 16,0 m	-
WA 3	I	3,5 m	9,5 m	EH: max. 16,0 m DH: max. 18,0 m	1WE/Wohngebäude (DHH/HG) 2 WE in Einzelhaus (E)
WA 4	-	3,5 m	8,0 m	EH: max. 16,0 m DH: max. 18,0 m	1 WE/Wohngebäude (E) 1 WE/Wohngebäude (DHH/HG)
WA 5	II	6,5 m	12,5 m	a:< 30,0 m	-

5.4 Begrenzung der Wohneinheiten

In den bis heute kleinteilig und überwiegend durch Einfamilien- bzw. kleineren Doppelhäusern geprägten Bereichen (WA 3 und WA 4) kann durch die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten (TF 5) eine übermäßige Ausnutzung und der Nachweis für den ruhenden Verkehr auf ein mit der Gebietstypik verträgliches Maß beschränkt werden.

5.5 Textl. Festsetzungen

Unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen in den beiden nördlichen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO differenziert geregelt. So sollen in diesen beiden Gebieten verkehrs-, flächen- und lärmintensive Nutzungen (wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen werden.

Durch die TF Nr. 2 werden die zulässigen Nutzungen für die restlichen Allgemeinen Wohngebiete (WA 3 – WA 5) bzgl. störanfälliger Nutzungen weiter eingeschränkt, so dass dort dem Wohnen eindeutig der Vorrang gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt wird.

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

5.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

Diese Regelungen zur Dachform und zur Ermittlung der Traufhöhe sollen den Erhalt des kleinteilig wirkenden Stadtbildes unterstützen.

5.7 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Denkmal-/Umgebungsschutz

Das Einzelbaudenkmal Anton-Günther-Straße Nr. 62, die sog. „Villa Minssen“, ein zweigeschossiger, klassizistischer Putzbau beherbergte in früheren Zeiten eine Außenstelle der Pestalozzischule.

Zwischenzeitlich wird dieser repräsentative Bau als Wohngebäude genutzt. Westlich daran angrenzend wird dieses Ensemble durch zwei weitere Einzelhäuser ergänzt.

Dem entsprechend wird das historische, klassizistische Gebäude nachrichtlich als Einzeldenkmal im Bebauungsplan dargestellt.

5.8 Hinweise

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

Die Nr. 2 enthält Hinweise zum Denkmalschutz bzw. zur Bodendenkmalpflege.

Die Nr. 3 und 4 weisen auf den Umgang mit evtl. auftretenden Altlasten und Kampfmittel hin.

Unter Nr. 5 wird auf mögliche Lärmbelästigungen, ausgehend vom Flugplatz Wittmund hingewiesen.

Der Hinweis Nr. 6 stellt klar, dass mit Rechtskraft dieser Änderung die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 im Änderungsbereich außer Kraft gesetzt werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Oberflächenentwässerung

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

6.2 Ver- und Entsorgung

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

6.3 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.

Ausreichende Stellplätze für die jeweiligen Nutzungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.4 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).

6.5 Immissionsschutz

In Folge des Abstandes und der abschirmenden Wirkung der Bebauung entlang der Mühlenstraße können unzumutbare Immissionen auf Nutzungen im Gebiet ausgeschlossen werden.

Ebenso sind in Folge der zum Teil nur eingeschränkt zulässigen Nutzungen in den fünf Allgemeinen Wohngebieten keine über das übliche Maß hinaus gehenden Lärmemissionen zu erwarten.

6.6 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 überbaubaren Flächen aus dem Ursprungsplan Nr. 40 weitgehend übernommen.

6.7 Denkmalpflege

Der Denkmalschutz ist bei allen Vorhaben im Umfeld des nachrichtlich dargestellten Baudenkmals zu berücksichtigen.

6.8 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig. Die Änderung des Bebauungsplanes zielt vielmehr auf eine Klarstellung der zulässigen Nutzungsmaße ab und soll durch diese modifizierten Festsetzungen dazu beitragen, künftigen Konflikten in Folge der Ausnutzung des noch bestehenden Planungsrechtes vorzubeugen.

7

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 die Durchführung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“ auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In der Sitzung am 27.09.2022 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 14.11.2022 bis zum 16.12.2022 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 07.02.2023 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 (Plan mit Begründung) lag in der Zeit vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in gleicher Zeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

Nach Beratung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Jever die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40 mit den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 11.05.2023 als Satzung beschlossen.

Jever, den2023

.....

Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet durch: **HWPLAN-Stadtplanung**

Herbert Weydringer