

Vorlagen-Nr.: BV/0495/2021-2026		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 22.06.2023	
DER BÜRGERMEISTER	Ansprechpartner/in: Herr Hagestedt	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	05.07.2023	Ö
Verwaltungsausschuss	18.07.2023	N

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 82 "Schützenhofstraße/Stettiner Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften; hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Rahmen der Prüfung der Verdichtungspotenziale im Innenbereich der Stadt Jever besteht nach Ansicht der Verwaltung aufgrund verschiedener Anfragen für den Bereich der sogenannten Hinterliegerbebauung der Grundstücke Schützenhofstraße 66 bis 84 ein Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Derzeit sind, da es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan gibt, Vorhabenanfragen nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Dieses bedeutet, dass sich die jeweiligen Vorhaben einfügen müssen.

Bezüglich einer Hinterliegerbebauung liegt in diesem Bereich eine Besonderheit vor. Während auf den hinteren Grundstücksteilen der Grundstücke Schützenhofstraße 66 bis 74 keine Neubauten entstehen dürfen, da sich diese nicht einfügen, befinden sich auf den südlich angrenzenden Grundstücken (Schützenhofstraße 76 bis 84) teilweise Bestandsbauten im hinteren Bereich, so dass dort Neu- bzw. Ersatzbauten durchaus möglich sind.

Da bei einer Beurteilung von Neubauvorhaben bzw. Ersatzbauten nach § 34 BauGB ein relativ grober Maßstab bezüglich Gebäudekubaturen und Geschossigkeit angelegt wird, könnten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durchaus zweigeschossige Gebäude entstehen.

Hier sieht die Verwaltung einen Ansatz, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum einen im Rahmen einer Verdichtung Baupotenziale möglich

zu machen, zum anderen durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen und der Geschossigkeit die dortige Bebauung in den rückwärtigen Bereichen verträglich zu steuern. Hier dient der vor kurzem beschlossene Bebauungsplan Nr. 40 „Friesenweg/Ibenweg“ – 2. Änderung – als Vorlage.

Da der angestrebte Bebauungsplan die Nachverdichtung zum Ziel hat und der vorgesehene Geltungsbereich unter der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bleibt, darf er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschluss beschließt die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 82 „Schützenhofstraße/Stettiner Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Ziel und Zweck der erstmaligen Planaufstellung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer verträglichen innerörtlichen Verdichtung.

Anlagen:

- Lageplan über den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 82 „Schützenhofstraße/Stettiner Straße“
- Luftbild mit dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 82