

# **Stadt Jever**

## **Bebauungsplan Nr. 82**

### **„Schützenhofstraße/Stettiner Straße“**

#### **mit örtlichen Bauvorschriften**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)**

**Ergebnisse aus der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

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

**im Zeitraum vom 12.02.2024 bis 15.03.2024**

**hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen**

**Ausgearbeitet von:**

**HWPLan - Stadtplanung**

**04.04.2024**

## **I. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

1. Der Planentwurf (Planzeichnung mit Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 15.03.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurde der Entwurf im gleichen Zeitraum durch Aushang veröffentlicht.
2. Von Bürgern wurde eine Stellungnahme mit ca. 36 Unterschriften bzgl. der vorgesehenen Nachverdichtung im WA 2 abgegeben.

<b>B 1</b>	<b>Stellungnahme von Anliegern aus der Stettiner Straße mit insgesamt 36 Unterschriften, vom 12.03.2024</b>	<b>Anregungen, Hinweis</b>
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Anlieger nehmen wie folgt Stellung zum B-Plan-Entwurf Nr. 82: Grundsätzlich ist das Vorhaben der Stadt, nämlich das beschriebene Wohngebiet mit einer verträglichen innerörtlichen Verdichtung zu bebauen, akzeptabel. Allerdings und dagegen richtet sich der Einwand der Anlieger wird dieses erkaufte mit einer unverträglichen Ausdehnung des Gebetshauses. Nach dem Plan-Entwurf wird der Bebauungsteppich deutlich erweitert bis zu einer möglichen Ausnutzung von 24,99 m (&lt;25 m) bei einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Geschosshöhe von 9,5m. Bei voller Ausnutzung wird sich das mögliche Bauvolumen nach grober Schätzung durchaus verdoppeln. Die Ausdehnung des Bauteppichs nach Westen um mehrere Meter muss als völlig unangemessen angesehen werden, zumal das Gebetshaus wohl nur dadurch entstanden ist, dass vor Jahren planungsrechtlich eine wie auch immer zu begründende Ausnahme genehmigt wurde. Wenn das Gebetshaus nach den vorliegenden Möglichkeiten ausgebaut und erweitert wird, müssen die Anlieger davon ausgehen, dass die Lärmemissionen deutlich zunehmen. Schon in der Vergangenheit ist es vorgekommen, dass polizeiliche Hilfe in Anspruch genommen werden musste, um dem Lärm zur Ruhezeit Einhalt zu gebieten.</p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Die besagte Versammlungsstätte, ein ehemaliges Nebengelass auf dem Grundstück 76 A, wird bereits seit vielen Jahren von einer religiösen Glaubensgruppe genutzt. Die Häufigkeit beschränkt sich hierbei auf einige wenige Termine pro Jahr. Insofern sind weder von Anliegern bei der Stadt außerordentliche Belästigungen wie Lärm etc. angezeigt worden, noch ist die Stadt selbst in der Vergangenheit auf solche vermuteten Störungen aufmerksam geworden. Auch die Aussage, dass die bauliche Ausdehnung gegenüber dem Bestand maßgeblich erweitert wird, trifft nicht zu. Aktuell weist das Bestandsgebäude eine bauliche Tiefe von ca. 25,0 m auf. Der künftige Bauteppich rückt in Folge erforderlicher Grenzabstände etwas weiter vom Vordergebäude ab und ermöglicht künftig ein Gebäude von bis zu 25,0 m Tiefe mit allseitig ausreichendem Grenzabstand. Auch ist die Annahme einer Verdopplung des Volumens gegenüber dem Bestand unzutreffend. Die gewählte Festsetzung erlaubt auch künftig lediglich ein Vollgeschoss mit einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer absoluten Gebäudehöhe von 9,5 m. D.h. es kann ein eingeschossiger Versammlungsraum mit einer nach oben offenen Dachkonstruktion entstehen. Die aktuell dort stattfindende Nutzung als Versammlungsraum für eine religiöse Glaubensgruppe ist weder Ergebnis einer Ausnahme vom geltenden Planungsrecht, welches sich bislang als § 34-er Bereich mit WA - Charakter darstellt, noch unzulässig in solch einem Gebiet mit dieser Ausprägung.</p>

Ein rechtskräftiges Urteil des OVG Lüneburg Akt.Z. 1 LA 255/08 vom 2.12.2009 stellt eindeutig fest, dass sich ein Gebetshaus nicht mit dem Gebietscharakter eines Wohngebietes verträgt. Demzufolge ist es aus Sicht der Anlieger unzulässig, über das vorhandene Ausmaß weitere bauliche Veränderungen zuzulassen.

Die Eindeutigkeit des Urteils macht den Anliegern Mut, auch eine gerichtliche Auseinandersetzung in Erwägung zu ziehen, falls den Bedenken der Anlieger nicht Rechnung getragen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Vielmehr sind solche Anlagen gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als Anlagen für kirchliche Zwecke (gleichwelcher Glaubensrichtung) in einem Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig.

Das angeführte Urteil erging zu einem konkreten Bauvorhaben und nicht zu einem Normenkontrollverfahren und ist somit auf das Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 82 Fall nicht übertragbar, da im dort zu behandelndem Fall offenkundig Störpotentiale in Folge der Gebetszeiten, der Häufigkeit dieser Gebetsveranstaltungen in den Nachtstunden nicht ausgeschlossen werden konnten.

Die Besucherströme mit Parksuchverkehren konnten auch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht entsprechen.

Die Stadt und auch der Landkreis als Bauaufsichtsbehörde sehen in der aktuellen und künftigen Nutzung des Grundstücks keinen Verstoß gegen die Regelungen des § 4 BauNVO bzw. gegen das Rücksichtnahmegebot.

Insofern werden diese vorgetragene Bedenken seitens der Stadt nicht geteilt.

Im Übrigen sind diese Fragestellungen nicht in der Bauleitplanung, sondern im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Im Bebauungsplan wird lediglich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen; der Inhalt bzw. der vorgetragene Sachverhalt ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

## II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Ebenfalls im Zeitraum vom 12.02.2024 bis zum 15.03.2024 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Planungszielen und -inhalten gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
2. Acht Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen (z.T. mit Hinweisen zur Planung) abgegeben; es handelt sich überwiegend um allgemeine Hinweise:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
<b>TÖB 1</b> 08.02.2024	EWE-NETZ	k.B.	Allgem. Hinweise auf Leitungen etc.	-	-
<b>TÖB 2</b> 14.02.2024	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie-	k.B.	Hinweis auf Stellungnahme vom 04.10.2023	-	-
<b>TÖB 3</b> 21.02.2024	EWE Wasser	k.B.	Hinweise auf Stellungnahme vom 10.10.2023	-	-
<b>TÖB 4</b> 26.02.2024	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	K.B.	Hinweis zur Höhenbeschränkung auch für temporärer Anlagen wie Baukrane etc.	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB 5</b> 05.03.2024	LBEG	k.B.	-	-	-

<b>TÖB 6</b> 07.03.2024	OOWV	k.B	Hinweise auf Stellungnahme vom 21.09.2023	-	-
<b>TÖB 7</b> 07.03.2024	Landkreis Friesland	k.B.	<b><u>Hinweise zu:</u></b> - Verkehrsbelastung - Fortschreibung LROP - fehlende Wendeanlage in der Stettiner Straße	-	Siehe Abwägung
<b>TÖB 8</b> 14.03.2024	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Oldbg.	k.B.	-	-	-

### III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Stellungnahmen Nr.4 und 7 werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

TÖB 4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 21.02.2024	Hinweis
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b> Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p><b><u>Hinweis:</u></b> Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen: Luftfahrtamt der Bundeswehr Referat 1 d Postfach 90 61 10 /529 51127 Köln-Wahn Mail: <a href="mailto:LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org">LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org</a></p> <p>Auflagen zur Errichtung von Bauhilfsmitteln sind möglich. <i>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</i></p>	<p><b><u>Abwägungsvorschläge:</u></b></p> <p>Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Da die Aufstellung eines Baukranes zumindest anzeigepflichtig ist, wird die Bauaufsichtsbehörde auf Einhaltung der Vorgaben aus dem Bauschutzbereich bzw. auf entsprechende Anzeige bei der Luftfahrtbehörde hinweisen.</p>

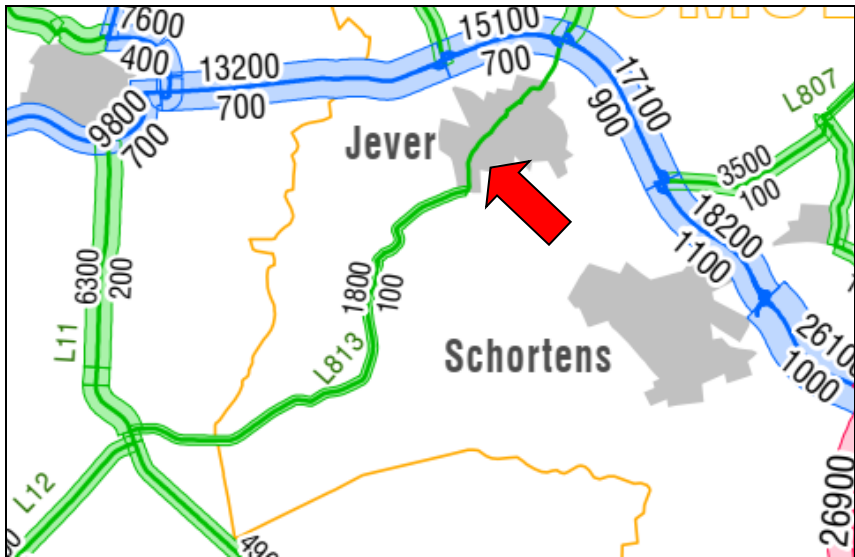
**Allgemeine Information:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail /Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Im Auftrag

Mit freundlichen Grüßen

Diese Vorgehensweise (digitale Beteiligung der Behörden) nutzt die Stadt bereits.

TÖB 7	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 07.03.2024	Hinweise
	<p><b>Originalstellungnahme:</b></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b>Fachbereich Straßenverkehr:</b></p> <p>Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen seitens des Fachbereiches Straßenverkehr keine Bedenken, die Beschilderung ihrer Straßen nimmt die Stadt Jever in eigener Zuständigkeit wahr.</p> <p>Redaktionelle Anmerkung (zur Begründung Ziffer 6.5, S. 11):</p> <p>Für die Landesstraße 813 (Schützenhofstraße) wird eine „eher geringe Belastungsmenge von ca. 2.000 KFZ/24h“ angesetzt, diese erschließt sich dem Unterzeichner nicht und scheint nicht mit der tatsächlichen Menge zu korrespondieren.</p> <p>Nunmehr wird in der Begründung bezug genommen auf die Verkehrsmengenkarte der Nds. Landesbehörde aus 2021; seitens des Unterzeichners wird darauf hingewiesen, dass es sich offenbar um einen Irrtum handelt, denn es liegen demnach nur Zahlen vor für das Teilstück der L 813 zwischen „Blumenkohl“ in Richtung Cleverns. Dem Landkreis liegen Zahlen einer stichprobenartigen Verkehrserhebung mit dem System „viacount“ aus November 2021 vor, hier wurde im Bereich der BBS Jever ein DTV von &gt; 7.600 ermittelt.</p>	<p><b>Abwägungsvorschläge:</b></p> <p><b>Zum Verkehr:</b></p> <p>Diese angegebene Verkehrsmenge entstammt der Verkehrsmengenkarte 2021 für Niedersachsen. Dort wird gem. Zählung aus 2021 eine DTV von 1.800 KFZ/24 h angegeben. Eine nochmalige Prüfung dieser Verkehrsmengenkarte hat zu keinem anderen Ergebnis geführt, siehe Ausschnitt aus dieser Karte unten:</p> 



<p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u></b> Hinweis: Das Landes-Raumordnungsprogramm befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden Sommer 2023 bekanntgemacht; ein erster Entwurf ist in Q2 2024 zu erwarten.</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:</u></b> Abfallwirtschaft: Die Stettiner Straße endet in einer (gm. BG nicht ausreichend bemessenen) Wendeanlage. Dieses sollte bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p><b><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Klimaschutz:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz:</u></b> <b><u>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde:</u></b> <b><u>Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:</u></b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung um künftige Übersendung des Planungsbereichs und der anschließenden Beschlussfassung als XPlanGML (XPlanung-Austauschformat).</p> <p>In Vertretung</p>	<p><b><u>Regionalplanung:</u></b> Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Die Begründung wurde bzgl. der Fortschreibung des LROP entsprechend ergänzt.</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Allerdings liegt die Stettiner Straße weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, noch sind dort straßenbautechnische Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Die Stadt übermittelt bereits seit einigen Monaten die endgültigen Pläne (Urschrift) im gewünschten Format</p>
---	---

**Aufgestellt: Bockhorn den 04.04.2024**

**HWPLAN Stadtplanung**

Herbert Weydringer