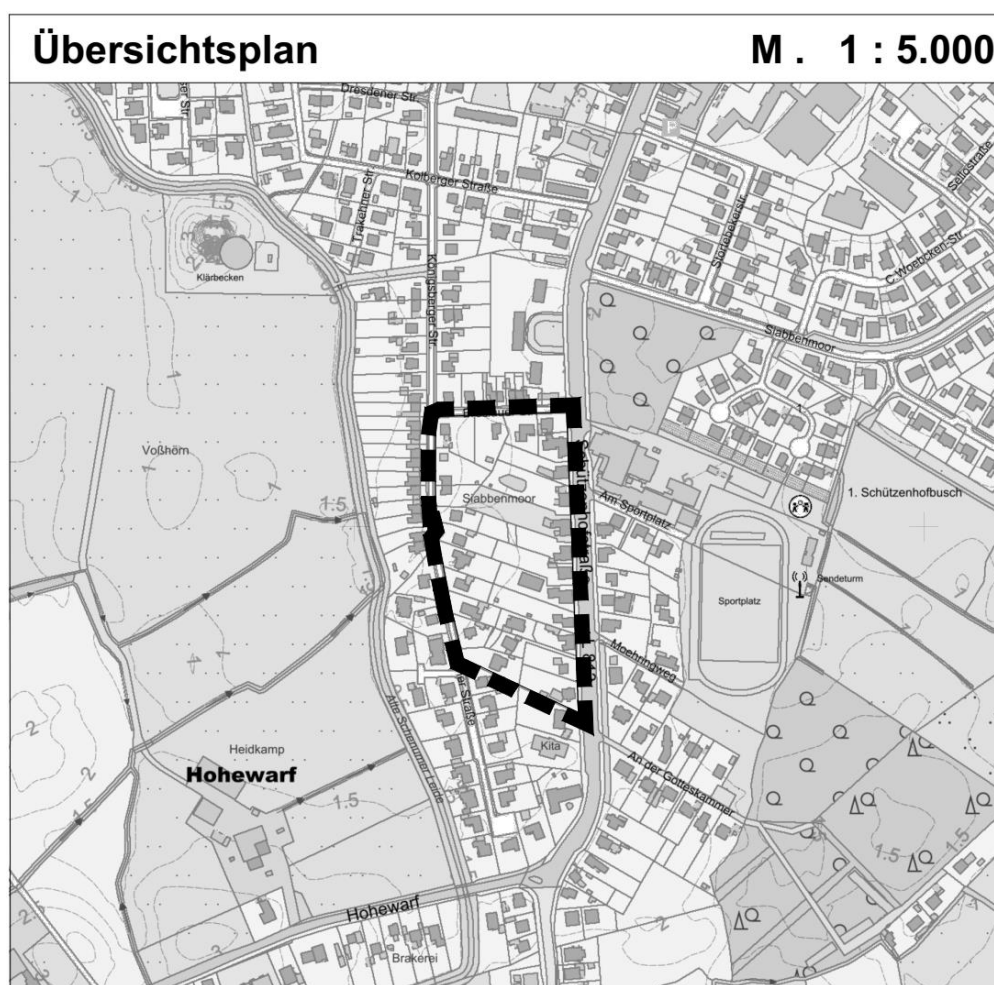


**Stadt Jever**  
**Landkreis Friesland**  
**Bebauungsplan Nr. 82**  
**„Schützenhofstraße/Stettiner Straße“**  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 84 Abs. 3 BauNVO  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



**Vorbereitung des Satzungsbeschlusses**

**HWPlan - Stadtplanung**  
26345 Bockhorn

**05.04.2024**

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82 .....	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 .....	5
2.4	Planungsrelevante Grundlagen und Gutachten .....	6
2.5	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.6	Plangrundlage .....	8
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	8
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP 2009 .....	8
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation .....	8
<b>4</b>	<b>Entwicklungsziele</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40</b> .....	<b>10</b>
5.1	Nutzungsart und flächige Festsetzungen .....	10
5.2	Nutzungsmaß .....	10
5.3	Überbaubare Bereiche/Bauweise .....	10
5.4	Begrenzung der Wohneinheiten .....	10
5.5	Textl. Festsetzungen .....	11
5.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 u.2 NBauO .....	11
5.7	Hinweise .....	11
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>12</b>
6.1	Oberflächenentwässerung .....	12
6.2	Ver- und Entsorgung .....	12
6.3	Verkehr .....	12
6.4	Müllentsorgung .....	12
6.5	Immissionsschutz .....	12
6.6	Naturhaushalt .....	12
6.7	Denkmalpflege .....	12
6.8	Bodenordnung .....	12
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>13</b>

## 1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Siedlungsbereich westlich der Schützenhofstraße, eine Ausfallstraße Richtung Cleverns bzw. Rahrdom, entstand ab der Jahrhundertwende und wurde in den 50-er Jahren deutlich Richtung Westen weiterentwickelt.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zwischen der Schützenhofstraße im Osten und der Stettiner Straße im Westen erfolgte ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes:

Vielmehr wurden in den Nachkriegsjahren durch Erschließung siedlungsnaher Bereiche dringend benötigte Baugrundstücke für den Siedlungsbau für Heimatvertriebene und Flüchtlinge aus den sog. ehemaligen Ostgebieten geschaffen.

Die Straßennamen dokumentieren diesen siedlungsgeschichtlichen Hintergrund.

Entlang der Schützenhofstraße dagegen hatte die städtebauliche Entwicklung in Form einer straßenbegleitenden Bebauung mit für diesen um die Jahrhundertwende typischen „Oldenburger Hundehütten“ begonnen.

Diese städtebaulichen Entwicklungszeiträume spiegeln sich trotz teilweiser Überformung der ursprünglichen Bausubstanz bis heute wider.

Insofern konnten sich in diesem Quartier über die Jahre hinweg auf engstem Raum unterschiedliche Wohn- und Siedlungsformen entwickeln.

Neben den ursprünglich überwiegend giebelständigen 1,5 bis 2 - geschossigen „Oldenburger Hundehütten“ auf tiefen Grundstücken entlang der Schützenhofstraße entstanden entlang der neuen Erschließungsstraßen ab den 50 - er Jahren die typischen eingeschossigen Siedlungsgebäude auf relativ großzügigen Grundstücken.

Diese großzügigen, vor allem recht tiefen Grundstücke spiegeln den Selbstversorgungsgedanken früherer Jahre wider, bergen aber auch andererseits die Möglichkeit einer nachhaltigen Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich.

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.

Da eine städtebauliche Beurteilung im Sinne einer verträglichen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB kaum möglich erscheint und in Anbetracht eines konkret beabsichtigten Bauvorhabens einer Glaubensgemeinschaft hat die Stadt für dieses Quartier ein Planerfordernis erkannt und möchte diesem nun mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 nachkommen.

In Folge der Bestandsüberplanung wird eine Analyse der Ausgangslage (bauliche Struktur, Dichte, Höhenentwicklung, Ortsbild) erforderlich.

Auf dieser Grundlage werden dann die zukünftigen Dichtewerte sowie die Lage der überbaubaren Bereiche festgeschrieben.

Um evtl. Konflikten aus der aktuellen Entwicklung vorzubeugen, hatte sich die Stadt im Juli 2023 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 einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

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 zum Bebauungsplan Nr. 82

Eine mit dem Generationswechsel eintretende Nachverdichtung und der damit auftretenden Konfliktlage wurde bereits in ähnlich gelagerten Fällen registriert.

Insofern und auch in Anbetracht der Bauabsicht einer Religionsgemeinschaft wurde seitens der Stadt die Notwendigkeit einer planerischen Steuerung erkannt.

Der Verwaltungsausschuss fasste dementsprechend in seiner Sitzung am 18.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82.

Das Verfahren wurde trotz Anwendung der Regelungen des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

Nach Vorlage der Analyseergebnisse im August 2023 wurden diese im zuständigen Fachausschuss am 23.08.2023 beraten.

Nachfolgend wurden die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Zweck der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB informiert sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### 2.2 Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.09.2023 bis zum 11.10.2023 durch Aushang des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 82 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Von Bürgern wurden weder Anregungen noch Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 vorgetragen.

Ebenfalls im Zeitraum vom 11.09.2023 bis zum 11.10.2023 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Insgesamt haben sich elf Träger öffentlicher Belange rückgemeldet.

Sechs dieser Stellungnahmen enthalten allenfalls allgemeine Hinweise, welche entweder schon in der Planung berücksichtigt werden oder aber enthalten sind und somit keine weiteren Handlungsbedarfe im Zuge der Bauleitplanung erfordern.

Fünf Stellungnahmen erfordern eine Abhandlung/Abwägung mit teilweisen Ergänzungen im Plan bzw. in der Begründung; dies sind:

- Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover** empfiehlt die Durchführung einer aktuellen Luftbildauswertung.  
→ Dieser Anregung folgt die Stadt in Anbetracht der Bestandsüberplanung nicht.
- Die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr** weist auf Verkehrslärmimmissionen und die Freihaltung von Sichtdreiecken hin.  
→ Die Sichtdreiecke werden in den Plan nachrichtlich übernommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- **Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie;**  
→ der gewünschte Hinweis auf etwaige Bodenfunde ist bereits im B`Plan als Hinweis Nr. 2 enthalten.
- **EWE Wasser:** Es werden allgemeine Hinweise zur Oberflächenentwässerung gegeben. Diese erfordern keine Handlungsbedarfe im Zuge der Bauleitplanung.

- **Landkreis Friesland:**

- Die für die Schützenhofstraße angegebene Verkehrsbelastungszahl wird als zu gering eingeschätzt.  
→ Die angegebene Belastungszahl wurde der Verkehrsmengenkarte 2021 entnommen
- Redaktionelle Hinweise zu Formulierungen  
→ Diesen Anregungen kommt die Stadt nach, Plan und Begründung werden entsprechend aktualisiert.
- Hinweise zu Aspekten des Klimaschutzes  
→ Diese Belange werden bereits durch andere Gesetzesnormen wie das Gebäude-Energie-Gesetz etc. hinreichend geregelt und erfordern insofern keine weitergehenden Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung.  
Hinzukommt, dass es sich um eine Bestandsüberplanung handelt.

## 2.3

### **Ergebnisse aus der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 82 (Planzeichnung und Begründung) wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 15.03.2024 im Internet veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum konnte sich die Öffentlichkeit im Rathaus informieren.

Eine Stellungnahme mit insgesamt 36 Unterschriften von unmittelbaren Anliegern und Bürgern aus dem näheren Umfeld begrüßt zwar die Planungsabsicht zur geordneten Nachverdichtung, hat allerdings Bedenken gegen die Festsetzungen im SO 2 (Versammlungsstätte für eine Glaubensgemeinschaft) im Hinblick auf die Wohnruhe und das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorgetragen.

Unter anderem wird auf ein Urteil des OVG Lüneburg vom 07.12.2009 verwiesen. Dort wurde die Genehmigung einer Moschee in einem § 34-er Bereich mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes behandelt.

In Folge der Besucherzahlen, der Häufigkeiten und der Tageszeiten der Zusammenkünfte wurde die Zulässigkeit solch einer Moschee als nicht verträglich mit den Schutzansprüchen eines Allgemeinen Wohngebietes eingestuft.

Wesentliche Grundlage für die Urteilsbegründung war die unzureichende Würdigung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen während den Ruhe- bzw. Nachtzeiten.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Bauleitplanverfahren und nicht um ein konkretes Genehmigungsverfahren, in welchem die Verträglichkeit der beantragten Nutzung mit dem Gebietscharakter nachzuweisen wäre, handelt, kann dieses angeführte Urteil nicht übertragen werden.

Im Übrigen wurden in der Vergangenheit weder seitens der Anwohner Ruhestörungen vorgetragen, noch sind der Stadt solche Konflikte bekannt geworden.

Ebenfalls im Zeitraum vom 12.02.2024 bis zum 15.03.2024 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.

Insgesamt haben sich acht Träger öffentlicher Belange rückgemeldet.

Sechs dieser Stellungnahmen enthalten allenfalls allgemeine Hinweise bzw. verweisen auf ihre im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen, welche entweder schon in der Planung berücksichtigt wurden oder aber enthalten sind und somit keine weiteren Handlungsbedarfe im Zuge der Bauleitplanung erfordern.

Zu zwei Stellungnahmen wurden klarstellende Abhandlungen/Abwägungen ohne Relevanz auf Planinhalte erforderlich; dies sind:

- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** mit allgemeinen Hinweisen zur Höhenbeschränkungen.
- **Landkreis Friesland:**
  - Die für die Schützenhofstraße angegebene Verkehrsbelastungszahl wird erneut als zu gering eingeschätzt.
    - Die aus der Verkehrsmengenkarte 2021 angegebene Belastungszahl wurde nochmals überprüft.
  - Hinweis zur Fortschreibung des RROP
    - Dieser Anregungen war die Stadt bereits nachgekommen, der Entwurf zur Begründung enthält bereits diese Ergänzung.
  - Hinweise zur fehlenden Wendeanlage in der Stettiner Straße
    - Dieser Belange findet im in Folge der Bestandsüberplanung einerseits und der Tatsache, dass die Stettiner Straße nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist, keine Berücksichtigung.

## 2.4 Planungsrelevante Grundlagen und Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 82 „Schützenhofstraße/Stettiner Straße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- LROP 2022/2023
- RROP für den Landkreis Friesland, 2020
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Friesland, Fortschreibung 2017
- **Endgültige** Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt durch ö.b.V.I Nooitrust, Jever am **17.01.2024**
- Flächennutzungsplan der Stadt Jever 2009
- Landschaftsplan der Stadt Jever 2009
- Bestandsaufnahme Juli/August 2023

## 2.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 82 umfasst ca. 27 private und bebaute Liegenschaften/Flurstücke in der Flur 9 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,7 ha.

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der Stettiner Straße im Westen und der Schützenhofstraße im Osten.

Im Norden begrenzt die Breslauer Straße den Geltungsbereich; im Süden schließen bebaute Wohnbaugrundstücke an; dort wirkt der seit 1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 A „Am Blumenkohl“.

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

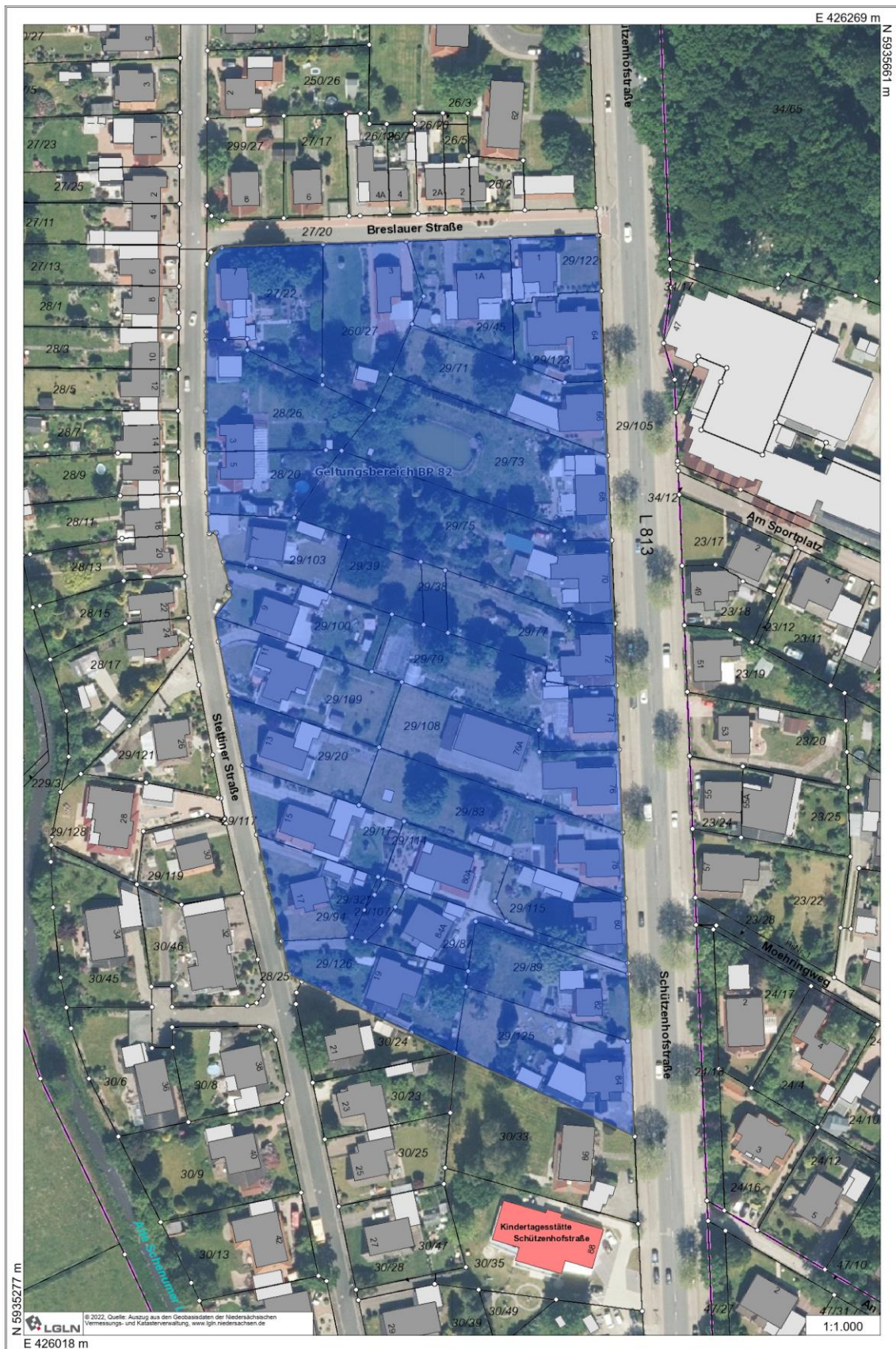


Abb. 1: Auszug aus dem Luftbild

## **2.6 Plangrundlage**

Der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 82 wird auf einer geometrisch einwandfreien Plangrundlage erstellt (Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000), welche vom ö.b.V.I T. Nooitrust, Jever geliefert wurde.

## **3 Planerische Vorgaben**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022, welches aktuell fortgeschrieben wird, 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 Planungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung Wohnbauflächen dar. Östlich der Schützenhofstraße und südlich der Wohnsammelstraße „Siabbenmoor“ stellt der wirksame FNP eine mit Busch bestandene waldartige Fläche als geschützten Landschaftsbestandteil dar.

Die Schützenhofstraße (Landesstraße L 813) wird entsprechend als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Diese Darstellungen des FNP entsprechen den aktuell dort ausgeübten Nutzungen.

Insofern kann der hier in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 82 mit den beabsichtigten Festsetzungen bzgl. der Nutzungsmaße und den gegliederten Allgemeinen Wohngebieten aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

### **3.3 Bauplanungsrechtliche Situation**

Für den Planungsbereich selbst existiert bislang kein Bebauungsplan.

Bauvorhaben sind dementsprechend gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Art der Beurteilung ermöglicht eine objektive Beurteilung des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksteile nur unzureichend.

In Folge der im Quartier anzutreffenden unterschiedlichen baulichen Strukturen (wie z.B. historische Oldenburger Hundehütten, Siedlungshäuser der Nachkriegsjahre und neuere Einfamilienhäuser) auf relativ tiefen Grundstücken werden planerische Steuerungsinstrumente zur Dichte, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Begrenzung der Wohneinheiten für erforderlich gehalten.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 14 A „Am Blumenkohl“ aus dem Jahre 1973, welcher überwiegend Allgemeines Wohngebiet festsetzt, an



## 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 werden verstärkt Grundstücke in solchen zentrumsnahen Stadtlagen von Wohnungsbaunternehmen aufgekauft und mit Mehrfamilienhäusern (Eigentums- und Mietwohnungen) 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 der Grundstücke vorzubeugen.

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

Neben einer Darstellung des aktuellen Planungsrechtes und der Analyse der aktuellen Dichtewerte spielten 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.

Entlang der Schützenhofstraße der historisch geprägte Siedlungsbereich mit der noch gut ablesbaren baulichen Struktur, geprägt durch die Oldenburger Hundehütte. Im Westen entlang der Stettiner Straße einen Bereich mit klassischen Siedlungsgebäuden der Nachkriegsjahre sowie neueren Einfamilienhäusern an der Breslauer Straße. Im südlichen Bereich der Stettiner Straße wurden bereits Wohngebäude in zweiter Reihe als sog. „Hinterlieger“ errichtet.

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

Ferner sind planungsrechtliche Möglichkeiten im Sinne einer Gebietsverträglichkeit zum geplanten Neubau eines bereits vorhandenen Betsaals (Schützenhofstraße 76) zu entwickeln.

Am Ende sieht der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorherigen Analyseergebnisse differenzierte Höhenentwicklungen und eine Differenzierung der überbaubaren Bereiche in den unterschiedlichen Bereichen (WA 1 – WA 6) 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 sechs Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 6) 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 sechs 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 -6	Z	Traufhöhe	Gebäudehöhe	Bauweise	WE/Wohngebäude
WA 1	II	7,5 m	11,0 m	a: < 25,0 m	4WE/EH;2 WE/ DHH bzw. HG
WA 2	I	6,5 m	9,5 m	a: < 25,0 m	-
WA 3	I	4,5 m	9,5 m	EH: max. 20,0 m DH: max. 20,0 m HG: max. 20,0 m	1WE/Wohngebäude(DHH) 1WE/Segment(HG) 2 WE in Einzelhaus
WA 4	II	7,0 m	10,5 m	EH: max. 20,0 m DH: max. 20,0 m	4WE/Wohngebäude(E) 2 WE/DHH
WA 5	I	4,0 m	9,5 m	a:< 20,0 m	2WE/EH; 1 WE/DHH
WA 6	I	4,0 m	8,5 m	a: < 18,0 m	1 WE/E

### 5.4 Begrenzung der Wohneinheiten

In den bis heute kleinteilig und überwiegend durch Einfamilien- bzw. kleineren Doppelhäusern geprägten Bereichen (WA 3 und WA 5) 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.

Im WA 6 (Nachverdichtung in zweiter Reihe) sind lediglich 1 Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

## **5.5 Textl. Festsetzungen**

Unter Nr. 1 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen in allen Wohngebieten (WA 1 - WA 6) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO geregelt. So sollen in diesen 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 2 – WA 6) 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. Als unterer Bezugspunkt sowohl für die an die Straße angrenzenden Gebäude als auch für die sog. Hinterlieger in zweiter Reihe gelten die Höhen der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraßen.

Diesen Festsetzungen kommt für den Erhalt des Raumgefüges ebenso wie den Regelungen zur Bauweise unter Nr. 4 besonderes Gewicht zu.

Mittels der Begrenzung der Wohneinheiten gem. TF 5 kann der Charakter des Quartiers (Familienwohnheime) gesichert werden.

## **5.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 NBauO**

Diese Regelungen zur Dachform sollen den Erhalt des kleinteilig wirkenden Stadtbildes unterstützen.

## **5.7 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 Kampfmitteln hin.

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

Der Hinweis Nr. 6 stellt klar, dass die Anlieger der Schützenhofstraße keinerlei Rechtsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger in Folge einwirkender Verkehrslärmimmissionen haben.

## **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.

Hinterliegergrundstücke sind über vorhandene Grundstückszufahrten anzubinden.

Ausreichende Stellplätze für die jeweiligen Nutzungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren auf den jeweiligen Baugrundstücken 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 der eher geringen Belastungsmenge (gem. Verkehrsmengenkarte NLStV aus 2021) von ca. 2.000 KFZ/24h auf der Schützenhofstraße (Landesstraße) und der Geschwindigkeitsbegrenzung (50 km/h) können unzumutbare Immissionen auf Nutzungen im Gebiet ausgeschlossen werden.

Ebenso sind in Folge der zum Teil nur eingeschränkt zulässigen Nutzungen in den 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.

### **6.7 Denkmalpflege**

Der denkmalpflegerische Umgebungsschutz zum Schützenhof (eingetragenes Baudenkmal) ist bei allen Vorhaben im Umfeld Baudenkmal zu berücksichtigen.

### **6.8 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig. Der Bebauungsplan zielt vielmehr auf eine Klarstellung der zulässigen Nutzungsmaße ab und soll durch diese modifizierten Festsetzungen dazu beitragen, künftigen Konflikten vorzubeugen.

7

**Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 18.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Schützenhofstraße/Stettiner Straße“ auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In der Sitzung am 23.08.2023 hat der Fachausschuss 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 September/Oktober 2023 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 06.02.2024 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Veröffentlichung des Entwurfs beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82 (Plan mit Begründung) wurde in der Zeit vom **12.02.2024 bis zum 15.03.2024** gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht **und zusätzlich im Rathaus offengelegt**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in gleicher Zeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

Nach Beratung der Ergebnisse aus der Veröffentlichung und der Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Jever den Bebauungsplan Nr. 82 mit den örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am .....2024 als Satzung beschlossen.

Jever, den .....2024

.....

Bürgermeister

**Bearbeitungsvermerk:**

Bearbeitet durch: **HWPLAN-Stadtplanung**

Herbert Weydringer

Bockhorn, den **05.04.2024**