

Stadt Jever

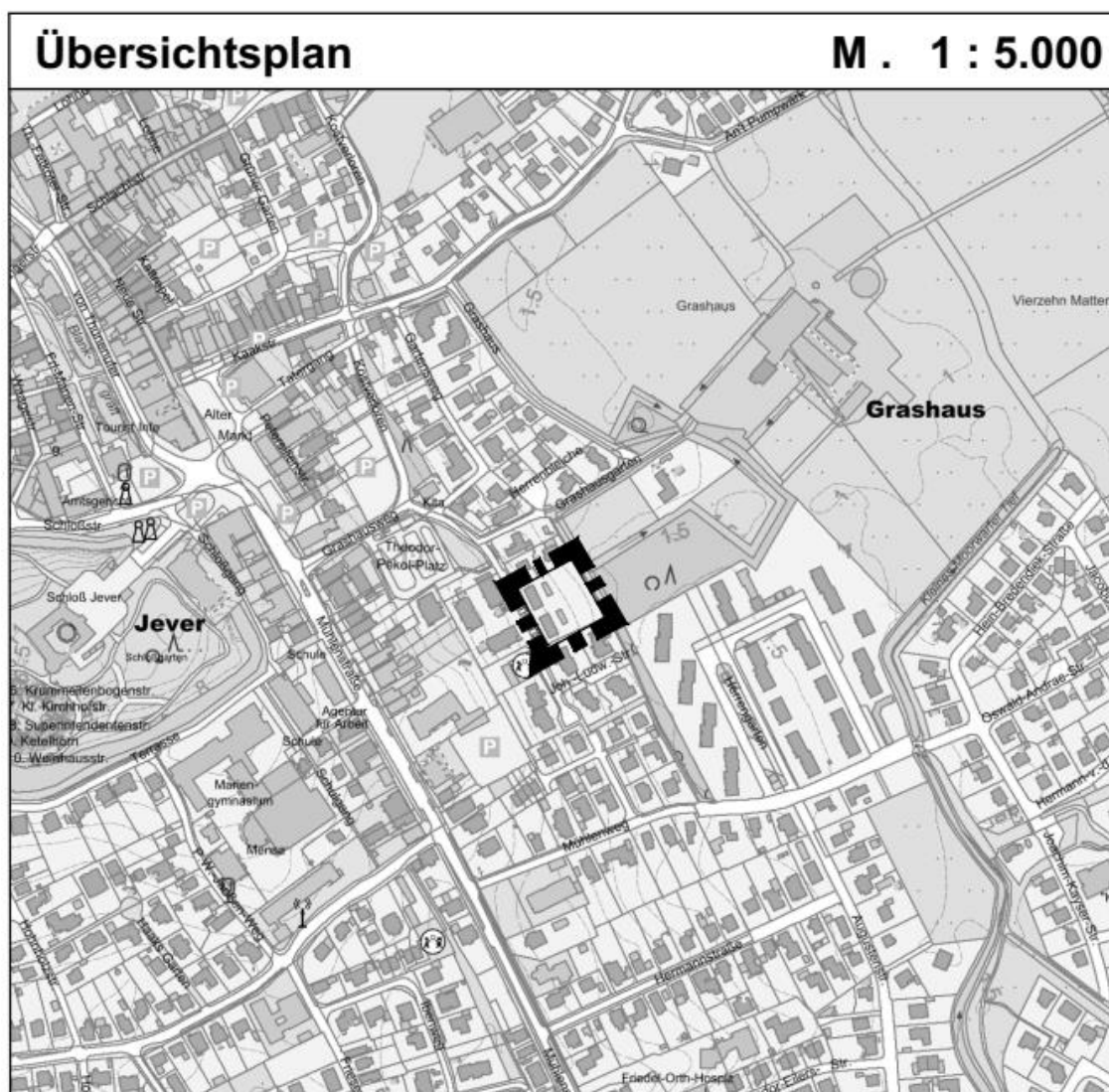
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 28 Teilbereich I

„Stadtmitte/Alexanderstraße“

-2. Änderung -
(Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



HWPLan Stadtplanung

Bockhorn

Entwurf

11.04.2024

Inhalt

1.	Grundlagen der Planänderung	4
1.1	Planungsanlass und Planungsziele.....	4
1.2	Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf.....	4
1.3	Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Teilbereich II	5
1.4	Kartengrundlage	5
2.	Planerische Vorgaben und Bestandssituation	5
2.1	Flächennutzungsplanung	5
2.2	Planungsrechtliche Situation im Umfeld des Änderungsbereichs	5
2.3	Bebauungsplan Nr. 28 Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ mit 1. Änderung	6
2.4	Bebauungsplan Nr. 28 Teilbereich II „Mühlenstr./Grashausweg/ Herrenbleiche“,3. Änd.	6
2.5	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.6	Naturräumliche Gegebenheiten.....	8
3.	Inhalte der Änderung	9
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Änderung	9
5.	Verfahrensvermerke	10
6.	Entwurfs- und Verfahrensbetreuung	10

1. Grundlagen der Planänderung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Wohnungsbau Gesellschaft Friesland mbH als regionales Wohnungsbauunternehmen engagiert sich seit ca. 90 Jahren im Landkreis Friesland in der Errichtung und Bewirtschaftung sozialgerechter Wohnungen.

Gerade die verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen in den letzten Jahren bestärkte diese Ausrichtung des regional tätigen Unternehmens. Gesellschafter des Unternehmens mit Sitz in Jever sind neben dem Landkreis Friesland die sieben kreisangehörigen Kommunen und zwei Unternehmen der Kreditwirtschaft.

In allen Städten und Gemeinden im Landkreis unterhält das Unternehmen Immobilien. Im letzten Jahr (2023) wurden insgesamt 1.404 Wohnungen, 207 Garagen und 144 ebenerdige Fahrradabstellplätze bewirtschaftet.

Das hier in Rede stehende innenstadtnah gelegene Grundstück, Alexanderstraße 5/7 und 9/11 steht im Eigentum der Gesellschaft und ist entlang der Alexanderstraße mit zwei eingeschossigen Doppelhäusern sowie zwei dahinterliegenden Nebengebäuden bebaut.

Das Flurstück 2596/380 mit 2.575 m² und das Flurstück 380/49 mit 80 m², beide in der Flur 7 der Gemarkung Jever bilden den somit 2.655 m² großen Planungsbereich

Da das Grundstück Richtung Nordwesten im rückwärtigen Bereich bislang unbebaut ist, bietet sich dort eine innerstädtische Nachverdichtung an.

Die Wohnungsbau Gesellschaft Friesland mbH möchte dort ein Mehrfamilienhaus (mit 10 WE) errichten und ist in diesem Zusammenhang an die Stadt mit der Bitte um entsprechende Anpassung der aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ herangetreten. Da das unmittelbare Umfeld, der südliche Bereich der Alexanderstraße, bereits heute schon vornehmlich durch Geschosswohnungsbau (Z = II - IV) geprägt wird, soll das Planungsrecht für dieses Flurstück 2596/30 entsprechend angepasst werden, um so die Möglichkeit einer nachhaltigen und innerstädtischen Nachverdichtung zu schaffen.

Diesem Wunsch bzw. dem Planerfordernis möchte die Stadt nun durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ nachkommen.

Obwohl es sich um ein Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung also ohne Erstellung eines Umweltberichtes handelt, wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

1.2 Änderungsbeschluss und Verfahrensablauf

Aufgrund der innerörtlichen Lage, des relativ kleinen Änderungsbereichs und den nur gering zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Teilbereich I auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Da der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich und dessen Umfeld bereits Wohnbauflächen darstellt, ergibt sich diesbezüglich kein Handlungsbedarf.

Der Verwaltungsausschuss hat aufbauend auf diesen o. g. Annahmen und Grundlagen in seiner Sitzung am 12.03.2024 die Durchführung der 2. Änderung zum o. g. Bebauungsplan auf Grundlage der Vorschriften des § 13 a BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Internet und Aushang des Vorentwurfs zur 2. Änderung in der Zeit vom 15.03.2024 bis zum 05.04.2024 gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungsziele informiert. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und die sonstigen Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert. Das Ergebnis aus diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten wird unter Kapitel 4 dieser Begründung kurz zusammenfassend dargestellt.

1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Teilbereich II

Die Bebauungsplanänderung umfasst die beiden Flurstücke 2596/30 und 380/49, Flur 7 in der Gemarkung Jever mit einer Gesamtgröße von ca. 2.655 m².

1.4 Kartengrundlage

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der Allgemeinen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000, herausgegeben am 18.01.2024 vom Ö.b.V.I Timo Nooitrust, Jever erstellt. Diese Kartengrundlage ist geometrisch einwandfrei und 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 unmittelbar nördlich und südlich bzw. westlich anschließenden Bereiche Wohnbauflächen dar.

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs stellt der FNP eine mit Bäumen durchsetzten Grünstreifen als geschützten Landschaftsbestandteil dar.

Somit kann die Planänderung aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden.

2.2 Planungsrechtliche Situation im Umfeld des Änderungsbereichs

Der gesamte Bereich östlich der Mühlenstraße ist mit qualifizierten Bebauungsplänen unterschiedlichen Datums überzogen. Diese Pläne wurden bereits mehrfach geändert. Die Umringe der einzelnen rechtskräftigen Bebauungspläne können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden.

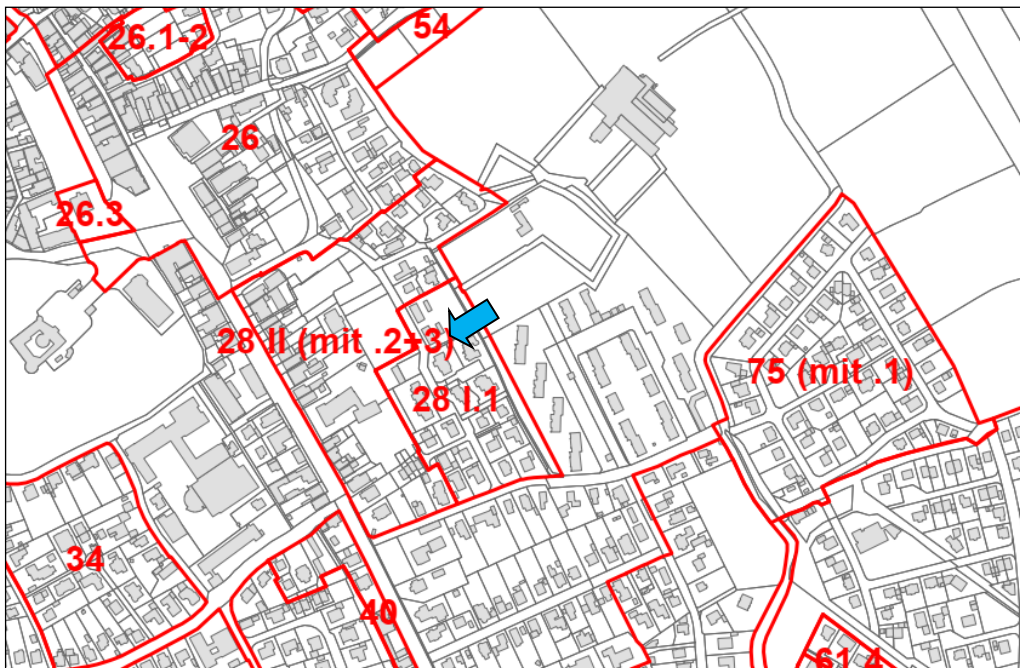


Abb.1: Umringe der rechtskräftigen Bebauungspläne

2.3 Bebauungsplan Nr. 28 Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ mit 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 28 Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ deckt einen ca. 2,0 ha großen Bereich beiderseits der südlichen Alexanderstraße ab und erlangte am 04.07.1984 seine Rechtsverbindlichkeit. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich I war vornehmlich die Sicherung einer Siedlungsentwicklung mit entsprechender Erschließung östlich der Mühlenstraße.

Neben den Festsetzungen von Allgemeine Wohngebieten mit unterschiedlichen Dichtewerten setzt der Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen, eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zur Entwicklung und einen Spielplatz fest.; siehe auch die nachstehende Abbildung vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ mit Eintragung des aktuellen Änderungsbereiches .

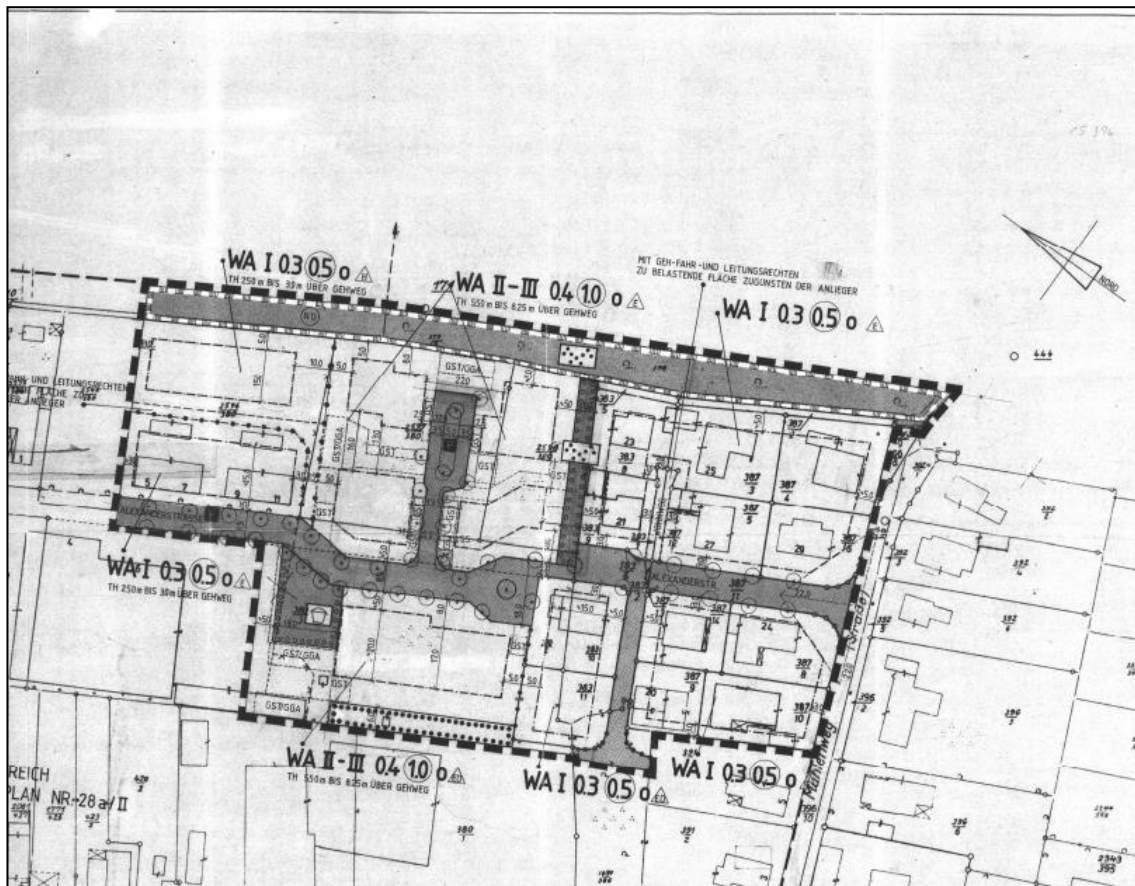


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ - 1. Änderung

2.4 Bebauungsplan Nr. 28 Teilbereich II „Mühlenstr./Grashausweg/ Herrenbleiche“, - 3. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 28 Teilbereich II, „Mühlenstraße/Grashausweg/Herrenbleiche“, 3. Änderung deckt einen ca. 0,4 ha großen Bereich westlich der Alexanderstraße ab und erlangte am 17.03.2000 seine Rechtsverbindlichkeit. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich II, 3. Änderung war innerhalb des Ursprungsplanes, westlich der Alexanderstraße eine gewisse Nachverdichtung zu ermöglichen.

Insofern konnte die gewünschte verdichtete Bebauung beiderseits der Alexanderstraße fortgesetzt und somit ein Ensemble mit Geschosswohnungsbau an der mittleren Alexanderstraße umgesetzt werden.

Diese Entwicklung der innerstädtischen Nachverdichtung (Ensemblebildung) reagiert nicht nur auf den sich geänderten Wohnungsmarkt, sondern entspricht auch dem im § 1 a Abs. 2 BauGB verankerten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

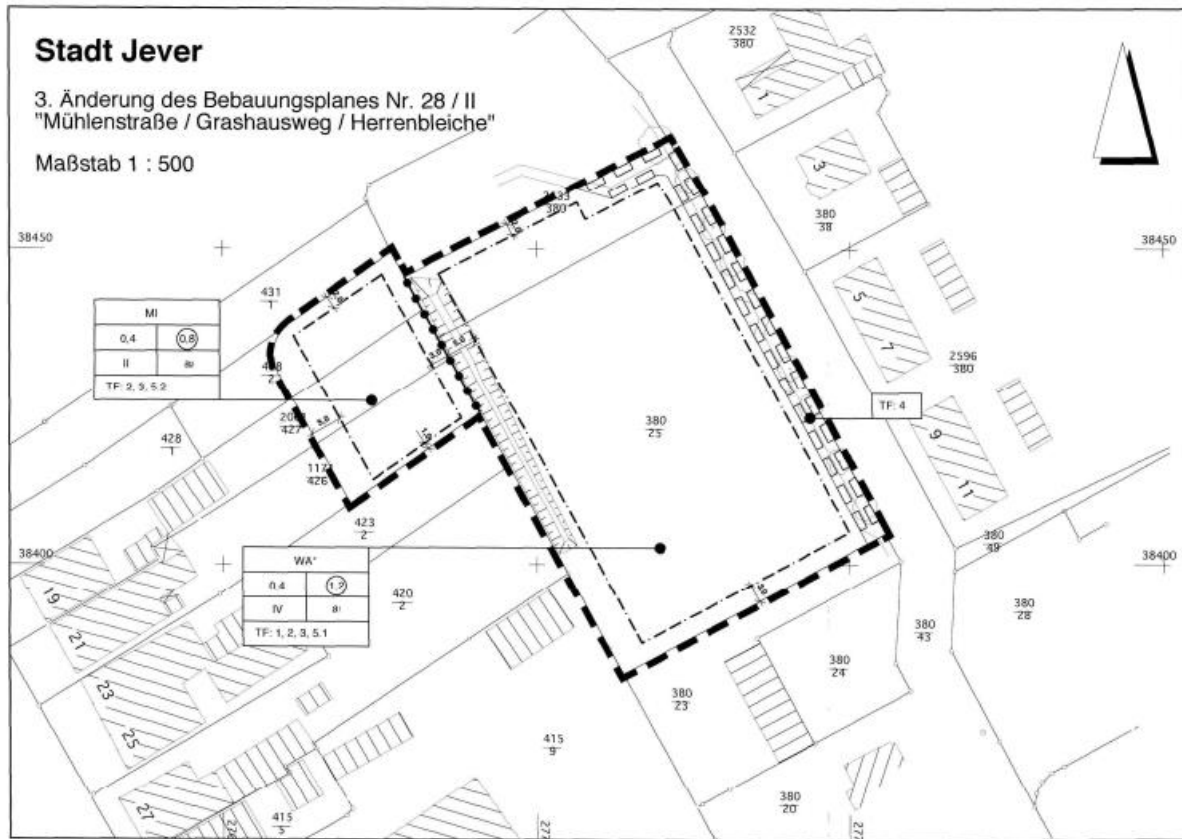


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich II „Mühlenstraße/Grashausweg/Herrenbleiche“ - 3. Änderung

2.5 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Änderungsbereich mit den Flurstücken 2596/380 und 380/49 liegt nordöstlich der Alexanderstraße. Das 2.665 m² große Grundstück steht im Eigentum der Wohnungsbau Friesland GmbH und ist aktuell mit zwei, eingeschossigen, traufständigen Doppelhäusern aus den 1960-er Jahren sowie zwei dazugehörigen, dahinter liegenden Nebengebäuden bebaut.

Zwischen den beiden Nebengebäuden und dem rückwärtigen, öffentlichen Grünzug (Flurst. 372/1 u. 372/3) mit Graben (Flurst. 379/1) erstreckt sich eine Scherrasenfläche mit einigen Bäumen in den Randbereichen.

Im Süden, entlang der Grundstücksgrenze (Johann-Ludwig-Straße 1 u. 3) führt ein Weg zu einer gepflasterten Pkw- Stellplatzanlage für die Bewohner der Gebäude Alexanderstraße 5-11.

Dieses Erschließungsprinzip mit der Stellplatzanlage soll weiterhin beibehalten und entsprechend den künftigen Anforderungen (Stellplatznachweis) erweitert werden. Der auf dem Grundstück vorhandene, randliche Baumbestand soll nach Durchführung gewisser baumpflegerischer Maßnahmen so weit als möglich als randliche Eingrünung erhalten bleiben; vgl. hierzu auch nachstehendes Luftbild.

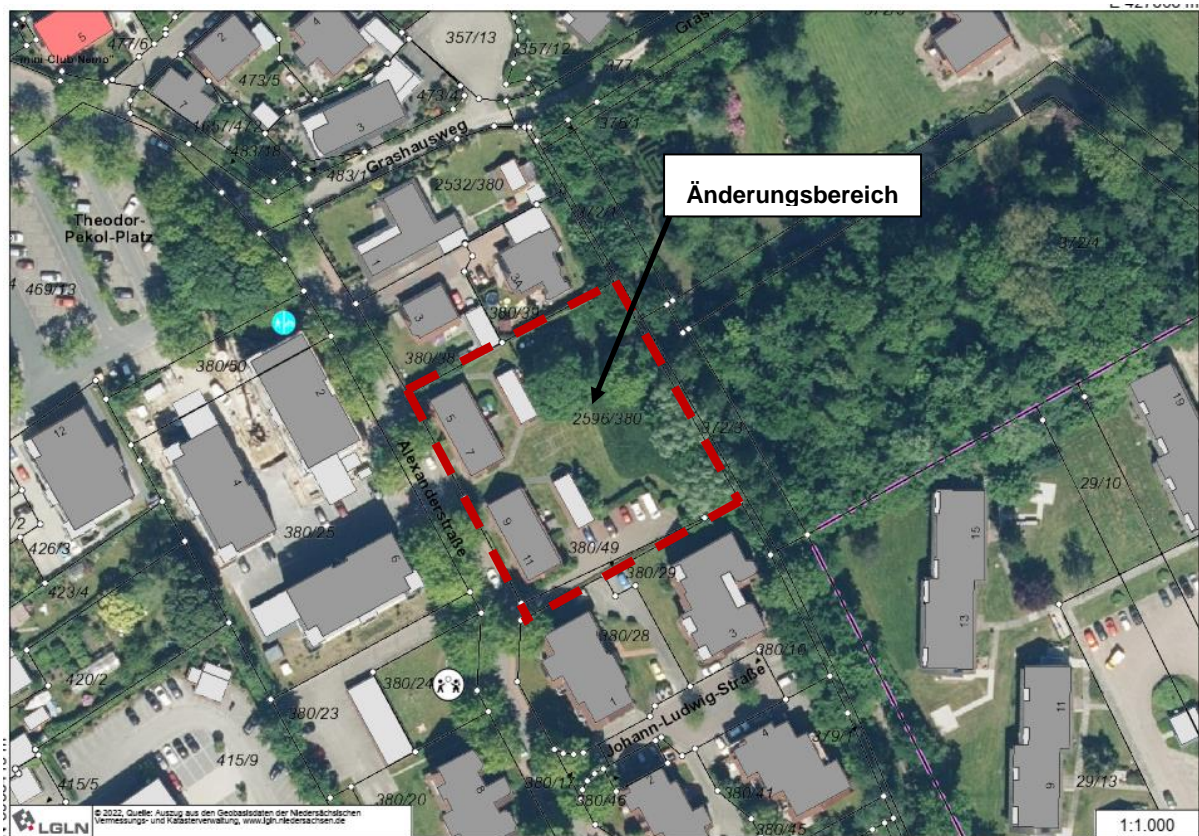


Abb. 4: Luftbild mit Umgebung und Darstellung des Änderungsbereichs der 2. Änderung zum BP 28,- Teilbereich I

2.6 Naturräumliche Gegebenheiten

Das künftige Baugrundstück (Flurst. 2596/380) stellt sich als intensiv gepflegte Scherrasenfläche mit randlichen Gehölzen dar und fällt von der Alexanderstraße Richtung östlichen Entwässerungsgraben um ca. 0,8 m ab.

Die ökologische Leistungsfähigkeit des Grundstückes muss bis auf die Randbereiche mit dem baumartigen Bewuchs als stark eingeschränkt bezeichnet werden.

Da die randlichen Vegetationsbestände auch künftig erhalten bleiben sollen, kann die ökologische Leistungsfähigkeit des Bereichs auch nach Bebauung weitgehend erhalten bleiben.

Negative Auswirkungen auf die östlich angrenzende „Wilkensche Allee“ (ein geschützter Landschaftsbestandteil nach den Darstellungen des wirksamen FNP) über das bereits heute zulässige Maß hinaus sind in Folge der Respektierung des Abstandes von 5,0 m bzw. in Folge der Übernahme des überbaubaren Bereiches aus dem Ursprungsplan nicht zu erwarten.

3. Inhalte der Änderung

Die im Planbereich vorgenommenen Änderungen orientieren sich im starken Maße an den im unmittelbaren Umfeld erreichten städtebaulichen Werten und unterstützen die Ensemblewirkung an der südlichen Alexanderstraße, welche durch Geschosswohnungsbau geprägt wird.

Als Nutzungsart wird das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO beibehalten. Die Grundflächenzahl wird von derzeit 0,3 auf künftig 0,4 und die Geschossflächenzahl von aktuell 0,5 auf 1,0 erhöht, um dem Ziel der Nachverdichtung durch Schaffung von Geschosswohnungen zu entsprechen.

Gleichermaßen wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von bislang $Z = I$ auf künftig $Z = II$ erhöht. Ausnahmsweise kann aber auch ein drittes Geschoss möglich sein, sofern das 3. Vollgeschoss als sog. „Split-Level“ ausgebildet und die festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhen eingehalten werden; vgl. hierzu textl. Festsetzung Nr. 3.

Die Baugrenzen werden gegenüber den aktuellen Festsetzungen leicht modifiziert.

Ein Abstand von 11,0 m zwischen den beiden Bauteppichen im Änderungsbereich und ein Abstand des Bauteppichs in zweiter Reihe von mindestens 7,0 m zur südlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze garantieren eine konfliktfreie städtebauliche Nachverdichtung.

Im Übrigen kann durch die gewählten Festsetzungen der innerstädtischen Lage und der bereits ablesbaren Ensemblewirkung durch Erweiterung der Möglichkeiten für Geschosswohnungsbau im vollen Umfang entsprochen werden.

Unter den textlichen Festsetzungen 1 – 4 werden die Festsetzungen weiter konkretisiert.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange; Auswirkungen der Änderung

Im Zuge der Grundlagenermittlung zum Änderungsverfahren wurden keine dem Planungsziel entgegenstehende öffentlichen Belange identifiziert. Insofern ist davon auszugehen, dass das Planungsziel in allen Punkten den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB entspricht.

Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar.

Vielmehr kann mit diesem Planungsziel dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im vollen Umfang (Innenentwicklung) entsprochen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks kann problemlos durch Anschluss an vorhandene Leitungen bzw. Kanäle erfolgen.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen von fünf Bürgern insgesamt sechs Stellungnahmen ein. Diese Einwendungen wenden sich vornehmlich gegen die beabsichtigte Nachverdichtung. Als Gründe werden hierfür Beeinträchtigungen der Wohnruhe, eine Zunahme der Verkehre, Auswirkungen auf die angrenzenden Großbaumbestände und Engpässe bzgl. der Entsorgung (SW- und RW-Wasser) sowie Aspekte der Wertminderung von Eigentumswohnungen vorgetragen.

Von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 insgesamt sieben Stellungnahmen ohne weitere Hinweise bzw. Anregungen zur Planung ein.

Somit und in Anbetracht des bestehenden Planungsrechts mit Übernahme des bereits bestehenden Bauteppichs in die Planänderung erkennt die Stadt die vorgetragenen Bedenken nicht an und räumt dem Aspekt der innerörtlichen Nachverdichtung den Vorrang gegenüber den privaten und z.T. subjektiven Bedenken der Öffentlichkeit ein.

5. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 12.03.2024 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28, Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ auf Grundlage des § 13a BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever den Vorentwurf beraten und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Behandlung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever in seiner Sitzung am 30.04.2024 den Planentwurf gebilligt und dessen Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Information der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung wird im Internet in der Zeit vom05.2024 bis06.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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 Verfahren nach § 13a BauGB handelt.

Nach Prüfung der und Behandlung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am ...2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teilbereich I „Stadtmitte/Alexanderstraße“ als Satzung beschlossen.

Jever, den2024

Albers
Bürgermeister

6. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Wohnungsbau Friesland GmbH in Abstimmung mit der Stadt Jever

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

Bockhorn, den 11.04.2024

Herbert Weydringer

Anhang:

Lageplan und Schnitt zum Vorhaben

