

STADT JEVER
Postfach 229

2942 Jever

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 27
"Stadtmitte - Schlachte /
Wangerländische Straße"
der Stadt Jever,
Landkreis Friesland
Bezirksregierung Weser-Ems

Aufgestellt vom:

Planungsbüro Seele + Partner
Wasserwerksweg 10 - 14

2960 Aurich 1

GLIEDERUNG

=====

1. Vorbemerkungen
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Anlaß und Ziel der Planaufstellung
5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 5.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 5.2 Vorhandener Baumbestand
6. Einfügung in die Raumordnung und in die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Jever
7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 7.1 Beteiligung der Bürger
8. Öffentliche Auslegung
9. Erschließung und Versorgung
 - 9.1 Verkehrsmäßige Erschließung
 - 9.2 Ruhender Verkehr
 - 9.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 9.4 Fußgänger- und Radfahrerverkehr
 - 9.5 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 9.6 Müllbeseitigung
 - 9.7 Energieversorgung
 - 9.8 Brandschutz
10. Kinderspielplatz
11. Anpflanzungen; Erhaltung von Bäumen
12. Zeichnerische Festsetzungen
13. Textliche Festsetzungen
14. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 14.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 14.2 Besonderes Wohngebiet
 - 14.3 Mischgebiet
 - 14.4 Kerngebiet
 - 14.5 Gewerbegebiet
 - 14.6 Öffentliche Grünflächen
15. Verbandsgewässer
16. Bodenfunde
17. Planungsstatistik
18. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
19. Kosten zur Durchführung des B-Planes
20. Änderung des B-Planes gem. § 2 a (7) BBauG

1. Vorbemerkungen

Allgemeines

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am beschlossen, für den unter Punkt 2 bezeichneten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan trägt die Nr. 27 und die Bezeichnung "Stadtmitte - Schlachte / Wangerländische Straße".

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 27 liegt in der Gemarkung Jever, Flur 7.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Tettenser Tief, die Flurstücke 21/48, 21/92 teilweise, 21/30 im Osten durch die Flurstücke 249/2, 2694/297, im Süden durch die Flurstücke 2285/334, 2444/334, 2445/334, 348/1, 257/4, 256/1, 156/1, 2580/172, 1435/176, 188/4, im Südwesten durch die B 210, im Westen durch die Westseite der "Lohne" auf ca. 100 m, durch die Westseite der Nordergast auf ca. 55 m, durch die rückwärtige Bebauung der Nordergast Haus Nr. 6, 8 und 10 und durch die Flurstücke 21/22, 178/21 und 156/21.

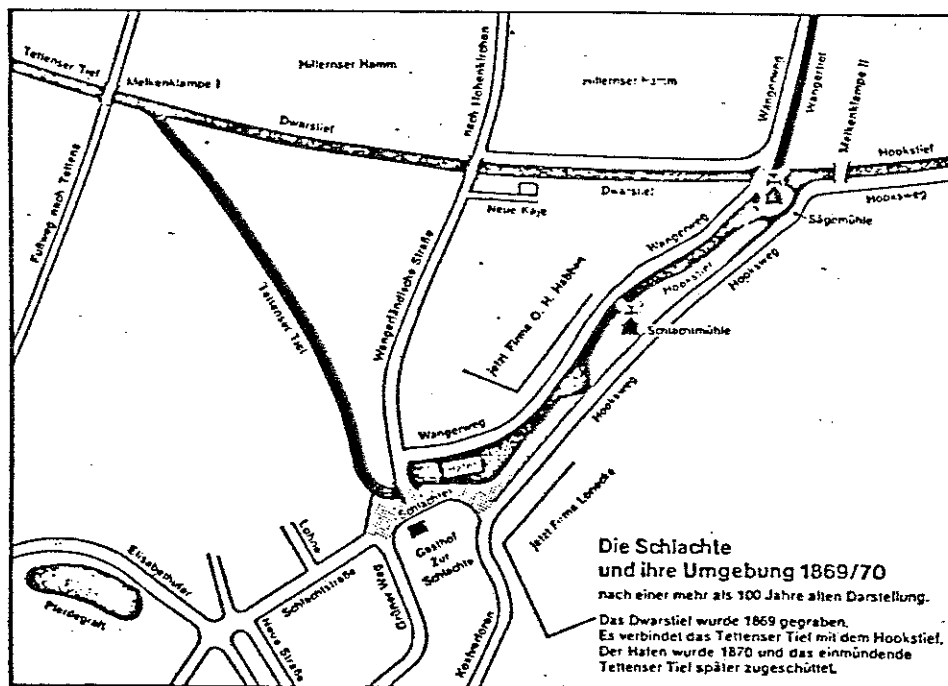
3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden verbindlichen Bauleitplan Nr. 27 handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorliegende Plangebiet.

Die Stadt Jever hat eine Entwicklungsplanung gem. § 1 Abs. 5 BBauG nicht beschlossen, so daß bestehende Rechtsverhältnisse auf der Grundlage älterer Planungen nicht zu berücksichtigen sind.

4. Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Der Bereich der Schlachte ist neben dem Schloß einer der historischen Bereiche in der Stadt Jever. Wie aus unten eingefügter Skizze ersichtlich ist, diente der Bereich der Schlachte als Hafenumschlagplatz. Durch den Umstand, daß sich der Verkehr mit der Zeit mehr und mehr auf die Straße verlagerte, ging die Bedeutung des Schiffsverkehrs so stark zurück, daß die Stadt beschloß, den Hafen zu dämpfen, d.h. zuzuschütten. Dies geschah im Jahre 1870.



Mit Annahme der Pflasterung der Straßen und des Parkplatzes im Bereich der Schlachte mit Flinten und einiger Gebäude (z. B. Gasthof zur Schlachte) erinnern in der heutigen Zeit keine Bestände mehr an die ehemalige Bedeutung der Schlachte.

Der Bereich der Schlachte stellt sich heute in einem ungeordneten Zustand dar. Die Verkehrsführung ist nicht eindeutig und übersichtlich, die zum Teil vorhandenen Parkplätze bedürfen einer standortgerechten Ausweisung.

Die städtebauliche Zielsetzung, die zur Neubearbeitung des B-Planes geführt hat, beinhaltet vor allem die Sicherung des Platzes, die Schaffung einer übersichtlichen Verkehrsverbindung zwischen dem Hooksweg und der Straße Kostverloren sowie die Regelung der überbaubaren Bereiche im Bereich des B-Planes.

Verkehrliche Erschließung

Bereits zu Beginn der 70iger Jahre ging man daran, erste Überlegungen für den Planbereich vorzulegen. In der damaligen Zeit galt es vor allem, durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein großzügiges Verkehrssystem festzuschreiben. Dies geschah im alten B-Planentwurf durch die Zurücknahme der Baulinien und -grenzen im Bereich der Schlachtstraße. Bei einer Umsetzung dieser Planung wäre ein Abriß der Gebäude auf der Südseite der Schlachtstraße notwendig geworden. Der eigent-

liche Bereich der Schlachte war bei diesen Überlegungen zu einer Verkehrsinsel degradiert worden.

Der Ausbau der Schlachtstraße hätte auch im Rahmen der Neuordnung des Platzes den Abriß der Häuser Schlachte Nr. 18 und Nr. 8 mit sich gebracht, um einen großzügigen Ausbau der Kreuzungsbereiche Schlachtstraße/Wangerländische Straße und Kostverloren/Hooksveg zu ermöglichen. Diese Planungen aus den siebziger Jahren sind den Zielvorstellungen, die in der vorliegenden Planfassung dargestellt sind, gewichen.

Der Ausbau der Wangerländischen Straße ist derzeit bereits durchgeführt und in die Darstellung des B-Planes übernommen worden. Bei diesem Ausbau ist die Führung des übergeordneten Verkehrs auf der Schillerstraße (L 10) gegenüber der Wangerländischen Straße betont worden. Damit soll eine nicht gewollte Führung des übergeordneten Verkehrs durch die Wangerländische Straße/Kostverloren vermieden werden. Die Darstellung der Sichtdreiecke erfolgte in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Über die Neugestaltung der Schlachtstraße (gg. bis Lohne als Fußgängerzone) und damit verbunden deren Einbindung in das Verkehrssystem, sind konkrete Planungen noch aufzustellen. Die Neue Straße, deren südlicher Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 26 "Alter Markt" bereits überplant ist, soll im Zuge einer Neugestaltung als Fußgängerzone ausgebaut werden. Für die Aufstellung konkreter Planungen hat die Stadt Jever ein Planungsbüro beauftragt.

Nach Beratungen mit dem Landkreis und dem Institut für Denkmalpflege ist die ursprüngliche Konzeption der Verkehrsführung, die den Abriß des Hauses Schlachte Nr. 8 beinhaltete und einen großzügigen Ausbau des Kreuzungsbereiches Kostverloren/ Hooksweg vorsah, zugunsten der Erhaltung des Platzes und damit einer Bebauung des Hausgrundstückes Schlachte Nr. 8 umgewandelt worden. Durch die Festlegung von Baulinien im Bereich der Schlachte Nr. 8 soll die Geschlossenheit des Platzes auch im Neubaufall sichergestellt werden.

Die Gestaltung des Platzes bleibt einem gesonderten Gestaltungsplan vorbehalten, vorgegeben werden die Funktionen:

- Anordnung der Verkehrsführung
- Erhalt des Kinderspielplatzes.

Dabei wird davon ausgegangen, daß das vorhandene Findlingspflaster (Katzenköpfe) aus denkmalpflegerischen Gründen Bestandteil des historischen Platzes bleibt.

Die Anbindung des Hooksweges an die Straße Kostverloren ist durch die im B-Plan dargestellte neue Führung überschaubar und damit sicherer geworden.

Die Erschließung des nördlich der Schlachtstraße gelegenen Bereiches erfolgt über die Lohne sowie über die Nordergast; die Anbindung des dort ansässigen Gewerbebetriebes (Kückens) über die Schlachte und Püttweg. Solange dieser Betrieb dort ange-

siedelt ist, muß diese Lösung aus Gründen des Bestandsschutzes bleiben. Auf dem sogenannten "Kampütteplatz (Lohne)" ist ein ausreichend bemessener Wendeplatz eingeplant.

Städtebauliche Erläuterungen

Bei der Neubepanung des Geltungsbereiches sind die Vorgaben aus den ersten Fassungen des B-Planes, die z. B. entlang der Schlachtstraße den Abriß der Häuser vorsahen, neu überprüft worden.

Einfluss
Abgeleitet wurden diese Zielsetzungen auch aus den Bestandserhebungen, die vom Planer im B-Planbereich durchgeführt wurden. Dabei zeigte sich im Bereich der Schlachtstraße, daß die teilweise noch aus dem vorherigen Jahrhundert erhaltene kleinteilige Bebauung über eine vielfältige Nutzung (Handel, Gewerbe, Wohnen) verfügt.

Welche aus was?

Um dieses vitale Nebeneinander auch weiterhin in Citynähe zu gewährleisten, hat die Stadt Jever die Ausweisung dieser Teilbereiche als besonderes Wohngebiet vorgesehen. Damit dieser Straßenraum mit seinen typischen Raumkanten als Ensemble erhalten bleibt, Baulinien festgesetzt.

limitieren

Dies gilt auch für die Bebauung entlang der Neuen Straße und des Schlachtplatzes. In deren rückwärtigen Bereichen ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen geregelt. Die Baugrenzen orientieren

sich am Bestand und wurden so gewählt, daß auch im Neubaufall eine ausreichende Überbaubarkeit gegeben ist.

Im Bereich des Schlachteplatzes wurde die Art der Nutzung als Mischgebiet festgelegt. Dies geschah in Übereinstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und steht auch im Einklang mit den dort vorhandenen Nutzungen.

Kindertagesstätte

Im nördlichen Gebiet des Plangebietes entlang der Wangerländischen Straße sind neben einem Mischgebiet allgemeine Wohngebiete (Bestand) festgelegt. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde die vorhandene Bauflucht aufgenommen. Die überbaubaren Flächen lassen eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu.

*ein Denkmal
keine Drogen*

Für die vorhandenen Nutzungen im Bereich der Lohne wird in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Um eine günstige Anbindung für Fußgänger und Radfahrer der Schlachtstraße an den im B-Plan Nr. 26 ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz und der Neuen Straße zu erreichen, ist auf dem Flurstück 2163/171 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden. Eine Überbauung des Weges im 1. OG ist zugelassen. Damit könnte in diesem Bereich eine sogenannte Passage ermöglicht werden. Der Eigentümer dieses Flurstückes brachte gegen dieses Verfahren seine Bedenken zum Ausdruck.

*ok. keine
Festsetzung*

Die Stadt Jever hat die Bedenken in die Abwägung einbezogen und ist zum Entschluß gelangt, diesen Verbindungsweg im B-Plan beizubehalten, zumal bei einer Umgestaltung der Schlachtstraße und der Neuen Straße Stellplätze entfallen werden; die Ersatzparkfläche an der Straße Grüner Garten wäre somit verkehrsgünstig und schnell über diesen Weg zu erreichen.

Im Laufe des B-Planverfahrens sind sowohl von Seiten der Bevölkerung als auch durch die Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken vorgebracht worden.

Auf Anregung verschiedener Institutionen wurden die örtlichen Verhältnisse noch einmal überprüft. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungen wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan noch einmal geändert. Dabei wurden die bis dahin ausgewiesenen WA-Gebiete im Bereich der Schlachte in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt als Mischgebiet ausgewiesen. Betrachtet man den geschlossenen Bereich um die Schlachte als ein Ganzes, so ist aufgrund der bestehenden Nutzungen die Ausweisung als Mischgebiet gerechtfertigt.

Durch das Institut Denkmalpflege wurde auf die bestehenden Baudenkmale gem. des "vorläufigen Verzeichnisses der Kulturdenkmale" hingewiesen. Auf dieser Grundlage sind einmal die Baudenkmale als Einzelhäuser und auch der gesamte Bereich der Schlachte mit der angrenzenden Bebauung als Ensemble als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen worden.

undw. Schwab

Im Zuge der Neuregelung der verkehrlichen Verhältnisse im Bereich der Schlachte wird die Erschließungsstraße für die Häuser Schlachte 10 - 18 als verkehrsberuhigter Ausbau im B-Plan festgesetzt. Durch die Abhängung der Erschließungsstraße wird eine Ein- und Ausfahrt zur Wangerländischen Straße unterbunden, auf diese Weise konnte der Erhalt des Hauses Schlachte 18 sichergestellt werden. Eine Überfahrt soll nur noch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht werden.

Gleichfalls wurde vom Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg angeregt, die Nutzungsarten entlang der Schlachtstraße vor allem im Grenzbereich zur Brauerei noch einmal zu überprüfen und als Mischgebiet auszuweisen. Die Stadt Jever hat aufgrund einer Ortsbegehung und der erhobenen Nutzungsarten darüber abgewogen und ist zu dem Entschluß gekommen, diesen Bereich - wie im B-Plan dargestellt - beizubehalten.

Ausschlaggebend dafür war aus städtebaulicher Sicht die Erhaltung des Nutzungsgemisches, u. a. der Wohnmöglichkeiten, wie auch der unzutreffende Einwand der Brauerei, die sich in den Nutzungsmöglichkeiten ihres Werkstatt- und Magazinkomplexes beeinträchtigt sieht. Diese Nutzungen sind auch weiterhin möglich.

P. v. d. GST

Aufgrund der Ausweisung der Parkplatzanlage am Grünen Garten als Gemeinschaftsstelleplätze wird ein geregelter Befahren sichergestellt (die öffentlichen Stellplätze werden in der Nachtzeit zwischen

22.00 h und 6.00 h gesperrt). Durch diese Ausweisungen werden die Immissionen auf ein Minimum begrenzt.

Wann ergibt sich das?

Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund des ausreichenden Abstandes zwischen dem Parkplatz und der Bebauung entlang der Schlachtstraße nicht notwendig.

Von einem Anlieger der Wangerländischen Straße wird um Ausweisung einer bebaubaren Fläche im hinteren Bereich seines Grundstückes gebeten, zumal dieses Grundstück bei der späteren Belangung zu den Erschließungskosten herangezogen wird.

Die Stadt Jever beläßt es bei der derzeitigen Ausweisung der überbaubaren Fläche aufgrund der Nähe zum anliegenden Baustoffhandel und weil somit eine städtebaulich nicht wünschenswerte Bebauung in der sogenannten "dritten Reihe" entstehen würde.

Von einem Anlieger der Schlachte wird vorgebracht, den vorhandenen Spielplatz als solchen zu erhalten und dies auch im B-Plan auszuweisen. Ferner solle die Einfahrtsrichtung zu den Häusern Schlachte 10 - 18 von Haus Nr. 18 und nicht wie dargestellt von Nr. 10 aus erfolgen. Die Gestaltung des Spielplatzes soll in dem gesonderten Entwurf für die Gestaltung des gesamten Schlachteplatzes erfolgen, eine Ausweisung im B-Plan wird jedoch vorgenommen.

Der Wunsch nach einer Umkehrung der Straßenzufahrt bleibt jedoch unberücksichtigt, weil durch die im B-Plan dargestellte Zufahrt die Möglichkeit zur Schaf-

fung eines verkehrsberuhigten Bereiches unterstützt und auch dem Bedarf der anliegenden Häuser durchaus angemessen ist. Eine Ein- und Ausfahrt am Haus Nr. 18 führt durch die beengten Sichtverhältnisse zu Schwierigkeiten, die mit der dargestellten Lösung vermieden werden können.

Vom Landkreis Friesland wird die Ausweisung des Kinderspielplatzes im Bereich des Schlachteplatzes gefordert. Dieser Anregung kommt die Stadt Jever dadurch nach, daß sie zwar das Symbol für den Spielplatz in den B-Plan übernimmt, die genaue Abgrenzung und Ausgestaltung jedoch einem gesonderten Entwurf vorbehält. Der auf Seite 24 der Begründung ermittelte Flächenbedarf für den Kinderspielplatz wird dabei berücksichtigt (im übrigen s. Ziff. 10).

Vom Gewerbeaufsichtsamt wurde angeregt, die nördlich der Schlachtstraße gelegenen Flurstücke als Mischgebiet anstelle der Festsetzung WB auszuweisen.

Zur angrenzenden Brauerei ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Pufferzone zwischengelagert.

Die Stadt Jever verfolgt mit dieser Ausweisung die städtebauliche Zielsetzung, das Nutzungsgemisch in diesem Bereich zu sichern, d. h. neben der bestehenden Nutzungsvielfalt vor allem das Wohnen in diesem innenstadtnahen Bereich zu ermöglichen. Die bezeichneten Gebiete sind außerdem durch die jetzt bestehenden Nutzungen der angrenzenden Brauerei sowie durch

den Verkehr bereits vorbelastet. Durch eine Neugestaltung der Straßenflächen in diesem Bereich ist von einer Verminderung des Verkehrslärms auszugehen.

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes

5.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Analyse der Grundbesitzverhältnisse im Plangebiet führte zu folgendem Ergebnis:

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Besitz von privaten Eigentümern. Teilflächen im Bereich der Schlachte befinden sich im Besitz der Stadt Jever.

5.2 Vorhandener Baubestand

Die Bebauung entlang der Schlachtstraße ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige z. T. verdichtete Bebauung in zweigeschossiger Bauweise. Die Festsetzungen gem. § 17 BauNVO sind dabei teilweise erheblich überschritten. Entlang der Wangerländischen Straße herrscht eine offene Bauweise mit eingeschossigen Gebäuden vor.

6. Einführung in die Raumordnung und in die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Jever

*Wohner sind
die Grundlage*

Die Erfüllung der zentralörtlichen Funktionen (Gewerbe und Wohnen) setzt die Sicherung bzw. die Schaffung eines ausreichenden Angebotes von Waren und Dienstleistungen einerseits sowie die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnstätten in der Stadt Jever voraus. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Schlachte" paßt sich den Zielen der Raumordnung an.

(8(2))

Gem. § 9 (2) BBauG sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Planbereich Mischgebiete, Kerngebiete und Gewerbegebiete dargestellt. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan weichen teilweise von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

So wurde für die beidseitige Bebauung an der Schlachtestraße ein besonderes Wohngebiet statt Kerngebiet ausgewiesen. Entlang der Wangerländischen Straße sind für Teilbereiche allgemeine Wohngebiete statt Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt worden. Im Bereich der Lohne ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet anstelle des Kerngebietes im B-Plan eingetragen worden.

Die Stadt Jever wird die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes im sogenannten "Parallelverfahren" gem. § 8 (3) BBauG betreiben.

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Bürger

Gem. § 2 a (2) BBauG hat die Stadt Jever die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Der Anhörungstermin hat am 4. Juni 1981 stattgefunden. Darüber hinaus lag der B-Plan vom 4. bis 18. Juni 1981 zur Einsicht aus.

9. Erschließung und Versorgung

9.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung im Plangebiet ist gesichert. Die Verkehrsführung und die gestalterische Ausbildung des Platzes bleibt einem besonderen Gestaltungsentwurf vorbehalten. Der gesamte Platzbereich wurde aus diesem Grunde in Abstimmung mit dem Landkreis Friesland als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Im Bereich der Neuen Straße und der Erschließungsstraße für die Häuser Schlachte Nr. 10 - 18 ist zum Ausbau als Mischfläche vorgesehen. Für den Bereich der Neuen Straße wird damit eine dem Einkaufen gerechte Verkehrsform geschaffen. Die Erschließungsstraße ist als Sackgasse ausgebildet und bietet sich von daher als Mischfläche an. Die Mischflächen lassen ein müheloses An- und Abfahren von Müll- und Rettungsfahrzeugen zu.

was ist das?

*Ein - + Anfahrort
ist nicht bestimmt*

In der Schlachtstraße soll der Einrichtungsverkehr von der B 210 zur Schlachte beibehalten werden. Die Erschließung des nordwestlichen im Plangebiet gelegenen Gewerbegebietes erfolgt über die Lohne bzw. über die Schlachte selbst. Im Bereich der Kampütte ist eine ausreichende Wendemöglichkeit nach dem Abbruch

des Bunkers auch für Lkw gegeben. (Im übrigen s. ab Seite 7 "städtebauliche Erläuterungen").

9.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen im Bereich der Schlachte, der Lohne sowie entlang der Wangerländischen Straße Parkplätze zur Verfügung, auf dem Schlachteplatz sollen ebenfalls Parkplätze beibehalten werden.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 sind keine Haltestellen für den ÖPNV vorgesehen. Es bestehen jedoch in unmittelbarer Nähe am Alten Markt Zustiegsmöglichkeiten für verschiedene Buslinien.

9.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr

In der Schlachtstraße ist ein Fußweg bereits vorhanden. Bei dem Ausbau der Wangerländischen Straße/Kostverloren werden Fußwege angelegt. In den Bereichen der Mischflächen wird durch Baumaßnahmen ein gefahrloses Nebeneinander der Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Separate Fahrradwege sind im Bebauungsplangebiet

nicht vorgesehen. Eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesene Fläche von der Schlachtstraße (Haus Nr. 12) zum geplanten Parkplatz im Bereich des Grünen Gartens ermöglicht die Durchgängigkeit des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung.

9.5 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die Wasserversorgung ist im Plangebiet sichergestellt. Die Vor- und Entsorgung der evtl. noch zu erstellenden baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch vertragliche Vereinbarungen mit den Stadtwerken Wilhelmshaven gesichert.

9.6 Müllbeseitigung

Die ordnungsgemäße Müllbeseitigung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Friesland.

9.7 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Energieversorgung Weser-Ems AG:(EWE) sichergestellt.

9.8 Brandschutz

Soweit noch nicht vorhanden, werden die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes (z. B. Hydranten) in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und den Stadtwerken Wilhelmshaven erstellt.

10. Kinderspielplatz

Gem. § 2 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes vom 6. Februar 1983 sind Spielplätze für Kinder in den durch den im Bebauungsplan festgesetzten Gebieten anzulegen, soweit dort Wohnungen allgemein zulässig sind. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken des Bereiches, für die sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.

Gem. § 3 (2) muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes mindestens 300 qm und mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen.

Die anrechenbare Geschoßfläche beträgt ca. 27.650 qm ($27.650 \text{ qm} \times 0,02 = 553 \text{ qm}$).

Es ist eine Spielplatzgröße von 553 qm erforderlich. Der festzulegende Spielplatz wird in

der nachgewiesenen Größe in die Neugestaltung des Platzbereiches mit eingeplant.

Auf eine Eingrenzung des Spielplatzes ist verzichtet worden, um dem Gestaltungsplan keine Zwänge aufzulegen.

11. Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen

Der erhaltenswerte Baumbestand ist auf der Grundlage des § 9 (1) Abs. 25 a BBauG in die Planunterlage übernommen worden. Zur Ergänzung des Bestandes ist auf der Grundlage des § 9 (1) Abs. 25 b BBauG das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt worden.

12. Zeichnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage.

13. Textliche Festsetzungen

1. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Bereich der Baulinien um max. 0,5 m kann gem. § 23 (2) BauNVO als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG zugelassen werden.
2. Ein Vortreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Bereich der Baugrenzen um max. 1,0 m kann

gem. § 23 (3) BauNVO als Ausnahme nach § 31
(1) BBauG zugelassen werden.

Begründung:

Die beiden Festsetzungen sollen die Möglichkeit bieten, Härtefälle zu vermeiden und bei besonderen städtebaulichen Situationen einen Entscheidungsspielraum zu erhalten.

3. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO in einem Abstand bis 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden.

Begründung:

Es handelt sich hierbei um bauliche Anlagen, die sich zwar in der Größe und Nutzung den Hauptgebäuden unterordnen, jedoch das städtebauliche Erscheinungsbild mitprägen. Damit dieses Erscheinungsbild in seiner Substanz erhalten bleibt, wurde diese Festsetzung getroffen.

4. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen (höher als 0,80 m), Nebenanlagen gem. § 23 (5) Satz 5 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Die Sichtdreiecke sind in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E)

festgelegt worden. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

ist Bestandteil

5. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig.

Begründung:

Vorhandene, die Baugrenze überschreitende Gebäude sind nach anderen Rechtsgrundlagen geplant worden. Um die sozialen Härten der Betroffenen so gering wie möglich zu halten, wurde diese Festsetzung getroffen.

6. Geschlossene Bauweise (g): In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Aus denkmalpflegerischen Gründen können gem. § 13 (2) NBauO Abstände von der Grenze bis auf ein Maß von 0,5 m zugelassen werden.

Begründung:

Mit dieser textlichen Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, alte Grenzabstände, die möglicherweise aus Gründen der Dachentwässerung entstanden sind, wieder herzustellen.

7. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe und Betriebsstellen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Begründung:

Um den Anforderungen an den Umweltschutz gerecht zu werden, wurde auf die Möglichkeit einer differenzierten Festsetzung gem. § 1 (4) BauNVO zurückgegriffen. Das Gewerbegebiet bildet eine sogenannte Pufferzone zwischen dem GI-Gebiet im Nordwesten des B-Plangebietes und der angrenzenden WB-Gebiete.

8. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Mit dem Ausschluß der Vergnügungsstätten in den Kerngebieten an der Neuen Straße beabsichtigt die Stadt Jever, die Vergnügungsstätten auf den Bereich am Alten Markt (B-Plan Nr. 26) zu konzentrieren.

9. Geplante Neubauten im Bereich der Wasserversorgungsleitungen müssen den von den Stadtwerken Wilhelmshaven geforderten Mindestabstand (beidseitig 3 m) zu diesen Leitungen einhalten. Das schriftliche Einverständnis der Stadtwerke Wilhelmshaven ist in jedem Fall vor der Erteilung der Baugenehmigung einzuholen.

Begründung:

Zum Schutze der Leitungen wurde diese textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

14. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

14.1 Allgemeines Wohngebiet

es gilt auch

ein Wd-gebiet

(Voraussetzungen)

Entlang der Wangerländischen Straße wurde in Anlehnung an die dort bereits vorhandene Bebauung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. es können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m erstellt werden.

Dies entspricht der dort vorhandenen Bebauung. Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes sind Möglichkeiten geschaffen worden, um Erweiterungsbauten bzw. eine Neubebauung zuzulassen.

14.2 Besonderes Wohngebiet

Die Bebauung beidseitig der Schlachtstraße ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Bebauung mit einer Vielzahl unterschiedlicher wirtschaftlicher Nutzungen (wie z. B. Schuhmacher, Seilerei, Gaststätte) und einer großen Anzahl

von Wohnungen. Bei der Analyse der tatsächlich vorhandenen Bausubstanz ergab sich, daß das zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO z. T. vor allem auf der Nordseite erheblich überschritten wurde.

*Teilweise über
GRZ = 1,2 msl.*

Zur Vermeidung von Härtefällen wurde eine Überschreitung der zulässigen Maße der baulichen Nutzung gem. § 17 (9) BauNVO mit GRZ 0,8 und GFZ 2,0 bei einer zweigeschossigen Bauweise für eine Tiefe von 15 m zugelassen.

Für die rückwärtige Bebauung ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung der besonderen Wohngebiete soll das Bestreben der Stadt Jever unterstützen, neben einer Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4 a BauNVO das innerstadtnahe Wohnen zu fördern.

14.3 Mischgebiet

Im Bereich der Wangerländischen Straße/Schillerstraße ist eine Tankstelle mit Reparaturwerkstatt ansässig. Die Festsetzungen für diesen Bereich als Mischgebiet wurden aufgrund der bestehenden Nutzungen an der Schillerstraße vorgenommen. Im Kreuzungsbereich der Wangerländischen Straße/Schlachte ist auf der Grundlage der Analyse der bestehenden Bebauung und Nutzung ein Mischgebiet

in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Auf der gleichen Analyse beruhen die Festsetzungen der Mischgebiete an der Schlachstraße, der Schlachte und der Straße Kostverloren.

14.4 Kerngebiet

Entlang der Neuen Straße wurde ein Kerngebiet zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit GRZ 1,0, GFZ 1,6 und GRZ 0,7, GFZ 1,4 bei zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, in der Neuen Straße Möglichkeiten für die Ansiedlung von Betrieben des Handels für Dienstleistungen sowie für Verwaltungen und Freizeiteinrichtungen zu schaffen. Die Ausweisung schließt sich an das bereits im Bebauungsplan Nr. 26 ausgewiesene Kerngebiet an und spiegelt die bereits vorhandenen Nutzungen wieder.

14.5 Gewerbegebiet

Im Bereich der Lohne setzt der Bebauungsplan zwei eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Im ersten Gebiet werden die baulichen Anlagen größtenteils von der angrenzenden Brauerei als Lagerflächen genutzt, im zweiten Gebiet ist ein Lager für eine Baustoffhandlung untergebracht. Die Einschränkung des Gewerbegebietes wurde vorgenom-

men, damit sich in diesen Bereichen keine Betriebe ansiedeln, die auf die angrenzenden Gebiete belastende Immissionen abgeben. (Siehe Ziff. 20 auf Seite , neue Ziff. 15).

16. Verbandsgewässer

Entlang des Tettenser Tiefes wurde gem. der Satzung des Entwässerungsverbandes Wangerland ein 10 m breiter Raumstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten.

17. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmäler den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nimmt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland, Lindenallee 1, 2942 Jever, entgegen.

18. Planungsstatik

allgemeines Wohngebiet	ca. 14.560 qm
besonderes Wohngebiet	ca. 11.580 qm
Mischgebiet	ca. 18.710 qm
Gewerbegebiet	ca. 6.135 qm
Kerngebiet	ca. 1.675 qm
öffentliche Grünfläche	ca. 3.757 qm
darin Kinderspielplatz	ca. 600 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 12.525 qm
Gesamtfläche	ca. 68.960 qm.

19. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Gem. § 24 BBauG macht die Stadt Jever von ihrem allgemeinen Verkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, Gebrauch. Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen keine befriedigenden Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 27 erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt Jever, die §§ 45 und 80 ff. des BBauG anzuwenden.

20. Kosten zur Durchführung des B-Planes

Für die Erstellung der Verkehrsflächen, der Anlage des Kinderspielplatzes sowie für den Grunderwerb wurden die Kosten auf ca. DM 684.000,-- überschlägig ermittelt.

Dabei wurde von einem Ansatz von DM 120,--/qm für die Erstellung von ca. 3.400 qm Straßenfläche, von DM 8.000,-- für die Erstellung des Spielplatzes, von DM 340,--/lfdm. für die Erstellung von Straßenbeleuchtung und für den Grunderwerb DM 200.000,-- ausgegangen.

Die Aufwendungen für die Erschließung werden teilweise durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (im Falle des Erstausbau) im übrigen durch Straßenausbaubeiträge nach dem NKAG nach Maßgabe der Ortssatzungen abgedeckt. Die anteiligen Kosten für die Stadt Jever belaufen sich auf ca. DM 68.400,--.

Die Mittel werden im Haushalt der Stadt Jever bereitgestellt.

21. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (7) BBauG

Nach Abschluß des Auslegungsverfahrens ergaben sich Bedingungen, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen machten.

Aufgrund der Eingaben des Institutes für Denkmalpflege mußte die Stellung der Gebäude überprüft und geändert werden. Dabei wurde der überbaubare Bereich im südlichen Bereich des Hauses Schlachte Nr. 8 um 2 m zurückgenommen, wodurch eine Verbesserung der Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich erreicht wurde.

Die Stellung des Gebäudes selbst wurde durch Festlegung von Baulinien auf den bisherigen Stand festgeschrieben. Dadurch soll erreicht werden, daß auch im Neubaufall die städtebauliche Situation - nämlich die Begrenzung des Platzes - erhalten bleibt.

Die Lage der überbaubaren Fläche entlang des Hooksweges und im Bereich Baustoffhandel auf dem Flurstück 294/2 sind nach Maßgabe des Denkmalpflegers in den Plan übernommen und mittels Baulinie und Baugrenzen festgelegt worden. Damit durch die Bebauung der Blick auf die am Hooksweg gelegene Mühle nicht verstellt wird, hat die Stadt Jever in Abstimmung mit den Beteiligten gestalterische Festsetzungen, die sich auf die Dachform und -neigung, die Trauf- und Firsthöhe beziehen, in den B-Plan aufgenommen.

Durch die Neubepanung der Flurstücke 2693/297 und 294/2 wurde auf Wunsch der Eigentümer die bislang dargestellte Zufahrt zum Flurstück 294/2, die über das Flurstück 2693/297 führte, herausgenommen und als überbaubare Fläche festgesetzt. Die Erschließung des Flurstückes 294/2 bleibt in der jetzt bestehenden Form erhalten und auch durch die Lage der überbaubaren Flächen weiterhin sichergestellt.

Der Anregung, den Bereich des Flurstückes 294/2 als Gewerbegebiet auszuweisen, ist die Stadt Jever nicht gefolgt. In dem vom Bebauungsplan über-

*Werbung
nicht*

planten Teilbereich dieses Flurstückes befinden sich die Büro- und Ausstellungsbereiche des Betriebes, die eine Ausweisung als Mischgebiet durchaus zulassen.

Im Verfahren gem. § 2 a (7) BBauG wurde von den Stadtwerken Wilhelmshaven auf die Führung einer Wasserversorgungsleitung im Bereich des Flurstückes 294/2 hingewiesen.

Zum Schutze dieser Leitung wurde sie zeichnerisch dargestellt, und durch textliche Festsetzungen wird die Überbaubarkeit geregelt.

Der Eigentümer des Hauses Schlachte Nr. 8 wandte sich gegen die Festsetzungen der Baulinie im westlichen Bereich seines Gebäudes (Versatz um 2 m), weil dadurch die Ausnutzbarkeit des Grundstückes weiter gemindert werde.

Die Lage des überbaubaren Bereiches wurde in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden festgelegt. Die Ausnutzung der GRZ und GFZ läßt eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu.

Gestalterische Festsetzungen

Geltungsbereich: Die gestalterischen Festsetzungen gelten für die mit Mi 1 - 3 bezeichneten Gebiete

- a) Es sind nur Satteldächer zulässig,
- b) die Dachneigung hat min. 47° und max. 50° zu betragen,

c) Mischgebiet Mi 1

Traufhöhe: min. 3,00 m, max. 3,60 m

Firsthöhe: min. 6,45 m, max. 7,50 m

d) Mischgebiet Mi 2

Traufhöhe: min. 3,00 m, max. 3,60 m

Firsthöhe: min. 8,50 m, max. 9,75 m

e) Mischgebiet Mi 3 bei Z = II bei Z = I

Traufhöhe: min. 5,75 m, max. 6,35 m

min. 3,10 m, max. 3,60 m

Firsthöhe: min. 12,30 m, max. 13,50 m

min. 9,50 m, max. 10,75 m

f) die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Wand und Dach,

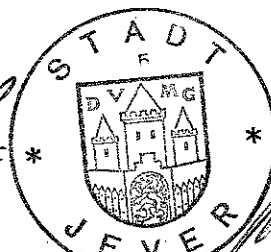
g) die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und dem höchsten Punkt auf der Außenfläche des Gebäudes. Schornsteine bleiben außer Betracht.

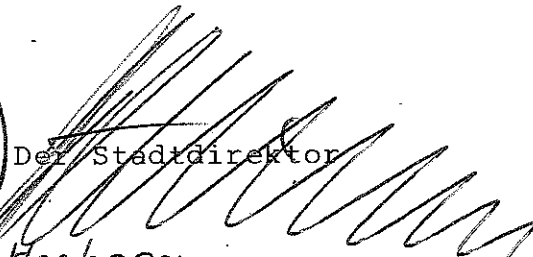
21. Auslegungsvermerk:

Diese Begründung hat in der Zeit vom ^{14.10.83}
bis ^{14.11.83} mit dem Bebauungsplan Nr.
27 "Schlachte" der Stadt Jever öffentlich aus-
gelegen und ist vom Rat der Stadt Jever am
^{07.02.85} beschlossen worden.

Für die Stadt Jever
Jever, den ^{10.04.85}


Der Bürgermeister *




Der Stadtdirektor

Sillus