

*Hoffnung*

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet - Nord" - 2. Änderung - der  
Stadt Jever

---

I. Gesetzliche Grundlagen

Teil I - Bauleitplanung - des Bundesbaugesetzes (BBauG):  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I  
S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur  
Beschleunigung von Verfahren und zur Erweiterung von In-  
vestitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.07.1979 (BGBl. I  
S. 949).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Be-  
kanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757).

Ermächtigungsgrundlage: §§ 6 und 40 der Niedersächsischen  
Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom  
22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229 ff.)

II. Ziele der Raumordnung und Landesplanung; Flächennutzungsplan

a) Die landesplanerischen Zielsetzungen ergeben sich aus dem  
landesplanerischen Rahmenprogramm: Im Jahre 1975 wurde  
der Stadt Jever die Schwerpunktaufgabe "Mittelzentrum"  
zugewiesen. Über die Entwicklung hinaus hat die Stadt  
die besonderen Entwicklungsaufgaben "Gewerbliche Wirt-  
schaft" und "Wohnen" zu erfüllen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung kommt die Stadt Jever  
ihrer Schwerpunktaufgabe "Gewerbliche Wirt-  
schaft" nach.

b) Die Ausweisung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung  
ist - wie auch bereits im rechtsverbindlichen Bebauungs-  
plan - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Planverfasser

Der Landkreis Friesland - Planungsamt - ist beauftragt, im Namen der Stadt Jever den Bebauungsplan zu erstellen.

IV. Plangebiet/Planungsanlaß

Das Plangebiet ist belegen im äußersten Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gewerbegebiet - Nord", rechtsverbindlich seit dem 23. Januar 1981, zuletzt geändert am 16.10.1981. Die Stadt Jever ist Eigentümerin der Flächen. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, daß die Ansiedlungsbewerber Grundstücke mit einer Fläche von 2.000 - 3.000 qm nachfragen. Ursprünglich war vorgesehen, diese Gesamtfläche einem größeren Unternehmen zu veräußern, die Reservierung kam jedoch nicht zum Tragen.

V. Festsetzung städtebaulicher Erläuterungen

Die Ausnutzungsziffern entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

VI. Verkehrliche Anbindungen

Mit dem Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden an drei Stellen neue Verkehrsflächen geschaffen:

Verlängerung der Straße in westlicher Richtung, einmündend in einem "T-Stück", endend jeweils in einem Wendehammer. Die Stadt Jever geht bei dieser Planung davon aus, daß die Bundesstraße B 210 A verschoben wird, und zwar gerechnet ab Wangerländische Straße in Richtung Norden um ca. 450 m. Mit dieser Trassenausweisung werden beide denkbaren Möglichkeiten offengehalten. Sollte es nicht zur Verschiebung kommen, so ist ein Wendehammer ausgewiesen, anderenfalls könnte die Straße in nördlicher Richtung verlängert und gegebenenfalls auch in Schleifenform auf das östlich belegene Verbindungsstück geführt werden. Insofern ist aus wirtschaftlichen Gründen geboten, die äußeren Flächen des Wendehammers vorübergehend provisorisch zu befestigen.

Mit der Fortführung der Haupttrasse (s. auch Parzellenbezeichnung 23/54) wird die optimale Verkehrsführung angestrebt. Die im Entwurf als mittlere Verbindung anzusehende Trasse eröffnet sowohl die Möglichkeit, diese Straße in einem Wendehammer münden zu lassen, andererseits ist auch möglich, diese Straße nach Westen oder Osten zu einer Verkehrsschleife auszubilden.

Hierbei hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Trasse geringfügig zu verschwenken. Die neue Trasse wird zum einen der Örtlichkeit eher gerecht (es ist hier bereits ein Wall mit Bepflanzungen vorhanden), zum anderen ist diese Lösung im Hinblick auf mögliche Entschädigungsleistungen kostengünstiger.

Um das Verkehrsnetz möglichst durchlässig zu machen, ist im Osten eine weitere Verbindungstrasse vorgesehen, nicht zuletzt auch, weil offensichtlich überwiegend kleinere Grundstücke veräußert werden können.

Eine weitere Trasse, die einer möglichen Verkehrsnetzerweiterung vorbehalten werden soll, ist die in westlicher Richtung in gerader Führung verlaufende Stichstraße, hiermit soll die Möglichkeit offengehalten werden, das Gewerbegebiet an die Wiefelser Straße anzubinden. Selbst wenn heute für diese Trasse keine akute Notwendigkeit gesehen werden kann, so sollte langfristig gesehen diese Chance nicht verbaut werden.

#### Baubeschränkungen zum Tettenser Tief

Das Baugebiet grenzt im Westen an ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 19) "Tettenser Tief" an. Gem. Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Entwässerungsverband Wangerland" ist entlang des Gewässers II. Ordnung eine Räumuferzone in einer Breite von 10 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

#### VII.

#### Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Elt- und Gasversorgung kann durch Anschluß an die Versorgungsanlage der Energieversorgung Weser-Ems-AG., die Trinkwasserversorgung durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wilhelmshaven sichergestellt werden. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sowie Beseitigung der Abwässer wird durch den Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz (Trennsystem) gewährleistet. Die Gesamtkosten für die ausgewiesenen und hinzukommenden Verkehrsflächen betragen einschließlich der Kanalisation ca. 850.000,-- DM.

Die Aufwendungen für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung zu 90% auf die Anlieger umgelegt.

Hat vorgelesen  
Oldenburg, den 23. Mai 1985  
Bez.-Reg. Weser-Ems


Es Aut. 

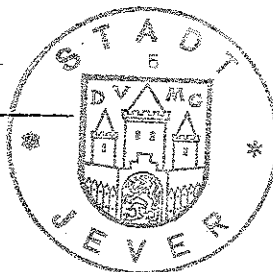
VIII. Bodenordnung

Um die Grundstücke nach Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig zu gestalten, ist eine Umlegung auf freiwilliger Grundlage vorgesehen. Entsprechende Anregungen gibt der Bebauungsvorschlag.

Die Stadt Jever behält sich vor, Maßnahmen entsprechend den §§ 45 bis 122 des Bundesbaugesetzes zu treffen, falls diese auf freiwilliger Basis nicht realisierbar sind.

Jever, den 22.10.1984

  
Sillus  
Bürgermeister



  
Hoshagen  
Stadtdirektor

Anmerkung:

Diese Entwurfsbegründung hat gemeinsam mit der Bebauungsplanzeichnung in der Zeit vom 24.04.84 bis zum 23.05.84 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 23. Mai 1985  
Bez.-Reg. Weser-Ems

