

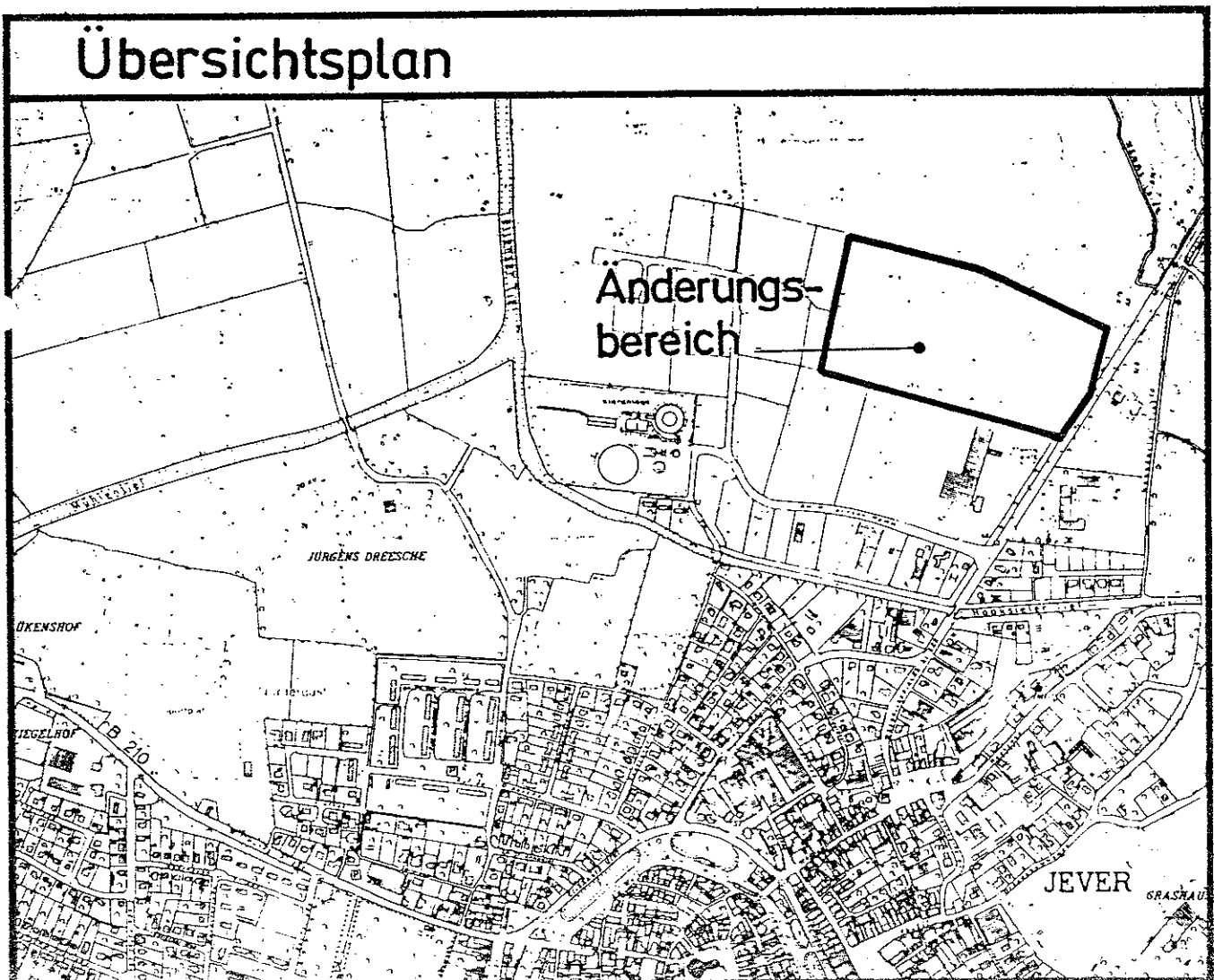
Hat vorgelegen

Stadt Jever

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Bau GB)

zum Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung
"Gewerbegebiet - Nord "



I N H A L T

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen
2. Aufstellungsbeschluß
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Flächennutzungsplan
5. Bestandsstrukturen
6. Bebauungsplan Nr. 31
7. Zustand von Natur und Landschaft

II. Planungsanlaß/Planungsziele/Planerfordernis

III. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Trauf- und Firsthöhen
4. Baugrenzen und überbaubare Flächen
6. Bauweise
7. Erschließung

IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
2. Oberflächenentwässerung
3. Bodenfunde

V. Verfahrensvermerke

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132),
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990),
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 299),
- e) Niedersächsische Bauordnung i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157),

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

2. Aufstellungsbeschluß

Ein Aufstellungsbeschluß ist nicht gefaßt worden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 umfaßt den nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 31. An den Änderungsbereich grenzt nördlich unmittelbar der Bebauungsplanbereich Nr. 48, die östliche Begrenzung bildet die Landesstraße/L 812).

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Er ist darüberhinaus aus dem Übersichtsplan aus der Planzeichnung und auf dem Deckblatt zur Begründung ersichtlich.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 7,5 ha.

4. Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit einer maximalen GRZ von 2,0 ausgewiesen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sieht ebenfalls die Ausweisung von GE-Flächen vor (Beibehaltung der Nutzungsart gegenüber dem BP 31). Der Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung ist somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP braucht nicht geändert werden.

5. Bestandsstrukturen

Der Änderungsbereich bildet den östlichen Teil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord". Dieser Bebauungsplanbereich ist noch nicht bebaut, im Gegensatz zum übrigen Bereich, der zum überwiegenden Maße bereits von gewerblichen Betrieben genutzt wird.

Derzeit ist hier noch eine Wiesen- bzw. Weidelandschaft vorzufinden, die von Gräben durchzogen wird.

6. Bebauungsplan Nr. 31

Der Bebauungsplan Nr. 31 weist für den Änderungsbereich ein uneingeschränktes Gewerbegebiet mit einer großzügig bemessenen überbaubaren Fläche aus. Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig bei abweichender Bauweise. Die GRZ beträgt 0,8, die GFZ 2,0.

Es sind Straßenverkehrsflächen mit begleitendem Verkehrsgrün dargestellt, die sich aus der Verlegung der L 812 ergeben. Die Trassierung dieser Straße

hat sich zwischenzeitlich geändert, die Planung liegt vor.

7. Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgelände ist zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Gebiet ist mit Gräben durchzogen. Die Auswirkungen der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 auf Flora und Fauna sind bereits jetzt vorhanden. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird sich die Auswirkung auf Flora/Fauna und Landschaftsbild gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht wesentlich ändern. Im Gegenteil sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Einschränkungen auf den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen hinzunehmen (Begrünung von Stellplatzanlagen und Baumpflanzungen).

Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden die Eingriffsregelung gem. §§ 7 NNatG zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung bereitet den Eingriff vor der anschließend durch das konkrete Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren wirksam wird.

Bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 bestand ein Baurecht für seinen Geltungsbereich. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird sich der Zustand von Natur und Landschaft gegenüber den derzeitigen rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht verschlechtern. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sogar eine geringfügige Verbesserung bezüglich der Grünsituation erzielt, z. B. durch Begrünung von Stellplätzen.

Die Stadt Jever ist der Auffassung, daß durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 kein neuer Eingriff vorbereitet wird und somit die Eingriffsregelung keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich macht.

In diesem Zusammenhang wird auf den nördlich an den Bebauungsplan Nr.

31 angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm / B 210 neu" verwiesen, der neu aufgestellt wurde und sich umfassend mit der Eingriffsregelung im Rahmen des Grünordnungsplanes auseinandersetzt.

II. Planungsanlaß/Planungsziele/Planungserfordernis

Das Gewerbegebiet Nord ist bereits zu einem großen Teil bebaut, freie Flächen sind nicht mehr verfügbar, da sie für bestehende Betriebe als Erweiterungsflächen vorgehalten werden. Aus diesem Grunde wird nördlich des Gewerbegebietes eine ca. 31 ha große, neue Gewerbefläche ausgewiesen. Um dieses neue Gewerbegebiet erschließen zu können, werden Änderungen im Bereich des BP Nr. 31 notwendig, da die eine im BP Nr. 31 vorgesehene Erschließung ungefähr in der Mitte des Gewerbegebietes nicht ausreicht, um ein Gewerbegebiet in der o. g. Größenordnung ausreichend zu erschließen.

Die Planstraße A stellt einen Teil der Haupteerschließungsschleife des neuen Gewerbegebietes dar und ist deshalb unentbehrlich.

Änderungen, die sich aus der Verschiebung der Trasse der L 812 ergeben, sind ebenfalls berücksichtigt.

In Fortführung eines breiten Grüngürtels, der das neue Gewerbegebiet umgehen soll, wird auch im Änderungsbereich der BP Nr. 31 ein öffentlicher Grünzug festgesetzt. Auf ihm sollen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stattfinden.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sollen sich durch die Bebauungsplanänderung nicht verschlechtern. So wurden die Ausnutzungsziffern beibehalten und lediglich um die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen ergänzt. Diese sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen, herausragende Gebäude, die u. U. die Stadtsilhouette negativ beeinflussen, sind damit ausgeschlossen.

Die vorhandenen Gräben werden überplant, damit die ortsansässige Brauerei sich in nördliche Richtung in das neue Bebauungsplangebiet erweitern kann.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich bleibt es bei der Nutzungsart "Gewerbegebiet" und zwar ohne Einschränkungen. Damit sind gem. § 8 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die nicht erheblich belästigend sind, zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Nach BauNVO 1990, § 17 beträgt die Obergrenze für Gewerbegebiete für die GRZ 0,8 und für die GFZ 2,4. Diese Werte werden eingehalten bzw. unterschritten.

3. Trauf- und Firsthöhen

Um die Maßentwicklung in Einklang mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung zu bringen, bietet die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen eine gute Möglichkeit. Gerade von gewerblich genutzten Bereichen prägen häufig größere Hallen das Erscheinungsbild. Die für den Betrachter wirksam werdende Traufe der Gebäude ist somit ein entscheidendes Merkmal für die städtebauliche Wirkung.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind jeweils die Oberkanten der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind zulässig für Anlagen zur Energieerzeugung aus regenerativen Energieträgern wie Windkraftanlagen sowie punktuelle Gebäude.

Für diese ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 30 % möglich.

Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes. Von den Ausnahmen werden nicht erfaßt selbständige Werbeanlagen und Werbeträger, die mit dem Gebäude verbunden sind.

4. Baugrenzen und überbaubare Flächen

Die Baugrenzen sind so gelegt worden, daß möglichst großzügige überbaubare Flächen entstehen, um einen großen Dispositionsspielraum für die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Entlang der Haupteerschließungsstraße beginnt die überbaubare Fläche erste 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Entlang der Grünzone ist ein 3 m breiter Streifen nicht überbaubar. Dies entspricht dem Mindestabstand, den die Gebäude nach der Landesbauordnung von der Grenze einzuhalten haben.

5. Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden, die Gebäudelängen bis zu 70 m zuläßt, bei einer Bauweise, die sonst mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht errichtet werden muß.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise, die Gebäudelängen bis 50 m zuläßt, stößt man bei gewerblichen Bauten schnell an die Grenzen, weil häufig vom Produktionsablauf längere Gebäudeteile notwendig sind.

6. Erschließung

Die Planstraße A dient im wesentlichen der Erschließung des nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48. Hierfür ist sie zwin-

gend notwendig.

Der Einmündungsbereich (Wangerländische Straße L 812) wird im Kreuzungsbereich Georg-von-der-Vring-Straße neu gestaltet. Die Abstimmung erfolgt mit dem Landesstraßenbauamt. Hier werden die erforderlichen Ausfahrtsschrägen/Linksabbiegespur aus Fahrtrichtung Hohenkirchen festgelegt.

Der vorhandene östlich gelegene Geh- und Radweg im Zuge der L 812 wird weitergeführt. Er ist im Erstausbau bereits vorhanden.

IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die Schmutzwasserkanalisation kann an das Kanalnetz des bisherigen Gewerbegebietes angeschlossen werden. Die Kläranlagen, die in diesem Gebiet liegt, kann die normale Belastung der zusätzlichen Gewerbebetriebe aufnehmen.

Für den Regenwasserablauf ist eine Teilung der Ablaufströme vorgesehen.

Die ausreichende Bereitstellung der Löschwassermengen gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Die Versorgung mit Wasser wird durch den Anschluß an das Netz der Stadtwerke Wilhelmshaven gewährleistet.

Die Tragfähigkeit der Straße ist ausreichend für die Lösch- und Rettungswege.

Das Plangebiet wird durch die EWE mit Strom versorgt.
Es besteht die Möglichkeit der Gasversorgung.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Friesland.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die

Deutsche Bundespost TELEKOM, Fernmeldeamt Oldenburg.

2. Oberflächenentwässerung

Derzeit wird das Plangebiet noch von einem Gruppen- und Grabensystem durchzogen, das für die notwendige Oberflächenentwässerung sorgt. Durch die geplante Bebauung kommt es zur Aufgabe des Grabensystems im Geltungsbereich der 3. Änderung des BP 31 (Gründe II. Planungsanlaß/Planungsziele/Planungserfordernis).

Bei der unteren Wasserbehörde wird rechtzeitig für die Beseitigung der Gräben die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens beantragt.

Das Oberflächenwasser wird künftig der Regenwasserkanalisation zugeführt. Eine Regenwasserbehandlungsanlage, die am Weststrand des Bebauungsplanes Nr. 48 geplant ist, soll das ankommende Regenwasser bereits von wesentlichen Verunreinigungen befreien, bevor es der Vorflut zugeführt wird.

Im übrigen wird für das gesamte Baugebiet zu gegebener Zeit ein Entwässerungsplan erstellt.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

V. Verfahrensvermerke

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.09.1991 durchgeführt.