

## STADT JEVER

### Begründung

zu dem Bebauungsplan Nr. 32 "Bismarckstraße/Mooshütter Weg"  
der Stadt Jever

#### 1. Vorbemerkung

In der Stadt Jever ist wie in vielen anderen vergleichbaren Städten die Situation anzutreffen, daß sich an dem eigentlichen Altstadt kern ein Einfamilienhausgebiet mit großen Gärten und zum Teil villenartigen Häusern anschließt. Solche Hausgrundstücke werden heute wegen des oftmals mangelnden Interesses an einem großen Gartengrundstück kaum noch nachgefragt. Andererseits ist durch die Baulandknappheit und die große Nachfrage nach Grundstücken in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt vorhanden. Die sich hier vollziehende Entwicklung ist auch durchaus im Sinne der Stadtentwicklung, wie sie von der Stadt Jever gesehen wird, denn durch eine Verdichtung der Bebauung haben mehr Menschen die Chance, innenstadtnah zu wohnen. Die Gemeinde hat wenig Aufwendungen für die Erschließung, die Anzahl der Fahrzeugbewegungen nimmt nur unwesentlich zu, weil nahe Wege zur Innenstadt zurückzulegen sind.

Dieser Bebauungsplan soll im obigen Sinne die städtebauliche Ordnung und Entwicklung dieses Stadtbereiches sicherstellen und auch die Ausdehnung vorhandener Gebäude sowie Neubebauung ermöglichen.

2. Der Bebauungsplan wurde im Namen und Auftrage der Stadt Jever vom Landkreis Friesland - Planungsamt erstellt.

#### 3. Planunterlage

Als Planunterlage diente ein Katasterplan im Maßstab 1 : 1000, aufgestellt vom Katasteramt Wilhelmshaven.

#### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden	von der Eichenallee
im Osten	vom Mooshütter Weg
im Süden	von der Bismarckstraße
im Westen	von der Lindenallee

## 5. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im wesentlichen in den Jahren 1976 bis 1978 bearbeitet und ins Verfahren gebracht. Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 06.02.1978 bis 07.03.1978.

Der in diesem Verfahren zugrundegelegte Entwurf wurde sodann auch am 22.06.1978 als Satzung beschlossen. In diesem wie auch in den vorhergehenden Planentwürfen war zur Verdichtung der Bebauung im Innenstadtkern und im Interesse einer sparsamen Raumbewirtschaftung der gesamte Bereich als eine überbaubare Fläche ausgewiesen.

Diese Überlegungen haben im Kern auch heute noch ihren Bestand, mit dem nunmehr im November 1983 neu aufgestellten Entwurf soll jedoch verhindert werden, daß größere zusammenhängende, untypische und unmaßstäbige Gebäudeeinheiten entstehen können. Gleichermaßen soll sichergestellt werden, daß im Planinnern Grün- und Erholungs-zonen erhalten bleiben, die letztlich die Qualität eines Wohngebietes ausmachen. An den vorhandenen Erschließungsstraßen wie auch an der bereits vorhandenen Privatstraße, ausgehend vom Mooshütter Weg (Parzelle 594/6) sind großzügig überbaubare Flächen ausgewiesen, die Bebauungsmöglichkeiten größeren Umfangs zulassen. Damit wird den Vorstellungen der Stadt Jever über eine zeitgemäße Stadtentwicklung wie auch den Bauwünschen der Grundstückseigentümer entsprochen, andererseits wird eine übergebührlige Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung verhindert.

## 6. Festsetzungen im einzelnen

Mit der Festsetzung der First- und Traufhöhen soll erreicht werden, daß neugeschaffene Gebäude bzw. Gebäudeteile den vorhandenen Baubestand nicht überragen, um eine harmonische Anpassung zu erreichen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so bestimmt, daß eine Angleichung an den vorhandenen Baubestand möglich ist. An der Ecke Terrasse / Mooshütter Weg wurde eine geringfügig höhere Geschosßflächenzahl festgesetzt, in diesem Bereich ist bereits ein größerer Komplex vorhanden, die Festsetzung ist im Hinblick auf die größeren Gebäude Krankenhaus und Schule gerechtfertigt.

### 6. A. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist an der Lindenallee in unmittelbarem Anschluß im Nordwesten an dem Planbereich vorhanden. Die im Bebauungsplan belegene Gesamtfläche beträgt ca. 18.000 m<sup>2</sup>; die zulässige Geschosßfläche im Spielplatzbereich gem. § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze beträgt ca. 10.800 m<sup>2</sup>. Die notwendige Spielplatzfläche für Kinder muß daher eine Größe von ca. 216 m<sup>2</sup> aufweisen, sie ist jedoch tatsächlich 552 m<sup>2</sup> groß, so daß auch bei Berücksichtigung der sogenannten "Nebenflächen" eine ausreichende nutzbare Fläche zur Verfügung steht. An dieser Feststellung ändert sich auch nichts, wenn die Tatsache bewertet wird, daß der Kinderspielplatz auch einen Einzugsbereich

außerhalb dieses Planbereiches hat, zumal sich in der näheren Umgebung bzw. Grünanlagen befinden.

Der Kinderspielplatz ist verkehrsmäßig unproblematisch erreichbar, zumal er lediglich durch die kaum befahrene Straße "Eichenallee" getrennt wird.

#### 6. B. Grünbestand

Auf Empfehlung des Landkreises Friesland als untere Naturschutzbehörde wurde der im Planbereich vorhandene erhaltenswerte Baumbestand aufgenommen, und zwar a) zu erhaltende Einzelbäume, b) für eine geschlossene Grünzone "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die Stadt Jever ist der Empfehlung gefolgt, da es sich hier um einen stadtbildprägenden und für das Stadtklima bedeutsamen Grünbestand handelt. Der geschützte Baumbestand ist somit grundsätzlich zu erhalten, Maßnahmen an den Bäumen bedürfen der Genehmigung. Dadurch wird gewährleistet, daß beseitigende oder beeinträchtigende Handlungen unterbunden sind. Die Betroffenen Grundstückseigentümer haben gegen diese Festsetzung keine Einwände erhoben, weil vermutlich Einsicht für diese Festsetzung besteht bzw. das Interesse am Erhalt deckungsgleich ist.

#### 7. Erschließung

Die überbaubaren Flächen liegen im wesentlichen an kanalisiertem und ausgebauten Gemeindestraßen. Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück 594/6 vor Kopf des Wendehammers wird - wie bereits ausgeführt - durch eine bereits ausgebaute Privatstraße erschlossen. Ein Befahren dieser Privatstraße mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr) ist nicht möglich, die Müllbehälter sind daher zum Mooshütter Weg zu befördern.


Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch den Anschluß an das Entwässerungsnetz (Trennsystem) und die Zentralkläranlage der Stadt Jever. Die Elt- und Gasversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandenen Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems, die Trinkwasserversorgung durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wilhelmshaven gesichert.

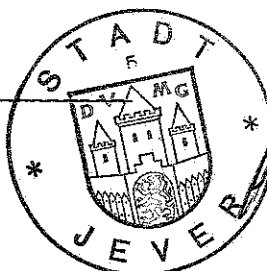
8. Aufwendungen für Kanal- und Straßenbau sowie Ortsbeleuchtung sind nicht mehr erforderlich.

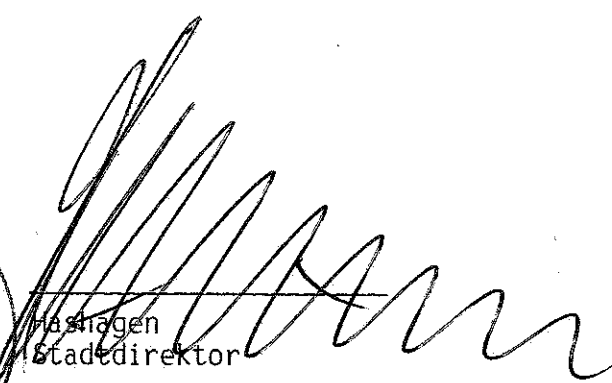
9. Bodenordnung

Um die Grundstücke nach Lage, Form und Größe sinnvoll und zweckmäßig zu gestalten, ist eine Umlegung auf freiwilliger Grundlage vorgesehen. 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 31. Januar 1985

  
Sillus  
Bürgermeister

  
STADT  
JEVER

  
Hasnagen  
Stadtdirektor

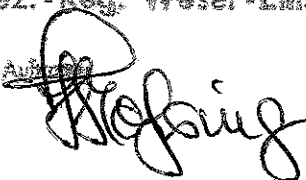
Diese Bebauungsplanbegründung hat im Rahmen der wiederholten Auslegung öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 08.02.1984 bis zum 07.03.1984.

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 17. April 1985

Bez.-Reg. Weser-Ems

In Auftrag

  
Kiefing