

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 47 "Kleingartenanlage Siabbenmoor"

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. Flächennutzungsplan

Im ~~un-~~wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever sind
die Flurstücke 31 und 33 der Flur 8 als Dauer-Kleingartenge-
lände ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächen-
nutzungsplan entwickelt.

III. Verfahren

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes
am 5. April 1979 beschlossen.

Der Landkreis Friesland - Planungsamt - ist beauftragt, im
Namen der Stadt Jever den Bebauungsplan zu erarbeiten. Der
Planungskonzeption liegt im übrigen ein Entwurfsplan des
Ing.-Büros Thalen, Neuenburg, zugrunde.

IV. Plangebiet / Planerfordernis

- a) Das Plangebiet ist im Südwesten der Stadt belegen, südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 4 "Bahnhofsweg / Siabbenmoor". Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,7 ha und befindet sich im Eigentum der Stadt Jever. Die östlich angrenzenden Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt und sind für eine Erweiterung vorgehalten.
- b) Schon seit vielen Jahren gibt es in Jever Grundstücke für Kleingärtner. Mit dieser Bebauungsplanausweisung soll ein Ersatz geschaffen werden für die entfallenden Kleingärten an der Alexanderstraße/Grashausweg.

Der Bebauungsplan soll sicherstellen, daß die Anlage mit einer gewissen Besitzsicherheit geschaffen wird, damit Investitionen für längere Zeit, z.B. für Wege, Wasser- und Abwasserleitungen, Baumbewuchs und mehrjährige Kulturen geleistet werden können. Insbesondere soll auch die Bebauung mit Gartenlauben und die Gestaltung des Geländes gesteuert und geregelt werden.

V. Städtebauliche Erläuterungen

Eine Kleingartenanlage wird als notwendiger Bestandteil der gemeindlichen Grünplanung und der Naherholung angesehen. Unter einem Kleingarten ist ein Grundstück zu verstehen, das nichtgewerbsmäßig zur Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Gartenerzeugnisse zur Deckung des Eigenbedarfs genutzt wird. Somit entspricht eine Gartenfläche, die ausschließlich aus Rasenbewuchs und einer Zierbepflanzung besteht, nicht der Zielvorstellung eines Kleingartens.

VI. Festsetzungen

Die Aufteilung der Netto-Gartenfläche von ca. 20.000 qm ist so gewählt, daß unterschiedliche Gartengrößen zustande kommen. Gemäß der Regelung der Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), wonach ein Kleingarten nicht größer als 400 qm sein soll, wurde ein Größenrahmen mit 250 - 400 qm festgesetzt. Auf der zur Verfügung stehenden Fläche sollen möglichst viele Kleingärten geschaffen werden können. Andererseits sollen die Flächen nicht so klein bemessen werden, weil sonst zu viele Gartenlauben entstünden.

Auf den Grundstücken sind überbaubare Flächen für die Errichtung von Gartenlauben ausgewiesen, um für den Standort der Gebäude einen bestimmten Rahmen zu setzen; die Stellung der Gebäude auf der jeweiligen überbaubaren Fläche ist freigestellt.

Die Bestimmung der Laubengröße (max. 24 m²) lehnt sich ebenfalls an das BKleingG an. Hintergrund der Größenbegrenzung ist die Befürchtung, daß Kleingartenanlagen sich zu Wochenendhausgebieten entwickeln können. Informativ sei darauf hingewiesen, daß bei dieser Gebäudegröße durch die Baufreistellungsverordnung bestimmt ist, daß die Errichtung solcher Gartenlauben genehmigungsfrei ist. Im Übrigen ist vorgesehen, durch privatrechtlichen Vertrag Regelungen hinsichtlich der Gestaltung des Gebietes und insbesondere der Gebäude zu treffen.

Um den Eindruck einer Bebauung möglichst in geringen Ausmaßen zu halten, wurde eine Höhenbegrenzung getroffen, Flachdachbauten dürfen danach 3 m, Gebäude mit Dachaufbauten eine Firsthöhe bis 4 m haben.

Gemeinschaftsstellflächen für Pkw werden im Eingangsbereich angeboten. Hier besteht auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Vereinshauses. Der gesamte Gemeinschaftsbereich soll durch eine entsprechende Eingrünung von den direkt angrenzenden Gartenparzellen abgeschirmt werden, um mögliche Belästigungen zu mindern. Die notwendigen Gemeinschaftstoiletten liegen relativ zentral mit einem Abwasseranschluß an den Kanal in der Heinrich-Schütte-Straße. Der ungünstige Zuschnitt des Geländes mit einseitiger Zufahrt erlaubt keine zentrale Anordnung der Pkw-Gemeinschaftsstellplätze. Aus diesem Grunde ist das Anfahren der Parzellen mit einem Pkw für den Besitzer bzw. Pächter erlaubt. Diese Regelungen sollen späterhin durch den Träger der Kleingartenanlage getroffen werden.

VII.

Gewässer

Das Bebauungsgebiet wird auf der Nordseite von dem Gewässer Nr. 80 begrenzt, das dort in südöstlicher Richtung verläuft. Das Gewässer wie auch die Räumuferzone des Wasser- und Bodenverbandes - Entwässerungsverband Vangerland - wurden zeichnerisch dargestellt, ebenfalls wurde in der Bebauungsplanzeichnung ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen. Gem. Satzung des Verbandes ist die Räumuferzone in einer Breite von grundsätzlich 10 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

VIII. Verkehrliche Anbindung

Die einzige Möglichkeit, dieses Plangebiet anzuschließen, besteht über die Heinrich-Schütte-Straße, die wiederum über die Straße Siabbenmoor (Wohnsammelstraße) Anschluß zur Schützenhofstraße hat. Im Einmündungsbereich sind auch entsprechende Parkplätze in Zuordnung zu den Gemeinschaftsanlagen eingeplant. Das Kleingartengebiet ist fuß- und rückläufig sehr gut erschlossen, insbesondere durch die Anbindung eines Geh- und Radwegesystems hinter der Bebauung am Moorweg und der Heinrich-Schütte-Straße. Im Hinblick auf Erweiterungen sind an mehreren Stellen Straßenabschnitte planerisch vorgehalten.

Das außerhalb des Geltungsbereiches aufgezeigte Verkehrserschließungsnetz ist noch nicht vorhanden. Es ist - daher auch die Lage außerhalb des Plangebietes - auch in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Angedeutet wurde dieses Wegesystem erstmalig im Straßenführungsplan des Ing.-Büros Thalen, es wurden damit Möglichkeiten einer Erweiterung und Anbindung der Verkehrswege aufgezeigt.

Die Flächen in südlicher Richtung angrenzend sind zur Zeit Weiden die jedoch aufgrund ihrer Bodenbeschaffenheit als Bauland nicht in Betracht kommen. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan als "Grünanlage" dargestellt. Als Kleingartenanlage ist diese Fläche zumindest nicht vorgesehen. Wenn es zur plangemäßen Herrichtung dieser Fläche kommt, so wäre eine fußläufige Anbindung zu den möglicherweise herzurichtenden Wanderwegen unproblematisch möglich.

Entsprechend den Empfehlungen der Fachliteratur soll auch die Kleingartenanlage Siabbenmoor der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Kleingartenanlagen sind Bestandteil der öffentlichen Grünanlagen, auf diese Weise haben nicht nur die Kleingärtner, sondern auch die Spaziergänger Freude an dieser Grünzone. Für die Stadt Jever empfiehlt sich dies um so mehr, wenn die Verbindung zum Schützenhofbusch und den Sportanlagen Schützenhof, ferner das vorbezeichnete Wanderwegenetz, bedacht werden.

IX. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wilhelmshaven gesichert. Die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer wird durch den Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz (Trennsystem) gewährleistet.

Die Elt- und Gasversorgung kann durch den Anschluß an die Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems AG. sichergestellt werden, die Energieversorgung verweist jedoch darauf, daß dieses nur bei ausreichender Beteiligung - und wenn eine Wirtschaftlichkeit gegeben ist - möglich ist.


X. Kosten

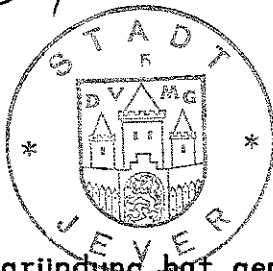
Die Wege in der Kleingartenanlage sollen mit Schlacken befestigt werden. Die Kosten hierfür betragen ca. 72.000,-- DM. Des Weiteren ist ein Gemeinschaftsplatz für Müllbehälter, ein Waschplatz und eine Toilettenanlage vorgesehen, ferner eine Fläche für ein einfaches Clubhaus, Kosten ca. 81.000,-- DM.

Die Zufahrt sollte möglichst befestigt werden, ebenso die Parkplätze. Kosten hierfür: ca. 89.000,-- DM.

- XI. Umlegungs- oder andere Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich das Gelände im Eigentum der Stadt befindet und verpachtet werden soll.

Jever, 23. Mai 1984


Dr. Behrends
1. stv. Bürgermeister

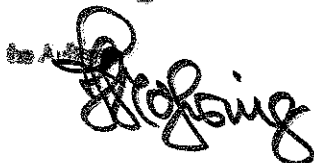



Hahsagen
Stadtdirektor

Anmerkung:

Der Entwurf dieser Begründung hat gemeinsam mit dem Bebauungsplan und dem Bebauungsvorschlag in der Zeit vom 16. Dez. 1983 bis zum 16. Jan. 1984 gem. § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 3. Juli 1984
Bez.-Reg. Weser-Ems


be Aufg.