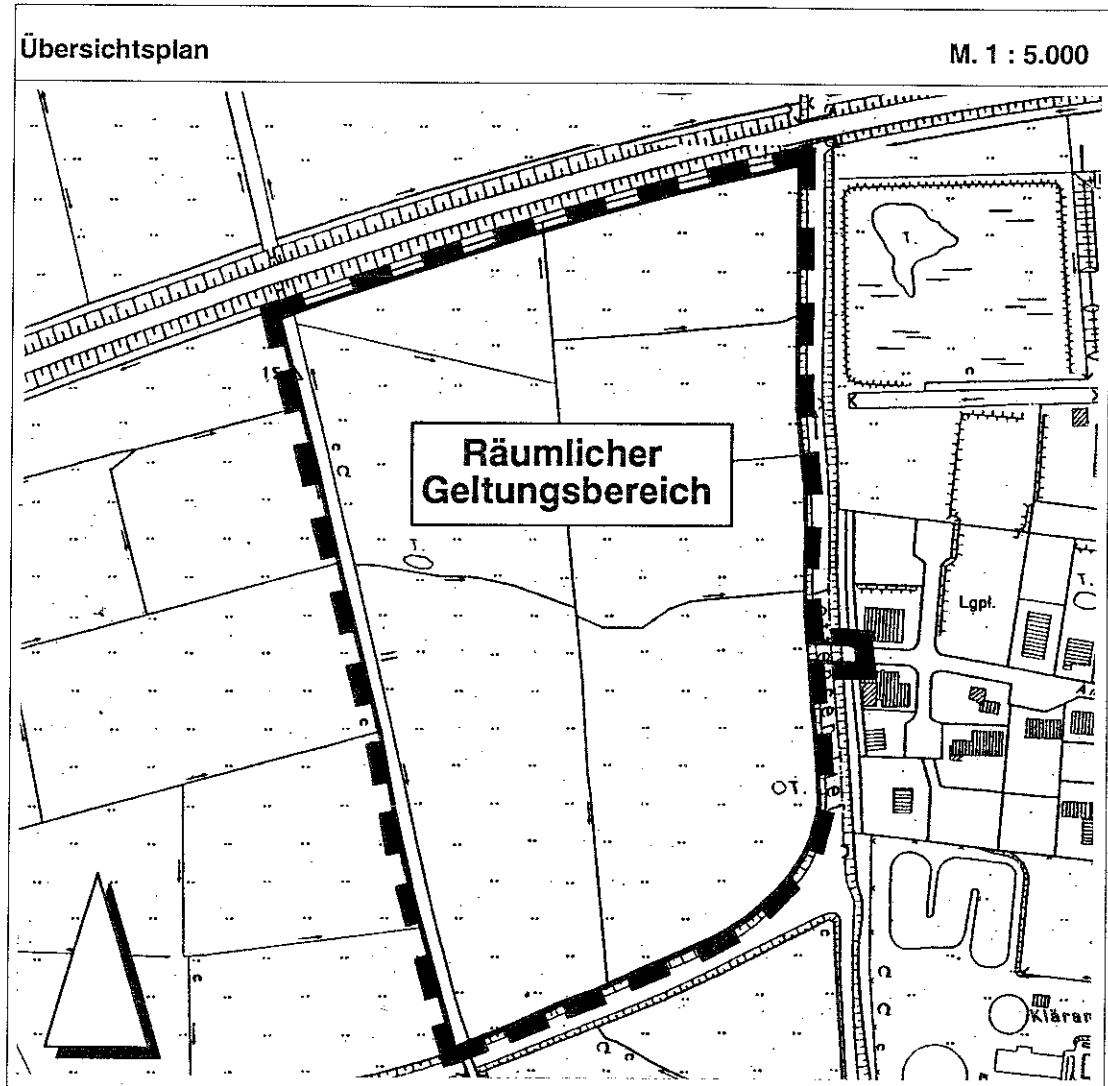




AUSFERTIGUNG

BEGRÜNDUNG



Stadt Jever

**Bebauungsplan Nr. 70
"Gewerbegebiet westlich des Tettenser Tiefs"**

Inhaltsverzeichnis:

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1	PLANUNGSERFORDERNIS	4
1.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
1.3	STANDORTAUSWAHL	5
1.4	LAGE UND GRÖÖE	5
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	6
2.3	BEBAUUNGSPLANUNG	6
2.4	LANDSCHAFTSPANUNG	6
3	BESTAND	6
3.1	STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE SITUATION	6
3.2	RESTRIKTIONEN UND POTENTIALE	7
3.2.1	Erschließung	7
3.2.2	Lärmimmissionen	7
3.2.3	Geruchsimmissionen	8
3.2.4	Bauschutzbereich Militärflugplatz	8
3.2.5	Bauverbotszone/Baubeschränkungszone	8
3.2.6	Leitungen und Kabel	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
4.3	ERSCHLIEBUNG	11
4.4	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	12
4.5	BEGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	12
4.5.1	Pflanzstreifen am Gebietsrand	13
4.5.2	Straßenraumgestaltung und innere Durchgrünung	13
4.5.3	Pflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen	14
4.6	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN/RÄUMUFERSTREIFEN	14

4.7 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG/REGENWASSERRÜCKHALTUNG.....	14
5 FLÄCHENBILANZ	15
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
6.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	15
6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDWIRTSCHAFT	16
6.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE NACHBARSCHAFT.....	16
6.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT I. S. DES UVPG.....	17
6.5 HINWEISE.....	18
6.5.1 Ver- und Entsorgung.....	18
6.5.2 Altstandorte und Altablagerungen.....	19
6.5.3 Denkmalschutz	19
6.5.4 Wasserrechtliche Genehmigung	19
6.5.5 Planungsrechtliche Hinweise	19
7 VERFAHRENSVERMERKE	20

ANHANG: Artenliste

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungserfordernis

In den bestehenden Gewerbegebieten hat die Stadt Jever nahezu keine Flächenreserven mehr. Die Stadt verfügt lediglich noch über zwei Restflächen von ca. 5.000 bzw. ca. 11.000 qm, wobei die letztgenannte Teilfläche in drei Grundstücke aufgeteilt werden soll und hierfür noch nicht ausreichend erschlossen ist. Alle anderen Gewerbeflächen befinden sich im Besitz von Firmen und sind entweder bebaut oder aber werden von den Betrieben als Reserveflächen für Erweiterungen bzw. Umsiedlungen vorgehalten. Infolgedessen sind diese Betriebe auch nicht zu einem Verkauf der Flächen an andere Nachfrager bereit.

Für das Mittelzentrum Jever ist eine derartige Situation nicht haltbar. Die Stadt ist gemäß den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung verpflichtet, zwei Schwerpunktaufgaben wahrzunehmen: die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (unter anderem im gewerblichen Bereich). Durch die Entwicklung von Gewerbegebieten sollen die Voraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen hergestellt werden.

Der Stadt Jever liegen mittlerweile Anmeldungen auf Zuteilungen von Gewerbegrundstücken in einer Größenordnung von ca. 4 ha vor. Keine dieser Anfragen kann auf den Restflächen gedeckt werden. Nach einer Deckung dieses akuten Bedarfes wird jährlich ein Flächenbedarf an Nettogewerbefläche in einer Größenordnung von ca. 3 bis 4 ha angenommen (das entspricht dem Gewerbeflächenumsatz in Jever in den 90er Jahren - durchschnittlich etwa 3,5 ha p. a.). Damit würde das Plangebiet für 3 bis 4 Jahre den Bedarf an gewerblichen Bauflächen decken können.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung und für die Neuansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geschaffen. Insgesamt dient die Planung somit der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 13. März 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Gewerbegebiet westlich des Tettenser Tiefs" beschlossen. Der Be-

schluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27. August ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Standortauswahl

Die Gewerbeflächenentwicklung in Jever wurde in der Vergangenheit gezielt auf den nördlichen Stadtraum gelenkt. Ein Grund hierfür ist die B 210 neu, die mittlerweile eröffnet ist. Eine kurze Anbindung an die Bundesstraße stellt einen positiven Standortfaktor für Gewerbe dar. Das gleiche gilt für die Benachbarung zu anderen Gewerbegebieten. Diese beiden Standortvorteile sind im Planungsfall gegeben (östlich angrenzend: Gewerbegebiet am Hillernsen Hamm). Zudem wird dieser Bereich durch den Verkehrslärm der B 210, durch den Gewerbelärm sowie durch die Kläranlage vorbelastet und ist für empfindliche Flächennutzungen wie z. B. Wohngebiete oder Freizeiteinrichtungen nicht geeignet. Deshalb bietet sich hier die Entwicklung eines Gewerbegebietes an.

Im Erläuterungsbericht der 29. Flächennutzungsplan-Änderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, findet sich eine ausführliche Begründung des Standortes.

1.4 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15 ha. Er liegt unmittelbar südlich der B 210 neu und wird über das Gewerbegebiet „Am Hillernsen Hamm“ erschlossen. Die südliche und die östliche Grenze werden durch das Tettenser Tief bzw. das Mühlentief gebildet.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Jever ist Mittelzentrum und hat damit die Aufgabe, zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen (Landesraumordnungsprogramm 1994/1998). Mittelzentren haben zudem generell Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Die Ausweisung von Gewerbeflächen entspricht der zentralörtlichen Stufe.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jever weist das Plangebiet derzeit vollständig als Fläche für die Landwirtschaft aus. Es liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Upjever (6 km-Radius ab Startbahnbezugspunkt). Die Trasse der B 210 neu wurde bereits im Zuge der 9. Änderung in den Flächennutzungsplan in ihrer heutigen Lage aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (29. Änderung). Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ziel der Änderung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G).

2.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet existieren weder Bebauungspläne noch Satzungen. Östlich grenzt das Gewerbegebiet „Am Hillernsen Hamm“ an, das durch mehrere rechtskräftige Bebauungspläne bauleitplanerisch gesichert ist.

2.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan werden im Grünordnungsplan ausgewertet, der zu diesem Bebauungsplan erstellt wird. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Plangebiet wird durch Grünland eingenommen. Das ebene Marschgelände liegt knapp über NN (bis 1,0 m) und ist sehr eben. Es wird durch ein dichtes Netz von Grüben und Gräben durchzogen. Im westlichen Bereich liegt ein Tümpel.

Das Gebiet ist im Süden und Osten durch Wasserzüge abgegrenzt, im Norden durch den Damm der B 210 und im Westen durch den Schurfenser Weg. Entlang des Weges verlaufen beidseitig Gräben, an denen sich einige wegbegleitende Gehölze befinden.

Der Weg ist durch eine ca. 4 m breite Brücke nach Süden hin an die Ortslage angeschlossen. Der befestigte Weg führt durch einen waldartigen Gehölzbe-

stand in den Siedlungsbereich Jevers. Unbefestigte Abzweigungen führen zum Schwimmbad und zu den Sportanlagen.

Nach Norden hin verläuft der Weg durch eine 2,5 m hohe Unterführung. Jenseits setzen sich Wanderwege fort, außerdem können die verstreut liegenden Hofstellen (u. a.) über diesen Weg erreicht werden.

3.2 Restriktionen und Potentiale

3.2.1 Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes muss über das östlich benachbarte Gewerbegebiet erfolgen.

Die Anbindung nach Süden hin über die bestehende schmale Brücke ist bei dem gegenwärtigen Ausbauzustand nicht möglich. Die weitere Wegeführung des Schurfenser Weges/Hohlen Weges zur Ortslage könnte nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand für Gewerbeverkehre hergerichtet werden (schmaler Ausbau, beidseitig begleitende Gehölze und Gräben) und letztlich müsste der Gewerbeverkehr durch Wohngebiete geführt werden. Deshalb kommt diese Anbindung für eine Gewerbegebietserschließung nicht in Betracht.

Eine Anbindung über den Schurfenser Weg nach Norden hin kommt ebenfalls nicht in Betracht. Die Durchfahrthöhe der Unterführung unter der B 210 beträgt nur 2,50 m und ist damit für Gewerbeverkehre gänzlich ungeeignet.

Nach Westen bestehen bis zur nächsten öffentlichen Straße (L 808) mehr als 800 m Distanz, so dass diese Anbindung wirtschaftlich völlig unattraktiv wäre.

Damit bleibt nur eine Verbindung an das bestehende Gewerbegebiet jenseits des Tettenser Tiefs. Hierzu ist die Errichtung einer Brücke über das Tief erforderlich.

3.2.2 Lärmimmissionen

Die B 210 begrenzt das Plangebiet im Norden und liegt in Dammlage bis zu 4 m über dem Geländeniveau. Der Verkehrslärm wirkt demzufolge weit in die Flächen hinein. Da die Straße erst kürzlich eröffnet wurde und die Benutzung der Straße sich noch nicht „eingependelt“ hat, wird für die überschlägige Lärmbeurteilung auf Prognosewerte des DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) zurückgegriffen. Diese beziehen sich auf den Zeitpunkt nach Inbetriebnahme der Verkehrseinheit Schortens.

Demnach ist mit einer Verkehrsmenge von ca. 16.000 Fahrzeugen täglich zu rechnen, wobei der LKW-Anteil ca. 20 % betragen wird. Bei Tempo 100 wird in ca. 100 m bis 110 m Entfernung ab Straßenmitte B 210 der städtebaulichen Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete eingehalten. Er beträgt nachts ca. 55 dB(A). Tags treten hier ca. 63 dB(A) auf, damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 um ca. 2 dB(A) unterschritten.

Im ganzen Stadtgebiet ist zeitweise mit Fluglärm zu rechnen.

3.2.3 Geruchsimmissionen

Im benachbarten Gewerbegebiet am Hillernsen Hamm liegt die Kläranlage der Stadt Jever. Die Klärteiche liegen ca. 150 m vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entfernt. Deshalb kann es im südöstlichen Plangebiet zeitweilig zu Geruchsimmissionen kommen.

3.2.4 Bauschutzbereich Militärflugplatz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Upjever. Im Geltungsbereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf ca. 80 bis 100 m über NN.

3.2.5 Bauverbotszone/Baubeschränkungszone

Entlang der Bundesstraße besteht ab Fahrbahnkante eine 20 m breite Bauverbotszone. Außerdem ist in einem Abstand von 20 bis 40 m die Errichtung von Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßenbauamts Aurich zulässig.

3.2.6 Leitungen und Kabel

Auf halber Höhe wird das Gebiet in Ost-West-Richtung von einer Schmutzwasserdruckleitung gequert, die vom Abfallwirtschaftszentrum Wiefels zum Tettenser Tief verläuft.

In Nord-Süd-Richtung wird das Gebiet durch eine diagonal verlaufende Gasleitung durchzogen. Vor Umsetzung der Planung soll diese an den nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes verlegt werden.

Im südlichen Geltungsbereich befinden sich Anlagen der deutschen Telekom (Kabel), die nach Auskunft der Telekom verlegt werden sollen, so dass keine planerische Sicherung erforderlich wird.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die generelle Zielsetzung für das Gesamtgebiet ist es, einen Gewerbestandort zu schaffen, der einer Vielzahl unterschiedlicher Gewerbetreibender gute Voraussetzungen bietet. Hierzu gehört neben der guten Verkehrserschließung auch die Nachbarschaft zu anderen Gewerbebetrieben. Zudem soll durch Festsetzungen von Anpflanzungen im Gebiet und am Gebietsrand eine Qualität entstehen, die der besonderen Lage des Gebietes (Ortsrand, Wasserwanderweg Tettenser Tief, Nähe zu Freizeiteinrichtungen) Rechnung trägt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Nach der Art der Nutzung wird das Gewerbegebiet so zugeschnitten, dass sich hier keine zentrenrelevanten Nutzungen - insbesondere Handelseinrichtungen - ansiedeln können. Diese Zielsetzung dient dem Schutz und dem Erhalt der zentralen Funktionen der Jever'schen Innenstadt.

Die Stadt Jever hatte ein Gutachten von der GMA erstellen lassen („Die Stadt Jever als Einzelhandelsstandort“, 1999). Hierin findet sich die Empfehlung, Handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich im Zentrum oder in Zentrumsnähe anzusiedeln. In den Gewerbegebieten sollten die Potentiale, die für den Handel durchaus gesehen werden, ausschließlich durch nicht zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

Auf die GMA geht auch die folgende Liste mit Sortimenten und sonstigen Nutzungen zurück, die in den Gewerbegebieten im Norden der Innenstadt ausgeschlossen werden sollten. Diese Sortimentsbeschränkungen sind in die bestehenden Bebauungspläne am Hillernsen Hamm (Nr. 31 und Nr. 48) bereits aufgenommen worden. Um eine Gleichartigkeit der Gebiete zu erzielen und gerade in dieses doch ziemlich randlich liegende Gewerbegebiet keine allzu großen Verkehrsmengen zu ziehen, werden diese Festsetzungen vollständig auch in diesen Plan übernommen. Zusätzlich werden Branchen und Nutzungen ausgeschlossen, die dem „Rotlicht-Milieu“ zuzuordnen sind.

Es wird zur Art der Nutzung folgende Festsetzung getroffen:

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauNVO folgende Warenbereiche des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe der Warenbereiche:
Antiquitäten, Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier-/Bürobedarf und Schreibwaren, Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratsartikel, Elektroklein-
geräte, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel, Handarbeits-
artikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe, Lederwa-
ren, Leuchten/Elektroartikel, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel (incl.
Getränke), optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Ra-
dio/TV/Videogeräte (incl. Bild- und Tonträger), Raumaustattungsartikel, Re-
form-/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Sex- und Erotikartikel, Spielwaren,
Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche,
Telefone/Telefonzubehör, Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren und
Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeit-
schriften.
- Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung:
Arzt- und Anwaltspraxis, Bank- bzw. Sparkassenfiliale, Chemische Reinigung,
Friseur, Galerie, Lotto/Toto-Annahme-Stelle, Massagepraxis, Reisebüro,
Sauna-, Bräunungs- und Fitness-Studio, Schuh- und Schlüsselservice, Son-
nenstudio, Versicherungs- und Maklerbüro.
- gastgewerbliche Betriebe
wie z. B. Hotel, Restaurant, Café, Schnellrestaurant, Imbiss, Eisdielen, Bier-
ausschank, Getränkebar sowie
- Vergnügungstätten und vergleichbare Einrichtungen
wie Kino, Diskothek, Billardcenter, Spielhalle, Bordell, Nachtlokal

Es war erwogen worden, die Gewerbegebiete außerdem nach der Art der Nut-
zung weiter zu untergliedern. Insbesondere bestand die Überlegung, Betriebslei-
terwohnen und andere empfindliche Nutzungen (z. B. Einrichtungen für kirchliche
und soziale Zwecke) in immissionsbelasteten Teilen des Gebietes auszuschlie-
ßen. Dies sind das nördliche Plangebiet, in dem Lärmemissionen aus dem Be-
trieb der B 210 einwirken und das südöstliche Plangebiet, in dem zumindest
zeitweilig Geruchsemissionen aus dem Betrieb der Kläranlage eintreten können.

Auf eine derartige Gliederung wurde verzichtet. Den **Lärmimmissionen** kann
durch bauliche Vorkehrungen, Gebäudestellung, schalldämmende Baustoffe etc.
begegnet werden. Deshalb wurde in der Planzeichnung der Lärmpegelbereich IV
gekennzeichnet und festgesetzt, daß hier schalldämmende Baustoffe i. S. der
DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu verwenden sind. Die DIN 4109 sieht - je
nach Art der Aufenthaltsnutzung der Gebäude - gestaffelte Schalldämmmaße
vor. Es wird davon ausgegangen, daß in Gewerbegebieten kein besonderer Frei-

raumschutz erforderlich ist und im übrigen auch aufgrund des Gebietscharakters kaum einzuhalten wäre. Deshalb erscheint die Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches IV ausreichend. Eine Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches III ist nicht erforderlich, da die Baustoffe, die nach der geltenden Wärmeschutzverordnung zu verwenden sind, die in Lärmpegelbereich III erforderlichen Schalldämmmaße ohnehin einhalten.

Die **Immissionsbelastungen der Kläranlage** treten nur zeitweise auf und hängen mit Betriebsbedingungen, Temperatur, Windrichtung etc. zusammen. In den letzten Jahren sind keine nennenswerten Geruchsbelastungen bekannt geworden. Deshalb wird lediglich ein Hinweis auf potentielle Gerüche in die Planzeichnung aufgenommen. Dieser Hinweis ist für Betriebe mit geruchsempfindlichen Gütern, z. B. Textilverarbeitung, wichtig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Gewerbegebiete gleich festgesetzt: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, als zulässige Gebäudehöhe wird 12 m festgesetzt. Als untere Bezugshöhe gilt hierbei die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, als oberer Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da diese in Gewerbegebieten nicht zweckmäßig und nicht erforderlich ist. Oft ist hier eine Bebauung beabsichtigt, die weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise entspricht. Dies soll im Interesse der freien Gestaltungsmöglichkeiten der ansiedlungswilligen Betriebe auch ausdrücklich zulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig geschnitten. Die Baugrenzen halten 5 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen und 5 bzw. 10 m von öffentlichen Grünzügen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie von Lagerplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Flächen zur Landschaft und den Grünstrukturen eine Pufferfunktion erhalten und straßenseitig für eine positive Straßenraumgestaltung herangezogen werden können.

4.3 Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt in Verlängerung der Straße „Am Hillernsen Hamm“. Über das Tettenser Tief wird eine Brücke errichtet, danach wird die Straße ziemlich gerade in Ost-West-Richtung geführt. An diese Achse ist eine doppelte Ringschließung angeschlossen. Die Achse selbst wird bis an den

Schurfenser Weg geführt, wobei das letzte Teilstück als 3 m breiter Fuß- und Radweg ausgebildet wird. Damit ist das Gebiet für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer durchlässig. Außerdem kann der Radweg mit Anschluss an den Schurfenser Weg im Notfall als Havarieüberfahrt genutzt werden.

Die Straßenquerschnitte sind 10 m breit. Da keine Pflanzungen im Straßenraum vorgesehen werden (vgl. hierzu Pkt. 4.5.2) reicht dieser Querschnitt aus, um eine sichere Verkehrsabwicklung sicherzustellen und alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Parzelle unterzubringen.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Ost-West-Richtung durchquert eine Schmutzwasserdruckleitung das Plangebiet. Sie führt vorgeklärtes Abwasser aus dem Abfallwirtschaftszentrum Wiefels dem Tettenser Tief zu. Diese Druckleitung soll mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers, also z. Zt. des Abfallwirtschaftszentrums, belastet werden. Im Plan ist die eingemessene Leitung mit einem 6 m breiten Schutzkorridor eingetragen.

Zur Zeit wird das Gebiet diagonal von einer Erdgas-Hochdruckleitung DN 150 durchquert. Es bestehen bereits Vereinbarungen, dass diese Leitung an den nördlichen und westlichen Gebietsrand verlegt werden soll. Da zu dieser Leitung ein Schutzabstand von 4 m zu jeder Seite eingehalten werden soll, wird ein 8 m breiter Korridor als eine „mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers (z. Zt. EWE AG) zu belastende Fläche“ eingetragen.

An der Nordgrenze des Plangebietes wird ein 5 m breiter Geländestreifen als „mit Fahrrechten zugunsten des Entwässerungsverbandes zu belastende Fläche“ festgesetzt. Er verbindet den Räumuferstreifen mit einer Rampe, die beim Bau der B 210 neu für die Räumfahrzeuge angelegt wurde.

4.5 Begrünung der Baugrundstücke

Nach den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Versiegelung/Überbauung von bis zu 80 % der Grundstücksflächen zulässig. Deshalb werden im Regelfall mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten als unversiegelte Freiflächen verbleiben, wobei Teile dieser Flächen normalerweise als Grünfläche (z. B. Repräsentativgrün im Eingangsbereich) oder Pflanzstreifen gestaltet werden.

Für das geplante Gewerbegebiet werden an diese 20 % der unversiegelbaren Grundstücksanteile die im Folgenden beschriebenen Anforderungen gestellt, die eine Gestaltung und gleichmäßige Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen. Daneben wird es begrüßt, wenn die Betriebe freiwillig weitere Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen ergreifen wie z. B. die Nutzung vorhandener oder Anlage neuer Gräben für die Grundstücksentwässerung.

4.5.1 Pflanzstreifen am Gebietsrand

In zwei Bereichen sind zeichnerisch Pflanzstreifen festgesetzt:

1. Nach Süden hin wird eine 5 m breite Gewerbegebietsabgrünung festgesetzt, durch die die negativen optischen Auswirkungen auf die Grünflächen und Freizeitbereiche südlich des Mühlentiefs gemindert werden sollen. Die zeichnerisch gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Hierfür sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden (s. Artenliste im Anhang).
2. Zum Schurfenser Weg hin wird eine 2 m breite Fläche zeichnerisch festgesetzt. Sie liegt zwischen dem Vorhaltekorridor für die Gasleitung und dem Randgraben des Schurfenser Weges. Hier ist eine einreihige, dichte Abpflanzung aus Laubbäumen und -sträuchern anzulegen. Aufgrund der Nähe der Gasleitung sind hier nur bestimmte Gehölzarten gut geeignet, im Anhang ist eine Liste empfehlenswerter Arten angegeben.

4.5.2 Straßenraumgestaltung und innere Durchgrünung

Für die Gestaltqualität im Gebiet sind zwei Festsetzungen zum Grün von Bedeutung:

1. die Gestaltung der Straßenräume
2. die seitliche Grundstückseinfriedung

zu 1: Entlang der Straßenfront ist ein 5 m tiefer Grundstücksbereich von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Als Versiegelung ist hier lediglich je Grundstück eine oder mehrere Zufahrten von max. 10 m Gesamtbreite zulässig. Bei Grundstücken mit langen Straßenfronten ab 100 m ist eine Gesamtbreite der Zufahrten von 20 m zulässig.

Die übrige Fläche ist als Vegetationsfläche anzulegen, hierbei ist je vollendeter 30 m Straßenfront mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Anhang sind Empfehlungen für geeignete Baumarten vorhanden.

Diese Festsetzung gewährleistet, dass ein positives, durch raumbildende Vegetation gegliedertes Straßenbild entsteht.

zu 2. Außerdem soll eine innere Durchgrünung der Bauflächen erfolgen. Nach Nachbarrecht ist jeder Eigentümer für die rechtsseitige Einfriedung zuständig. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze eine geschlossene Abpflanzung vorzunehmen ist. Diese Abpflanzung kann einreihig oder mehrreihig erfolgen, es kann eine geschnittene oder freiwachsende Hecke werden. Arten werden nicht vorgeschrieben, die Artenliste im Anhang bietet eine Orientierung.

4.5.3 Pflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen

Innerhalb der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangener 7 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei soll das jeweilige Pflanzbeet mindestens 7,5 m² groß sein. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass allzu große ungegliederte versiegelte Bereiche entstehen.

4.6 Öffentliche Grünflächen/Räumuferstreifen

Gewässerbegleitend wird ein 10 m breiter Räumuferstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich ist entsprechend der Satzung der Sielacht Wangerland zu bewirtschaften. Innerhalb dieses Bereiches ist bei Bedarf die Anlage eines Fuß- bzw. Radweges zulässig.

Entlang des Schurfenser Weges wird der östliche Graben als „Fläche ... für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Durch eine zusätzliche textliche Festsetzung wird gewährleistet, dass dieser Bereich in seinem Charakter erhalten bleibt, nämlich als offener Graben mit einer unregelmäßigen Gehölzreihe. Die Fläche wird zusätzlich als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet.

4.7 Oberflächenentwässerung/Regenwasserrückhaltung

Durch die Versiegelung im Gebiet wird sich der Abfluss von Oberflächenwasser erhöhen. Um Belastungen der Vorflut (Tettenser Tief) zu vermeiden, wird im nördlichen Geltungsbereich ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet. Ein Graben im nördlichen Geltungsbereich wird als zuleitender Graben ausgebaut. Die Ableitung wird gedrosselt in das Tettenser Tief erfolgen.

Nach der textlichen Festsetzung ist das Regenwasserrückhaltebecken mit unterschiedlich ausgebildeten Uferböschungen (Neigungen zwischen 1 : 2 und 1 : 5) anzulegen. Die Uferflächen sind als Landschaftsrasen auszubilden, hierin sind gruppenweise Gehölze anzupflanzen. Bei der Anordnung der Gehölzgruppen ist darauf zu achten, dass insgesamt ein möglichst geschlossener Sichtschutz zwischen Gewerbegebiet und B 210 neu entsteht.

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, die Ablenkung der Fahrer auf der B 210 neu, die durch den Bau und Betrieb des Gewerbegebietes eintreten könnten, möglichst gering zu halten. Damit wird ein Beitrag zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 210 neu geleistet.

Auf eine zeichnerische Festsetzung der Pflanzflächen wurde verzichtet, da die genaue Lage und Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens noch nicht bekannt ist. Für die Ausgestaltung des Beckens gehen die hydraulischen Anforderungen vor.

5 Flächenbilanz

Gewerbegebiete		11,04 ha
Erschließung		1,49 ha
Öffentliche Grünflächen		2,48 ha
Flächen für Regenwasserrückhaltung/Graben	1,44 ha	
Grünflächen /Räumuferstreifen	1,04 ha	
Gesamt		15,01 ha

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Als Grundlage für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. In diesem Plan wird eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der abiotischen Bedingungen und biotischen Verhältnisse vorgenommen.

Im Grünordnungsplan wurde eine Eingriffsbilanzierung anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Nds. Städtetag 1996) vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass rechnerisch ein Ausgleich in Höhe von 21,18 Flächenwertpunkten erforderlich ist, um einen 100-%igen Ausgleich zu erzielen. Die Stadt wird diesen vollständigen Ausgleich im Flächenpool an der Clevernser Sietwendung realisieren, die entsprechenden Punkte werden vom Poolkonto abgebucht.

6.2

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Flächen im Plangebiet wurden im Wege der Flurneuordnung Jever-Nord in den Besitz der Stadt Jever übergeben. Die Stadt hat die Flächen kurzfristig landwirtschaftlich verpachtet. Eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft wird nicht eintreten, da bei Inanspruchnahme der Flächen die Pachtverträge kurzfristig aufgehoben werden.

Die Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebietes wird durch die Planung nicht verändert.

6.3

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die Umsetzung der Planung wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im nördlichen Stadtraum führen. Hiervon wird insbesondere das angrenzende Gewerbegebiet „Am Hillernsen Hamm“ und die Wangerländische Straße als Verbindung zur B 210 neu betroffen. Beide Straßen und die Bundesstraße sind ausreichend leistungsfähig. Empfindliche Nutzungen werden nicht betroffen.

Auf dem Schurfenser Weg ist keine Verkehrszunahme zu erwarten, da dieser Weg ausschließlich in Notfällen als Havariezu- oder -abfahrt genutzt werden darf.

Südlich des Geltungsbereiches liegt im Bereich „Jürgens Dreesche“ ein Wohnhaus. Der Abstand von den südlichen Gewerbeflächen beträgt etwa 160 m. Dem Wohnhaus ist als Gebäude im planungsrechtlichen Außenbereich der Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes zuzumessen. Nach TA Lärm bzw. DIN 18005 sollten in MI bzw. MD Richtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Mit Hilfe des Schallprogramms SoundPLAN 5.0 wurde überprüft, wie hoch die Lärmimmissionen sein werden, die vom geplanten Gewerbegebiet aus hier einwirken. Für das Gewerbegebiet wurden dabei Mittelwerte gemäß den „Erläute-

rungen zur Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im B-Plan“ des Nds. Landesamtes für Ökologie zugrunde gelegt. Dies sind für uneingeschränkte Gewerbegebiete 65 dB(A)/m² tagsüber und 50 dB(A)/m² nachts.

Im Ergebnis treten am Immissionsort auf dem Grundstück (Garten nördlich des Wohnhauses) 52,7 dB(A) tagsüber und 37,7 dB(A) nachts ein. Die o. g. Richtwerte werden deutlich unterschritten, schalltechnisch negative Veränderungen der heutigen Situation sind nicht zu erwarten.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt i. S. des UVPG

Seit dem 03.08.2001 ist das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ in Kraft. Seitdem gelten u. a. das BauGB und das UVP-Gesetz in einer geänderten Fassung. Nach den Überleitungsvorschriften sind diese Gesetzesänderungen auf Bebauungspläne im Verfahren anzuwenden, sofern sie nach dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden sind. Dies trifft im Planungsfall zu, so dass die o. g. Neuregelung des UVPG auf den Bebauungsplan anzuwenden ist.

In Anhang 1 des UVPG (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) sind erstmals Bebauungspläne für Städtebauprojekte im bisherigen Außenbereich enthalten. Hierunter fällt die Ausweisung von Wohngebieten oder Gewerbegebieten. Ab der Schaffung von 10 ha zulässiger Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO besteht für derartige Projekte auf Bebauungsplan-Ebene eine UVP-Pflicht. Bei einer zulässigen Grundfläche zwischen 2 ha (unterer Schwellenwert) und 10 ha (oberer Schwellenwert) wird eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls notwendig, ob eine UVP durchzuführen ist.

Die zulässige Grundfläche liegt im Planungsfall bei ca. 8,8 ha, so dass diese Prüfung durchzuführen ist. Anlage 2 des UVPG gibt für diese Prüfung einen Kriterienkatalog vor, anhand dessen abzuschätzen ist, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Wenn dies der Fall ist, ist eine UVP durchzuführen.

Diese Überprüfung kommt zu folgenden Aussagen:

Es wird ein Gewerbegebiet am Siedlungsrand geplant. Dieses Gebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am Hillernsen Hamm dar, so dass die Konfliktpotentiale, die mit gewerblichen Ansiedlungen verbunden sind, gebündelt werden (Emissionen, Verkehr, Abfall, Abwasser ...). Die spezifische notwendige Infrastruktur ist im benachbarten Gewerbegebiet vorhanden und

kann durch das neue Gewerbegebiet mitgenutzt und besser ausgelastet werden. Empfindliche Bereiche - etwa Wohngebiete - liegen weit entfernt und werden durch die potentiellen Belastungen aus dem neuen Gewerbegebiet nicht betroffen (vgl. Pkt. 6.3).

Um den Flächenverbrauch gering zu halten, wird eine konzentrierte und kompakte bauliche Nutzung des Plangebietes vorgesehen. Alle Randbereiche werden durch Festsetzungen als Räumuferzone, Pflanzstreifen oder naturnahes Regenwasserrückhaltebecken von Bebauung freigehalten und für eine landschaftsgerichte Einfassung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Durch den Bau der B 210 neu ist der Stadtraum seinerseits bereits durch Emissionen vorbelastet und steht für empfindliche Nutzungen wie Wohnen oder Erholung nicht zur Verfügung. Zudem besteht aufgrund der Dammlage der B 210 neu eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Nach den Aussagen des Landschaftsplanes und des Landschaftsrahmenplanes wie auch des Grünordnungsplanes werden durch die Planung keine ökologisch empfindlichen Bereiche oder nach Naturschutzrecht besonders geschützten Strukturen betroffen. Aufgrund der vorgefundenen naturräumlichen Gegebenheiten und Strukturen im Plangebiet werden sich die Beeinträchtigungen der Umweltmedien in einem Rahmen halten, der durch externe Maßnahmen kompensiert werden kann. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Grünordnungsplan.

Negative Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Nutzungen oder gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Sonstige in Anhang 2 genannte Prüfkriterien wie etwa die Betroffenheit von Denkmälern oder Wasserschutzgebieten sind im Plangebiet nicht gegeben.

Insgesamt hat die Überprüfung ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, auf eine UVP konnte deshalb verzichtet werden.

6.5 Hinweise

6.5.1 Ver- und Entsorgung

Für die Entsorgung des Schmutzwassers wird die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes nahe der neuen Brücke erforderlich. Ein Standort hierfür ist in der Planzeichnung eingetragen. Die Kapazitäten der Kläranlage reichen aus.

Das Oberflächenwasser wird in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und von dort aus gedrosselt an die Vorflut (Tettenser Tief) abgegeben.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation etc. kann durch eine Erweiterung der jeweiligen Netze sichergestellt werden.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Friesland.

6.5.2 Altstandorte und Altablagerungen

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige noch kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Erschließungs- oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vorgefunden werden, ist umgehend der Landkreis Friesland, Fachbereich Umwelt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6.5.3 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind meldepflichtig. Derartige Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

6.5.4 Wasserrechtliche Genehmigung

Für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens sind wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen. Das gilt auch für die Einleitgenehmigung in die Vorflut sowie für ggf. erforderliche Verfüllungen, Umbau- und Ausbaumaßnahmen an den Gräben.

6.5.5 Planungsrechtliche Hinweise

Es gilt die BauNVO 1990.

Der Bebauungsplan Nr. 31 tritt in den überdeckten Teilbereichen mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

7 **Verfahrensvermerke**

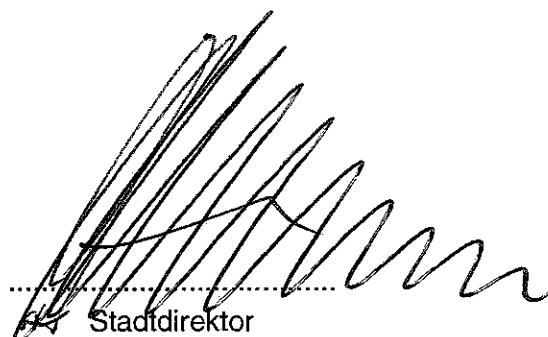
Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet westlich des Tettenser Tiefs“ mit Vorentwurf der Begründung hat eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28. August 2001 bis 01. Oktober 2001 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. November bis zum 21. Dezember 2001 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Jever in seiner Sitzung am 4. April 2002 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Jever, den 04. April 2002


.....
StB Bürgermeister


.....
StD Stadtdirektor



Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 70 „Gewerbegebiet westlich des Tettenser Tiefs“

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



INGENIEURE•ARCHITEKTEN•STADTPLANER
Thalen Consult GmbH • Stau 91 • 26122 Oldenburg

Oldenburg, 15.08.2001/31.10.2001/04.04.2002

Dipl.-Ing. A. Kleine-Homann

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Jever



INGENIEURE•ARCHITEKTEN•STADTPLANER
Thalen Consult GmbH • Stau 91 • 26122 Oldenburg

Oldenburg, den 04.04.2002

Dipl.-Ing. D. Siebers-Zander