

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 53 "Rückwärtig der Anton-Reling-Straße/Bahnanlagen"

---

### I. Gesetzliche Grundlagen

1. Teil - Bauleitplanung - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. 8. 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. 9. 1990 (BGBl. II S. 885, 1122).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. S. 132).

Ermächtigungsgrundlage; §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. Juni 1982, zuletzt geändert durch Artikel II des 3. Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) vom 17. 12. 1991 (NDS. GVBl. S. 363).

### II. Planverfasser

Der Landkreis Friesland - Planungsamt - hat die Aufgabe übernommen, für die Stadt Jever den Bebauungsplan zu erarbeiten.

### III. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Jever im unmittelbaren Anschluß an die Bahnanlage der Bahnstrecke Sande - Jever - Esens. Das Plangebiet ist westlich begrenzt durch die Rostocker Straße, südlich durch die Anton-Reling-Straße und östlich durch die Schützenhofstraße. Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum mit Ausnahme der Fläche entlang der Bahnanlage sowie einzelner Bauplätze im Rückraum der Anton-Reling-Straße.

### IV. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Durch das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen - Teil 2 - (Beschluß des Landesministeriums vom 25. Mai 1982, Min.Bl. S. 717) wurde der Stadt Jever die Funktion als "Mittelzentrum" zugewiesen.

### V. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen dargestellt als "Flächen für Bahnanlagen" sowie Mischgebiet. Die Darstellung Mischgebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gerechtfertigt durch die Existenz verschiedener kleiner Gewerbebetriebe, die allerdings bis zum heutigen Tage fast sämtlich aus diesem Bereich ausgesiedelt sind.

Die Gesamtfläche sollte daher bis auf eine kleine Restfläche im westlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden; ebenso die ehemalige Fläche der Bahnanlage nach Verkauf der Flächen an die Stadt Jever.

Die planungsrechtlich notwendige Anpassung wird durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet.

#### VI. Planerfordernis und -anlaß

Das Angebot an Baugrundstücken ist trotz der derzeit herrschenden schwierigen Finanzierungsbedingungen durch hohe Darlehenszinsen absolut erschöpft. Diese Tatsache ist auch mit der Beliebtheit der Stadt als Wohnstadt zu erklären: historische Altstadt, reichhaltige Grün- und Graftenanlagen, attraktive Einkaufsstadt mit Fußgängerzonen, gute Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Theater, Vereine, Sportstätten). Mit der Ausweisung dieses Baugebietes an dieser Stelle wird aber auch einem Grundsatz des Stadtentwicklungsplanes (interne Leitlinie) entsprochen, wonach die innerstädtisch gelegenen Flächen zu verdichten sind, um dem Gebot der sparsamen Rauminanspruchnahme zu entsprechen.

Da sich ein Großteil der Baugrundstücke überwiegend im Eigentum der Stadt Jever befindet, kann damit gleichzeitig preisregulierend auf das Grundstückspreisniveau eingewirkt werden.

Planungsanlaß ist nicht zuletzt die Änderung der bestehenden Nutzungen in diesem Bereich (s. hierzu auch Ziffer 5), sondern darüber hinaus das Planungsziel, konfliktbeladene Einrichtungen auszugliedern, wie z. B. Gewerbebetriebe und Sportanlagen.

#### VII. Städtebauliche Festsetzungen

- a) Die Nutzungsart entspricht dem vorhandenen Bestand sowie dem Planungsziel verdichtete Wohnbebauung, Ausweisung daher "Allgemeines Wohngebiet".

Für das Gebiet westlich der Schützenhofstraße wird auf einer Tiefe von ca. 28 - 40 m eine Mischnutzung festgesetzt, um die bestehenden Betriebe in ihren Funktionen zu erhalten.

- b) Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse ist unterschiedlich festgesetzt, für das Mischgebiet und das Wohnquartier an der Schützenhofstraße zweigeschossig, hier ist eine komprimierte Bebauung in zentraler Lage vorgegeben und gewollt, für den Restbereich eingeschossig, die Neubebauung dem vorhandenen Baubestand harmonisch anzugliedern. Die Einschossigkeit wurde auch eingedenk der Zulässigkeitserleichterung nach § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Bei den Grundgeschoßflächenzahlen wurden Durchschnittswerte eingesetzt.

- c) Die Zulässigkeit von Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Anlagen gem. § 14 BauNVO ist eingeschränkt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese in einem Abstand von 5 m, gerechnet von den Straßenbegrenzungslinien, unzulässig. Damit soll eine Verunstaltung des Straßenbildes in der Weise verhindert werden, daß z. B. Garagen oder Carports parallel zur Straße errichtet werden.

## VIII. Fachbehördliche Belange

### 1. Erschließungswege

Die Anton-Reling-Straße ist als Klinkerstraße ohne Nebenanlagen vorhanden, hier steht ein Ausbau bevor, wobei aus Kostengründen geplant ist, die hochkant verlegten Klinker in eine Bitumendecke auszutauschen. Die neu hinzukommenden Baugrundstücke werden durch eine zusätzliche Planstraße erschlossen. Diese verläuft in Ost-West-Richtung und enthält in ihrer östlichen Verschwenkung einen Wendehammer, ~~da eine Ausfahrt aus dem Baugebiet auf die Schützenhofstraße aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist. Die Einfahrt ins Baugebiet aus dieser Richtung soll jedoch gewährleistet bleiben, allein schon mit Rücksicht auf die im Mischgebiet ansässigen Gewerbebetriebe.~~

posth. 30/3  
94 km  
ersetzt durch Anlage  
zum Begrünung

Gegenüber der Beuthener Straße ist eine zusätzliche Trasse vorgesehen in Nord-Süd-Richtung.

Da der Bestand der Bahnanlage, für deren Erhalt sich die Stadt Jever grundsätzlich ausspricht, nicht gewährleistet ist, soll auch hier eine Verkehrsfläche vorsorglich im Eigentum der Stadt verbleiben, um dort ggf. weitere Bauflächen anschließen zu können.

Beide Plantrassen werden in ihrer Eigenschaft als befestigte öffentliche Verkehrsflächen auch als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Eine mit gleichen Rechten versehene Fläche verläuft westlich der Ost-West-Plantrasse als Nord-Süd-Verlängerung der Rostocker Straße in das Gebiet nördlich der Bahnlinie mit dem Ziel, zumindest Fußgängern diese Flächen zugänglich zu machen. Sollte es durch zukünftige Planungen erforderlich werden, kann auch diese Fläche als eine öffentliche Verkehrsfläche weitergehend genutzt werden.

Die Gehwegverbindung zwischen Kiebitz- und Schützenhofstraße wird von der Kiebitzstraße ausgehend auf zwei Drittel der Wegelänge zu einer Fahrstraße mit den üblichen Rechten ausgebaut; sie endet in einem Wendehammer mit 12 m Durchmesser vor dem Grundstück 126/13 und setzt sich von dort wie bislang als Gehweg zur Schützenhofstraße fort.

**XI. Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wilhelmshaven gesichert werden.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist durch den Anschluß an die Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems AG gesichert.

Die Deutsche Bundespost wird das Plangebiet für den Anschluß an die Breitband-Kommunikationsanlage (Kabelfernsehen) vorsehen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer wird durch den Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz im Trennsystem gewährleistet. Der Anschluß- und Benutzungszwang regelt sich nach der städtischen Satzung.

**XII. Kosten/Finanzierung**

Der Stadt Jever entstehen Kosten für den Kanal- und Straßenbau für die zusätzlichen Erschließungsstraßen; die Erschließung ist abschnittsweise vorgesehen.

Zur Finanzierung der Erschließungsanlage wird ein Erschließungsbeitrag gem. den §§ 127 ff. BauGB erhoben, ferner ein einmaliger Kanalbaubeitrag nach der Abgabensatzung für die Abwasserbeseitigung.

Für den Ausbau und die Umgestaltung der Anton-Reling-Straße wird ein Ausbaubeitrag nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz erhoben mit Festlegung der entsprechenden Vorteilsquote für die Anlieger.

Jever, den **23. 12. 93**

Harms  
Bürgermeister



Hashagen  
Stadtdirektor

**Anmerkung:**

Diese Entwurfsbegründung hat gemeinsam mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom **28. 06. 93** bis zum **27. 07. 93** öffentlich ausgelegen.



STADT JEVER  
Der Stadtdirektor



Stadt Jever Postfach 229 26436 Jever

Bezirksregierung Weser-Ems  
Dezernat 204 - Städtebau -  
Theodor-Tantzen-Platz 10

26122 Oldenburg

Bezirksregierung Weser-Ems  
in Oldenburg

Eing. 28. März 1994

Poststelle Nr. 1

*50/5/1/1*  
*30/3/94*

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen  
60-ka/kl

Telefax (04461) 939-0  
(04461) 939100 oder 939-229

Jever  
24. März 1994

Sachbearbeiter/in  
Herr Kanther

**Städtebau; Bauleitplanung der Stadt Jever;  
Bebauungsplan Nr. 53 "Rückwärtig der Anton-Reling-Straße";  
Az.: 204.11-21102-55007/53**

Im Nachgang zu dem Ihnen vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird seitens der Stadt Jever folgende Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 "Rückwärtig der Anton-Reling-Straße" verbindlich erklärt:

Satz 3, 2. Halbsatz, und Satz 4 in Kap. VIII Fachbehördliche Belange, Absatz 1:  
Erschließungswege auf Seite 3 der Begründung werden gestrichen und ersetzt durch:

"Die Stadt Jever wird die baulichen und verkehrsregelnden Maßnahmen vornehmen lassen, die notwendig sind, um:

1. das Einfahren von Lastkraftwagen über die vorhandene Straße Am Stellwerk in das allgemeine Wohngebiet auszuschließen, und
2. jeglichen Kraftfahrzeugverkehr aus dem allgemeinen Wohngebiet auf die Schützenhofstraße zu unterbinden.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrage

*[Handwritten signature]*

Kohls

**Hat vorgelegen**  
Oldenburg, den *30.3.94*  
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage  
*[Handwritten signature]*