

# STADT JEVER

## Landkreis Friesland

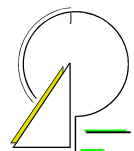


---

## Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“

gem. § 13a BauGB

# BEGRÜNDUNG



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Raumordnerische Vorgaben	4
3.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
3.3	Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Belange des Denkmalschutzes	6
4.3	Altablagerungen	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Gewerbegebiet (GE)	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Verkehrsfläche	9
5.5	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)	10
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>11</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	12
7.3	Planverfasser	12

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, angesichts geänderter städtebaulicher Zielsetzungen für eine ca. 9,6 ha große Fläche innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes im Norden des Hauptortes Jever den Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“ aufzustellen und die bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geringfügig zu modifizieren. Entsprechend der o. g. Zielsetzung und der integrierten Lage erfolgt die Aufstellung im Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Eine auf Grund der Größe des Plangebietes durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das zurzeit unbebaute Plangebiet im Bereich der Straße „Am Bullhamm“ wird, wie auch die umliegenden Bereiche, durch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 31 „Gewerbegebiet Nord“ (1981) und Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm - B 210 neu“ (1993) bzw. deren Änderungen erfasst. Entsprechend diesen Vorgaben hat sich das städtebauliche Umfeld mit Produktions-, Handels- und Handwerksbetrieben unterschiedlicher Größenstrukturen sowie Verwaltungseinrichtungen entwickelt. Zudem befindet sich an der Straße „Am Bullhamm“ ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Die jetzt ungenutzten Flächen innerhalb des Plangebietes waren bisher für die Expansionsabsichten eines lokalen Wirtschaftsbetriebes (Friesisches Brauhaus zu Jever) vorgesehen. Aktuell wird diese Entwicklung auf einem Standort nördlich der B 210 und östlich der L 812 geplant, was bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2009) durch eine entsprechende Flächendarstellung berücksichtigt wurde.

Anlässlich dieser geänderten Voraussetzungen beabsichtigt die Stadt Jever eine Entwicklung und Vermarktung dieses integrierten Standortes entsprechend den umliegenden gewerblichen Strukturen. Ziel der Planung ist es, innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO eine den geplanten Betriebs- und Flächenstrukturen angepasste Erschließung über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen sowie ein für die Oberflächenentwässerung erforderliches Regenrückhaltebecken verbindlich zu sichern. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, einer abweichenden (a) Bauweise und der Beschränkung der Bauhöhen innerhalb des Plangebietes auf max. 12,00 m erfolgt zudem eine Vereinheitlichung der bisher gültigen Regelungen. Darüber hinaus werden die Inhalte des durch die Stadt Jever beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (2008) umgesetzt. Dies erfolgt über den Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente der sogenannten „Jeverschen Liste“. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden zudem Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse (z. B. Biogasanlagen) von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Insgesamt wird über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“ eine den heutigen Planungszielen angepasste Verdichtungsmöglichkeit innerhalb dieser optimal erschlossenen und städtebaulich integrierten Lage geschaffen. Die bisher gültigen Regelungen (Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbegebiet Nord" mit 3. und 5. Änderung, Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm - B 210 neu" mit 2. und 3. Änderung) treten mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 außer Kraft.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 96 wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Vredenburg, Jever zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 befindet sich im Norden des Hauptortes Jever und umfasst eine ca. 9,6 ha große Fläche im Bereich der Straße „Am Bullhamm“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der gewerblichen Strukturen im Norden des Hauptortes Jever. Während die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend unbebaut sind, haben sich im städtebaulichen Umfeld umfangreiche Gewerbe-, Handwerks- und Handelsstrukturen angesiedelt. Innerhalb des Plangebietes selbst liegt derzeit ausschließlich ein Gewerbebetrieb (Produzierendes Gewerbe) am Duro-lanweg. Die gewerblichen Strukturen des Umfeldes sind geprägt durch unterschiedliche Produktions-, Handel- und Handwerksbetriebe sowie weitere Verwaltungseinrichtungen (z. B. Kreishandwerkerschaft, Straßenverkehrsamt). Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straßen „Am Bullhamm“ und „Am Hillernsen Hamm“. Der „Duro-lanweg“ im Norden des Gebietes dient derzeit ausschließlich der Erschließung eines Betriebes.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Raumordnerische Vorgaben**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Das Plangebiet liegt entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2008) innerhalb des Mittelzentrums Jever.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP 2005) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Mittelzentrums Jever im besiedelten Bereich. Der Standort im Norden des Gebietes wird mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt. Die Zuweisung geschieht in Folge einer besonders günstigen verkehrlichen Anbindung, einer besonderen Bedeutung der Arbeitsstätten für den Landkreis auf Grund einer hohen Konzentration und Anzahl der Arbeitsstätten, günstiger Standortvoraussetzung für die Bereitstellung von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie der Übernahme von Ergänzungsfunktionen im Ordnungsraum Wilhelmshaven. Der Schwerpunkt der Arbeitsstätten liegt innerhalb des Mittelzentrums Jever im Verwaltungs- und Dienstleistungssektor. Die Inhalte der vorliegenden Planung, der bedarfsgerechten Entwicklung von vorhandenen Gewerbeflächen, sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

### 3.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 als Gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird dementsprechend gem. § 8 (2) aus den Inhalten der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 31 „Gewerbegebiet Mitte“ bzw. Nr. 48 „Am Hillernsen Hamm“ bzw. deren Änderungen. Für den südlichen Teilbereich gilt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (1993). Hierin wird ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Es gilt eine abweichende, dreigeschossige Bauweise. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12,00 m. Für die nördliche Hälfte des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 48 (1993) bzw. die 2. Änderung (1998). Der Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer abweichenden Bauweise (a) fest. Die maximale Gebäudehöhe beträgt hier 10,00 m. In der zweiten Änderung (1998) wurde im Norden eine Verkehrsfläche angeordnet.

Zusätzlich zu den o. g. Festsetzungen gelten für das komplette Plangebiet die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 (2001) sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 (2001) in Textform zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels entsprechend den Inhalten des zum damaligen Zeitpunkt (1999) erstellten Gutachtens.

### 3.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever

Im Kontext mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Jever wurde das Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever als verbindliche Grundlage zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und für die Bauleitplanung als städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 17.09.2008 beschlossen<sup>1</sup>. Mit diesem Konzept wurde die im Jahr 1999 erarbeitete Studie<sup>2</sup> aktualisiert und ersetzt diese als Grundlage für die weitere kommunale Bauleitplanung.

Grundgedanke des in dem aktuellen Konzept erarbeiteten räumlichen Leitbildes für die Einzelhandelsentwicklung ist die funktionale und einzelhandelsrelevante Gliederung der Versorgungsstrukturen in Jever, die durch die Bauleitplanung gezielt zu steuern ist. Als Ergebnis wurden verschiedene Entwicklungsbereiche beschrieben und den Standorten innerhalb des Stadtgebietes zugeordnet (s. Kap. 9.3.4 des Einzelhandelskonzepts). Im Weiteren wurde eine spezifische, „Jeversche Sortimentsliste“ erarbeitet (s. Kap. 9.3.2 ebd.). Die Grundsätze 1-4 (s. Kap. 9.3.6 ebd.) beziehen sich auf die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit verschiedenen Sortimentsbereichen auf die unterschiedlichen Standorte des Stadtgebietes bzw. die Entwicklungsbereiche.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept unter Kap. 9.3.4.4 definierten Ergänzungsstandortes für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten: Gewerbegebiet „Am Hillernsen Hamm / Am Bullhamm“. An diesem Standort soll entsprechend dem Grundsatz Nr. 2 (Kap. 9.3.6) eine Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten stattfinden, um eine Verteilung über das Stadtgebiet zu vermeiden und positive Synergieeffekte für Einzel-

---

<sup>1</sup> JUNKER UND KRUSE, STADTFORSCHUNG • PLANUNG: Einzelhandelskonzept für die Stadt Jever, Dortmund, August 2008

<sup>2</sup> GMA: Die Stadt Jever als Einzelhandelsstandort – GMA-Markt- und Standortgutachten im Auftrag der Stadt Jever, Ludwigsburg, Dezember 1999

handelsbetriebe zu schaffen. Konkret wird als bauleitplanerischer Handlungsbedarf gesehen:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie weiteren zentrenrelevanten Nutzungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen),
- evtl. Anpassung an aktuelle Sortimentsliste.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Inhalte des Gutachtens zur Vermeidung negativer Einflüsse auf den zentralen Versorgungsbereich konkret über den Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der aktuellen „Jever-schen Liste“ in der Bauleitplanung umgesetzt. Zur Berücksichtigung des o. g. Grundsatzes zum Ausschluss weiterer, zentrenrelevanter Nutzungen wird zusätzlich die in der bisherigen Bauleitplanung auf Basis des vorherigen Gutachtens getroffenen Ausschlusswirkung für Dienstleistungsbetriebe und Gastgewerbliche Betriebe übernommen. In dem aktuellen Gutachten werden hierzu keine spezifischen Aussagen getroffen. Die Definition der nicht zulässigen Betriebe wurde hinsichtlich der für die Gebietsentwicklung unschädlichen Nutzungen geringfügig aktualisiert.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 96 wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Festsetzungen und des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung durchzuführen, in der festzustellen ist, ob die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge haben werden, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Vorprüfung des Einzelfalls). Angesichts der zulässigen Grundfläche von ca. 62.500 m<sup>2</sup> wurde diese Vorprüfung im Vorfeld der Planung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Angesichts des positiven Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung, da gem. § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor dem Eingriff erfolgt zu bewerten. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig. Da sich das Plangebiet bereits im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, ist zudem davon auszugehen, dass die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ausgeglichen sind.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschicht-

liche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **4.3 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zur Sicherung des städtebaulichen Planungsziels, ein bedarfsgerechtes und attraktives Angebot an Gewerbeflächen bereitzustellen, Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Umsetzung des unter Kap. 3.3 beschriebenen, beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Jever erfolgt im Bebauungsplan gem. § 1 (5+6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO ein Ausschluss der im Folgenden aufgeführten, zentren –und nahversorgungsrelevanten Warensortimente der „Jeverischen Sortimentsliste“ des Einzelhandels, Dienstleistungsbetriebe und sonstigen Einrichtungen:

#### Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften, Bekleidung, Bettwäsche, Bild- und Tonträger, Bilderrahmen, Bücher, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Gardinen, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle, Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte ohne Elektrokleingeräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln), Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Kunstgewerbe/Bilder, Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Sanitätsbedarf, Schuhe, Spielwaren, Babyartikel, Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Teppiche (Einzelware), Uhren/Schmuck, Unterhaltungselektronik

und Zubehör, Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Wäsche/Miederwaren/Bademoden, Zoologischer Bedarf.

#### Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung

Arzt- bzw. Anwaltspraxis, Bank- bzw. Sparkassenfiliale, Friseur, Galerie, Massagepraxis, Reisebüro, Sonnenstudio, Versicherungs- und Maklerbüro.

#### Gastgewerbliche Betriebe

Wie z. B. Hotel, Restaurant, Café, Schnellrestaurant, Imbiss, Eisdielen, Bierausschank, Getränkebar.

Die Entwicklung von Biogasanlagen innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes wird angesichts der hierdurch zu erwartenden Belastung durch den Anlieferungsverkehr sowohl aus verkehrstechnischer Sicht als auch hinsichtlich der zu erwartenden Schall- und Schadstoffimmissionen problematisch gesehen. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich bereits eine Anlage, zudem besteht eine Genehmigung für den Bau einer weiteren Anlage.

Gerade im zentralen Bereich des Gewerbegebietes haben sich verstärkt publikumsintensive Betriebe bzw. Einrichtungen (z. B. Straßenverkehrsamt, Handel, großflächiger Einzelhandel, Kreishandwerkerschaft, Behindertenwerkstatt, Technisches Hilfswerk etc.) angesiedelt, so dass die verstärkte Inanspruchnahme der Verkehrswege, z. B. auch durch Fahrzeuge mit Überbreite und saisonaler Mehrbelastung, hier zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung hinsichtlich der Nutzungsverträglichkeit führen würde. Zur Vermeidung störender Belastungen innerhalb dieses Bereiches wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gem. § 1 (9) i. V. m. § 8 (2) BauNVO Gewerbebetriebe in Form von Anlagen für die energetische Nutzung von Biomasse (z. B. Biogasanlagen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um eine bedarfsgerechte und sinnvolle Entwicklung des Gewerbegebietes in Übereinstimmung mit den umliegenden städtebaulichen Strukturen sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 gem. § 19 BauNVO für alle Bereiche bestimmt.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird die maximale Gebäudehöhe auf 12,00 m beschränkt. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante. Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. des Landesrechts, technische Anlagen des Emissionsschutzes, Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern und Siloanlagen, sowie sonstigen punktuellen baulichen Anlagen. Die maximale Gebäudehöhe darf für vorgenannte Gebäudeteile und Anlagen um 30 % überschritten werden, dabei dürfen sie maximal 20 % der überbauten Fläche eines Grundstückes einnehmen. Mit den Festsetzungen zur Gebäudedimensionierung (maximale Gebäudehöhe, abweichende Bauweise, s. Kap. 5.3) werden die Festsetzungen für die umliegenden Bereiche entsprechend den dort gültigen Bebauungsplänen aufgenommen.

## **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem angestrebten Planungsziel der bedarfsgerechten Entwicklung des Gewerbegebietes eine abweichende (a) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, jedoch bis zu einer Gebäudelänge von 70 m, so dass einer zukünftigen ge-



werblichen Nutzung ausreichender Spielraum geboten wird. Zur Vermeidung untypischer bzw. störender Gebäudedimensionen sind die Gebäude ab einer Länge von 40 m zu gliedern, um eine gestalterische Auflockerung zu erreichen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Anordnung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO geschaffen. Hierbei werden ausreichende Abstände zu den Straßenverkehrsflächen eingehalten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Bebauung durch Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig, so dass eine einheitliche Gebäudeflucht entlang der Verkehrswege entsteht. In den Randbereichen werden die Baugrenzen bis an die Grenze des Geltungsbereiches herangezogen, um in Verbindung mit den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne möglichst einheitlich, große Bauteppiche zu schaffen und auch Weiterentwicklungen der vorhandenen Betriebe an der Straße „Am Bullhamm“ zu ermöglichen.

#### 5.4 Verkehrsfläche

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird, ausgehend von den umliegenden Abschnitten der Straße „Am Bullhamm“ eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Planstraße) in einer für den Nutzungszweck ausreichenden Breite von 10 m festgesetzt. Der „Durolanweg“ im Nordwesten des Gebietes wird in seinem Bestand gesichert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde bei der Anordnung der Planstraße neben einer optimalen Grundstücksaufteilung im Sinne einer möglichst effizienten Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen die Befahrbarkeit der Planstraße durch gewerbetypischen Fahrzeuge berücksichtigt. Der gewählte Kurvenradius ist hierbei auch für LKW mit Anhänger problemlos durchfahrbar. Bei der Festsetzung der Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche wurde eine Gesamtbreite von 10 m sowohl für die Anlage der Fahrbahn als auch die notwendigen Leitungstrassen etc. planungsrechtlich gesichert. Innerhalb dieser Fläche kann der Kurvenverlauf der ca. 6,00 bis 6,50 m breiten Fahrbahn optimiert werden. Angesichts der zu erwartenden, geringen Verkehrsmengen sind Gefahrensituationen hierdurch nicht zu erwarten.

Der Einmündungsbereich der Planstraße in die Straße „Am Bullhamm“ im Nordosten liegt außerhalb des Kurvenbereiches der geschwindigkeitsbeschränkten Straße (50 km/h). Durch die verschwenkte Verkehrsführung der Planstraße wird ausschließlich mit einem Verkehrsaufkommen, ausgehend von dem Quell- und Zielverkehr der Gewerbegrundstücke gerechnet. Schleichverkehre, z. B. von der Straße „Am Hillernsen Hamm“ durch das Plangebiet zur Landesstraße L 813 (Wangerländische Straße) werden angesichts der direkt erreichbaren und verkehrstechnisch günstigeren Zufahrtssituation von der Straße „Am Hillernsen Hamm“ selbst nicht erwartet. Dementsprechend wurde der jetzige Anbindungspunkt bereits bei der bisherigen Parzellierung der Gewerbegrundstücke entlang des Straßenzuges „Am Bullhamm“ für die interne Erschließung der Flächen vorgesehen. Die festgesetzte Planstraße sowie die Straße „Am Bullhamm“ sind als Gemeindestraßen dafür ausgelegt, die Verkehre aus dem Plangebiet (Planstraße) bzw. auch die der angrenzenden Gewerbegebiete („Am Bullhamm“) aufzunehmen. Eine Nutzungsänderung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet, so dass nicht mit einer gegenüber der vorherigen Planung unerwarteten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist.

Angesichts dieser zu erwartenden Verkehre ist nicht mit unzumutbaren Gefahrensituationen durch die Festsetzung der Einmündung im Nordosten zu rechnen. Zur Verbesserung der Zufahrtssituation, unmittelbar angrenzend an das bebaute Flurstück 23/168 (Hausnummer 9) erfolgt eine geringfügige Verschiebung der Verkehrsstrasse in Richtung Süden. Hieraus ergibt sich gleichzeitig eine Verbesserung

Richtung Süden. Hieraus ergibt sich gleichzeitig eine Verbesserung der Sichtverhältnisse, so dass ein mögliches Gefahrenpotenzial weiter reduziert wird. Bei Auftreten von unerwarteten Gefahrensituationen innerhalb des Einmündungsbereiches sind entsprechende verkehrsrechtliche Regelungen zu treffen.

### **5.5 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)**

Innerhalb des Plangebiets ist für die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Sorge zu tragen. Da eine vollständige Versickerung auf den Gewerbegrundstücken nicht möglich und auch nicht sinnvoll ist, wird die Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers in ein im Nordosten des Plangebietes liegendes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung in das vorhandene Entwässerungssystem. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Maßnahme wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB in ausreichender Größe von ca. 3.200 m<sup>2</sup> verbindlich festgesetzt.

### **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entsprechend den Festsetzungen der bisher rechtsverbindlichen Bauleitplanung wird festgesetzt, dass die Stellplatzanlagen in dem Gewerbegebiet durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Hierzu ist je sechs Stellplätze ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Straße „Am Bullhamm“ bzw. „Am Hillernsen Hamm“ in Richtung der Wangerländischen Straße (Landesstraße L 813).

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

- **Abfallbeseitigung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- **Oberflächenentwässerung**  
Die Ableitung des anstehenden Niederschlagswassers erfolgt in ein noch anzulegendes Regenrückhaltebecken, welches in entsprechender Größe im Nordosten des Geltungsbereiches angeordnet wird (s. Kap. 5.5).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Nach dem Niedersächsischen Abfallgesetz (NabfG) besteht für gefährliche Abfälle (§ 3 Abs. 8 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) zur Beseitigung, die in Niedersachsen anfallen oder in Niedersachsen entsorgt werden, eine landesrechtliche Andienungspflicht bei der zentralen Stelle für Sonderabfälle bei der NGS. Der Abfallerzeuger ist für die ordnungsgemäße Verwertung, Entsorgung und Nachweisführung verantwortlich.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“ gefasst.

### 7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a (2), § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Jever, .....

.....  
Dankwardt  
Bürgermeisterin

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“ erfolgte im Auftrag der Stadt Jever vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40*