

<b>Vorlagen-Nr.:</b> BV/0277/2021-2026		
<b>Vorlage-Art:</b> Beschlussvorlage	<b>Datum:</b> 09.09.2022	
<b>DER BÜRGERMEISTER</b>	<b>Ansprechpartner/in:</b> Herr Rüstmann	
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Status:</b>
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	21.09.2022	Ö
Verwaltungsausschuss	27.09.2022	N
Rat der Stadt Jever	06.10.2022	Ö

<b>Sachbearbeiter/in</b>	<b>Abteilungsleiter</b>	<b>Mitzeichner/in</b>	<b>Bürgermeister</b>
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

## **Beratungsgegenstand:**

### **Entwicklung neuer Gewerbeflächen**

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Jever verfügt bis auf ein Grundstück, das aber vorübergehend für einen anderen Zweck genutzt wird, über keine freien und erschlossenen Gewerbeflächen mehr.

Um im Bereich der Gewerbeansiedlung Nachfragen bedienen zu können, ist es im Hinblick auf die Zukunft erforderlich, neue Flächen zu entwickeln bzw. zu erschließen.

Gemäß Flächennutzungsplan können gewerbliche Flächen nur noch nördlich der Umgehungsstraße, und zwar westlich und östlich der L 812 entwickelt werden. Der nördliche Teil des Flächennutzungsplans ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Stadt verfügt nur östlich der L 812 über größere Flächen, auf der westlichen Seite steht bis auf 3 ha der weit überwiegende Teil der potenziellen Gewerbeflächen im Privateigentum.

So befinden sich ca. 6 ha Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Gewerbegebiet nördlich der B 210 neu“ im Eigentum der Stadt, die allerdings noch nicht erschlossen sind. Auf den Flächen liegt zwar bis 2023 eine Kaufoption, die aber aller Voraussicht nach nicht zum Tragen kommen wird. Auf dem beigefügten Lageplan (Anlage 2) sind die Flächen der Stadt dunkelblau schraffiert dargestellt.

Das Problem bei dieser Fläche besteht darin, dass das Gewerbegebiet eine aufwendige Erschließung mit einer Abbiegespur (Aufweitung um 3,50 m auf 180 m) von der L 813 erfordert. Zudem liegen die Flächen im südöstlichen Bereich des

Plangebiets, eine Anbindung an die L 812 ist wegen der Brücke über der Umgehungsstraße aber nur am nördlichen Anfang des Gewerbegebiets unterhalb der alten Hofstelle möglich. Dementsprechend ist eine relativ lange Erschließungsstraße erforderlich, um die städtischen Flächen überhaupt erst zu erreichen. Die mögliche Anbindung kann dem als Anlage 3 beigefügten Bebauungsplan entnommen werden.

Diese Umstände werden zu hohen Erschließungskosten führen, die im Bereich des Straßenbaus nach einer Kostenannahme aus dem Jahr 2005 ca. 3 Mio. € betragen werden. Die für die Abwasserbeseitigung erforderlichen 2 Mio. € würden in die Gebührenkalkulation einfließen. Es ist davon auszugehen, dass diese Kalkulation auch die Flächen der Brauerei umfasst, für die eine innere Erschließung nicht erforderlich ist, so dass sich die Kosten um ca. 1,2 Mio. € reduzieren würden. Angesichts der immer noch hohen Kosten, zu denen auch eine hohe Teuerungsrate käme, ist das Erschließungspotenzial von 6 ha relativ klein. Aus diesem Grunde ist überlegt worden, das Gewerbegebiet um einen Teil der benachbarten Flächen, die alle der Stadt Jever gehören, in nordöstlicher Richtung planerisch zu erweitern (Anlage 4).

Dieses hätte den Vorteil, dass zum einen die Kosten der Abbiegespur sich auf eine größere Gewerbefläche verteilen würde und die Stadt zum anderen erstmal im nördlichen Teil der Ergänzungsflächen mit der Erschließung beginnen könnte und nicht gleich die lange Erschließungsstraße in den südlichen Bereich zu den städtischen Flächen bauen müsste.

Es wird vorgeschlagen, hierzu eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung durchzuführen, um auf dieser Basis, eine endgültige Entscheidung zu treffen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Veranschlagung im Haushalt:  ja  nein

#### **Beschlussvorschlag:**

***Der Vorschlag der Verwaltung, im Bereich des Bebauungsplans 66 neue Gewerbeflächen zu erschließen und diesen zu erweitern, wird vom Grundsatz her zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung erhält den Auftrag, eine Machbarkeitsstudie mit einer Kostenschätzung für eine schrittweise Erschließung durchzuführen. Auf der Basis der Machbarkeitsstudie ist dann eine endgültige Entscheidung zu treffen.***

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Flächennutzungsplan Gewerbeflächen
- Anlage 2 – Flächen Stadt Jever im Bebauungsplan 66
- Anlage 3 – Bebauungsplan 66 mit Anbindung an die L 812
- Anlage 4 - Erweiterungsvorschlag