rechtskräftige Fassung

- Original -

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

"Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"

mit baugestalterischen Vorschriften

der Gemeinde Jade

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 • 26932 Elsfleth-Lienen • Telefon 04404/ 3366
Telefax 04404/ 2478

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33
"Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"
mit baugestalterischen Vorschriften
der Gemeinde Jade

Inhaltsverzeichnis

I. Raumordnung und Landesplanung
II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
IV. Aufstellungsbeschluß
V. Beschreibung des Änderungsgebietes (Bestandsaufnahme)
VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
VII. Infrastruktur
1. Straßenverkehrsflächen
2. Parkplätze/Stellplätze
3. Spielplatz
4. Ver- und Entsorgung
5. Brandschutz
6. Altablagerungen
VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
IX. Wasserwirtschaft
X. Kosten der Durchführung

I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Jade gehört administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen gehört die Gemeinde Jade zu einem "Ländlichen Raum", d. h. in den "Ländlichen Räumen" sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der "Ländlichen Räume" für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. In bezug auf das vorliegende Gewerbegebiet ist zu berücksichtigen, dass das Landes-Raumordnungsprogramm zur Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft folgende Aussagen trifft:

a) In allen Landesteilen ist darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich gesichert, weiterentwickelt und durch neue ergänzt werden.
   Die betrieblichen Arbeitsplatz-, Ausbildungs- und Weiterbildungsstrukturen sind zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Qualifikationsstand ist weiter zu erhöhen. In den Betrieben sind familien- und frauengerechte Arbeitsplatz- und Arbeitszeitstrukturen besonders zu fördern. Durch geeignete Maßnahmen soll auf eine Erweiterung des Berufsspektrums von Frauen hingewirkt werden.
b) Auf den Abbau wirtschaftsstruktureller und standortbedingter Schwächen der Wirtschaft ist - insbesondere in den "Ländlichen Räumen" - hinzuwirken.
   Wirtschaftsstrukturdefizite sind durch die Ansiedlung neuer und ergänzender Betriebe zu mindern.
c) Regions- und standortspezifische Vorteile wie
   - Lage am seeschifftiefen Fahrwasser
   - Lage an überregionalen Verkehrssystemen
   - Nähe zu Großbetrieben mit umfangreichem und differenziertem Zulieferbedarf
   - und Nähe zu Forschungseinrichtungen

sind gezielt zu nutzen und zu sichern.

d) Für die Ansiedlung neuer, die Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Arbeitsstätten im produzierenden Bereich sind geeignete Flächen, vorrangig in den Zentralen Orten bedarfsgerecht zu sichern.
Bei der Ausweisung von Flächen für gewerbliche Nutzungen ist die ökologische Belastbarkeit des jeweiligen Standortes und seines Umfeldes zu berücksichtigen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den **Landkreis Wesermarsch** ist der Ort Jaderberg als Grundzentrum festgelegt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden zur gewerblichen Wirtschaft im Landkreis Wesermarsch folgende Aussagen getroffen:

a) Den wirtschaftsstrukturellen Schwächen soll vorrangig durch eine gezielte Förderung kleiner und mittelständiger Unternehmen entgegengewirkt werden.

b) Ein ausreichendes Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen ist vorzuhalten.

c) Durch die Ausweisung erschlossener und integrierter Industrie- und Gewerbeparks sowie Technologiezentren sollen bestehende Standortdefizite reduziert werden.

d) Ein Industrie- und Gewerbeflächenkataster für den Landkreis Wesermarsch ist zu entwickeln.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (die 22. Flächennutzungsplanänderung) stellt den Änderungsbereich zum Teil als gewerbliche Bauflächen, zum Teil als gemischte Bauflächen, zum Teil als Flächen für Wald und zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft mit der Überlagerung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße"

mit baugestalterischen Vorschriften, bekanntgemacht am 03.03.2009, ist der Änderungsbereich zum Teil als Gewerbegebiete, zum Teil als eingeschränkte Gewerbegebiete, zum Teil als Mischgebiete, zum Teil als Grünflächen, zum Teil als Flächen für Wald, zum Teil als Wasserflächen, zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft mit der Überlagerung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und zum Teil als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 33 wurde geändert, um die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes im vorliegenden Änderungsbereich zu ermöglichen.
Damit sich der Betriebe in den ausgewiesenen Gewerbegebieten ansiedeln kann, wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Straßenführung, die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Firsthöhe, welche die baulichen Anlagen zukünftig nicht überschreiten dürfen, in einem Teilbereich des Änderungsgebietes verändert. Außerdem wurde in den ausgewiesenen Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet, welches am süd-östlichen Rand des Änderungsgebietes ausgewiesen wurde, auf eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe verzichtet, um eine größere Flexibilität bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erreichen. Damit das ausgewiesene Mischgebiet zukünftig noch besser genutzt werden kann, wurde im Bereich der Wendeanlage eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. In bezug auf das äußere Erscheinungsbild wurde eine maximale Trauf- und Firsthöhe, welche zukünftig nicht überschritten werden darf, festgesetzt. Damit zukünftig innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, wurde in diesen Baugebieten eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

Die Ansiedlung des oben erwähnten Gewerbebetriebes ist für die finanzschwache, ländlich geprägte Gemeinde von größter Bedeutung zumal von dieser Ansiedlung positive Auswirkungen auf die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben (z. B. Zulieferbetrieben) ausgehen können.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch folgende Aussagen gemacht wurden:
Die zukünftigen raumwirksamen Entwicklungen (der Wesertunnel, der Jade-Weser-Port in Wilhelmshaven und die Entscheidung für den Bau des "Super-Airbusses" an den Standorten Varel und Nordenham) lassen eine differenzierte Betrachtung der Gewerbeflächenentwicklung in der Wesermarsch besonders dringlich erscheinen.
In Verbindung mit Verkehrs-Infrastruktureffekten kristallisieren folgende Gewerbeflächenstandorte heraus, die künftig eine herausragende Bedeutung haben werden:

1. Interkommunales Gewerbegebiet "Wesertunnel" (Stadt Nordenham/ Gemeinde Stadland)
2. Industriebrachen ehemals Guano und F & G (Stadt Nordenham)
3. **Gewerbegebiet Jaderberg / A 29 (Gemeinde Jade)**
4. Gewerbegebiet "Wesermarsch Mitte" (Gemeinde Ovelgönne/Stadt Brake)
5. Hafenerweiterungs- und Konversionsflächen (Stadt Brake)
6. Gewerbegebiet Altenesch und ASL (Gemeinde Lemwerder)

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 15.05.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Raiffeisenstraße" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Änderungsgebietes (Bestandsaufnahme)

Der Änderungsbereich wird zur Zeit unter Berücksichtigung der vorhandenen Anpflanzungen erschlossen. Die Bereiche, welche zur Zeit noch nicht als Baugrundstücke angeboten werden, werden landwirtschaftlich genutzt (als Acker- und Weideflächen).
Innerhalb des Änderungsgebietes sind drei bauliche Anlagen (davon ein Neubau) und eine größere Waldparzelle vorhanden. Die baulichen Anlagen sind von Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass am Rand und innerhalb des Änderungsgebietes Gräben verlaufen. Die Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Änderungsgebietes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33.
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 22 ha.
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ergaben sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33.
Um die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes innerhalb des Änderungsgebietes bzw. der ausgewiesenen Gewerbegebiete zu ermöglichen war eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 erforderlich.
Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde die Straßenverkehrsfläche, die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Firsthöhe, welche die baulichen Anlagen zukünftig nicht überschreiten dürfen, in einem Teilbereich des

Änderungsgebietes verändert. Außerdem wurde in den ausgewiesenen Gewerbegebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet, welches am süd-östlichen Rand des Änderungsgebietes ausgewiesen wurde, auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet, um eine größere Flexibilität bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erreichen. In bezug auf das äußere Erscheinungsbild, wurde bei den Baugebieten entlang Raiffeisenstraße (L 862) eine Tauf- und eine Firsthöhe, welche zukünftig nicht überschritten werden darf , festgesetzt.
Um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, welche eine Länge von mehr als 5O m aufweisen, innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete und der ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiete zu ermöglichen, wurde innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 2).
Alle anderen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und nachrichtlichen Eintragungen ergaben sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33.
Damit das ausgewiesene Mischgebiet in wirtschaftlicher Hinsicht zukünftig noch besser genutzt werden kann, wurde im Bereich der Wendeanlage eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde die Straßenführung verändert (siehe hierzu die beigefügte Planzeichnung).
Die Veränderung der Straßenführung war erforderlich, um die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete zu

ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die Veränderung der Straßenführung die zukünftige Bodenversiegelung um ca. 9O m² verringert.

2. Parkplätze/Stellplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind durch Symbol an der Planstraße A ausgewiesen.
Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Spielplatz

Weil im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Grund- und Geschossflächenzahl im Mischgebiet nicht verändert wurde, ergibt sich beim Spielplatznachweis keine Veränderung gegenüber den Aussagen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesichen Wasserverbandes.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Änderungsgebietes eine 32 Peh

Wasserleitung vorhanden ist und sich die Straßenführung der Planstraße A gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 verändert hat.
Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Jaderberg zur Kläranlage in Jaderberg.
Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Straßenführung der Planstraße A gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 verändert hat.
Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas kann sichergestellt werden durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Straßenführung der Planstraße A gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 verändert hat.
Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Straßenführung der Planstraße A gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 verändert hat.
Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im Auftrage des Landkreises Wesermarsch abgefahren.
Das Oberflächenwasser wird gemäß des erstellten Oberflächenentwässerungsplanes in Verbindung mit zwei Rückhaltebecken zum Teil über eine Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben in den Heubülter Wasserzug (Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Jade) abgeleitet.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Straßenführung der Planstraße A gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33 verändert hat.

5. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch einen Hydranten im Einmündungsbereich der Georgstraße in die Raiffeisenstraße, durch einen Hydranten an der Raiffeisenstraße (im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zum vorhandenen Gewerbegebiet), durch die vorhandenen Gräben und den Heubülter Wasserzug.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Straßenführung der Planstraße A verändert. Durch die Veränderung der Straßenführung wird die zukünftige Bodenversiegelung um ca. 90 m² verringert.
Außerdem wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die überbaubare Grundstückefläche an den Gewerbebetrieb, welcher sich im Änderungsbereich ansiedeln möchte, angepaßt. Die Ansiedlung des Gewerbebetriebes ist für die finanzschwache, ländlich geprägte Gemeinde von größter Bedeutung zumal von dieser Ansiedlung positive Auswirkungen auf die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetriebe erwartet werden.

IX. Wasserwirtschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Veränderung bei den vorhandenen bzw. geplanten Gewässern (Rückhaltebecken). Allerdings ist bei der Regen- und Schmutzwasserkanalisation zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Straßenführung der Planstraße A verändert wird.

X. Kosten der Durchführung

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Mehrkosten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Elsfleth, den 12.6.2001

G. Heye

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 - 26931 Elsfleth-Lienen - Tel. 04404/3366

Bürgermeister

Siegel

Gemeindedirektor

Jade, den 12.02.2002