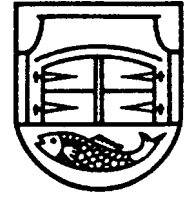


GEMEINDE JADE

Landkreis Wesermarsch



1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 43
„Hinterbebauung Georgstraße“

gem. § 13a BauGB

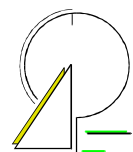
- Grundzüge der Planung -

Vorentwurf

28.11.2017

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 "Hinterbebauung Georgstraße" für den Bereich nördlich der Georgstraße sowie westlich der Vareler Straße in dem Ortsteil Jaderberg an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und führt hierzu die 1. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch.

Zwischen der Bahnstrecke Oldenburg und Wilhelmshafen ist der Neubau des Bahnhaltdepotpunktes „Jaderberg“ vorgesehen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer angrenzenden P&R - Anlage geschaffen werden. Eine detaillierte Ausgestaltung einer solchen Anlage liegt der Gemeinde bereits für eine Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“ vor. Die detaillierte Ausgestaltung der Anlage, welche durch das Ingenieurbüro Vössing GmbH aus Hannover erstellt wurde, sieht vor das Gebiet unmittelbar am neuen Bahnhofdepotpunkt „Jaderberg“ von der Georgstraße zu erschließen und bietet auf einer Fläche von ca. 1.523 m² Platz für 23 PKW-Stellplätze sowie 40 Fahrrad-Stellplätze. Im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen plant die Gemeinde auf lange Sicht weitere angrenzende Fläche für eine mögliche Erweiterung dieser Anlage zu nutzen.

Für das gesamte Plangebiet (ca. 3.777 m²) gelten derzeit die Inhalte des, im Jahr 2007 rechtskräftig gewordenen, Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“. Dieser setzt im Bereich der Änderung einen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie in den Flächen, die sich in Richtung des offenen Landschaftsraums orientieren, Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Zur Realisierung der oben angesprochenen Planungsziele sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche) vor. Die Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen bleiben zum größten Teil bestehen oder werden geringfügig verlagert. Darüber hinaus existieren innerhalb des Plangebiets Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Da zu diesen Leitungen stets ein gewisser Sicherheitsabstand einhalten werden muss und diese in der Regel nicht mit baulichen Anlagen überplant werden dürfen, sind die Leitungsbetreiber dazu aufgefordert, die genauen Lagen dieser Leitungen mitzuteilen. Aus diesem Grund wurden die Leitungen in dem hier vorliegenden Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“ lediglich grob übertragen. Um die Belange der, im Umfeld des Plangebietes vorhandene, Wohnnutzung, mit denen der Benutzerinnen und Benutzer der P&R - Anlage, besser koordinieren zu können, wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche bis zur öffentlichen Auslegung in die Planung eingestellt wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche) weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Jade dazu entschlossen das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB in zwei Verfahrensschritten durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind dazu aufgefordert, sich bereits im Zuge der ersten Beteiligung umfänglich zu äußern.

2.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

2.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

2.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade vom Planungsbüro:

