

Protokoll zur Sitzung des Arbeitskreises „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 – Tier- und Freizeitpark Jaderberg“

Datum: 25.04.2022, 09:00 Uhr – 10:30 Uhr

Ort: Rathaus Jade (Trauzimmer), Jader Straße 47, 26349 Jade

Anwesend:

Verwaltung:

Politik:

Einwender:

Tierpark:

BM Kaars eröffnet das Gespräch und begrüßt alle Anwesenden. Er fasst den bisherigen Verfahrensablauf zusammen und stellt dar, dass der Rat der Gemeinde Jade in seiner letzten Sitzung am 31.03.2022 die Einrichtung eines Arbeitskreises zur Erörterung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Tier- und Freizeitpark Jaderberg“ beschlossen hat. Er verweist auf den Hinweis des Landkreises, dass der Bebauungsplan Nr. 37 angepasst bzw. neu aufgestellt werden müsse, um eine zukunftsorientierte Planung des Tier- u. Freizeitparks Jade zu gewährleisten. Ziel ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes, der 20-25 Jahre Gültigkeit hat, damit für alle Seiten Planungssicherheit herrscht. Das Ergebnis dieses Gespräches soll ein Kompromissvorschlag sein welcher zur weiteren Beratung in die Fraktionen gegeben und in den politischen Gremien erörtert bzw. entschieden wird.

BM Kaars stellt unter der Voraussetzung einer Beschlussfassung in den politischen Gremien die erneute öffentliche Auslegung der überarbeiteten Planunterlagen sowie den abschließenden Satzungsbeschluss im Rat der Gemeinde Jade noch vor der Sommerpause in Aussicht.

Es wird klargestellt, dass im Rahmen dieses Arbeitskreisgespräches keinerlei Beschlüsse gefasst werden (können). Das Festhalten von konkreten Festsetzungen für den Bebauungsplan in diesem Protokoll dient lediglich der weiteren Diskussion in den politischen Gremien, in denen dann die Beschlüsse gefasst werden.

betont, dass er heute nur für sich und seine Ehefrau spricht und nicht als Vertreter für alle Einwender in diesem Verfahren an dem Gespräch teilnimmt. Er erwartet, dass die Verwaltung auch die übrigen Einwender informiert.

übernimmt die Gesprächsführung und fasst die wesentlichen Kritikpunkte an dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zusammen:

- Verkehrslenkung (Navi lenkt immer über die Hauptkreuzung in Jaderberg, egal, in welche Richtung die Besucher abreisen)
- Lärmschutz (es liegt zwar ein entsprechendes Schallgutachten vor, dieses weicht jedoch offensichtlich von der persönlichen Wahrnehmung der Anwohner ab)
- Öffnungszeiten
- Bauhöhenbegrenzung (sowohl im Bereich der geplanten Wohnnutzung, sowie auch die insgesamt zulässige Höhe von 80 Metern bei dem Vorhaben, einen Aussichtsturm zu errichten)

ergänzt, dass auch die nach dem Entwurf zulässige Versiegelung an sich ein Problem darstellt. Auch, dass man nicht wisse, wie sich der Tier- und Freizeitpark zukünftig weiterentwickeln wird, belastet die Anwohner.

betont, dass er selbst auch nicht wisse, wie sich der Tier- und Freizeitpark zukünftig noch weiterentwickeln wird. Zurzeit hat der Park jährlich rund 300.000 Besucher. Als Betreiber u. Unternehmer wünsche man sich zukünftig mehr Besucher. Er vertritt zudem die Meinung, dass anhand der letzten 27 Jahre und den stattgefundenen Weiterentwicklungsmaßnahmen zumindest eine Richtung erkennbar ist, in die sich der Park entwickelt. So habe man einige Anlagen gegen energiesparende und geräuschärmere Anlage ausgetauscht und weitere finanzielle Mittel investiert, um Freigehege zu erneuern.

Er betont, der Park sei eine Einrichtung für Familien mit Kindern im Alter von 3-12 Jahren und man wolle keinesfalls Konkurrenz aufnehmen mit anderen Freizeitparkeinrichtungen wie beispielsweise dem Heidepark in Soltau.

Bauhöhe Aussichtsturm:

stellt zu Vergleichszwecken die Höhen von verschiedenen, in der Nähe befindlichen Bauwerken dar:

- Heidepark Soltau, Aussichtsturm 75m
- Hannover, Aussichtsturm 65m
- Dissen, Aussichtsturm 61m
- Wasserturm Bad Zwischenahn, 35m
- Leuchttürme auf den Nordseeinseln, 60m

Er sieht keine Notwendigkeit, einen Turm mit einer Höhe von 80m in Jaderberg zuzulassen.

entgegen, dass sich 80m besser vermarkten und bewerben lassen als z.B. 50m, schlägt jedoch als Kompromiss vor, die zulässige Gesamthöhe auf 50m statt 80m zu beschränken. Die zulässige Gesamthöhe sei zudem nicht identisch mit der Höhe, auf der die Aussichtsplattform angebracht werden würde. Die Plattform befindet sich bei einer zulässigen Gesamthöhe von 50m trotzdem noch unter 50m. Die 50m werden lediglich durch die Spitze des Turmes erreicht. Er betont auch, dass der Landkreis Wesermarsch keinerlei Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit 80m zulässiger Gesamthöhe hat.

sagt, 50m seien noch immer zu hoch. Die Frage sei nicht, was von Seiten des Tier- und Freizeitparks noch akzeptabel wäre, sondern vielmehr, was er als Anwohner akzeptieren müsse.

weist darauf hin, dass auch nach Erarbeitung eines neuen Bebauungsplanentwurfes eine weitere öffentliche Auslegung stattfinden wird, in deren Rahmen sich die Anwohner erneut beteiligen und ihre Bedenken äußern können.

bittet darum, dass im Bebauungsplan tatsächlich ein „Aussichtsturm“ textlich festgesetzt wird, sodass nicht die Gefahr besteht, dass zukünftig ein Freefall-Tower o.ä. entsteht.

Verkehrssituation:

BM Kaars sagt zu, die Gemeinde werde einen Antrag an die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Wesermarsch auf Aufstellen einer entsprechenden Beschilderung am Park stellen. Die Beschilderung soll bezwecken, dass nicht sämtliche Besucher per Navi über die Hauptkreuzung in Jaderberg geleitet werden, sondern aufgrund der Beschilderung teilweise auch in Richtung Hahn-Lehmden/Rastede den Park verlassen, um dort auf die Autobahn zu gelangen. Festsetzungen zur Verkehrslenkung können jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bauhöhe Wohnbebauung:

■■■■■ betont, dass sie als Anwohner nicht generell gegen den Tier- und Freizeitpark seien, es müsse aber sowohl die Höhe der zulässigen Wohngebäude herabgesetzt als auch klar festgesetzt werden, wie viele Wohnungen dort entstehen sollen.

■■■■■ entgegnet, es sei zum Betreiben des Parks unumgänglich, Wohnraum für Beschäftigte auf dem Gelände zu schaffen. Dabei sei nicht relevant, wie viele Wohnungen geschaffen werden (müssen), dies lasse sich zudem auch pauschal zu diesem Zeitpunkt gar nicht beantworten. Man müsse als Betreiber jedoch die Möglichkeit haben, entsprechenden Wohnraum zu schaffen. Er schlägt vor, die zulässige Höhe im Bereich der Wohnbebauung auf 12m zu reduzieren.

■■■■■ schlägt vor, im Bebauungsplan im Bereich der Wohnnutzung eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern, sowie maximal zwei Vollgeschosse festzuschreiben und zudem festzusetzen, dass keine Flachdächer zulässig sind. Damit können die Dimensionen der Wohngebäude begrenzt und klar definiert werden. Zudem wird der Betreiber des Parks gebeten, sich Gedanken zu machen, ob eine maximale Anzahl an Wohnungen definiert werden kann.

Öffnungszeiten:

BM Kaars sagt, dass sich Öffnungszeiten nicht über den Bebauungsplan regeln lassen. Eine solche Festsetzung kann im Bebauungsplan nicht getroffen werden. ■■■■■ betont zudem, dass der Tier- und Freizeitpark keine Erweiterung der aktuellen Öffnungszeiten vorsieht. Auch sind zurzeit nicht mehr als die 4 bereits bekannten Sonderveranstaltungen pro Jahr geplant, an denen der Park bis 22:00 Uhr geöffnet hat und die separat genehmigt werden müssen.

Lärmschutz:

■■■■■ sagt, die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 80m auf 50m würde dem Thema Lärmschutz bereits zugutekommen.

■■■■■ bedankt sich für die erst kürzliche Reduzierung des Lärms, welcher durch die Moglibahn entsteht. Er regt dennoch an sich auch im Bereich der Diesellok, welche im Bereich des Freigeheges für die Giraffen durch den Park fährt, Gedanken zu machen, wie der durch diese Lok entstehende Lärm zukünftig reduziert werden kann.

■■■■■ meint, dass die durch einen Gutachter festgestellten Ergebnisse durchaus von den persönlichen Empfindungen bei den direkten Anwohnern abweichen können.

■■■■■ bestätigt, dass sich der Betreiber des Parks an die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmgrenzwerte halten muss und stellt klar, dass bereits bei der Anschaffung der verschiedenen Anlagen auf deren Lärmwerte geachtet wird, um die festgesetzten Werte nicht zu überschreiten.

BM Kaars weist darauf hin, dass u.a. die Wohnadresse des Ehepaars ■■■■■ im Schallgutachten als Immissionspunkt berücksichtigt und bewertet wurde. Das Schallgutachten bezieht sich nicht ausschließlich auf den durch die Fahrgeschäfte ausgelösten Lärm, sondern richtet sich im Allgemeinen u.a. auch nach der niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie vom 20.11.2017.

BM Kaars sagt zu, das Protokoll zu veröffentlichen und es zudem per E-Mail an alle Ratsmitglieder und an alle Einwender in diesem Verfahren zu senden.