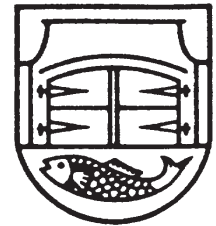


Gemeinde Jade

Der Bürgermeister



Niederschrift

Gremium: Ausschuss für Bauen und Straßen
Wahlperiode: 2021 – 2026 **Sitzung Nr.:** 16
Sitzungstermin: 13.08.2024
Sitzungsort: Walter-Spitta-Haus, Kirchweg 5, 26349 Jade
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:40 Uhr

Anwesend:

Ausschussvorsitz:
Michael Rettberg

Ausschussmitglieder:
Tanja Schumacher (für Ulrich M. van Triel)
Frerk Meinardus
Knut Brammer
Marco Hekert

Verwaltung:

BM Kaars

FBL Boger (zugleich als Protokollführerin)

Gäste:



11 Zuhörer/innen

Presse:

Herr Quapp (NWZ)

Nicht anwesend:

Ulrich M. van Triel

1. Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende (AV) Rettberg eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende (AV) Rettberg stellt die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Frau Schumacher schlägt vor,

TOP 7 „4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ sowie 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“

Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages“

und

TOP 8 „4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ sowie 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“

Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über

- a) **Die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung – Abwägungsbeschluss**
- b) **Die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanänderung – Abwägungsbeschluss**
- c) **Den Feststellungsbeschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung**
- d) **Den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung“**

von der Tagesordnung zu nehmen, da die Abwägungsvorschläge aufgrund eines technischen Fehlers erst ab dem 12.08.2024 einsehbar waren. Der Ausschuss verständigt sich einstimmig darauf, die Tagesordnungspunkte auf der Tagesordnung zu belassen. Anschließend stellt der Ausschussvorsitzende (AV) Rettberg die Tagesordnung fest.

4. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10.06.2024

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen und Straßen vom 10.06.2024 wird mit 4 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

6. Bericht der Verwaltung

BM Kaars berichtet,

- Im Herbst sollen Pflanzaktionen in den Wäldern an der Kastanienallee und Zum Hesterbusch durchgeführt werden. Dort mussten im vergangenen Jahr viele Bäume aufgrund von Borkenkäferbefall entfernt werden.
- Die Dorfgemeinschaft Jade hat sich mit dem Dorf Jade als eines von insgesamt 5 Dörfern an dem Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ beteiligt. Am 06.08.2024 fand eine Bereisung mit der Bewertungskommission statt, die Ergebnisse werden am 05.11.2024 im Kreishaus in Brake bekanntgegeben. Wesentlicher Bestandteil der Teilnahme an diesem Wettbewerb ist auch die Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls, unabhängig von der erreichten Platzierung im Kreiswettbewerb.

7. **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ sowie 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“**

Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages

FBL Boger berichtet, dass im Vorfeld bereits zwei redaktionelle Anmerkungen von Frau Schumacher eingegangen sind, die bereits in die Entwürfe eingearbeitet wurden:

1. Die Anlage 1 zum Erschließungsvertrag wird um weitere Beschriftungen ergänzt, damit das Vertragsgebiet leichter räumlich einzuordnen ist
2. In § 11 Abs. 3 des Erschließungsvertrages werden die Worte „bzw. Teilbeträge der erfolgten Geldsicherheitsleistung“ gestrichen. Man hat sich mit dem Investor auf die Option der Vorlage einer Bürgschaft geeinigt, nicht auf die Hinterlegung einer Geldleistung. Die übrigen Vertragsbestimmungen sind bereits hieran angepasst, § 11 Abs. 3 beinhaltet im Entwurf noch beide Optionen (Bürgschaft und Hinterlegung einer Geldleistung).

AV Rettberg findet die Fristsetzung zur Durchführung des Endausbaus in § 5 Abs. 2 des Erschließungsvertrages sehr sinnvoll.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade einstimmig, den Bürgermeister zu ermächtigen, den städtebaulichen Vertrag sowie den Erschließungsvertrag mit dem Investor abzuschließen.

8. **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ sowie 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“**

Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über

- b) **Die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung – Abwägungsbeschluss**
- e) **Die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanänderung – Abwägungsbeschluss**
- f) **Den Feststellungsbeschluss zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung**
- g) **Den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung**

FBL Boger stellt die Besonderheit dieses Gebietes dar (Erschließung über ein Grundstück im Eigentum der Deutschen Bahn, kein direkter Anschluss der Planstraße an eine öffentliche Straße) und fasst die Abwägungsvorschläge zu der eingegangenen Stellungnahme aus der Öffentlichkeit kurz zusammen.

AV Rettberg ist mit den Abwägungsvorschlägen einverstanden. Vor dem Hintergrund, dass über das Plangebiet kein großes Gebiet neu erschlossen wird, sondern nur etwa 10 Grundstücke, sei auch die Abwägung zu der verkehrlichen Situation am Bahnübergang in Ordnung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade einstimmig,

- a) **Die während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Anregungen und**

Bedenken zur 13. Flächennutzungsplanänderung „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ wie vorgeschlagen zu behandeln (Abwägungsbeschluss nach § 1 Abs. 7 BauGB),

- b) Die während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Anregungen und Bedenken zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ wie vorgeschlagen zu behandeln (Abwägungsbeschluss nach § 1 Abs. 7 BauGB),
- c) nach §§ 1, 2, 5 BauGB unter Berücksichtigung der vorgenannten Abwägungen über die eingegangenen Anregungen und Bedenken die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ zu beschließen (Feststellungsbeschluss) und
- d) nach §§ 1, 2 und 10 BauGB sowie den §§ 10 und 58 NKomVG unter Berücksichtigung der vorgenannten Abwägungen über die eingegangenen Anregungen und Bedenken die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bereich östlich des Bahnüberganges Vareler Straße“ als Satzung zu beschließen (Satzungsbeschluss)

9. **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“**
Hier: **Beratung und Beschlussempfehlung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade einstimmig, die Entwurfsunterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Auslegungsbeschluss) sowie zeitgleich die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

10. **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“ sowie 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“**

Hier:

- a) **Beratung und Beschlussempfehlung über die während der frühzeitigen Auslegung und frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken (Abwägungsbeschluss) und**
- b) **Beratung und Beschlussempfehlung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

█ (NWP) stellt anhand der als **Anlage 1** beigefügten Präsentation die wesentlichen Änderungen in den Planunterlagen und die wesentlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken vor.

Herr Brammer regt an, die Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zum Bahnweg mit einer Schranke zu versehen, für die die Feuerwehr bzw. Einsatzfahrzeuge einen Schlüssel erhalten. Dies müsste auf Ebene der Ausführungsplanung im Zuge der Erschließung des Gebietes erörtert werden und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Einrichtung einer solchen Schranke wäre aber dem Grunde nach denkbar, erklärt █

Frau Schumacher äußert Bedenken zu der Anbindung der Planstraße am Wendehammer der Gewerbestraße. Der Verbindungsweg vom Wendehammer der Gewerbestraße zur Georgstraße sei ohnehin bereits eine problematische Gefahrenstelle und ein „Nadelöhr“. Außerdem befindet sich am Wendehammer eine Schulbushaltestelle. Durch die Anbindung eines weiteren Wohngebietes an diesen Gefahrenpunkt befürchtet sie, dass sich die Situation insbesondere für Schulkinder, Radfahrer und Fußgänger weiter verschärft.

█ verweist auf das erstellte Verkehrsgutachten, welches zu dem Schluss kommt, dass der angesprochene Knotenpunkt die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Eingeplant wird eine 10 Meter breite Verkehrsfläche, die jedoch an die Situation vor Ort angepasst ausgestaltet werden kann. Die Straße selbst wird nicht 10 Meter in Anspruch nehmen, es ist Raum eingeplant für z.B. einen separaten Fuß- und Radweg. Insgesamt müsse auch hier auf Ebene der Ausführungsplanung zur Erschließung des Baugebietes eine Lösung gefunden werden, die eine weitere Verschärfung des Gefahrenpunktes verhindert und diesen ggf. sogar etwas entspannen kann.

AV Rettberg ruft die anwesenden Einwohner/innen zur Ordnung und verweist auf die Möglichkeit, im Rahmen der Einwohnerfragestunde Fragen zu stellen.

BM Kaars verweist auf die geplante Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Dort sollen die Verkehrssituation sowie die bisher in den vergangenen Jahren erarbeiteten Lösungsvorschläge noch einmal vorgestellt werden. Ideen gab es bereits mehrere, bislang konnte man sich jedoch nicht auf eine Lösung verständigen. Klar sei aber auch, dass mit einer evtl. mehrheitlich ausgewählten Lösung nie alle zufrieden sein werden, so BM Kaars.

Auf Nachfrage von Herrn Hekert erklärt BM Kaars, dass ein direkter Anschluss des Plangebietes an die Raiffeisenstraße nicht möglich sein wird. Man habe bereits im Zuge anderer Planungen die Erfahrung machen müssen, dass neue Anschlüsse an die Landesstraße vom zuständigen Straßenbaulastträger nicht genehmigt werden. Als Grund werde von dort angeführt, dass der Verkehrsfluss auf der Landesstraße nicht weiter beeinträchtigt werden dürfe.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade einstimmig,

- a) Die während der frühzeitigen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Anregungen und Bedenken wie vorgeschlagen zu behandeln (Abwägungsbeschluss) und
- b) die Entwurfsunterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Auslegungsbeschluss) sowie zeitgleich die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

11. Umfrageergebnisse Bauleitplanung Bollenhagener Straße

FBL Boger stellt die Ausgangssituation sowie die Ergebnisse der Umfrage dar.

Herr Brammer zeigt seine Enttäuschung über den Zeitpunkt der Umfrage (Sommerferienbeginn) sowie darüber, dass mit dem Anschreiben zur Befragung signalisiert worden sei, dass eine Bauleitplanung eigentlich nicht gewollt sei. Es hätte über die Wertsteigerung der Grundstücke durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes informiert werden müssen. Er verweist außerdem darauf, dass auf Bundesebene von

Wohnungsknappheit gesprochen wird, hier hätte man eine Chance, dem entgegenzuwirken, indem man die Möglichkeiten zur Bebauung der Grundstücke erweitert.

Frau Schumacher erklärt, für Sie sei die Tatsache, dass nur knapp die Hälfte der angeschriebenen Eigentümer eine Rückmeldung abgegeben haben und sich von diesen nur 7 für eine Bauleitplanung aussprechen, ausschlaggebend dafür, dass aus ihrer Sicht keine Bauleitplanung für diesen Bereich eingeleitet werden sollte. Die angeschriebenen Eigentümer hatten alle die Chance, sich zu melden und ggf. auch weitere Fragen zu stellen.

Herr Brammer argumentiert, dass wahrscheinlich viele Eigentümer aufgrund mangelnder Information nicht geantwortet haben. Diejenigen, die keine Rückmeldung abgegeben haben, dürfe man deshalb nicht als Aussprache gegen eine Bauleitplanung werten. Aus seiner Sicht müsse das Kosten/Nutzen-Verhältnis für die Grundstückseigentümer dargestellt werden.

BM Kaars verweist auf den letzten Satz des Anschreibens an die Grundstückseigentümer – bei Fragen bzw. weiterem Informationsbedarf hätte man Kontakt zur Gemeinde aufnehmen können. Nachfragen hat es lediglich von 2 Eigentümern gegeben. Herr Hekert unterstützt dies.

AV Rettberg schlägt vor, die Kosten für ein Bauleitplanverfahren zu ermitteln und außerdem eine mögliche Verteilung der Kosten auf die Grundstückseigentümer darzustellen.

BM Kaars betont, dass es sich hierbei höchstens um grobe Schätzungen handeln kann, es werden keine belastbaren Zahlen vorgelegt werden können.

Die Ergebnisse der Umfrage werden zur Kenntnis genommen. Die Beratung über eine Bauleitplanung im Bereich der Bollenhagener Straße wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bauen und Straßen erneut auf die Tagesordnung genommen und weitere Informationen zu möglichen Kosten zur Verfügung gestellt.

12. Anträge und Anfragen

Herr Brammer berichtet, dass einige Straßenschilder (insbesondere an Bundes- und Landesstraßen) unleserlich und z.T. auch überflüssig sind.

Außerdem bittet er darum, die untere Denkmalschutzbehörde auf das 70er-Schild an der Jader Straße hinzuweisen, welches die Blickachse zur Jader Kirche verdeckt (Fahrtrichtung von Jaderberg nach Jade).

BM Kaars sagt zu, die Anmerkungen bei den zuständigen Stellen erneut anzubringen.

13. Einwohnerfragestunde

Ein Einwohner zeigt sich verwundert darüber, dass eine Erweiterung der bestehenden Satzung nach § 34 BauGB für den Bereich der Bollenhagener Straße um die Möglichkeit der Bebauung in zweiter Reihe von Seiten des Landkreises abgelehnt wird. Er habe die Erfahrung gemacht, dass in anderen Kommunen bereits Bebauungen in zweiter Reihe durch eine Satzung nach § 34 BauGB ermöglicht wurden (Stadland, Stadt Nienburg).

BM Kaars weist darauf hin, dass sich die Beurteilung dieser Thematik durchaus im Laufe der Jahre geändert haben kann.

Ein Einwohner fragt, wie die Verkehrssituation in der Georgstraße entschärft werden soll, wenn das geplante Neubaugebiet (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“) realisiert wird.

BM Kaars verweist erneut auf die noch stattfindende Informationsveranstaltung, im Rahmen derer auch die Verkehrssituation erneut beleuchtet werden soll.

Ein Einwohner weist auf Engstellen an der Georgstraße durch wuchernde Brombeersträucher hin. BM Kaars sagt zu, den Hinweis zu verfolgen, zunächst müsse geklärt werden, ob sich die Brombeersträucher in der Zuständigkeit der Gemeinde befinden oder ob der entsprechende Eigentümer seitens des Ordnungsamtes zur Beschneidung der Sträucher aufgefordert werden muss.

Eine Einwohnerin fragt, ob das vor einiger Zeit aufgestellte Durchfahrtsverbot (Anlieger frei) an der Verbindung der Gewerbestraße zur Georgstraße etwas gebracht habe.

BM Kaars erklärt, man werde dort in der nächsten Zeit das gemeindeeigene Verkehrszählgerät installieren, um Daten zu erheben.

AV Rettberg verweist auf das zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ erstellte Verkehrsgutachten, welches Zahlenmaterial durch Beobachtung erhoben hat.

Auf die Frage, wann die möglichen Lösungen zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Georgstraße erarbeitet worden seien (vor oder nach der Wiedereröffnung des Bahnhaltdepot und der Erschließung der Stindt-Flächen), erklärt BM Kaars, er werde dies in der Informationsveranstaltung darstellen.

Eine Einwohnerin berichtet, dass es Probleme bei der Regenentwässerung in Bezug auf den Durchlass am Alten Moorstrich (unter den Bahngleisen hindurch) gibt. Die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes „An der Bahn“ habe die Situation weiter verschlechtert. Außerdem gäbe es Probleme entlang der Raiffeisenstraße (auf Höhe der Baumschule).

BM Kaars stimmt zu, dass es durch die zunehmenden Starkregenereignisse zunehmend problematisch wird, das anfallende Regenwasser abzuleiten. Der angesprochene Durchlass ist bereits auf Initiative der Gemeinde Jade größer dimensioniert worden, als es zunächst von Seiten der Deutschen Bahn vorgeschlagen wurde. Die Gräben und Durchlässe werden regelmäßig vom Bauhof kontrolliert, einmal jährlich findet eine Gewässerschau statt. Dabei wird immer deutlicher, dass sich viele Anlieger der Verpflichtung zum Aufreinigen des Grabens nicht bewusst sind oder diese Pflicht nicht wahrnehmen. BM Kaars sagt zu, die angesprochenen Problemstellen noch einmal durch den Bauhof auf ihre Durchgängigkeit überprüfen zu lassen.

Auf Nachfrage erläutert FBL Boger, dass der Auslegungszeitraum für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ und die 7. Flächennutzungsplanänderung noch nicht feststehe. Auch der Termin für die Informationsveranstaltung sei noch nicht terminiert. Nach der Beschlussempfehlung im Fachausschuss müsse zunächst noch der abschließende Beschluss im Verwaltungsausschuss gefasst werden. Anschließend werden Auslegungszeitraum und Datum der Informationsveranstaltung ortsüblich bekanntgemacht. Voraussichtlich ist damit Mitte/Ende September zu rechnen.

Eine Einwohnerin erkundigt sich, ob es weiterhin möglich sein wird, die Georgstraße über zwei Wege zu erreichen und zu verlassen (über die Gewerbestraße an die Raiffeisenstraße und über den Bahnhofstempel an die Vareler Straße) oder ob geplant ist, eine der Zu-/Ausfahrten zu schließen. BM Kaars verweist auf die Informationsveranstaltung und die möglichen Lösungen, die dort erneut vorgestellt werden sollen.

Auf Nachfrage, ob die Gemeinde eine Bauleitplanung im Bereich der Bollenhagener Straße überhaupt wolle, erklärt AV Rettberg, dass die Gemeinde für jedes Ergebnis der Umfrage offen war. Wenn seitens der Gemeinde kein Interesse an einer Bauleitplanung in diesem Bereich bestehen würde, wäre auch keine Umfrage durchgeführt worden. Frau Schumacher unterstützt dies. Es hätten jederzeit Fragen zu der Umfrage gestellt werden können, sie sieht die Gemeinde nicht in der Verantwortung, von sich aus jeden einzelnen Eigentümer persönlich zu beraten, wenn keine entsprechende Rückmeldung/Anfrage dazu vorliegt.

14. Schließung der Sitzung

AV Rettberg schließt die Sitzung um 19:40 Uhr.

Protokollführung

Bürgermeister

Ausschussvorsitz

Tag der Protokollerstellung: 14.08.2024

Genehmigung der vorstehenden Niederschrift am: _____

Die Niederschrift wird vorbehaltlich ihrer Genehmigung veröffentlicht.