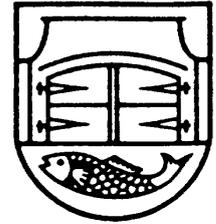


Gemeinde Jade

Der Bürgermeister



Niederschrift

Gremium: Ausschuss für Bauen und Straßen
Wahlperiode: 2021 – 2026 **Sitzung Nr.:** 19
Sitzungstermin: 30.01.2025
Sitzungsort: Walter-Spitta-Haus, Kirchweg 5, 26349 Jade
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 20:00 Uhr

Anwesend:

Ausschussvorsitz:

Frerk Meinardus

Ausschussmitglieder:

Ulrich M. van Triel

Heiko Schubert (für Michael Rettberg)

Knut Brammer

Marco Hekert

Verwaltung:

BM Kaars

FBL Boger (zugleich als Protokollführerin)

Gäste:

Helmut Höpken

Herr Krönert (Planungsbüro NWP)

Frau Segger (Planungsbüro Diekmann,
Mosebach & Partner)

23 Zuhörer/innen

Presse:

Herr Böning (NWZ)

Nicht anwesend:

Michael Rettberg

1. Eröffnung der Sitzung

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende (stv. AV) Meinardus eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der stv. AV Meinardus stellt die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Der stv. AV Meinardus stellt die Tagesordnung fest.

4. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.11.2024

Die Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen und Straßen vom 11.11.2024 wird mit 4 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Auf den Hinweis eines Einwohners, dass es in der Georgstraße eine Engstelle gibt, die besonders bei Schnee und Glätte gefährlich für Fußgänger und Radfahrer ist, antwortet BM Kaars, er werde diesen Hinweis an den Winterdienst weitergeben. Dass es an der Stelle eine Engstelle gibt, wird nicht kurzfristig behoben werden können.

6. Bericht der Verwaltung

BM Kaars berichtet,

- Die Ersterschließung im Baugebiet neben der Feuerwehr Jaderberg („Am Haschenhof“) wird voraussichtlich in dieser Woche abgeschlossen werden können.
- Der Bauhof ist aktuell mit Pflegemaßnahmen an Büschen, Bäumen und Gräben beschäftigt. Anschließend werden die größten Straßenschäden in den Gemeindestraßen ausgebessert.
- Die Ersterschließung im Baugebiet hinter dem Schützenhof („Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“) wird bald starten.

7. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ sowie 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“

Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über die erneute Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB nach Überarbeitung der Entwurfsunterlagen (Auslegungsbeschluss)

BM Kaars berichtet über die bisherigen Verfahrensschritte und darüber, dass die Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB eine Planänderung erforderlich macht. Aufgrund der Planänderung ist eine erneute Auslegung und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Die geänderte Planung wird vom beauftragten Planungsbüro NWP (Herr Krönert) im Anschluss vorgestellt.

Herr van Triel bedankt sich für die Vorstellung sowie auch für die während des Beteiligungsverfahrens eingereichten Stellungnahmen und Anregungen zur Planung. Er stellt zwei Nachfragen zur Planung:

1. Sind die von der Deutschen Bahn mitgeteilten Prognosedaten tatsächlich noch aktuell? Er erwartet zukünftig eher einen Anstieg als einen Rückgang, wie von der DB mitgeteilt.

NWP: Die Prognosedaten sind Anfang Januar 2025 angefragt und von der DB in dieser Form mitgeteilt worden. Es ist nicht davon auszugehen, dass eine neue Abfrage zum jetzigen Zeitpunkt andere Ergebnisse liefert.

2. Sollte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Anbindung des Spielplatzes an den Bahnweg zeichnerisch dargestellt werden?

NWP: Die zeichnerische Darstellung der Anbindung wäre zwar nicht zwingend erforderlich, wird aber klarstellend ergänzt.

Herr Brammer spricht sich dafür aus, auch für die neue Straße im Baugebiet den Durchgangsverkehr auszuschließen. Dies sei keine Frage, die auf Ebene der Bauleitplanung beantwortet wird, eine solche spätere Verkehrsregelung wäre aber durchaus möglich, antwortet Herr Krönert.

Auf Nachfrage zur geplanten Entwässerung berichtet Herr Krönert, dass mit der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes ein renommiertes Fachplanungsbüro beauftragt wurde, sodass man sich auf die Aussagen des Büros verlassen kann.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade einstimmig, mit den vorgelegten Planunterlagen (erneuter Entwurf) die erneute öffentliche Auslegung und zeitgleich die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).

8. Bebauungsplan Nr. 73 „Am Hakenweg II“ sowie 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Hakenweg II“

Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Auslegungsbeschluss)

Das Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner (Frau Segger) stellt den Vorentwurf der Bauleitplanung vor.

Herr van Triel erklärt, er halte die Planung für eine merkwürdige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Hakenwegs, der ansonsten von wenigen Gebäuden und viel freiem Feld geprägt sei. Der Hakenweg selbst sei in einem desolaten Zustand, diese Planung führe zu noch mehr Verkehr. Aus Sicht der Vorhabenträger sei die Planung sicherlich erstrebenswert, aus städtebaulicher Sicht der Gemeinde ermöglicht diese Planung zu viele Nutzungen, zu viel Bebauung und zu viel Versiegelung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jade mit 3 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen, mit den vorgelegten Vorentwurfsunterlagen die frühzeitige Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zeitgleich die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Auslegungsbeschluss).

9. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“

Hier: Beratung und Beschlussempfehlung über

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

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 Bebauungsplanänderung wie vorgeschlagen zu behandeln (Abwägungsbeschluss) und
- b) Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Raiffeisen-/Tiergartenstraße“ als Satzung zu beschließen (Satzungsbeschluss)

10. Beratung und Beschlussempfehlung über den Umgang mit sehr alten Bebauungsplänen und deren Anpassung; ggf. Beratung und Beschlussempfehlung über Aufstellungsbeschlüsse und den Erlass von Veränderungssperren für entsprechende Änderungen

BM Kaars erklärt, Hintergrund der Überlegungen, die alten Bebauungspläne anzupassen, sei ein aktuell beantragtes Bauvorhaben am Moorstrich in Jaderberg (Bebauungsplan Nr. 5). Das gängige Bauverhalten ändere sich zunehmend, daher müsse die Gemeinde nun tätig werden, wenn eine Steuerung erfolgen soll. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen habe bereits vor einigen Jahren angeregt, ein ganzheitliches städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Jade aufzustellen.

FBL Boger erläutert die der Beschlussvorlage beigefügte Zusammenstellung der betroffenen Bebauungspläne.

Der Ausschuss ist sich einig, aufgrund der baulichen Entwicklungen steuernd eingreifen zu wollen, sodass z.B. nicht überall inmitten einer Einfamilienhaussiedlung ein großes Mehrfamilienhaus gebaut werden kann. Auch wenn dies aus Sicht der Investoren erstrebenswert ist, um eine maximale Rendite zu erzielen.

Herr van Triel regt an, statt Änderungsverfahren für die Bebauungspläne die Aufhebung einiger Bebauungspläne zu diskutieren. Die Bereiche der vorgestellten alten Bebauungspläne sind überwiegend vollständig bebaut und es ist eine gewachsene Siedlungsstruktur vorhanden, sodass ein Bebauungsplan eigentlich gar nicht mehr zwingend notwendig wäre. Nach Aufhebung eines Bebauungsplanes wäre der Bereich zukünftig nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen und es wären nur Bauvorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Rahmen der Aufstellung eines städtebaulichen Konzeptes müsste die Frage geklärt werden, wo die Gemeinde zukünftig hinwill, auch unter Berücksichtigung anderer Konzepte wie z.B. das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Wesermarsch oder das Leitbild der Gemeinde Jade. Man könne sich auch bei den Hochschulen erkundigen, ob ein solches Entwicklungskonzept Gegenstand einer Studienarbeit sein könnte.

Er schlägt vor, dass sich die Fraktionen dazu zunächst grundsätzliche Gedanken machen. Die Verwaltung soll prüfen, ob und in welchen Bereichen die Aufhebung von Bebauungsplänen eine sinnvolle Alternative zu einer Änderungsplanung darstellt. Das Thema soll in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bauen und Straßen wieder auf die Tagesordnung genommen werden.

FBL Boger bestätigt auf Nachfrage, dass nicht alle Bebauungspläne auf einmal verändert/aufgehoben werden müssen, dies kann auch nacheinander geschehen. Außerdem können nach einer Aufhebung bei Bedarf grundsätzlich auch wieder neue Bebauungspläne zur Steuerung aufgestellt werden.

Auf Nachfrage erklärt FBL Boger, dass die Bebauungspläne der Gemeinde Jade über das

Bebauungsplan-Portal auf der Homepage öffentlich eingesehen werden können. Dieses ist aktuell noch etwas unstrukturiert, das wird sich aber mit Erstellung der neuen Homepage verbessern.

Der Ausschuss verständigt sich darauf, dass über eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im kommenden Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 06.02.2025 beraten wird.

11. **Beratung und Beschlussempfehlung über die Kenntnisnahme der 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Landkreis Wesermarsch**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade einstimmig, die 1. Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Städte und Gemeinden des Landkreises Wesermarsch zur Kenntnis zu nehmen.

12. **Anträge und Anfragen**

Herr van Triel beantragt, sich dazu Gedanken zu machen, wie man die Verbindung zwischen der geplanten neuen Zufahrt zum Baugebiet an der Georgstraße bis hin zum Bahnhofpunkt v.a. für Fußgänger und Radfahrer sicherer gestalten kann. Außerdem beantragt er, sich mit der Erweiterung des P&R-Parkplatzes auseinanderzusetzen und Fördermöglichkeiten zu prüfen. FBL Boger sagt zu, diese Themen im Rahmen der Haushaltsberatungen für das nächste Jahr zu prüfen und vorzustellen.

13. **Einwohnerfragestunde**

Es werden verschiedene Nachfragen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Georgstraße“ gestellt:

- Wie wird die zukünftige Verkehrsführung im Bereich der Georgstraße sein? Gibt es Einbahnstraßenregelungen, Sperrungen o.ä.?

FBL Boger erklärt, dass diese Fragestellungen nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geklärt werden, sondern nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen der Ausführungsplanung. Herr van Triel erinnert daran, dass es für diesen Bereich schon sehr viele Ideen/Vorschläge gab, man aber niemals alle Parteien mit einer Lösung zufriedenstellen können. Zur Reduzierung des PKW-Verkehrs wäre es auch angebracht, dass jeder für sich selbst überlegt, ob eine Fahrt mit dem PKW unbedingt notwendig ist und ob man nicht ggf. auf alternative Mobilitätsformen ausweichen kann. Die Engstelle nach dem Wendehammer Gewerbestraße wird sich durch die Planung zum Baugebiet aus verkehrlicher Sicht verbessern.

- Es bestehen Zweifel daran, dass das Oberflächenwasser vernünftig ablaufen wird. Macht man sich dazu keine Gedanken?

FBL Boger erklärt, es sei ein Fachbüro mit der Beurteilung dieser Fragestellung beauftragt worden, welches zu dem Schluss kommt, dass die Oberflächenentwässerung gesichert ist. Außerdem hat es einen Ortstermin mit dem Entwässerungsverband gegeben, der zu dem Schluss gekommen ist, dass die geplante Entwässerung für das Gebiet eine sinnvolle Lösung ist und es keine bessere Alternative gibt. Auch der Landkreis (untere Wasserbehörde) ist beteiligt worden.

Herr van Triel ergänzt, dass man sich im Rahmen der Planungen auf die Aussagen von entsprechenden Fachplanern/Entwässerungsverbänden verlassen muss, man sich mit dem Thema aber auf jeden Fall beschäftigt.

Ein Einwohner erkundigt sich bezüglich des Bauvorhabens am Moorstrich nach dem weiteren Vorgehen. FBL Boger erklärt, sie wird Kontakt zum Landkreis Wesermarsch aufnehmen. Außerdem wird in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität am 06.02.2025 über den Bebauungsplan Nr. 5 weiter beraten.

Ein Einwohner fragt, wie viele Grundstückseigentümer durch die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 nun mehr Grundsteuern bezahlen müssen und wie viele weniger bezahlen müssen. FBL Boger berichtet, dass das Verhältnis ganz grob etwa bei 70% zu 30% liegt (bei 70% ist der Zahlbetrag gestiegen, bei 30% ist der Zahlbetrag gesunken). Der Einwohner erklärt, dass er den auf der Homepage dazu veröffentlichten Hinweis, die Grundsteuerreform könne sich für den einen oder anderen ungerecht anfühlen, für nicht korrekt halte, es sei vielmehr Tatsache, dass die Reform ungerecht ist.

14. Schließung der Sitzung

Der stv. AV Meinardus schließt die Sitzung um 20:00 Uhr.

Protokollführung

Bürgermeister

Ausschussvorsitz

Tag der Protokollerstellung: 31.01.2025

Genehmigung der vorstehenden Niederschrift am: _____