

Stellungnahme zum 6. Änderung des Bplan 1, Mischgebiet 2

Wir beziehen uns auf die 3. Änderung des Bplan 16, die am 17.01.2017 einstimmig vom Gemeinderat beschlossen wurde, wenn wir den Vergleich anstellen, was geändert würde und was nicht geändert würde durch die vorliegende 6. Änderung des Bplan 16.

(Die 4. Änderung betraf nur Änderungen, die dem Möbelhaus Schmidt eine Erweiterung ermöglichen sollte. Der Beschluss zur 4. Änderung wurde wieder durch die 5. Änderung des Bplan 16 aufgehoben, nachdem dem Möbelhaus Schmidt eine Erweiterung aus regionalplanerischen Gründen nicht erlaubt wurde.)

- a) Unverändert geblieben sind die **Werte GRZ mit 0,6, GFZ mit 1,0, Bauweise offen und Zahl der Vollgeschosse II**. Da diese in der 3. Änderung schon einstimmig beschlossen wurden, **sehen wir kein Grund, die Werte in der 6. Änderung zu ändern**.
- b) Weder in der 3. noch in der 6. Änderung sind Vorgaben zur Traufhöhe und Firsthöhe gemacht worden für das Gebiet MI 2. Diese sind nur für das Wohngebiet festgelegt mit 4,50m bzw. 9,50 m und zwar in beiden Änderungen gleich. Da es keine maximalen Höhen für Vollgeschosse in der BauNVO gibt, ist allein durch die Vorgabe von 2 Vollgeschossen keine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen gegeben. **Dem sollte abgeholfen, indem für den gesamten Gültigkeitsbereich des Bplan 16 die Traufhöhe auf maximal 4,50 m und die Firsthöhe auf max. 9,50 m festgelegt wird**.
- c) Die in beiden Änderungen festgelegte offene Bauweise impliziert eine Baugrenze im Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze. Die 6. Änderung enthält eine Abweichung davon, indem für die Baugrenze entlang der K 108 und der L 862 die Baugrenze mit der Grundstücksgrenze zusammenfällt.

Dazu sagt die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: *Mit Blick auf die bestehende enge Bebauung nahe am westlichen Fahrbahnrand der K 108 sollte die Festsetzung einer Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m, entsprechend der Festsetzung in der 3. Änderung des Bebauungsplanes 16, bestehen bleiben.*

Und der Landkreis Wesermarsch: *Es erschließt sich allerdings städtebaulich nicht, warum die straßenseitig festgesetzte „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ von 3 m entlang der K 108 und L 862 aufgehoben und die Baufläche bis an die Straßenparzelle herangeführt werden soll, so dass der bisher von Hauptgebäuden freizuhaltende*

Bereich nunmehr einer Bebauung mit Hauptgebäuden zugänglich wird. Vor dem Hintergrund, dass im Generalplan sowie in allen bisherigen Änderungen straßenseitige Abstandsflächen zur K 108 und L 862 festgesetzt wurden und sich der Gebäudebestand bereits hiernach ausgerichtet hat, empfehle ich der Gemeinde Jade, an einer straßenseitig „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ von mind. 3 m festzuhalten, um eine hochbauliche Einengung des Kreuzungspunktes zu unterbinden und um ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu sichern.

Wir fordern deshalb, für die Bebauungsgrenze keine Ausnahme von dem bei offener Bauweise üblichen 3 m zur Grundstücksgrenze zu machen.

- d) Bezüglich der baulichen Nutzung schließen wir uns der Neuregelung der 6. Änderung an, die das Mischgebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt und dabei Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO als nicht zulässig erklärt.**

Wir sehen die damit mögliche Nutzung durch einen KFZ-Handel und -Betrieb im Einklang mit dem Erscheinungsbild der übrigen drei Eckgrundstücke im Kreuzungsbereich. Die städtebauliche Fehlentwicklung des gesamten Kreuzungsbereichs ist nicht zu heilen durch ein Ansiedlungsverbot für ein KFZ-Gewerbe. Der Investor sollte aber angehalten werden, die von ihm vorgestellten Begrünungen auch umzusetzen.

Als Beschlussvorlage schlagen wir vor, über die Punkte a) bis d) einzeln abzustimmen, die Abstimmungsergebnisse in die 6. Änderung des Bplan 16 aufzunehmen und den übrigen Abwägungen wie vorgegeben zu folgen. Im Anschluss soll dann über den Satzungsbeschluss abgestimmt werden.

Für die SPD-Fraktion
Michael Rettberg