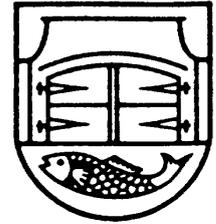


Gemeinde Jade

Der Bürgermeister



Niederschrift

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Georgstraße“ – öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sitzungstermin: 01.10.2024

Sitzungsort: Altes Feuerwehrhaus Jaderberg, Hakenweg 3, 26349 Jade

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:15 Uhr

Anwesend:

Vorhabenträger:

Herr Mende

Herr Laurien

Planungsbüro:

Herr Janssen

Frau Nadjaf-Khani

Fachplaner Verkehr:

Herr Wolters

Politik:

Helmut Höpken

Fritz Sommer

Verwaltung:

BM Kaars

FBL Boger (zugleich Protokoll)

Presse:

Herr Böning (NWZ)

Öffentlichkeit:

52 Teilnehmer/innen

1. Begrüßung

BM Kaars begrüßt alle Anwesenden.

2. **Vorstellung Ablauf Bauleitplanverfahren und bisherige Beratungen zum Thema „Verkehr“**

FBL Boger stellt anhand der als **Anlage 1** beigefügten Präsentation den Ablauf eines Bauleitplanverfahrens sowie die bisherigen Überlegungen zum Thema „Verkehr“ im Planbereich vor.

3. **Vorstellung aktueller Planentwurf**

Herr Janssen stellt anhand der als **Anlage 2** beigefügten Präsentation den aktuellen Planentwurf vor.

4. **Vorstellung aktueller Planentwurf – Belang „Verkehr“**

Herr Wolters geht anhand der als **Anlage 3** beigefügten Präsentation näher auf den zu berücksichtigenden Belang „Verkehr“ ein.

5. **Fragen / Anmerkungen**

Die Fragen/Anmerkungen aus dem Kreis der Teilnehmer/innen werden wie folgt beantwortet:

Ist der unter Nr. 3 vorgestellte Gestaltungsvorschlag für die Einmündungsbereiche bereits beschlossen oder kann sich daran noch etwas verändern?

Es gibt mehrere denkbare Lösungsansätze. Die hier vorgestellten sind noch nicht beschlossen, können also noch verändert werden.

Es werden Differenzen bei den für die Verkehrsprognose angenommenen zukünftigen Wohneinheiten festgestellt (Büro IRS: 74 Wohneinheiten, grobe Überschlagung anhand des städtebaulichen Konzeptes: rd. 100 Wohneinheiten). Es wird im Nachgang geprüft, ob die im Verkehrsgutachten angenommene Zahl der Wohneinheiten ggf. angepasst werden muss.

Es war im Vorentwurf eine zweite Anbindung an die Georgstraße geplant. In diesem Entwurf der Planunterlagen ist diese Anbindung entfallen.

BM Kaars berichtet, man habe sich politisch im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu den Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Verfahren gegen die zweite Zufahrt durch den Wald im Norden des Plangebietes entschieden.

Ist schon bekannt, welches Gewerbe sich im geplanten Mischgebiet (1 Grundstück) ansiedeln wird? Es wird entsprechend viel Verkehr durch die gewerbliche Nutzung befürchtet.

Es ist noch nicht bekannt, welches Gewerbe sich dort ansiedeln wird. Durch die Ausweisung als Mischgebiet muss die Nutzung des Grundstückes ca. 50% gewerblich und 50% zum Wohnen ausfallen. Es ist keine rein gewerbliche Nutzung geplant, sonst hätte eine Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgen müssen. Aufgrund der Lage des Plangebiets inmitten einer Bestandssiedlung geht das Planungsbüro nicht davon aus, dass sich dort verkehrsintensive Gewerbe ansiedeln werden. Es wird auf die textliche Festsetzung Nr. 2 auf der Planzeichnung verwiesen.

Es wird bemängelt, dass zwar im Plangebiet neue Rad- und Fußwegeverbindungen entstehen, aber an der Georgstraße selbst im nördlichen Bereich noch immer kein Rad- und Fußweg vorhanden ist. BM Kaars erläutert die bisher bereits diskutierten

Lösungsvorschläge. Bisher konnte keine Lösung gefunden werden, die die Politik mehrheitlich mittragen konnte.

Warum wird nicht der Bahnweg als Zuwegung zum geplanten Neubaugebiet genutzt? Das würde mit einer geringeren Belastung der Anwohner einhergehen.

Der Bahnweg befindet sich z.T. im Eigentum der Deutschen Bahn. Diese hat bisher einer Zuwegung über den Bahnweg nicht zugestimmt.

Durch die gestalterische Aufpflasterung der Kreuzungsbereiche wird eine höhere Lärmbelastung der Anlieger befürchtet. Ist das bei der Schalluntersuchung berücksichtigt worden?

Nein. Das Schallgutachten bezieht sich auf das Plangebiet und untersucht die Verkehrslärmarten Straßenlärm und Schienenlärm, die auf das Plangebiet von außen einwirken. Es werden Lärmpegelbereiche und passive Lärmschutzmaßnahmen über den Bebauungsplan festgesetzt.

Warum ist im Plangebiet kein Spielplatz vorgesehen?

Es ist nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben, dass ein Spielplatz einzuplanen ist. Vielmehr gehen die Kommunen aktuell dazu über, bisher aus Pflichtgründen festgesetzte Spielplatzflächen im Bauland umzuwandeln, weil sie nicht (mehr) benötigt werden.

Die erhobenen Verkehrszahlen (insbesondere Fahrräder) werden angezweifelt und für zu niedrig gehalten. Wie ist die verkehrliche Ausgestaltung an der Einfahrt zum Plangebiet geplant?

Es ist davon auszugehen, dass Fahrräder auf der Straße fahren (außer Kinder unter 10 Jahren mit Begleitperson). Daher ist nur ein Gehweg vorgesehen. Am Kreuzungsbereich gilt rechts vor links. Die Fahrzeuge, die von der Gewerbestraße aus kommend in Richtung Georgstraße wollen, werden als Linksabbieger behandelt und müssen Verkehr, der aus dem Plangebiet herauswill, vorlassen.

BM Kaars erinnert auch hier an die bereits geführten Diskussionen. Für einen Poller am Zwischenweg vom Wendehammer Gewerbestraße zur Georgstraße gab es auch keine Mehrheit.

Das Neubaugebiet wird für sich betrachtet als akzeptable Planung betrachtet, problematisch sei die umliegende Bestandssituation. Die aufgestellten Schilder „Durchfahrt verboten, Anlieger frei“ hätten keine Wirkung erzielt.

BM Kaars bedauert, dass der Gemeinde keine Befugnisse zustehen, die Einhaltung zu überprüfen und Verstöße zu ahnden. Gleiches gilt bei der Überprüfung der Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung. Hier seien allein Polizei bzw. Landkreis in der Befugnis, handeln zu dürfen.

Warum wird auf Seite 14 der als **Anlage 3** beigefügten Präsentation kein Güterverkehr aufgeführt? Die Gewerbestraße ist geprägt von gewerblicher Nutzung und entsprechendem Güterverkehr. Herr Wolters erklärt, dass hier nur die aus dem neuen Plangebiet entstehenden Verkehre aufgeführt sind. Aus dem Plangebiet heraus ist kein neuer zusätzlicher Güterverkehr zu erwarten.

Bei der Umsetzung der Gestaltungsvorschläge zum Kreuzungsbereich muss berücksichtigt werden, dass ein Müllfahrzeug/Feuerwehrfahrzeug trotz ggf. vorgenommener Verschmälerung passieren kann.

Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung genauer betrachtet.

Es wird angeregt, ein einheitliches Verkehrskonzept für den nördlichen Bereich von Jaderberg zu erstellen (inkl. neuem Verkehr aus dem Baugebiet „Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof“, tatsächlicher Verkehr aus den Stindt-Flächen etc.).

Bringt eine Stellungnahme, die zu diesem Bauleitplanverfahren eingereicht wird, sich aber eher mit der Bestandssituation rings um das Plangebiet beschäftigt überhaupt etwas oder wird dann nur darauf verwiesen, dass dies nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist?

BM Kaars bestätigt, dass sämtliche schriftlich bei der Gemeinde eingereichte Stellungnahmen der Politik zur Entscheidung (Abwägung) vorgelegt werden, unabhängig davon, ob sie sich mit dem Plangebiet oder den umliegenden Problemen beschäftigen.

Was ist mit den bestehenden Wohngebäuden, die direkt an das Neubaugebiet angrenzen im Hinblick auf die Thematik Lärmschutz? Die neuen Häuser werden entsprechend so gebaut, dass passive Lärmschutzmaßnahmen eingeplant werden, wie haben die bestehenden Anwohner die Möglichkeit, sich gegen den neuen Lärm zu schützen?

Das Planungsbüro führt dazu aus, dass eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet neben einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet als verträglich anzusehen ist. Aktuell ist der Lärm hinzunehmen, der von den landwirtschaftlichen Flächen ausgeht, später ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet als verträglich hinzunehmen.

Warum ist die zweite Zufahrt zur Georgstraße aus der Planung entfernt worden? BM Kaars sagt zu, dies noch einmal politisch zu diskutieren, ob eine zweite Zufahrt gewollt ist oder nicht.

Warum wird eine verkehrlich so problematische Planung vorangetrieben, wo es doch an anderer Stelle unkomplizierter wäre (z.B. Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof)?

Diese Planung ist bereits vor anderen Planungen (Wohnbebauung ehem. Oeltjenhof) begonnen worden. Es ist oft nicht absehbar, dass zukünftig Flächen zur Verfügung stehen werden, die ggf. unkomplizierter ausgewiesen werden könnten.

Wird die öffentlich einmal vorgestellte Planidee in Erweiterung der Schumannstraße noch weiterverfolgt? Nein, diese Planung wird nicht weiterverfolgt.

Herr Höpken spricht aus Sicht der politischen Fraktionen im Gemeinderat: Es ist keine Lösung ersichtlich, die alle Anlieger in diesem Bereich zufriedenstellen wird. Es gibt bei jedem Vorschlag ein für und wider, sodass man bisher nicht die „beste“ Variante herausstellen konnte.

BM Kaars erinnert nochmals an die bereits geführten Diskussionen auch zur Öffnung der Georgstraße im hinteren Bereich.

Wie ist der weitere Ablauf?

Bis zum 25.10.2024 können Anregungen/Bedenken/Stellungnahmen schriftlich bei der Gemeinde Jade eingereicht werden. Die eingehenden Stellungnahmen werden anschließend von Planungsbüro und Gemeindeverwaltung gesichtet. Dann wird entschieden, wie mit den Stellungnahmen umgegangen werden soll (Abwägungsvorschläge werden erarbeitet). Die Abwägungsvorschläge werden dann in öffentlicher Fachausschusssitzung erörtert und der Politik zur Entscheidung vorgelegt. Dies wird voraussichtlich nicht mehr in diesem Jahr, sondern in 2025 stattfinden. Über die Fachausschusssitzungen und ihre Inhalte kann man sich über das Bürgerinformationssystem (Homepage) der Gemeinde Jade informieren. Sitzungstermine werden außerdem ortsüblich bekanntgemacht (d.h. Aushang an Rathaus und Einstellen auf der Homepage unter „ortsübliche Bekanntmachungen“).

Warum wird der Abstand zu Wald mit 20m festgesetzt? Müssten das nicht 35m sein?

Die Forstbehörde empfiehlt im Rahmen ihrer Stellungnahmen einen Abstand zu Wald von 35m. Man hat sich hier dazu entschieden, mit einem Abstand von 20m in die Entwurfsphase zu gehen und die Rückmeldungen dazu im Rahmen der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abzuwarten. Bei einem Abstand von 35m würde weitere Baufläche verloren gehen.

Wie ist im Plangebiet die Verkehrsführung im Hinblick auf Fuß- und Radwege geplant?
Konkret wird dies erst im Rahmen der Ausführungsplanung nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens festgelegt.

Ist im Plangebiet geförderter Wohnungsbau geplant?

Die Vorhabenträger berichten, dass die Investorfläche von einem Bauträger „aus einer Hand“ bebaut und vermietet wird. Ein Verkauf von Baugrundstücken oder fertig bebauten Grundstücken ist nicht geplant (nur im Bereich der Gemeindeflächen). Die Zahl der geplanten Wohneinheiten wurde im Laufe der Planungen noch einmal erhöht, um später auch gute Mietpreise anbieten zu können. Auch Reihenhäuser mit kleineren Wohnungen sind vorgesehen.

Gibt es eine Sozialraumquote?

Nein. Am Brandts Ring entstehen über 70 Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus. Der Landkreis Wesermarsch ist außerdem aktuell dabei, sein Wohnraumversorgungskonzept fortzuschreiben. Dieses dient als Fördergrundlage für den zukünftig geförderten Wohnungsbau.

BM Kaars bedankt sich bei allen Teilnehmern/Teilnehmerinnen und schließt die Informationsveranstaltung um 20:15 Uhr. Er erinnert daran, etwaige Stellungnahmen zur Bauleitplanung fristgerecht (d.h. bis zum 25.10.2024) schriftlich bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Protokollführung

Bürgermeister

Tag der Protokollerstellung: 07.10.2024