

GEMEINDE JADE
Landkreis Wesermarsch



**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 43
„Hintergrundbebauung Georgstraße /
P&R-Parkplatz Bahnhofsteppunkt
Jaderberg“**

gem. § 13a BauGB

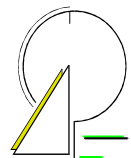
**Begründung
(Teil I)**

Entwurf

09.08.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.6	Belange des Immissionsschutzes	6
5.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
5.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	7
5.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	7
5.4	Grünflächen	7
5.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	8
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.7	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	8
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Verfahrensübersicht	9
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2	Beteiligung der Bürger	9
7.2.3	Öffentliche Auslegung	10
7.3	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 „Hintergrundbebauung Georgstraße“ für den Bereich nördlich der Georgstraße sowie westlich der Vareler Straße in dem Ortsteil Jaderberg an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und führt hierzu die 1. Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch.

Zwischen der Bahnstrecke Oldenburg und Wilhelmshaven ist der Neubau des Bahnhaltdepotpunktes „Jaderberg“ vorgesehen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer angrenzenden P&R - Anlage geschaffen werden. Eine detaillierte Ausgestaltung einer solchen Anlage liegt der Gemeinde bereits für eine Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ vor. Die detaillierte Ausgestaltung der Anlage, welche durch das Ingenieurbüro Vössing GmbH aus Hannover erstellt wurde, sieht vor, das Gebiet unmittelbar am neuen Bahnhofpunkt „Jaderberg“ von der Georgstraße zu erschließen und bietet auf einer Fläche von ca. 1.523 m² Platz für 23 PKW-Stellplätze sowie 40 Fahrrad-Stellplätze. Im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen plant die Gemeinde auf lange Sicht weitere angrenzende Flächen für eine mögliche Erweiterung dieser Anlage zu nutzen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ umfasst eine ca. 3.777 m² große Fläche nördlich der Georgstraße sowie westlich der Vareler Straße in dem Ortsteil Jaderberg. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der östliche Teil des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“, angrenzend an die Vareler Straße (K 108) sowie die Georgstraße, unterliegt derzeit keiner besonderen Nutzung und weist lediglich eine ungenutzte Wiesenfläche auf. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein sukzessiv entstandener Laubmischwald aus verschiedenen Laubbaumarten in den Wachstumsstadien Naturverjüngung bis mittleres Baumholz. Darüber hinaus verläuft im nordwestlichen Randbereich ein kleiner Graben.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der exponierten Ortsrandlage geprägt. Nördlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches schließen Siedlungsflächen an, die vornehmlich durch regionaltypische Einfamilienhäuser oder deutlich aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet sind. Ebenfalls in östliche Richtung angrenzend verläuft die bereits angesprochene Kreisstraße sowie die Bahntrasse der

Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven. Der westliche Bereich ist, ähnlich wie weiträumige Umgebung, frei von baulichen Strukturen und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. dem freien Landschaftsraum.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Jaderberg in der Gemeinde Jade außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Diese sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Der öffentliche Personennahverkehr ist zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Den öffentlichen Personennahverkehr ergänzende Mobilitätsangebote, wie beispielsweise flexible Bedienformen, sollen, insbesondere zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Grund- und Mittelzentren und zur Erschließung ländlicher Räume, weiterentwickelt und gestärkt werden.

Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ verfolgte Planungsziel, der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer angrenzenden P&R – Anlage, entspricht demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch konkretisiert. Regionalplanerisches Ziel des Landkreises Wesermarsch ist es, die in der Vergangenheit stillgelegten Zughaltepunkte bei Bedarf wieder in Betrieb zu nehmen. Hierzu gehört ausdrücklich auch der Zughaltepunkt „Jaderberg“ (vgl. RROP 2003, Ziffer 3.6.2 Rn.03). Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausreichende Flächenvorsorge für Park & Ride sowie Bike & Ride-Anlagen an den Haltestellen des Schienennahverkehrs zu betreiben (vgl. RROP 2003, Ziffer 3.6.1 Rn. 02). Die zeichnerische Darstellung des RROP 2003 enthält am Zughaltepunkt „Jaderberg“ bereits die Signatur „P“ (Park-and-ride / Bike-and-ride).

Der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen neuen RROP stellt den Zughaltepunkt „Jaderberg“ als „Vorranggebiet Bahnstation“ mit der Signatur „P“ (Vorranggebiet Park and Ride / Bike and Ride) dar. Gemäß § 3 (1) Nr. 4 ROG sind die in Aufstellung befindlichen Ziele als sonstige Erfordernisse der Planung zu berücksichtigen.

Die Planung entspricht sowohl den rechtskräftigen als auch den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung und ist aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen. Somit steht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade aus dem Jahr 2003 wird das gesamte Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Aufgrund der abweichenden Flächenentwicklung werden die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das gesamte Plangebiet (ca. 3.777 m²) gelten derzeit die Inhalte des, im Jahr 2007 rechtskräftig gewordenen, Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße“. Dieser setzt im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ einen Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) und in den Flächen, die sich in Richtung des offenen Landschaftsraums orientieren, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern fest.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ hat eine Größe von ca. 3.777 m². Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Wald)

Gemäß Hinweis der Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Neuenburg – ist der vorkommende Gehölzbestand auf den Flurstücken 43/1 und 43/13, der Flur 8 in der Gemarkung Jade als Wald i. S. des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen. Demnach handelt es sich im Wesentlichen um einen sukzessiv entstandenen Laubmischwald aus verschiedenen Laubbaumarten wie Birke und Ahorn, vereinzelt Eiche und Eibe in den Wachstumsstadien Naturverjüngung bis mittlerem Baumholz. Der überplante Bereich hat eine Größe von rd. 0,1 ha. Gemäß vorliegender Stellungnahme des Forstamtes Neuenburg wird eine Kompensationshöhe von 1,1 als ausreichend erachtet, so dass eine Ersatzaufforstung zur Größe von 0,11 ha umzusetzen ist. Die Gemeinde Jade stellt für die Ersatzaufforstung die Flurstücke 658/270, 270/1 und 1004/270, der Flur 5, der Gemarkung Schweiburg zur Verfügung. Die Gesamtfläche beträgt rd. 17.205 m², die bereits großflächig aufgeforstet wurde. Laut Aussage der Gemeinde Jade stehen auf den o. g. Flurstücken noch 4.626 Werteinheiten (entspricht einer Fläche 2.313 m²) zur Verfügung, so dass der auszugleichende Wald hier vollständig kompensiert werden kann. Es verbleibt eine Fläche von 1.213 m² (entspricht 2.426 WE).



Abbildung 1: Übersicht zur Lage der Waldersatzfläche (Quelle: Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 59 „Stindt-Flächen“ vom Planungsbüro Lux; bereitgestellt durch Gemeinde Jade).

4.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind,

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArt-SchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt bzw. genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese unmittelbar vor der Maßnahme durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß und entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Um die Belange der Wasserwirtschaft hinreichend zu berücksichtigen, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Heinzelmann aus Wiefelstede erstellt. Dieses Konzept sieht für den Teilbereich, der bereits über eine detaillierte Planung verfügt, die Errichtung von fünf Sickermulden im östlichen Plangebiet vor. Die Untersuchungen haben ergeben, dass der größte Teil der im Bebauungsplan oberflächennah anstehenden Böden für eine Versickerung geeignet sind. Die Ermittlung der erforderlichen Versickerungsflächen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Landkreises Wesermarsch nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 für ein Regenereignis 10-jähriger Häufigkeit.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wesermarsch oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden.“

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich, der im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden, Bahntrasse der Bahnlinie Oldenburg – Wilhelmshaven sowie der Kreisstraße (K 108), ist die Betrachtung der Lärmimmissionssituation ein wichtiger öffentlicher Belang. Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ ein Schallgutachten bei der itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet bzw. die Orientierungswerte an den Immissionsorten, demnach die Wohngebäude, die den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) aufweisen, deutlich überschritten werden. Dies resultiert jedoch nicht aufgrund der geplanten Umsetzung der P&R - Anlage, sondern viel mehr durch die bereits oben angesprochene Vorbelastung der Bahntrasse sowie der Kreisstraße. Die Einhaltung der Orientierungswerte an den kritischen Immissionsorten ist, durch die hohe Vorbelastung, auch durch praktikable, aktive Schallschutzmaßnahmen an der P&R - Anlage nicht zu erreichen. Die Bahntrasse hingegen verfügt bereits über beidseitige Lärmschutzwände, welche allerdings, bedingt durch den Bahnübergang der Vareler Straße, genau gegenüber bzw. angrenzend an die geplanten P&R - Anlage unterbrochen werden. In der Gesamtbelastung erhöht sich der Anteil an den kritischen Immissionsorten durch die Zusatzbelastung der P&R - Anlage lediglich um maximal 0,4 dB(A).

Die Bestrebung der Gemeinde ist es, die Mobilität insgesamt zu steigern sowie eine gute Vernetzung der verschiedenen Fortbewegungsmittel untereinander zu gewährleisten, beispielsweise der Wechsel vom Auto oder Fahrrad zur Bahn. Dabei spielen die unmittelbare Nähe der geplanten P&R - Anlage zum Bahnhofpunkt Jaderberg sowie die Flächenverfügbarkeit eine wesentliche Rolle. Es gilt einen attraktiven Bezug zu schaf-

fen, um den öffentlichen Personennahverkehr zu fördern. Die Neugestaltung des Bahnhofpunktes Jaderberg in Verbindung mit der Planung der angrenzenden P&R - Anlage ist dabei ein wichtiger Bestandteil. Aus diesem Grund schätzt die Gemeinde, im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes, die geringfügige Erhöhung der Lärmsituation als verträglich ein und hält, aus vorausgehenden Gründen, weiterhin an der Planung fest.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Dem kommunalen Planungsziel, der Schaffung rechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung einer P&R - Anlage, Rechnung tragend, wird innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ ein überwiegender Teil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Diese Maßnahmen beschränken sich lediglich auf den Geltungsbereich. Ein Ausbau der Georgstraße ist nicht erforderlich und daher auch nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“. Sollten weitere Maßnahmen, wie beispielsweise Beschilderungen oder Fußgängerübergänge, außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden, wird die Gemeinde Abstimmungen mit den entsprechenden Straßenbaulastträgern durchführen.

5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Kreuzungsbereich der Georgstraße / Vareler Straße (K 108) dürfen durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. der öffentlichen Parkfläche nicht beeinträchtigt werden. Daher erfolgt im östlichen Bereich des Plangebietes die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

5.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ verläuft im östlichen Teil des Plangebietes eine unterirdische Wasserleitung (300 GG), eine unterirdische Stromleitung (1 kV) sowie eine unterirdische Gasleitung (110 PVC), welche als solche gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt werden. Eine genauere Lagebestimmung muss durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsarbeiten vor Ort erfolgen.

5.4 Grünflächen

Die umliegenden Flächen des P&R-Parkplatzes werden als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der kleine Graben (Grüpe), welcher nordwestlich der Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ verläuft, wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die ordnungsgemäße Unterhaltung dieses Gewässers ist sicherzustellen.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als eine grünordnerische Maßnahme und zur verträglichen Einbindung des P&R-Parkplatzes in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum werden für die festgelegten öffentlichen Grünflächen zusätzlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgelegt. Folglich sind innerhalb der genannten Fläche heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölz anzulegen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten sind den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ zu entnehmen.

5.7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, um den umfangreichen Baumbestand Rechnung zu tragen und diesen zu sichern.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erschließung der unterirdischen Leitungen zu gewährleisten, werden die Leitungstrassen (3,00 m zu jeder Seite der Leitung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Vareler Straße (K 108) über die Gemeindestraße „Georgstraße“.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation des OOWV.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein geplantes Rückhaltebecken gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter (Graben, Bach, Fluss, Teich) abgeleitet. Die genaue Lage und Größe des Rückhaltebeckens wird, mit Hilfe eines Oberflächenentwässerungskonzeptes eines Fachbüros, bis zum Satzungsbeschluss in die Planung eingestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird innerhalb der Ausführungsplanung geregelt.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Jade,

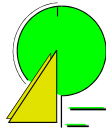
.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Hinterbebauung Georgstraße / P&R-Parkplatz Bahnhofpunkt Jaderberg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Jade durch

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de