

# Niederschrift

## über die 39. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr

**Sitzungstag:** 24.03.10  
**Sitzungsort:** Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus  
**Sitzungsdauer:** 16:00 Uhr bis 17:35 Uhr

### Teilnehmerverzeichnis:

#### **Vorsitzender**

Albers, Udo

#### **Ausschussmitglieder**

Hartl, Arnulf

Vertretung für Herrn Enno Ludewig

Huckfeld, Renate

Vertretung für Herrn Horst-Dieter  
Husemann

Matern, Hans

Rasenack, Marianne

#### **Grundmandat**

Glaum, Sabine

#### **Verwaltung**

Dankwardt, Angela

Hagestedt, Uwe

Röben, Manfred

Rüstmann, Dietmar

#### **Gäste**

Mosebach, Olaf

Planungsbüro Diekmann & Mosebach zu  
TOP 7 + 8

Weydringer, Herbert

Planungsbüro WMW zu TOP 9

### Entschuldigt waren:

#### **Vorsitzender**

Husemann, Horst-Dieter

#### **Stellvertretender Vorsitzender**

Kaiser, Peter

## **Ausschussmitglieder**

Albers, Jan Edo

Ludewig, Enno

## **Tagesordnung:**

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Die Sitzung wird um 16:00 Uhr eröffnet.

**Bürgermeisterin Dankwardt** erklärt, dass der eigentliche Vorsitzende des Planungsausschusses, Herr Husemann, entschuldigt fehle und der stellvertretende Vorsitzende, Herr Kaiser, laut telefonischer Mitteilung im Stau stehe und daher die Sitzung nicht leiten könne. Es müsse daher ein Vorsitzender gewählt werden. Die Wahl leite gemäß § 3 der Geschäftsordnung das älteste Ratsmitglied; dieses sei von den Anwesenden Frau Huckfeld. Dazu erklärt sich diese auf Anfrage bereit.

**Frau Huckfeld** bittet sodann um Vorschläge für den Vorsitz dieser Sitzung. **Herr Hartl** schlägt Herrn Albers vor. Dieser wird einstimmig gewählt und nimmt die Wahl an.

### **TOP 2 Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ausschussmitglieder**

**Der Vorsitzende** stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der oben genannten Ausschussmitglieder fest.

### **TOP 3 Feststellen der Beschlussfähigkeit**

**Der Vorsitzende** stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

### **TOP 4 Feststellen der Tagesordnung**

Hinsichtlich der Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

## **TOP 5      Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -**

**Der Vorsitzende** unterbricht die Sitzung um anwesenden Einwohnern die Möglichkeit zum Stellen von Fragen an den Ausschuss und die Verwaltung zu geben. Davon wird kein Gebrauch gemacht, so dass die Sitzung wieder eröffnet wird.

### **Zuständigkeit des Rates:**

**TOP 6      Satzung der Stadt Jever über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Abgrenzungssatzung) sowie über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des Ortsteiles Cleverns; hier: Antrag auf Änderung der Abrundungssatzung  
Vorlage: BV/189/2010**

**Herr Röben** erläutert den Sachverhalt. Die Verwaltung schlägt vor, den Antrag, die Teilfläche in die Abgrenzungssatzung einzubeziehen, abzulehnen, um dem damaligen Konzept der Abgrenzung und Abrundung aus dem Jahre 1997/1998 zu folgen.

**Frau Rasenack** stimmt der Ablehnung des Antrags zu und begründet dies mit der Gefahr der Nachahmung. Andere Personen könnten sonst ebenfalls Anträge stellen.

Der Ausschuss empfiehlt folgende Beschlussfassung:

### **Beschlussvorschlag:**

***Der Antrag des Eigentümers des Flurstückes 147 der Flur 2, Gemarkung Cleverns, ist abzulehnen, da es keinen städtebaulichen Grund für die beantragte Änderung der Abgrenzungssatzung gibt.***

**Abstimmung: einstimmig beschlossen**

**TOP 7      Bebauungsplan Nr. 80 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße/Adolf-Ahlers-Straße"; hier: Abwägung nach frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: BV/186/2010**

**Herr Mosebach** stellt anhand der dieser Niederschrift beigefügten Powerpoint-Präsentation die von Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge vor.

Zum Thema Abfahrtsverbot zur Bahnhofstraße von dem Platz vor dem Kino aus merken sowohl **Frau Glaum** als auch **Frau Rasenack** an, dass es zu Problemen kommen könne, wenn die dortige Zufahrt als Zufahrt für die Durchfahrt zum Parkplatz des neuen SB-Marktes genutzt werde. **Frau Rasenack** schlägt vor, dass zwischen dem Parkplatz im

Bereich vor dem Kino und dem Parkplatz vor dem neuen SB-Markt ein Zaun festgesetzt werden solle.

Sowohl **Herr Mosebach** als auch **Herr Röben** weisen dieses zurück, da dieses nicht Sache des Bebauungsplanes sei. Dort befinde sich zudem ein Bauteppich, so dass der Bereich theoretisch bebaut werden könne. Es handele sich um einen Angebotsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

**Herr Hartl** erklärt, dass man sich hier die Gedanken des Investors mache und damit in das Vorhaben eingreifen würde. **Der Vorsitzende** stimmt dem zu. Hier mache man sich zu viele Gedanken.

Auf Anfrage von **Herrn Matern** erklärt **Herr Röben**, dass der bisher entlang der Bahn geführte Radweg über die Planstraße zur Adolf-Ahlers-Straße umgelegt werden solle.

**Der Vorsitzende** fragt, ob für den von der Adolf-Ahlers-Straße in die Bahnhofstraße abfließenden Verkehr in Richtung Innenstadt eine ausreichende Sichtachse vorhanden sei, damit die Autofahrer frühzeitig die stadtauswärtsfahrenden Radfahrer sehen können. **Herr Mosebach** verweist dazu auf die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörden. Diese sehen insoweit keinen Gefahrenpunkt.

Zu den Bedenken von Frau Glaum und Frau Rasenack erklärt **Herr Hagededt**, dass man in der Vorwoche mit den Vertretern der Straßenverkehrsbehörden und der Polizei wegen der dortigen Verkehrsführung zusammen gesessen habe. Diese hätten dort keine Gefahrenpunkte entdeckt. Außerdem seien der Grundstückseigentümer und der Marktbetreiber selbst daran interessiert, dass der Verkehr dort reibungslos funktioniere. Soweit dieses nicht der Fall sein werde, würden die Straßenverkehrsbehörden und die Polizei im Rahmen der Verkehrssicherungskommission tätig werden und nötigenfalls entsprechende Maßnahmen zur Verkehrsregelung ergreifen, wie dieses bereits durch die Einbahnstraßenregelung von der Bahnhofstraße auf das Grundstück geschehen sei.

Der Ausschuss empfiehlt folgende Beschlussfassung:

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Jever beschließt die diesem Beschluss beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweisen.***
- 2. Der Rat der Stadt Jever beschließt die Auslegung des Bebauungsplan Nr. 80 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bahnhofstraße/Adolf-Ahlers-Straße“ nebst Begründung (Auslegungsbeschluss) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.***

**Abstimmung: einstimmig beschlossen**

**Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:**

**TOP 8      Bebauungsplan Nr. 57 "Schillerstraße" - 1. Änderung eines Teilbereiches -;**  
**hier: Vorstellung des Vorentwurfes**  
**Vorlage: BV/188/2010**

**Herr Mosebach** stellt anhand der dieser Niederschrift beigefügten Powerpoint-Präsentation den Planentwurf vor.

**Der Vorsitzende** bittet um Auskunft, ob die Neuplanung negative Auswirkungen auf den Bereich des daneben liegenden Grundstückes Gollor haben könnte. Dieses wird von **Herrn Mosebach** verneint. Durch die Umwandlung des jetzigen allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet vergrößere sich auf dem Nachbargrundstück der Spielraum hinsichtlich der möglichen Lärmemissionen.

Auf Hinweis von **Herrn Röben** erklärt **Herr Mosebach**, dass angeregt worden sei, im Räumuferstreifen einen Radweg vorzusehen. Anhand eines Luftbildes zeigt **er** auf, dass die vorgesehene Trasse entlang des Hookstiefs durchgehend mit Bäumen bewachsen ist. **Er** schlägt vor, die andere Seite des Hookstiefs vorzusehen, da der dortige Räumuferstreifen ohne Bepflanzung sei. **Frau Glaum** erkundigt sich, ob in einem Räumuferstreifen ein Radweg angelegt werden darf. Dieses bejaht **Herr Mosebach**.

**Beschlussvorschlag:**

*Der von dem Planungsbüro Diekmann & Mosebach vorgestellte Vorentwurf wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird gebeten, mit diesem Vorentwurf das frühzeitige Öffentlichkeits- und Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.*

**Abstimmung: einstimmig beschlossen**

**TOP 9      Bebauungsplan Nr. 43 B "Sondergebiet Möbelmarkt Sillensteder Straße/Mühlenstraße";**  
**hier: Vorstellung des Vorentwurfes**  
**Vorlage: BV/181/2010**

Anhand der dieser Niederschrift beigefügten Skizzen, Luftbilder und Planzeichnungen stellt **Herr Weydringer** die jetzige Situation des Plangebietes, die geschichtliche Entwicklung und die künftige Planung vor. Ein Planerfordernis ergebe sich u.a. aus dem Flächennutzungsplan 2009 in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept, das im Jahr 2008 vom Rat beschlossen worden ist. Hier seien klare Aussagen darüber getroffen worden, wie sich der Einzelhandel in Jever entwickeln solle. Das Einzelhandelskonzept sehe vor, dass die vorhandenen Einzelhandelsstandorte gesichert, aber keine weitergehende Nutzung für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel zugelassen werden sollen.

Der Möbelmarkt sei im Jahr 1972 mit einer Verkaufsfläche von 3.700 m<sup>2</sup> genehmigt worden. Möbelmärkte hätten sich seitdem weiter entwickelt und aufgrund des Wettbewerbsdrucks weitere Sortimente aufgenommen. Das Einzelhandelskonzept sehe eine Entwicklungsmöglichkeit von bis zu 10 % der Verkaufsfläche vor. Daher schlage **er**

eine festzusetzende Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> vor. Außerdem werde die überbaubare Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> auf 6.000 m<sup>2</sup> erhöht, damit der Eigentümer noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten habe.

Das Einzelhandelskonzept schließe die Ansiedlung von Verbrauchermärkten an diesem Standort aus. **Herr Weydringer** schlägt vor, den Grundsatz 4 des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen und nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen. Das Einzelhandelskonzept sage zudem aus, dass zentrenrelevante Randsortimente an nicht integrierten Standorten nur bis zu 5 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig seien. Dieses seien hier 200 m<sup>2</sup>.

Zudem sollten die Randsortimente eine Affinität zu Möbeln haben. Dieses sei bei folgenden Sortimenten der „Jever-Liste“ gegeben: Bettwäsche, Bilderrahmen, Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Gardinen, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle, Haushaltswaren, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Kunstgewerbe/Bilder, Leuchten/Leuchtmitteln und Teppiche (siehe auch Ziffer 1.3 der beigefügten textlichen Festsetzungen).

**Herr Weydringer** erklärt auf Anfrage, dass dort kein 200 m<sup>2</sup> großer Elektrohandel entstehen könne, da pro Randsortiment die Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt werden soll. Zudem sollen auf dem Freigelände Verkaufsaktionen und das Aufstellen von Imbiss-/Verkaufswagen unzulässig sein.

**Er** weist darauf hin, dass Gastronomie dort mit der Bedingung zulässig sei, dass der Zugang über den Möbelmarkt erfolgt; d.h. dass beispielsweise ein Besuchercafe von außen nicht frei zugänglich sein darf.

**Frau Glaum** erklärt nach Abschluss des Vortrages, dass sie die stringente Zielsetzung dieses Bebauungsplanes zum Schutz der Innenstadt voll und ganz unterstütze.

**Herr Hartl** schließt sich dieser Aussage an und fragt nach, wie es mit der Rechtssicherheit aussehe, wenn der Grundstückseigentümer nach 15 Jahre sage, dass er keinen Betreiber für einen Möbelmarkt mehr finden könne. **Herr Weydringer** antwortet, dass dann der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan geändert werden müssen.

**Der Vorsitzende** merkt an, dass seiner Ansicht nach der Bauteppich zu eng gefasst sei und der Bebauungsplan insofern keine Flexibilität besitze. Grundsätzlich sei die Zielsetzung des Bebauungsplanes in Ordnung. Der Grundstückseigentümer habe jetzt nur die Chance, sich in festgesetzten Grenzen zu bewegen. Ihm sei der Zuschnitt zu eng; seiner Ansicht nach müsste der Bauteppich größer sein.

**Herr Weydringer** erwidert, dass dort ein Erweiterungsspielraum von bis zu 10 m möglich sei. Bei einem Neubau an anderer Stelle komme es zu Problemen mit den Stellplätzen. Derzeit seien dort 60 Stellplätze vorhanden. Bei einem Neubau seien laut den Bauvorschriften erheblich mehr erforderlich. Da diese in der Regel vor dem Gebäude lägen, halte **er** eine andere Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück für unwahrscheinlich.

**Herr Rüstmann** ergänzt, dass der Bebauungsplan geändert werden könne, wenn der Eigentümer die Stadt von seinem Konzept überzeuge.

**Beschlussvorschlag:**

***Der von dem Planungsbüro Planteam WMW GmbH & Co.KG vorgestellte Vorentwurf wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird gebeten, mit diesem Vorentwurf das frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.***

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 4 Enthaltung 1**

**Eigene Zuständigkeit:**

**TOP 10 Genehmigung der Niederschrift Nr. 38 vom 03.02.2010 - öffentlicher Teil**

-

Diese Niederschrift wird mit 3 Ja-Stimmen, bei 2 Enthaltungen wegen Nichtteilnahme genehmigt.

**TOP 11 Mitteilungen der Verwaltung**

- keine -

**TOP 12 Schließen der öffentlichen Sitzung**

**Der Vorsitzende** schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:19 Uhr

Genehmigt:

Udo Albers  
Vorsitzende/r

Angela Dankwardt  
Bürgermeisterin

Uwe Hagedstedt  
Protokollführer/in

