

Niederschrift

über die 24. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr

Sitzungstag: 03.09.14
Sitzungsort: Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus
Sitzungsdauer: 16:00 Uhr bis 17:20 Uhr

Teilnehmerverzeichnis:

Vorsitzender

Husemann, Horst-Dieter

Stellvertretender Vorsitzender

Andersen, Klaus

Ausschussmitglieder

Albers, Udo

Feldmann, Monika

Lange, Hans-Jürgen

Vredenburg, Elke

Wolken, Wilfried

Grundmandat

Hartl, Arnulf

Vertretung für Herrn Enno Ludewig

Verwaltung

Größ, Alexander

Hagestedt, Uwe

Müller, Mike

Rüstmann, Dietmar

Gäste

Erhorn, Meike

Planungsbüro Thalen Consult zu TOP 8

Fittje, August

Planungsbüro Thalen Consult zu TOP 8

Korte, Hannes

Planungsbüro Diekmann & Mosebach zu TOP 10

Weydringer, Herbert

Planungsbüro.Planteam WMW GmbH & Co.KG zu TOP 9

Winter, Lutz

Planungsbüro Thalen Consult zu TOP 8

Entschuldigt waren:

Grundmandat

Ludewig, Enno

Tagesordnung:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 16:00 Uhr.

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

Die Tagesordnung wird wie vorgelegt beschlossen.

TOP 5 Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung, um anwesenden Einwohnern die Möglichkeit zur Fragestellung einzuräumen. Davon wird kein Gebrauch gemacht, so dass die Sitzung wieder eröffnet wird.

Zuständigkeit des Rates:

TOP 6 Geplantes Sanierungsgebiet IV "Lohne/Schlachte/Hooksweg" - Aufnahmeverfahren in das Städtebauförderungsprogramm; hier: Beschluss des Rates über die Absicht, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen Vorlage: BV/0688/2011-2016

Der Vorsitzende führt kurz zur Beschlussvorlage aus und lässt dann über die Beschlussempfehlung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever beabsichtigt für das Gebiet „Lohne / Schlachte / Hooksweg“ eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen.

Hierfür soll die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm - Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beantragt werden.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 5 Nein 2

TOP 7 Geplantes Sanierungsgebiet IV "Lohne/Schlachte/Hooksweg" - Aufnahmeverfahren in das Städtebauförderungsprogramm; hier: Finanzierung des Eigenanteils der Stadt Jever zum geplanten Sanierungsgebiet IV Vorlage: BV/0689/2011-2016

Der Vorsitzende erläutert die Notwendigkeit dieser Beschlussempfehlung, weist aber darauf hin, dass diese vorbehaltlich von Einzelbeschlüssen für künftige Maßnahmen erfolge, die sich an der Finanzlage der Stadt orientieren werden.

Herr Lange erkundigt sich, warum in der Kosten- und Finanzierungsübersicht die Kosten für 3 bis 4 Umzüge enthalten seien. **Der Vorsitzende** erwidert, dass diese lediglich für den Eventualfall eingeplant worden seien.

Herr Lange fragt, ob die unter Punkt 5 der Kosten- und Finanzierungsübersicht genannten Baumaßnahmen durchgeführt werden. **Der Vorsitzende** erklärt, dass nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalles Zuschüsse gewährt werden können.

Herr Lange führt aus, dass, wenn die Stadt Jever die Bereitschaft erklärt, jährlich 83.000,00 Euro im Rahmen der Sanierung aufwenden zu wollen, diese Mittel auch vorhanden sein müssen. Der städtische Haushalt sei seiner Ansicht nach so eng, dass diese Mittel nicht vorhanden seien. **Der Vorsitzende** weist darauf hin, dass die Sanierungsmittel jährlich im Rahmen des jeweiligen finanziellen Spielraums in den Haushalt aufgenommen werden können.

Herr Hartl rekapituliert, dass es jetzt erst einmal darum gehe, in das Sanierungsprogramm aufgenommen zu werden. Dafür sei dieser Beschluss als formeller Akt erforderlich. Wenn die Stadt in das Sanierungsprogramm aufgenommen worden sei, werde man über die Vergabe der Sanierungsmittel im Einzelfall nach Haushaltslage entscheiden.

Herr Rüstmann bestätigt dieses. Man könne die vorgeschlagenen Maßnahmen über den Verkauf von Grundvermögen in dem neuen Baugebiet Gleisdreieck finanzieren. Hier müsse man von Jahr zu Jahr sehen, was möglich sei.

Herr Wolken führt aus, dass es sich bei diesem Beschluss um ein Stück Papier handele, aus dem keine Ansprüche hergeleitet werden können. Man wisse derzeit nicht, ob die Stadt Jever in das Förderprogramm aufgenommen werde.

Herr Udo Albers erläutert die Gründe der SWG-Fraktion gegen das Sanierungsgebiet. Seiner Fraktion gehe es darum, den Haushalt auf weite Sicht gesehen auszugleichen. Bei der angestrebten Sanierungsmaßnahme handele es sich um ein Luftschloss, da andere wichtige Dinge seit Jahren aufgeschoben würden.

Herr Hartl weist darauf hin, dass solche Diskussionen bei den Sanierungsgebieten I bis III nicht geführt worden seien. Es gehe jetzt erst einmal darum, in das Sanierungsprogramm aufgenommen zu werden.

Herr Udo Albers erwidert, dass der Kämmerer mitgeteilt habe, dass die Sanierungsmaßnahme aus den Erlösen aus Grundstücksverkäufen finanziert werden könnte. **Er** erinnert daran, dass die Stadt Jever in der Vergangenheit die Kläranlage und einige Häuser verkauft habe. Die Stadt Jever arbeite sich insofern nach unten.

Frau Vredenburg weist darauf hin, dass **sie** nicht wisse, wo das Stadtmarketing und die Touristiker tätig werden sollen, wenn man nicht in die Innen- bzw. Altstadt investiere.

Udo Albers erklärt, dass aufgrund fehlender finanzieller Mittel die Straße zur Erschließung der großen noch freien Gewerbefläche im Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm/Am Bullhamm nicht gebaut und damit keine attraktiven Gewerbegrundstücke angeboten werden können. Für ihn habe die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben Priorität.

Der Ausschuss empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever ist grundsätzlich bereit, den durch Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung des geplanten Sanierungsgebietes IV aufzubringen.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 5 Nein 2

Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:

**TOP 8 Bebauungsplan Nr. 60 "Gleisdreieck" - 2. Änderung und Erweiterung - mit örtlichen Bauvorschriften;
hier: Erweiterung des Geltungsbereiches, Aufnahme örtlicher Bauvorschriften und Vorstellung des Vorentwurfs
Vorlage: BV/0736/2011-2016**

Der Vorsitzende erteilt **Herrn Winter** vom Planungsbüro Thalen Consult das Wort. Dieser geht einleitend auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“ ein, der im November 1996 rechtswirksam geworden sei und einen Geltungsbereich von 25 ha habe. Der nördliche Bereich sei relativ schnell bebaut worden. Im Jahr 2012 sei dann die 1. Änderung für einen Teilbereich rechtswirksam geworden. Auch dieses Baugebiet sei vollständig vermarktet, so dass es keine freien Bauplätze mehr gebe.

Nun habe die Stadt die restlichen Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes und weitere, westlich angrenzende Flächen erwerben können. Hierdurch sei eine neue Verkehrsführung erforderlich geworden, so dass eine 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgen solle. Formal handele es sich um eine Neuauflistung des Bebauungsplanes. Gegenstand dieses Bebauungsplanes sollen auch örtliche Bauvorschriften werden. Der Geltungsbereich habe eine Größe von 12,8 ha und umfasse ca. die Hälfte des Ursprungsbebauungsplanes. Es können, ausgehend von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 qm, 120 Baugrundstücke entstehen. Dieses sei aber nicht abschließend.

Anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation erläutert **Herr Winter** die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Aufteilung verschiedener Bereiche baulicher Dichte und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

Bezüglich der angrenzenden Bahnlinie führt **er** aus, dass diese im Ursprungsbebauungsplan nicht registriert worden sei. Dort gebe es zur Zeit 2 Zugpaare pro Stunde und einen Nachtzug (nach 22:00 Uhr). Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens sei dann von einer doppelt so hohen Belastung ausgegangen worden. Aufgrund des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens sei die Festsetzung von Lärmpegelbereichen erforderlich. Es werde empfohlen, Wohn- und Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu organisieren, da bei geöffneten Fenstern gerade in der Nacht ein ungestörter Schlaf nicht möglich sei. Soweit diese Räume zu den Bahngleisen hin organisiert werden, werden für diese Räume schallmindernde Maßnahmen vorgeschrieben. Diese würden für Bauherren aber nicht zu Mehrbelastungen führen, da die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EneV) bereits Maßnahmen vorsehen (Dreifachverglasung, schallgedämmte Lüftungssysteme), die sich schallmindernd auswirken.

Herr Wolken erkundigt sich, warum von einer Verdoppelung ausgegangen werde, obwohl kein Kreuzungsbahnhof vorhanden sei. Außerdem gebe es seines Erachtens keinen

Nachtzug. **Herr Winter** erwidert, dass dieses jeweils vorsichtige Schätzungen zur Vorsorge seien.

Anmerkung der Verwaltung:

Laut Fahrplan der Nordwest-Bahn verkehrt an Sonn- und Feiertagen ein Zug nach 22:00 Uhr).

Herr Winter stellt sodann die örtliche Bauvorschrift über lebende Einfriedungen vor. Danach sind tote Einfriedungen im Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) seien nicht höhenbegrenzt.

Abschließend stellt **Herr Winter** die geplanten Bauabschnitte vor. Im Rahmen des 1. Bauabschnittes solle der Lückenschluss der Straße Dannhalmsburg erfolgen und im 2. Bauabschnitt die Normannenstraße bis zur Adolf-Ahlers-Straße durchgebaut werden.

Herr Wolken fragt, ob der Baustellenverkehr für den 1. Bauabschnitt dann nur über das alte Baugebiet erfolgen solle. Dieses bestätigt der **Vorsitzende**. Die folgenden Bauabschnitte könnten dann über die Adolf-Ahlers-Straße erfolgen.

Herr Rüstmann führt aus, dass die Bauabschnitte 1 und 2 gesetzt seien, während die folgenden nach der Grundstücksnachfrage realisiert werden sollen. Die Verwaltung bemühe sich um eine kleinere Parzellierung, da derzeit Grundstücksgröße von 550 bis 650 m² nachgefragt werden. Es bleibe dem Planer überlassen, dieses umzusetzen. Es gebe einzelne Fragestellungen, die noch in der Diskussion seien, beispielsweise, ob im Bereich des Bodendenkmals ein Kinderspielplatz angelegt werden könne oder ob eine zwingende 2-Geschossigkeit in Teilen des Planbereiches notwendig sei. Hier spiele die bestmögliche Vermarktungsfähigkeit der Baugrundstücke eine Rolle.

Auf die Frage von **Herrn Wolken** nach der Anzahl der Grundstücke im 1. Bauabschnitt erwidert **Herr Rüstmann**, dass dort 14 Grundstücke vorgesehen seien.

Herr Andersen erklärt, dass ihm die möglichen Bauhöhen bis zu 12 m suspekt seien. Diese halte er für zu hoch. Außerdem vermisse er Grünflächen und Kinderspielplätze. Er habe festgestellt, dass der Bolzplatz im Bereich Klein Grashaus sehr gut angenommen worden sei. Ein solcher solle hier auch mit vorgesehen werden.

Herr Größ erwidert, dass die Bauhöhe aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden sei und man damit eine Fortführung der dort vorgesehen verdichteten Bebauung beabsichtige. In dem jetzigen Geltungsbereich sei ein Kinderspielplatz geplant. Derzeit bemühe man sich darum, am Bodendenkmal als zentralen Platz einen Kinderspielplatz einzuplanen. Dort seien aber in kurzer Entfernung 2 Spielplätze vorhanden. Hier sei man aber noch im Gespräch.

Der Ausschuss empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Verwaltungsausschuss beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gleisdreieck“. Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieses Beschlusses.**

2. **Der von dem Planungsbüro Thalen Consult GmbH vorgestellte Vorentwurf mit örtlichen Bauvorschriften 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: einstimmig beschlossen

**TOP 9 Bebauungsplan Nr. 98 "Quartier Große Burgstraße" mit örtlichen Bauvorschriften;
hier: Aufnahme örtlicher Bauvorschriften und Vorstellung des Vorentwurfs
Vorlage: BV/0737/2011-2016**

Herr Weydringer führt anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation ausführlich zum Planungsanlass und Inhalt des angestrebten Bebauungsplanes aus.

Der Vorsitzende weist nach dem Vortrag darauf hin, dass man mit dieser Planung dem Anliegerauftrag folge.

Herr Lange schlägt vor, zur Belebung der Großen Burgstraße einen Einbahnstraßenverkehr zuzulassen. Dann würden die dortigen Geschäfte eventuell besser frequentiert. **Der Vorsitzende** erwidert, dass die Verkehrsführung mit dem Bebauungsplan nichts zu tun habe.

Herr Udo Albers erkundigt sich, was der Vorteil dieser Bauleitplanung sei. **Der Vorsitzende** antwortet, dass dann das Wohnen in der Erdgeschosslage zulässig sei.

Herr Udo Albers fragt, ob der jetzige Zustand ohne diese Festsetzungen schlechter sei. **Der Vorsitzende** ergänzt, dass sich die Frage stelle, warum man jetzt soviel regelt, was vorher nicht geregelt gewesen sei.

Herr Weydringer erwidert, dass der Teufel im Detail liege. Die derzeit zulässige offene Bauweise im Bereich zur Kleinen Burgstraße hin, lasse moderne Einfamilienhäuser zu. Dieses würde nicht zum vorhandenen Stadtbild passen und einer Abstufung der Bebauung zur Prinzenallee zuwider laufen.

Frau Feldmann stellt fest, dass lt. Vortrag von Herrn Weydringer das Ärztehaus an der Schloßstraße und das Café Maria für den „Lauf“ der Straßen wichtig seien. **Sie** erkundigt sich, ob langfristig dort Wohnen im Erdgeschoss zulässig sei, wenn die jeweilige Nutzung aufgegeben werden. Dieses verneint **Herr Weydringer**.

Sodann lässt **der Vorsitzende** über die Beschlussempfehlung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Der vom Planungsbüro WMW GmbH & Co. KG vorgestellte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 „Quartier Große Burgstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften 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 6 Enthaltung 1

**TOP 10 Bebauungsplan Nr. 99 "Südlicher Friesenweg" mit örtlichen Bauvorschriften;
hier: Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften und Vorstellung des Vorentwurfs
Vorlage: BV/0738/2011-2016**

Herr Korte erklärt einfühend, dass die örtlichen Bauvorschriften eins zu eins aus dem Bebauungsplan Nr. 60 – 2. Änderung und Erweiterung – übernommen werden, so dass **er** dazu keine Ausführungen mehr tätigen werde.

Anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation zeigt **er** die Lage des 1,6 ha großen Plangebietes auf. Dabei handele es sich um den ersten Entwicklungsschritt zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „südlicher Friesenweg“ und die konsequente Fortentwicklung des Flächennutzungsplanes 2009 der Stadt Jever.

Der Friesenweg werde bis zum Wendehammer ausgebaut, der als Wendeanlage für Müllabfuhrfahrzeuge in dieser Größe erforderlich sei. Die textlichen Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an den Bebauungsplan 60 – 2. Änderung und Erweiterung – um eine Gleichartigkeit der Baugebiete zu gewährleisten. Hier habe man aber zusätzliche eine Gebäudelängenbegrenzung vorgesehen, um eine bessere Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Siedlungsstruktur zu gewährleisten.

Der Ausschuss empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Der vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach vorgestellte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „Südlicher Friesenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften 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: einstimmig beschlossen

Eigene Zuständigkeit:

TOP 11 Genehmigung des Protokolls Nr. 23 vom 06.08.2014 - öffentlicher Teil -

Diese Niederschrift wird mit 7 Ja-Stimmen, bei 1 Enthaltung wegen Nichtteilnahme genehmigt.

TOP 12 Mitteilungen der Verwaltung

- keine -

TOP 13 Anfragen und Anregungen

- keine -

TOP 14 Schließen der öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:14 Uhr.

Genehmigt:

Horst-Dieter Husemann
Vorsitzende/r

Mike Müller
Allgemeiner Vertreter des
Bürgermeisters

Uwe Hagedstedt
Protokollführer/in