

# Niederschrift

## über die 40. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

**Sitzungstag:** 22.04.2020

**Sitzungsort:** Treffpunkt: Theater Am Dannhalm

**Sitzungsdauer:** 16:30 Uhr bis 19:06 Uhr

### Teilnehmerverzeichnis:

#### Vorsitzender

Funk, Harry, Dr.

#### Ausschussmitglieder

Albers, Udo

Harjes, Olaf

Montigny, Bettina

Reck, Renate

Theemann, Hendrik

Wolken, Wilfried

Vertretung für Herrn Dr. Matthias Bollmeyer

#### Verwaltung

Albers, Jan Edo, Bürgermeister

Hagestedt, Uwe

Rüstmann, Dietmar

Protokollführer

#### Gäste

Allmers, Robert

Gellmers, Gerd

zu TOP 14

Planungsbüro Thalen Consult GmbH zu TOP 8

Kieselhorst, Christian

Lasar, Janina

Architekturbüro Kieselhorst & Piltz zu TOP14  
Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner zu TOP 6

Meinert, Arne

Planungsbüro Thalen Consult GmbH zu TOP 8

Piltz, Rüdiger

Tönnies, Andre

Architekturbüro Kieselhorst & Piltz zu TOP 14  
Landkreis Friesland - untere Denkmalbehörde - zu TOP 14

Weydringer, Herbert

Planungsbüro HWPlan Stadtplanung zu TOP 7

### Entschuldigt waren:

**Ausschussmitglieder**  
Bollmeyer, Matthias, Dr.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1. Eröffnung der Sitzung**

**Der Vorsitzende** eröffnet die Sitzung um 16:30 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 den anwesenden Einwohnern Gelegenheit, zur Fragestellung einzuräumen. Ein Einwohner schlägt vor, Fragen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 nach dessen Vorstellung stellen zu dürfen. Diesem Vorschlag stimmt der Ausschuss zu. Da keine Fragen zu anderen Themen gestellt werden, wird die Sitzung wiedereröffnet.

#### **Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:**

#### **TOP 6. Bebauungsplan Nr. 109 "An den Schöfelwiesen West" mit örtlichen Bauvorschriften; hier: Vorstellung des Vorentwurfes Vorlage: BV/1060/2016-2021**

**Herr Rüstmann** führt kurz zur Beschlussvorlage aus. Anschließend erläutert **Frau Lasar** vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner die Entwicklung des Vorentwurfs anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation.

Anschließend unterbricht **der Vorsitzende** die Sitzung für eine Einwohnerfragestunde zu diesem Thema. In diesem Rahmen werden von verschiedenen Einwohnern Fragen zur Bebaubarkeit, zur künftigen Verkehrsführung insbesondere des Friesenweges, zum städtebaulichen Entwicklungskonzept „Südlich Friesenweg“ und zur Nutzung des Kinderspielplatzes Brookmerlandring im Zusammenhang mit einer möglichen Wegeverbindung bzw. Anlage eines weiteren Kinderspielplatzes gestellt und von der Verwaltung beantwortet. Sodann wird die Sitzung fortgeführt.

**Herr Harjes** führt aus, dass seiner Ansicht nach durch die Corona-Krise ein Nachfrageeinbruch hinsichtlich der Grundstücksvermarktung in diesem Baugebiet zu erwarten sei. **Er** glaube nicht, dass die Bauentwicklung so weiter gehen werde wie vor der Corona Krise. Dieses sei einer der Gründe, warum der Ankauf von weiterem Bauerwartungsland in Rahrdum von seiner Fraktion nicht unterstützt werde. Diesen Bebauungsplan werde seine Fraktion aber mittragen, obwohl sich die Frage stelle, wann die Erschließung dieses Baugebietes erfolgen solle. **Herr Rüstmann** erwidert, dass **er** für die Vermarktung des gesamten Baugebietes „Schöfelwiesen“ zuständig sei und bisher keine Absagen für bereits vorliegende Reservierungen habe feststellen können.

**Herr Udo Albers** erklärt, dass die Spielplatzfrage bei der weiteren Planung mit auf die Tagesordnung gesetzt werden müsse, um zu klären, ob der Kinderspielplatz Brookmerlandring weiter genutzt oder ein neuer Kinderspielplatz angelegt werden solle. **Er** erkundigt sich, wie in diesem Bereich die Bodenverhältnisse beschaffen seien und ob man den sulfatsauren Boden als Aushub „los werden“ könne. **Herr Rüstmann** erwidert, dass der Boden im nördlichen Bereich des Baugebietes besser sei, da man dort in geringer Tiefe auf Sand treffe. Das Problem der Entsorgung des sulfatsauren Bodens sei über die Verwendung des Bodens für den Deichbau gelöst worden.

**Herr Wolken** fragt nach, ob der aus dem 1. Bauabschnitt angehäuften Boden bereits abgefahren worden sei. Dieses verneint **Herr Rüstmann**. Der Boden werde im Rahmen der Erschließung des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 108 „An den Schöfelwiesen Ost“ abgefahren.

**Der Vorsitzende** lässt über die Beschlussempfehlung abstimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

***Der von dem Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner 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 7. Außenbereichssatzung gem. § 35 VI BauGB für den Bereich Sandel; hier: Vorstellung des Vorentwurfs Vorlage: BV/1061/2016-2021**

**Herr Rüstmann** führt kurz zur Beschlussvorlage aus. Sodann erläutert **Herr Weydringer** vom Planungsbüro HW-Stadtplanung anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation die Entwicklung des Vorentwurfs der Außenbereichssatzung „Sandel“.

**Er** sei vor Ort gewesen und habe die vorhandene Gebäude- und Siedlungsstruktur begutachtet und aufgenommen. **Er** habe festgestellt, dass dort ein Handlungsbedarf für die Sanierung großer Teile des Gebäudebestandes gegeben sei. Es gebe Interessenten für die Sanie-

rung des vorhandenen Bestandes. Mit der Verkehrserschließung gebe es hier keine Probleme.

Als Ziel für diese Außenbereichssatzung sieht **Herr Weydringer** nicht nur die private Nutzung, sondern das dörfliche Wohnen, soweit es die Landwirtschaft in diesem Bereich nicht störe. Neben der Bestandsumnutzung werden zusätzliche Baufelder als Vorschlag dargestellt, ohne dass sich der Charakter dieses Rundlingsdorfes ändere. In diesem Rahmen seien neue Gebäudetypen mit einer Größe von 10 m x 15 m im Einzelfall möglich, so dass die vorhandene Maßstäblichkeit gewahrt bleibe. Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten für die großen ehemaligen Hofstellen erklärt **Herr Weydringer**, dass hier eine gewerbliche Nutzung oder eine Nutzung mit Ferienwohnungen möglich sein könne. Es bestünde die Möglichkeit eines Abrisses und Neubaus auf dem bisherigen Grundriss. **Er** weist darauf hin, dass die Pläne keinen festsetzenden Charakter haben. Es könnten aber 5 bis 8 Neubauten entstehen. Ziel sei es aber, die vorhandene Bausubstanz zu erhalten. Man wolle die städtebauliche Entwicklung fördern, die aber im Einzelfall genehmigt werden müsse.

**Herr Udo Albers** fragt, warum das Grundstück im südöstlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches aus dem herausgenommen worden sei. Seiner Ansicht nach sei dieses besonders für eine Bebauung geeignet. **Herr Hagestedt** erwidert, dass im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes festgestellt worden sei, dass dieses Grundstück eine Ausgleichsfläche sei, die von der Naturschutzstiftung des Landkreises Friesland verwaltet werde und daher für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehe. Im weiteren Verfahren sei eine entsprechende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu erwarten, so dass diese Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden sei.

**Herr Theemann** bezeichnet die Außenbereichssatzung als gute Idee, um die dortigen baulichen Zustände zu verbessern. Der Charakter des Rundlingsdorfes müsse aber erhalten bleiben und dürfe nicht verloren gehen. Einerseits würden dort Investitionen möglich gemacht, andererseits werden die Interessen der Landwirtschaft geschützt.

**Herr Wolken** erklärt, dass die SPD-Fraktion diese Außenbereichssatzung unterstütze. Obwohl dort nicht viele neue Bauplätze entstehen, müssten Anreize für die Sanierung des Bestandes geschaffen werden.

**Der Vorsitzende** lässt über die Beschlussempfehlung abstimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

***Der von dem Planungsbüro HWPlan Herbert Weydringer vorgestellte Vorentwurf der Außenbereichssatzung Sandel und die damit einhergehende Änderung des Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Eine Übersichtskarte des geänderten Geltungsbereiches ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. 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 8. Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 108 "An den Schöfelwiesen Ost" hier: Vorstellung der Ausbauplanung und Ausschreibungsbeschluss Vorlage: BV/1069/2016-2021**

**Herr Meinert** von der Fa. Thalen Consult GmbH stellt anhand der beigelegten Präsentation die Ausbauplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 vor. **Er** erläutert die Ausbauart der einzelnen Straße und Wege und den Straßenaufbau. Das Gelände werde um 40

bis 60 cm erhöht, um aus dem Bereich des sulfatsauren Bodens herauszukommen und das nötige Gefälle für die Schmutz- und Regenentwässerung zu schaffen.

**Der Vorsitzende** erkundigt sich, ob die Streifen für die Versorgungsleitungen nachträglich angelegt werden. Dieses verneint **Herr Meinert**; die Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Ersterschließung mit verlegt.

**Herr Theemann** fragt hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens danach, ob dafür durch die nachfolgende Erschließung für den Bebauungsplan Nr. 109 „An den Schöfelwiesen West“ eine Vergrößerung notwendig sei. **Herr Meinert** erwidert, dass für die Größe des Regenrückhaltebeckens eine hydraulische Berechnung durchgeführt werden müsse. Dieses soll das Oberflächenwasser für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 108 und 109 und für das Baugebiet Friesenweg Süd aufnehmen. Es werde größer werden, als auf dem Lageplan dargestellt, jedoch kleiner, als in dem städtebaulichen Konzept „Südlich Friesenweg“ dargestellt. **Er** weist darauf hin, dass es ein provisorische Regenrückhaltebecken für das Baugebiet „Südlicher Friesenweg“ gebe, das aber aufgelöst werde. Das neue Regenrückhaltebecken werde im Rahmen der Erschließung gleich in ausreichender Größe erstellt, damit man dieses nicht 2-mal anfassen müsse.

**Herr Rüstmann** erkundigt sich, wann die Ausschreibung erfolgen solle. **Herr Meinert** erwidert, dass die hydraulische Berechnung 1 bis 2 Monate dauern werde und der Genehmigungsantrag für den Landkreis ebenfalls 1 bis 2 Monate. **Er** rechne mit 3 bis 5 Monaten. **Herr Rüstmann** weist darauf hin, dass ursprünglich geplant gewesen sei, die Erschließung bis Ende des Jahres abzuschließen. **Er** stellt fest, dass aufgrund dieser Aussagen die Ausschreibung erst im Herbst erfolgen könne und man mit der Erschließung in diesem Jahr nicht fertig werde.

**Herr Theemann** fragt, wann dann ein Baubeginn für Bauinteressenten möglich sei. **Herr Rüstmann** erwidert, dass dieser je nach Witterung im Winter wohl erst im Frühjahr erfolgen könne.

**Bürgermeister Albers** führt aus, dass für die Stadt Jever wichtig sei, dass man mit diesem Baugebiet weiterkomme, um absehen zu können, wann man mit der Vermarktung beginnen könne. Jever sei nach wie vor interessant für Bauwillige, auch für Interessenten aus Nordrhein-Westfalen, die sich wegen der Corona Krise Gedanken machen. Es sei vermehrt eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu verspüren, da die Bewegungsfreiheit in Mehrfamilienhäusern eingeschränkt sei. Es sei daher wichtig, dass man jetzt weiterkomme.

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

#### **Beschlussvorschlag:**

***Der vom Planungsbüro Thalen Consult GmbH vorgestellten Ausbauplanung wird zugestimmt.***

***Die Baumaßnahme ist öffentlich auszuschreiben.***

Abstimmung: einstimmig beschlossen

#### **Eigene Zuständigkeit:**

**TOP 9. Genehmigung des Protokolls Nr. 39 vom 11.03.2020 - öffentlicher Teil -**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

## **TOP 10.      Mitteilungen der Verwaltung**

**Herr Rüstmann** teilt mit, dass mit dem Endausbau des letzten Abschnittes des Normannen-  
viertels am gestrigen Dienstag, 21.04.2020, begonnen worden sei.

## **TOP 11.      Anfragen und Anregungen**

### **TOP 11.1.    Anfragen von Herrn Udo Albers**

**Herr Albers** führt aus, dass im Rahmen der Haushaltsberatung beschlossen worden sei,  
dass Verkehrsdisplays angeschafft werden sollten. **Er** erkundigt sich, ob dieses schon um-  
gesetzt worden sei.

*Lt. telefonischer Auskunft von Herrn Schwarz sind diese nicht beschafft worden, da mit dem  
vorhandenen Display in den Außenbereichen Zahlen ermittelt werden und dann in einen der  
nächsten Ausschusssitzungen entschieden werden soll, ob eine weitere Beschaffung erfor-  
derlich ist.*

**Herr Albers** weist außerdem darauf hin, dass im Haushalt 2020 die Planungskosten für den  
Radwegebau entlang der L 813 von Sandelermöns nach Cleverns eingeplant worden seien  
und fragt, wann der Planungsauftrag vergeben werde. **Bürgermeister Albers** erinnert daran,  
dass zu diesem Thema erst eine Bürgerversammlung im Dörphus Sandelermöns mit Vertre-  
tern der Fachbehörden durchgeführt werden sollte, bevor man einen Planungsauftrag verge-  
be. Aufgrund der Corona Krise sei dieses nicht erfolgt, werde aber nachgeholt, sobald -  
Bürgerversammlungen wieder zulässig seien.

## **TOP 12.      Schließen der öffentlichen Sitzung**

**Der Vorsitzende** schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:58 Uhr.

Genehmigt:

Dr. Harry Funk

Vorsitzende/r

Jan Edo Albers

Bürgermeister

Uwe Hagedstedt

Protokollführer/in