

# Niederschrift

## über die 25. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

**Sitzungstag:** 23.08.2023

**Sitzungsort:** Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus

**Sitzungsdauer:** 16:30 Uhr bis 17:40 Uhr

### Teilnehmerverzeichnis:

#### **Vorsitzende**

Vredenborg, Elke

#### **Stellvertretende Vorsitzende**

Montigny, Bettina

#### **Ausschussmitglieder**

Bollmeyer, Matthias, Dr.

Harjes, Olaf

Hartwig, Marcus

Koch, Nicola, Dr.

Weil, Elke

Vertretung für Frau Almuth Thomßen

Vertretung für Herrn Udo Albers

#### **Grundmandat**

Theemann, Hendrik

#### **Verwaltung**

Atzesdorfer, Mario

Hagestedt, Uwe

Rüstmann, Dietmar

Rüstmann, Melanie

Protokollführerin

#### **Gäste**

Lasar, Janina

Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner zu TOP 7

Weydringer, Herbert

Planungsbüro HWPlan Stadtplanung zu TOP 6 und zu TOP 8

### Entschuldigt waren:

#### **Ausschussmitglieder**

Albers, Udo

Thomßen, Almuth

**Verwaltung**  
Albers, Jan Edo, Bürgermeister

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1. Eröffnung der Sitzung**

**Die Vorsitzende** eröffnet die Sitzung um 16:30 Uhr.

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

**Die Vorsitzende** stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der oben genannten Ausschussmitglieder fest. Herr Bürgermeister Albers und die Ausschussmitglieder Frau Thomßen und Herr Udo Albers fehlen entschuldigt.

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

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

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

**Die Vorsitzende** weist darauf hin, dass der Tagesordnungspunkt 15 zurückgestellt werden müsse, da ein Ergebnis erst in der nächsten Bau/Planausschusssitzung zu erwarten sei. Die entsprechend geänderte Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

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

**Die Vorsitzende** unterbricht die Sitzung, um anwesenden Einwohnern Gelegenheit zur Fragestellung zu geben. Davon wird kein Gebrauch gemacht, so dass die Sitzung wieder eröffnet wird.

#### **Zuständigkeit des Rates:**

#### **TOP 6. Bebauungsplan Nr. 1 „Rahrdum, Teilbereich B“ - 3. Änderung; hier: Abwägung nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/0513/2021-2026**

**Die Vorsitzende** begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Weydringer vom Planungsbüro HWPlan Stadtplanung und übergibt ihm das Wort.

**Herr Weydringer** teilt mit, dass es sich um den letzten Verfahrensschritt handle und man nunmehr zum Satzungsbeschluss kommen werde. Der Auslegungsbeschluss, habe in der Zeit vom 04.07.2023 bis zum 07.08.2023 öffentlich ausgelegen. Sodann geht er auf die dieser Niederschrift zum Thema Bebauungsplan Nr. 1 „Rahrdum – Teilbereich B“ 3. Änderung, Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen und Satzungsbeschluss, beigefügten Präsentation ein.

**Er** stellt das Ergebnis der Beteiligung und auch eine Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vor. Es handle sich lediglich um bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene und dort behandelte Sachverhalte. Die Änderung zum Bebauungsplan könne in der vorliegenden Fassung ohne Änderungen als Satzung beschlossen werden. Erschließungstechnische Details werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes mit den zuständigen Trägern abgestimmt werden. **Er** geht kurz auf die Anbindung der geplanten Kindertagesstätte zur Rahrdumer Straße ein und teilt mit, dass ein verkehrsgerechter Ausbau durchgeführt werden könne. Ein Zugang zum Rist sei nur noch für Fahrradfahrer und Fußgänger möglich und der Flächennutzungsplan müsse im Zuge dieses Verfahrens berichtigt werden.

**Frau Montigny** fragt an, ob im Zuge der Erschließung und Ausbaues zur Rahrdumer Straße im gleichen Zuge auch erwogen werde, den Straßenausbau „Auf dem Rist“ zu vollenden. Dieses würde sich zum jetzigen Zeitpunkt anbieten. **Herr Rüstmann** teilt mit, dass die Thematik bereits von Herrn Smidt vorbereitet werde, dieser sich aber zurzeit im Urlaub befände. Man könne im September/Okttober mit weiteren Informationen rechnen. **Frau Montigny** erkundigt sich, ob bei der Gestaltung der Zuwegung zur Rahrdumer Straße auch die Sicherheit für den Fahrradverkehr berücksichtigt werde. **Herr Weydringer** teilt mit, dass verkehrsrechtliche Entscheidungen kein Inhalt der Bauleitplanung seien. Die Zuständigkeit läge beim Landkreis Friesland und den Fachbereichen der zuständigen Städte und Gemeinden. **Er** gehe aber davon aus, dass die Verkehrssicherung Berücksichtigung finden werde.

**Herr Hartwig** erkundigt sich, ob die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer bezüglich eines möglichen Straßenausbaues einbezogen werden bzw. informiert seien. **Herr Rüstmann** teilt mit, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich ins Verfahren mit einbezogen und rechtzeitig informiert werden. Eine Beteiligung mache nur Sinn, wenn die Planung abgeschlossen sei.

**Die Vorsitzende** lässt sodann über den Beschlussvorschlag abstimmen.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Jever beschließt den Bebauungsplan Nr. 1 „Rahrdum“ – Teilbereich B – 3. Änderung - § 10 BauGB als Satzung. Dem Bebauungsplan wird die beigefügte Begründung beigegeben.**
- 2. Der Rat der Stadt Jever nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Jever im Rahmen der 11. Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rahrdum“ Teilbereich B – 3. Änderung - angepasst wird.**

Abstimmung: einstimmig beschlossen:

**TOP 7.        Bebauungsplan Nr. 58 "Sondergebiet Ziegelhof-/Wittmunder Straße" - 2. Änderung - im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; hier: Abwägung nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss  
Vorlage: BV/0509/2021-2026**

**Die Vorsitzende** begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Lasar vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner.

**Frau Lasar** führt aus, dass der Inhalt über das geplante Vorhaben hinreichend bekannt sei und bereits in einem der letzten Bauausschüsse vorgestellt worden sei. Sodann geht **sie** auf die dieser Niederschrift beigefügten Präsentation zum Thema Bebauungsplan Nr. 58 „Sondergebiet Ziegelhof/Wittmunder Straße“- 2. Änderung, Abwägung nach öffentlicher Auslegung und Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss, ein. **Sie** erklärt, dass die Verkaufsfläche des ALDI Marktes um 200 m<sup>2</sup> vergrößert werden soll. Dieses sei möglich, da das Lager nicht mehr voll ausgenutzt werde. Lediglich eine Leichtbautrennwand werde man für die Vergrößerung entfernen müssen. Da in dem Bebauungsplan bisher auf eine Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt gewesen sei, müsse für die geplante Vergrößerung der geltende Bebauungsplan geändert werden.

Bei dem geplanten Vorhaben seien Anregungen eingegangen, die jedoch keine Auswirkungen auf den B-Plan haben und nur zu redaktionellen Änderungen der Begründung führen. Daher könne nun der Satzungsbeschluss erfolgen.

**Die Vorsitzende** lässt sodann über den Beschlussvorschlag abstimmen.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Jever beschließt über die diesem Beschluss beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweisen.**
- 2. Der Rat der Stadt Jever beschließt den Bebauungsplan Nr. 58 „Sondergebiet Ziegelhof-/Wittmunder Straße“ – 2. Änderung - nebst Begründung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Textform als Satzung. Der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die beigefügte Begründung beigegeben.**

Abstimmung: einstimmig beschlossen:

**Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:**

**TOP 8.        Bebauungsplan Nr. 82 "Schützenhofstraße/Stettiner Straße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; hier: Vorstellung des Vorentwurfs  
Vorlage: BV/0511/2021-2026**

**Herr Weydringer** stellt zu diesem Tagesordnungspunkt seine Präsentation zum Thema Bebauungsplan Nr. 82 „Schützenhofstraße/Stettinger Straße“ vor und führt hierzu aus.

**Er** zeigt zunächst eine Übersicht und die Lage des geplanten Bebauungsplanes. Das vorhandene Gebiet sei in den 60er und 70er Jahren entstanden, teilweise auch in den 50er Jahren und beinhalte große unbebaute Flächen im hinteren Bereich, welche sich für eine Nachverdichtung anbieten. Es handele sich um ein Allgemeines Wohngebiet, und es seien ca. 27 Parzellen mit einer Größe von ca. 2,7 Hektar betroffen. Bisher war das Gebiet lediglich nach § 34 BauGB zu beurteilen, weshalb eine rückwärtige Bebauung eher problematisch anzusehen gewesen sei. Nunmehr könne sich die Stadt Jever positionieren, wie zukünftig gebaut werden solle. Planungsanlass sei die Sicherung der vorherrschenden Siedlungsstruktur, der Generationswechsel, die Konfliktvermeidung von Neubau und Bestandsbau, Herausarbeitung von für das bestehende Siedlungsgefüge verträgliches Nachverdichtungspotential und Zonierung unterschiedlicher baulicher Dichte.

**Er** geht kurz auf die Strukturen und Bestandssituation an der Schützenhofstraße sowie die räumlichen Strukturen im Plangebiet der Stettiner Straße ein. Hierbei stellt **er** fest, dass bereits Ausreißer in der Bauweise bestehen. Auch bezüglich der Dachlandschaften gibt es unterschiedliche Vorkommen. **Er** zeigt die im Planungsgebiet bereits vorkommenden Dächer wie Satteldach, Walmdach und Flachdach auf.

Der Vorentwurf enthält unterschiedliche Festsetzungen wie Geschosshöhe als Höchstmaß, Anzahl der Vollgeschosse, max. zulässige Traufhöhe, max. zulässige Gebäudehöhe, Grundflächenzahl als Höchstmaß und Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude sowie Bauteppiche. Mit den textlichen Festsetzungen könne man sich vorstellen, wie das Gebiet bebaut werden könne. **Herr Weydringer** teilt abschließend mit, dass man ein Verfahren nach § 13 A BauGB plane, das grundsätzlich keine frühzeitige Beteiligung vorsehe, hier aber vorgenommen werde. Zur Transparenz werde diese Bürgerbeteiligung immer eine Bereicherung mit sich bringen.

**Herr Harjes** begrüßt dieses Verfahren, da ein bereits vorliegender Bauantrag nicht verhindert werde. **Er** fragt sich, warum man bei der Planung nicht das gesamte Gebiet bis zum „Bebauungsplan 12“ einbeziehen könne. **Herr Weydringer** erklärt, dass dieses wegen der fehlenden Erschließungsmöglichkeiten und des einzuhaltenden Räumstreifens überflüssig sei.

**Herr Dr. Bollmeyer** begrüßt das Planvorhaben. Bezüglich des Denkmalschutzes frage **er** sich, ob dieser in diesem Gebiet zu berücksichtigen sei. Weiterhin möchte **er** wissen, ob die relevanten, nicht sichtbaren Gewerbebetriebe ihren Bestandschutz verlieren würden. **Herr Rüstmann** weist darauf hin, dass der Denkmalschutz lediglich für den „Schützenhof“ gelte und dieser nicht in das Planungsgebiet alle. Das geplante Gebiet beinhalte lediglich ein Fotostudio, welches Bestandsschutz genieße. Zudem seien nicht störende Gewerbebetriebe in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

**Die Vorsitzende** lässt sodann über den Beschlussvorschlag abstimmen.

**Beschlussvorschlag:**

***Der Vorentwurf von dem Planungsbüro HWPlan Stadtplanung 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.      Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für Fernwärmeplanung in Jever;**

**Antrag der CDU-Fraktion vom 06. August 2023**  
**Vorlage: AN/0514/2021-2026**

**Die Vorsitzende** erteilt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Dr. Bollmeyer das Wort.

**Herr Dr. Bollmeyer** führt zum Antrag der CDU Fraktion/CDU Stadtverband vom 06.08.2023 zum Thema Beauftragung einer Machbarkeitsstudie für Fernwärmeplanung in Jever aus. **Er** stellt sich beispielsweise die Frage, ob Möglichkeiten bestehen, Fern-/Nahwärme mit Hilfe von Strom aus Windkraftanlagen zu generieren.

**Herr Harjes** fragt sich, ob der Antrag der CDU Fraktion in Bezug auf die kommunale Wärmeplanung nicht dazu führe, dass das Thema doppelt behandelt werde.

**Herr Dr. Bollmeyer** weist darauf hin, dass der Antrag konkretisiert als eigenständiger zu sehen sei.

**Die Vorsitzende** weist darauf hin, dass lediglich abgestimmt und nicht beraten werden soll.

**Herr Theemann** fragt sich, ob nicht zunächst eine Vorstellung der Wärmeplanung des Landkreises Friesland abgewartet werden solle, um diese dann für die Stadt Jever zu nutzen.

**Die Vorsitzende** greift den Hinweis von Herrn Harjes auf und bittet die Verwaltung um Auskunft, ob eine separate Betrachtung der Fernwärme nicht in Konkurrenz zu kommunalen Wärmeplanung stehe.

**Herr Rüstmann** beantwortet die vorliegenden Anfragen dahingehend, dass die Wärmeplanung des Landkreises Friesland für die Stadt Jever nicht ausreichend sei und sie eine eigene Wärmeplanung umsetzen müsse. Die gesetzliche Vorgabe bestimme, dass die Planung bis zum 31.12.2026 abgeschlossen werden müsse. Die Durchführung der Planung werde vom Land mit ca. 65.000 € gefördert. Um in den Genuss der Förderung kommen zu können, sei ein strukturiertes Vorgehen, dass eine Bestandanalyse (Wärmebedarf, THG-Emissionen, Gebäude- u. Versorgungsstruktur), eine Potenzialanalyse sowie eine Wärmewendestrategie mit der Erstellung eines Transformationspfades (Maßnahmenkatalog, Umsetzung von mind. 5 Maßnahmen in den ersten fünf Jahren) umfassen müsse. In diesem Prozess sei die Untersuchung der Fernwärmepotenziale ein Baustein, so dass der vorliegende Antrag sich sehr gut in die Wärmeplanung integrieren lasse. Allerdings sei eine eigenständige Machbarkeitsanalyse nicht erforderlich.

**Herr Hartwig** fragt an, wie die Verwaltung eine Bestandsaufnahme für die kommunale Wärmeleitplanung umsetzen könne. **Herr Rüstmann** teilt mit, dass diese Aufgaben von großen Planungsbüros übernommen und mit Zuschüssen finanziert werden können. Man müsse aber die Bedingungen des Nds. Klimaschutzgesetzes einhalten. **Herr Atzesdorfer** ergänzt, dass Informationen auch bei den Versorgern und Schornsteinfegern eingeholt werden können, die diese Daten strukturiert erheben.

**Herr Dr. Bollmeyer** weist auf die Geschäftsordnung hin und mahnt, dass es sich um einen Antrag handle, der in einen der nächsten Sitzungen beraten werden soll und nicht schon heute.

**Die Vorsitzende** lässt sodann über den Beschlussvorschlag abstimmen.

**Beschlussvorschlag:**

***Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft soll sich in einer seiner nächsten Sitzungen inhaltlich mit dem***

**Antrag der CDU-Fraktion vom 06.08.2023 befassen, für einen ersten Schritt in Richtung „Energieautonomie“ eine umfassende Machbarkeitsstudie zu beauftragen.**

Abstimmung: einstimmig beschlossen:

**Eigene Zuständigkeit:**

**TOP 10. Genehmigung des Protokolls Nr. 24 vom 05.07.2023 - öffentlicher Teil -**

Das Protokoll wird mit 6 Ja-Stimmen, bei 1 Enthaltung wegen Nichtteilnahme genehmigt.

**TOP 11. Mitteilungen der Verwaltung**

**Herr Rüstmann** teilt mit, er habe bezüglich der Förderung des Bauvorhabens Paul-Sillus-Grundschule ein Gespräch mit der Landesschulbehörde geführt. Das Land Niedersachsen sei dazu aufgefordert, eine Richtlinie für Fördermaßnahmen zu erstellen. Diese Richtlinie läge dem Bund bereits zur Abstimmung vor. Mit einem Ergebnis könne man in diesem Jahr nicht mehr rechnen. Die Baumaßnahme könne dennoch förderunschädlich begonnen werden, da ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn zugelassen werde. Bisher wurden die Förderungen nach dem „Windhundprinzip“ vergeben. Diese führte dazu, dass wenige viel bekamen. Nunmehr würde man bei einer Förderung alle Kommunen mit einbeziehen. Hierbei werde das Verhältnis z. B. von Schülern oder Bürgern betrachtet und ein Betrag errechnet, der sich aus der Gesamtfördersumme errechne. Der Förderbetrag falle dementsprechend geringer als vorher aus. Die Baumaßnahme soll im Jahr 2024 starten und im Jahr 2025 abgeschlossen werden.

**TOP 12. Anfragen und Anregungen**

**TOP 12.1. Anregung von Frau Vredenburg**

**Frau Vredenburg** bedankt sich im Namen aller Ausschussmitglieder bei Herrn Rüstmann für seine stets gute Unterstützung und überreicht ihm zum Abschied in den Ruhestand ein kleines Präsent.

**TOP 13. Schließen der öffentlichen Sitzung**

**Die Vorsitzende** schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:30 Uhr.

Genehmigt:

Elke Vredenburg

Vorsitzende

Dietmar Rüstmann

Abteilungsleiter

Melanie Rüstmann

Protokollführerin