

Niederschrift

über die 33. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft

Sitzungstag: 06.03.2024
Sitzungsort: Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus
Sitzungsdauer: 16:31 Uhr bis 18:04 Uhr

Teilnehmerverzeichnis:

Vorsitzende

Vredenborg, Elke

Stellvertretende Vorsitzende

Montigny, Bettina

Ausschussmitglieder

Bollmeyer, Matthias, Dr.

ab TOP 6

Harjes, Olaf

Hartwig, Marcus

ab TOP 2

Koch, Nicola, Dr.

Vertretung für Frau Almuth Thomßen

Grundmandat

Theemann, Hendrik

Verwaltung

Albers, Jan Edo, Bürgermeister

Atzesdorfer, Mario

Eilers, Jasmin

Hagestedt, Uwe

Rüstmann, Melanie

Gäste

Finke, Christoph

Wohnungsbaugesellschaft Friesland mbH zu
TOP 6

Tantzen, Jörg

Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft
Friesland mbH zu TOP 6

Weydringer, Herbert

Planungsbüro HWPlan Stadtplanung zu TOP
6

Entschuldigt waren:

Ausschussmitglieder

Albers, Udo
Thomßen, Almuth

Hinzugewählte Mitglieder

Janssen, Jann

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

TOP 1. Eröffnung der Sitzung

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 16:31 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. Ausschussmitglied Herr Udo Albers und das hinzugewählte Mitglied Herr Jann Janssen fehlen.

TOP 3. Feststellen der Beschlussfähigkeit

Die Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

TOP 4. Feststellen der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie vorgelegt beschlossen.

TOP 5. Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -

Die Vorsitzende unterbricht die Sitzung, um anwesenden Einwohnern die Gelegenheit zur Fragestellung zu geben. Hiervon wird von zwei Einwohnern Gebrauch gemacht. Sodann wird die Sitzung wieder eröffnet.

Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:

**TOP 6. Bebauungsplan Nr. 28 "Stadtmitte/Alexanderstraße", Teilbereich I - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB);
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/0666/2021-2026**

Die Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Weydringer vom Planungsbüro HWPlan Stadtplanung sowie die Herren Tantzen und Finke von der Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH. Sodann erteilt **sie** Herrn Weydringer das Wort.

Herr Weydringer stellt den Vorentwurf zum Thema Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 28 „Stadtmitte/Alexanderstraße“, Teilbereich I – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation vor.

Die Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland mbH sei auf die Stadt gekommen, um ein bis zu dreigeschossiges Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Teil des Grundstückes Alexanderstraße 5 – 11 zu errichten. Nach den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wäre dieses Bauvorhaben nicht zulässig.

Er betont, dass es sich lediglich um eine kleine Maßnahme handele, die der nachhaltigen Siedlungsverdichtung diene. Der Flächennutzungsplan sehe Wohnen in diesem Bereich vor. Das Umfeld des Planungsgebietes zeige 3-geschossige und 4-geschossige Bauten auf. Das Bauvorhaben selber soll im Splittlevel errichtet werden und es sollen insgesamt 10 Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen Stellplätze stehen bereits zur Verfügung und können über die bereits vorhandene Zufahrt angefahren werden.

Herr Weydringer geht kurz auf die änderungsrelevanten Sachverhalte wie Anpassung der Nutzungsmaße ein und benennt die zum Beispiel geringfügige Anpassung des Bauteppichs. Der Abstand vom neuen Bauvorhaben zum Bauteppich betrage 7 Meter und zwischen Bestandsgebäude und Neubau 11 Meter. Der Bauteppich rücke von der nördlichen Grundstücksgrenze um 7 m ab vorher habe der Abstand 3 m betragen.

Herr Dr. Bollmeyer fragt für seine Fraktion an, ob es durch den Neubau zu Problemen mit Verschattungen kommen könne und ob es sich bei dem Splittlevel-Gebäude um die gleiche Bauweise wie in der Johannes-Brahms-Straße handele. Außerdem möchte er eine Erklärung darüber erhalten, warum die Ausarbeitung für die Planungen im Bereich „Sozialer Wohnungsbau“ eine längere Bearbeitungszeit in Anspruch nehme.

Herr Finke erklärt, dass es zu keiner Verschattung kommen werde. **Herr Tantzen** ergänzt, dass das geplante Splittlevel-Gebäude in der Alexanderstraße identisch zum Gebäude in der Johannes-Brahms-Straße sei. Die lange Umsetzungszeit schätze er als unproblematisch ein, da das Bauvorhaben erst für das nächste Jahr geplant sei.

Auf die Frage, für welchen Personenkreis die Wohnungen entstehen sollen, erklärt **Herr Tantzen**, dass 1-2 Raumwohnungen entstehen sollen, die vorrangig für Singlepersonen bzw. ältere Personen vorgesehen seien.

Herr Hartwig erkundigt sich nach der Wohnfläche der Wohnungen. **Herr Finke** teilt mit, dass die Wohnfläche zwischen 55 m² bis 65 m² Wohnungen variieren werde. **Er** stellt den Ausschussmitgliedern Anhand von Plänen die Grundrisse der geplanten Wohnungen zur Verfügung.

Herr Weydringer stellt nochmal klar, dass sich die Ausgangssituation durch die größeren Abstände zum Bauteppich verbessert habe und **er** aus diesem Grund nicht mit Konflikten rechne.

Frau Montigny fragt an, ob tatsächlich ein Bedarf an kleineren Wohnungen vorhanden sei. **Herr Tantzen** erklärt, dass die Nachfrage in den vergangenen Jahren stark gewachsen sei.

Die Vorsitzende unterbricht die Sitzung, um anwesenden Einwohnern die Gelegenheit zur Fragestellung zu diesem Thema zu geben.

Die Vorsitzende lässt sodann über die Beschlussempfehlung abstimmen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Stadtmitte/Alexanderstraße“ - Teilbereich I -, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zum Zweck der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung. Die zeichnerische Darstellung des Änderungsbereiches ist Bestandteil dieses Beschlusses.**
- 2. Dem vorgestellten Vorentwurf wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für die Durchführung dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens durchzuführen.**

Abstimmung: einstimmig beschlossen:

TOP 7. Sachstandsbericht kommunale Wärmeplanung Vorlage: MV/0667/2021-2026

Die Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Klimaschutzmanagerin Frau Eilers und erteilt ihr das Wort.

Frau Eilers stellt den Bearbeitungssachstand zu den Aufgabenbereichen Integriertes Klimaschutzkonzept, der Kommunalen Wärmeplanung und Energiebericht anhand der dieser Niederschrift beigefügten Präsentation vor. Sie erklärt die einzelnen Aufgabenbereiche und teilt mit, dass nach und nach die Verbrauchsdaten für den Energiebericht eingearbeitet werden müssen.

Das Kick-Off Gespräch für die Kommunale Wärmeplanung habe bereits am 26.02.2024 stattgefunden. Mit der Novelle (NKlimaG) vom 11.12.2023 werden höhere Ziele gesetzt, die eine weit größere Herausforderung mit sich bringen, um die CO₂ Werte in den nächsten Jahren zu senken.

Die EWE werde in der Bau-Plan-Ausschusssitzung am 17.04.2024 den Ablauf der kommunalen Wärmeplanung vorstellen.

Herr Theemann freut sich auf eine konkrete Umsetzung der Wärmeplanung, gibt aber zu bedenken, dass 10-15 Jahre ein zu langer Zeitraum für die Umsetzung sei. **Frau Eilers** geht davon aus, dass die Umsetzung erster Maßnahmen wesentlich früher als 10 Jahre erfolgen werde.

Herr BGM stellt klar, dass die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung kein einfaches Unterfangen sei. Die Zeitachse, die seitens der Landesregierung gesetzt worden sei, passe nicht zu den Erwartungen. Auch die EWE werde keine Lösung für eine kurzfristige Umsetzung anbieten können. **Herr Theemann** schließt sich Herrn BGM Albers an, fordert aber, dass schneller gearbeitet werden müsse, um die von der Landesregierung Niedersachsen gesetzten Ziele der Treibhausgasmindeung zu erreichen.

Zur Kenntnis genommen.

Eigene Zuständigkeit:

TOP 8. Genehmigung des Protokolls Nr. 32 vom 31.01.2024 - öffentlicher Teil -

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 9. Mitteilungen der Verwaltung

Herr Hagestedt teilt mit, dass bezüglich durch das Baugesetzbuch geänderte Bauleitverfahren zukünftig digital veröffentlicht und digital zur Verfügung gestellt werden müsse. Aus diesem Anlass habe die Verwaltung den Internetauftritt neugestaltet. **Er** erklärt anhand einer Live-Performance, wie man auf der Internetseite der Stadt Jever auf die betreffende Seite gelangt. Zunächst erklärt er den Reiter Bauen & Wirtschaft. Dort könne man auf das Icon Bauleitplanung klicken. Nun öffnet sich eine Seite mit 3 unterschiedlichen Icons. Je nach Auswahl, habe man die Möglichkeit zwischen Bebauungspläne, Flächennutzungsplan und aktuelle Verfahren auszuwählen. Unter dem Icon Bebauungspläne, befinden sich sämtliche Bebauungspläne der Stadt Jever. Diese sind untergliedert in Cleverns, Rahrdom, Sandel/Sandelermöns, Moorwarfen und Jever. Durch Anklicken des gewünschten Ortes, öffnet sich eine neue Seite, in der sämtliche bestehende Bebauungspläne für die jeweilige Ortsteile hinterlegt worden sind. Bei Auswahl des Flächennutzungsplanes, hat man die Möglichkeit den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 nebst Berichtigungen und Änderungen einzusehen. Bei den aktuellen Verfahren, sind die Bekanntmachungen von laufenden Verfahren hinterlegt. Hier habe man die Option eine Stellungnahme einzureichen. Das Onlineformular beinhaltet ein anonymisiertes Verfahren. **Herr Atzesdorfer** ergänzt dahingehend, dass bei der Anmeldung sehr wohl ein Name hinterlegt werden müsse, damit auch eine Rückmeldung erfolgen könne. Im Abwägungsverfahren, werde der Name jedoch anonym bleiben und lediglich durch einen Platzhalter „Bürger 1, Bürger 2“ etc. ersetzt.

Herr Bollmeyer empfindet den Neuauftritt im Internet als gelungen, wünsche sich aber für den Laien, ein Angebot auf der Startseite, um die Rubrik einfacher zu finden. **Herr Harjes** widerspricht, denn nicht alles könne auf der Startseite Platz finden, da auch dieser begrenzt sei. Die Startseite könne ansonsten überfüllt und unübersichtlich wirken.

Herr Theemann empfindet den Neuauftritt ebenfalls als gelungen und **er** könne sich gut vorstellen, dass die Presse den Neuauftritt an die Bürger/Innen übermitteln könne, damit diese auch in Kenntnis gesetzt werden.

Herr Hartwig schlägt vor, einen Hinweis für eine begrenzte Zeit auf der Startseite zu hinterlegen.

Herr Hagestedt teilt mit, dass neben der digitalen Bereitstellung die analoge Bekanntmachung weiterhin in den Informationskästen der Stadt aushänge und Unterlagen zur Einsichtnahme im Rathaus den Bürger/Innen zur Verfügung gestellt werden.

TOP 10. Anfragen und Anregungen

TOP 10.1. Anfrage von Herrn Theemann

Herr Theemann weist darauf hin, dass der Bauzaun vor der Schlossmauer unattraktiv wirke. **Er** fragt sich, ob es möglich sei, diesen z. B. mit einer Plakatierung zu verschönern. **Herr Atzesdorfer** weist darauf hin, dass der Bauzaun nicht von der Stadt aufgestellt worden sei, sondern vom Staatlichen Baumanagement. Eine Entscheidung könne nur durch Frau Dr. Sander erfolgen. **Er** geht davon aus, dass der Bauzaun bis zur Sanierung der Albanistraße bestehen bleibe. Dieses werde aber noch Zeit in Anspruch nehmen, wobei derzeit Abstimmungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung mit der Schlossverwaltung, dem staatlichen Baumanagement sowie der Denkmalpflege erfolgen. Eine Plakatierung könne **er** sich nicht vorstellen, da die Sicht auf das Schloss genommen werden würde.

TOP 11. Schließen der öffentlichen Sitzung

Die Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:29 Uhr.

Genehmigt:

Elke Vredenburg

Vorsitzende

Jan Edo Albers

Bürgermeister

Melanie Rüstmann

Protokollführerin