

# Niederschrift

## über die 31. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr

**Sitzungstag:** 03.06.09  
**Sitzungsort:** Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus  
**Sitzungsdauer:** 16:02 Uhr bis 17:01 Uhr

### Teilnehmerverzeichnis:

#### **Vorsitzender**

Husemann, Horst-Dieter

#### **Ausschussmitglieder**

Friedel, Lars

Vertretung für Herrn Jan Edo Albers

Ludewig, Enno

Rasenack, Marianne

Reck, Renate

Vertretung für Herrn Peter Kaiser

Schönbohm, Heiko

Vertretung für Herrn Udo Albers

Schüdzig, Herbert

Vertretung für Herrn Hans Matern

#### **Grundmandat**

Glaum, Sabine

#### **Verwaltung**

Dankwardt, Angela

Hagestedt, Uwe

Röben, Manfred

Rüstmann, Dietmar

#### **Gäste**

Mosebach, Olaf

Planungsbüro Diekmann & Mosebach zu  
TOP 6 und 6.1

### Entschuldigt waren:

#### **Stellvertretender Vorsitzender**

Kaiser, Peter

#### **Ausschussmitglieder**

Albers, Jan Edo

Albers, Udo  
Matern, Hans

## **Tagesordnung:**

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

**Der Vorsitzende** eröffnet die Sitzung um 16:02 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. Er teilt mit, dass Frau Reck aus beruflichen Gründen etwas später zur Sitzung kommt (sie nimmt ab TOP 6 an der Sitzung teil).

### **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 für Fragen zu geben. Von diesem Recht wird kein Gebrauch gemacht, so dass die Sitzung wieder eröffnet wird.

### **Zuständigkeit des Rates:**

### **TOP 6 Bebauungsplan Nr. 94 "Seetzenstraße Nordwest"; hier: Abwägung nach Auslegung und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/926/2009**

**Der Vorsitzende** begrüßt Herrn Mosebach und erteilt diesem das Wort. Anhand einer Powerpoint-Präsentation, die dieser Niederschrift anliegt, stellt **Herr Mosebach** den Geltungsbereich, das Planungsziel und die Abwägungsvorschläge dar.

Der Fachbereich Planung und Bauordnung des Landkreises Friesland habe im Rahmen der Auslegung angeregt, die von dem geplanten Reitplatz möglichen ausgehenden Lärmimissionen zu untersuchen. Mit der Untersuchung habe man das Büro ITAP beauftragt. Dieses habe im Rahmen der Untersuchungen des Reitplatzes und des

angedachten Alternativstandortes festgestellt, dass die vom Reitplatz Bereich A möglichen ausgehenden Emissionen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Wohngebiete für einige Anlieger der Seetzenstraße überschreiten würde, während beim Reitplatz Bereich B die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Daher werde nun vorgeschlagen, auf den Reitplatz Bereich A zu verzichten und den Reitplatz Bereich B zu belassen. Es sei auch von einem Bürger im Rahmen seiner Stellungnahme darauf hingewiesen worden.

**Herr Mosebach** betont, dass es gut sei, diese Anregung zu würdigen und alle Nutzungen hinter die westliche Wallhecke zu verlegen. Dieses führe zu einer deutlichen Trennung der Wohnnutzung an der Seetzenstraße. **Der Vorsitzende** stellt fest, dass es sich bei dem Wegfall des Reitplatzes Bereich A um eine erhebliche Änderung handle. Auf Anfrage erklärt Herr Mosebach, dass diese Änderung mit dem künftigen Eigentümer abgestimmt worden sei. Ohne weitere Diskussion stimmt der Ausschuss mehrheitlich dieser Änderung zu.

**Herr Mosebach** geht dann auf die Anregungen von Herrn Dr. Walsdorfer ein. Dieser verweise auf ein Urteil des VGH Mannheim, wonach Pferdehaltung in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet nicht zulässig sei. Dabei handle es sich um ein Urteil zu einem Einzelfall, der hier nicht vergleichbar sei. Herr Dr. Walsdorfer spreche mögliche Staubimmissionen beim Betrieb von 2 Reitplätzen, Geruchsmissionen ausgehend von der Dungplatte und die Gefahr von Schädlingen an. Durch die Verlegung des Reitplatzes, der Dungplatte und des Pferdestalles auf die westliche Seite der Wallhecke würden diese Immissionen minimiert. Die konkreten Ausführungen dazu sind der beigefügten Präsentationen zu entnehmen.

**Herr Schönbohm** erklärt, dass seine Fraktion Bedenken gegen diese Planung habe. Er halte einen Reiterhof inmitten eines Wohngebietes nicht für gut und werde sich daher enthalten.

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

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Rat der Stadt Jever beschließt die diesem Beschluss beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweisen.**
- 2. Der Rat der Stadt Jever beschließt den Bebauungsplan Nr. 94 „Seetzenstraße Nordwest“ nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.**

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 5 Nein 1 Enthaltung 1**

**TOP 6.1    Bebauungsplan Nr. 93 "Rahrdumer Straße/Südlich der Gotteskammer";  
hier: Abwägung nach frühzeitiger Beteiligung und  
Auslegungsbeschluss  
Vorlage: BV/938/2009**

**Herr Mosebach** führt anhand einer Powerpoint-Präsentation, die dieser Niederschrift beigefügt ist, zu den Stellungnahmen und den dazu erarbeiteten Abwägungsvorschlägen aus. Ziel des Bebauungsplanes sei es gewesen, eine Zäsur zwischen Jever und dem

Ortsteil Rahrdom zu sichern. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich vorrangig auf den Part des Natur- und Landschaftsschutzes.

**Herr Mosebach** führt aus, dass man davon ausgegangen sei, dass das Waldgebiet Gotteskammer als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sei, in dem zusätzliche Wege möglich seien. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde habe man festgestellt, dass das Waldgebiet ab dem 01.01.2009 zu einem geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 28 NNatG umgewidmet worden sei. Damit sei ein Verbot der Neuanlage und Ausbau von vorhandenen Wegen verbunden. Aus diesem Grunde sei die Wegeführung im Entwurf des Bebauungsplanes geändert worden.

**Herr Schönbohm** vertritt die Ansicht, dass der Bebauungsplan überwiegend wegen des Planungszieles „Radweg um Jever“ aufgestellt werden sollte. Da dieser hier nicht realisiert werden könne, solle man diesen nicht weiter verfolgen, zumal der Eigentümer das Grundstück nicht an die Stadt Jever verkaufen wolle.

**Herr Mosebach** widerspricht der Ansicht. Es gehe vorrangig um die Zäsur zwischen Jever und Rahrdom und nicht unbedingt um den Radweg. Zur Sicherung dieses Planungszieles sei die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da andernfalls der Eigentümer das Baurecht für 2 Grundstücke an der Rahrdomer Straße habe. Es sei außerdem eine Wegeführung um die Gotteskammer denkbar.

**Herr Schönbohm** erklärt, dass er der Meinung sei, dass der Radweg vorrangiges Planungsziel gewesen sei. **Herr Röben** verneint dieses. Die Zäsur sei bereits im Arbeitskreis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes besprochen worden.

Auf die Frage von **Frau Rasenack**, ob eine Festlegung der Zäsur über einen Bebauungsplan überhaupt notwendig sei, da diese bereits im Flächennutzungsplan festgelegt worden sei und das Grundstück sich im privaten Eigentum befinde, erklärt **der Vorsitzende**, dass der Rat vor einiger Zeit eine Veränderungssperre erlassen habe, um dieses Planungsziel zu sichern. Man müsse jetzt entscheiden, ob man an dieser Zielsetzung festhalten wolle oder ob diese entfallen solle, weil sich erhebliche Änderungen ergeben haben.

**Herr Rüstmann** erklärt auf Anfrage von **Frau Rasenack** nach der Dauer des Bebauungsplanes, dass dieser keine Bauverpflichtung enthalte. Durch den Bebauungsplan werde gesichert, dass die Zäsur auch erhalten bleibe und nicht zugebaut werde.

**Herr Schönbohm** zweifelt daran, dass überhaupt eine Zäsur verbleibe. Es verbleibe nur ein schmaler Streifen. **Bürgermeisterin Dankwardt** widerspricht dieser Aussage. Das eigentliche Ziel sei laut lebhafter Diskussion im Arbeitskreis Flächennutzungsplan die Zäsur zwischen Jever und Rahrdom gewesen. Der Radweg sei eine Vision gewesen. Nun habe man erfahren, dass der Radweg nicht weiter durch die Gotteskammer geführt werden könne. Dadurch habe sich aber am eigentlichen Ziel nichts geändert. Sie warnt davor, an dieser Philosophie etwas zu ändern. Bezüglich der Radwegeführung gebe es die von Herrn Mosebach angesprochene Alternative.

**Herr Mosebach** weist abschließend darauf hin, dass die Abwägungsvorschläge noch um eine verspätet eingegangene Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung ergänzt wurde. Die dadurch ergänzten Abwägungsvorschläge liegen diesem Protokoll bei.

Sodann lässt **der Vorsitzende** über den Beschlussvorschlag abstimmen.

**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 Hinweise.**
- 2. Der Rat der Stadt Jever beschließt die Auslegung des Bebauungsplan Nr. 93 „Rahrdumer Straße/Südlich der Gotteskammer“ nebst Begründung und Umweltbericht (Auslegungsbeschluss) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 5 Nein 2**

**TOP 7      Abstufung der B 210 - Teilbereich K 94 bis Gemeindegrenze zu Schortens zu einer Stadtstraße;  
hier: Abschluss einer Umstufungsvereinbarung  
Vorlage: BV/935/2009**

**Herr Röben** führt zur Beschlussvorlage aus.

**Herr Schönbohm** fragt an, ob es zwingend sei, dass die B 210 für den genannten Teil zur Stadtstraße umgestuft werden solle, da dieses mit Folgekosten verbunden sei. Der Teil könne doch auch zur Landes- oder Kreisstraße umgestuft werden.

**Herr Röben** erklärt, dass die L 807 von der B 210-Zufahrt bis zur Esso-Tankstelle zur Kreisstraße herabgestuft werde, die dann Richtung Siebetshaus weiter laufe. Der Teil der dann alten B 210 zwischen Esso-Tankstelle und Schortens verliere dann seine Funktion.

**Beschlussvorschlag:**

***Die Verwaltung wird beauftragt, die beigefügte Umstufungsvereinbarung mit der Bundesrepublik Deutschland – vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich – abzuschließen.***

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 6 Nein 1**

**Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:**

**TOP 8      Bebauungsplan Nr. 22 "Stadtmitte/Prinzenallee";  
hier: Antrag auf Erteilung einer Ausnahme bezüglich einer abweichenden Erdgeschossnutzung  
Vorlage: BV/931/2009**

**Herr Röben** führt zur Sitzungsvorlage aus.

**Frau Rasenack** weist darauf hin, dass es zu Problemen kommen könne, wenn links und rechts des Hauses noch gewerbliche Nutzungen ausgeübt werden, die mit Lärm

verbunden seien. Dieses könnte die jeweiligen Bewohner stören und zu Beschwerden führen. Außerdem könnten noch andere Hauseigentümer kommen und solch eine Ausnahme für sich fordern. Wie wolle man diesen dann begegnen.

**Frau Glaum** führt aus, dass sich in der Großen Burgstraße vermehrt Dienstleistungsbetriebe angesiedelt hätten. Durch die Zulassung von Wohnungen im Erdgeschoss werde ihrer Ansicht nach der Lauf unterbrochen. Wenn dort vermehrt Wohnungen zugelassen werden, könne dieses zu Nachteilen für die anderen, dort ansässigen Betriebe führen. Es müsse möglich sein, dort einen Mieter für das Geschäft zu finden. Sie spricht sich gegen eine Aufweichung durch die Erteilung einer Ausnahme aus.

**Herr Röben** erwidert, dass das Grundstück trotz der Wohnnutzung im Erdgeschoss ein Grundstück im Kerngebiet bleibe und von daher erhöhter Lärm in Kauf genommen werden müsse. Er führt weiter aus, dass es sich in diesem Fall um eine wirkliche Ausnahme handle. Hier liege die Besonderheit in der Größe des Grundstückes. Dieses sei mit 66 m<sup>2</sup> sehr klein, so dass Erdgeschoss und Obergeschoss nur zusammen vermietet werden können. Hier sei eine besondere Härte wegen der geringen Größe zu sehen.

Sowohl **der Vorsitzende**, als auch die **Herren Ludewig und Schönbohm** schließen sich dieser Aussage an. **Bürgermeisterin Dankwardt** stimmt zu und erklärt, dass die Stadt Jever in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzung des Wohnens in der Innenstadt aufgenommen habe. Es stelle sich die Frage, ob man künftig grundsätzlich darüber nachdenken sollte, mehr Wohnnutzung in der Innenstadt zuzulassen.

**Frau Rasenack** kündigt an, dass Herr Friedel und sie sich der Stimme enthalten werden, da dieses Thema erst am folgenden Montag in der SPD-Fraktion behandelt werde.

#### **Beschlussvorschlag:**

***Für den Antrag des Eigentümers des Hauses „Große Burgstraße 15“ auf die Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Stadtmitte/Prinzenallee“ bezüglich der Wohnnutzung im Erdgeschoss des Hauses wird das Einvernehmen erteilt.***

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen: Ja 5 Enthaltung 2**

#### **Eigene Zuständigkeit:**

**TOP 9      Genehmigung der Niederschrift Nr. 30 vom 15.04.2009. - öffentlicher Teil -**

Diese Niederschrift wird mit 3 Ja-Stimmen, bei 4 Enthaltungen wegen Nichtteilnahme genehmigt.

**TOP 10      Mitteilungen der Verwaltung**

**TOP 10.1 Bebauungsplan Nr. 66 "Gewerbegebiet nördlich der B 210 neu";  
hier: Öffentliche Auslegung und förmliche Behördenbeteiligung gem.  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: MV/937/2009**

**Sachverhalt:**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 07.05.2009 den Auslegungsbeschluss für dieses Bebauungsplanverfahren gefasst. Die Auslegung und die förmliche Behördenbeteiligung erfolgen in der Zeit vom 25.05.2009 bis zum 26.06.2009.

Die Entwürfe der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht liegen dieser Mitteilungsvorlage an.

**Zur Kenntnis genommen**

**TOP 10.2 Bebauungsplan Nr. 91 "Altstadt-Quartier St.-Annen-Straße/Große  
Wasserfortstraße";  
hier: Eintritt der Rechtswirksamkeit  
Vorlage: MV/939/2009**

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 „Altstadt-Quartier St.-Annen-Straße/Große Wasserfortstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Dieser Bebauungsplan wurde am 30. April 2009 im Amtsblatt des Landkreises Friesland Nr. 5 bekanntgemacht und ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam geworden.

**Zur Kenntnis genommen**

**TOP 10.3 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jever;  
hier: Genehmigung durch den Landkreis Friesland  
Vorlage: MV/942/2009**

**Sachverhalt:**

Der Landkreis Friesland hat mit Verfügung vom 07.05.2009 (Posteingang 03.06.2009 bei der Stadt Jever) die vom Rat am 19.02.2009 beschlossene Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Diese Genehmigung wird Ende diesen Monats im Amtsblatt des Landkreises Friesland veröffentlicht. Damit wird der Flächennutzungsplan wirksam.

**Zur Kenntnis genommen**

**TOP 10.4 Bebauungsplan Nr. 91 "Seetzenstraße Nordwest";  
hier: Teilbaugenehmigung**

**Herr Rüstmann** teilt mit, dass der Bauherr eine Teilbaugenehmigung für den Pferdehof für die Erdarbeiten und die Gründung der Wohnhäuser erhalten habe. Der Landkreis Friesland habe diese aufgrund des Standes der Bauleitplanung vorzeitig erteilt.

**TOP 11 Schließen der öffentlichen Sitzung**

**Der Vorsitzende** schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 16:51 Uhr.

Genehmigt:

Horst-Dieter Husemann  
Vorsitzende/r

Angela Dankwardt  
Bürgermeisterin

Uwe Hagedstedt  
Protokollführer/in