



**4. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 27  
„GEORGSTRAÙE“  
IM PARALLELVERFAHREN ZUR  
7. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

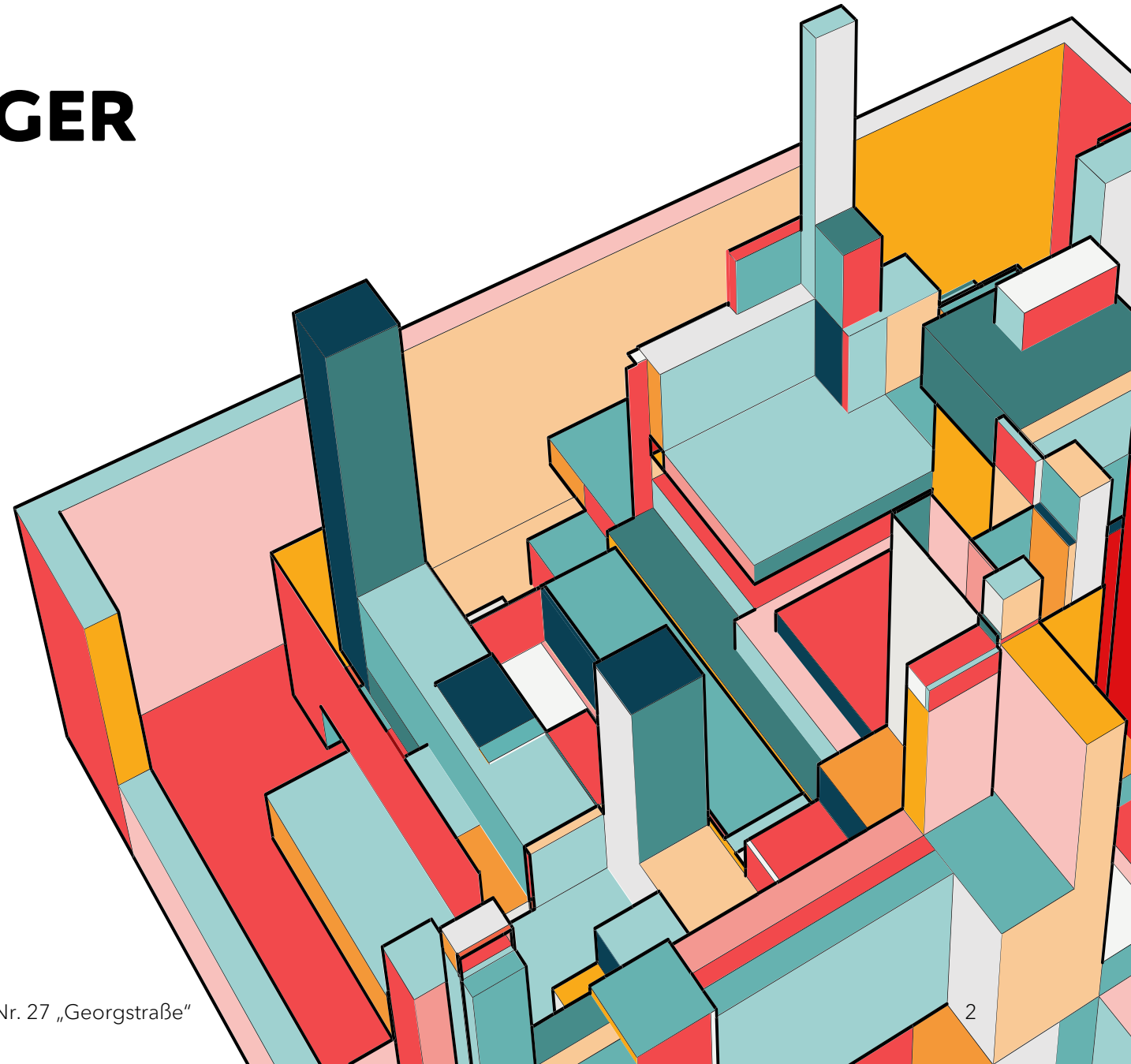
Vorhabenträger:  
Jaderberger Projektbau GmbH

# DER VORHABENTRÄGER

Die Jaderberger Projektbau GmbH ist eine Projektgesellschaft der Erich Bruns Immobilien Verwaltungs GmbH aus Apen, welche zur AMF-Bruns-Gruppe gehört.



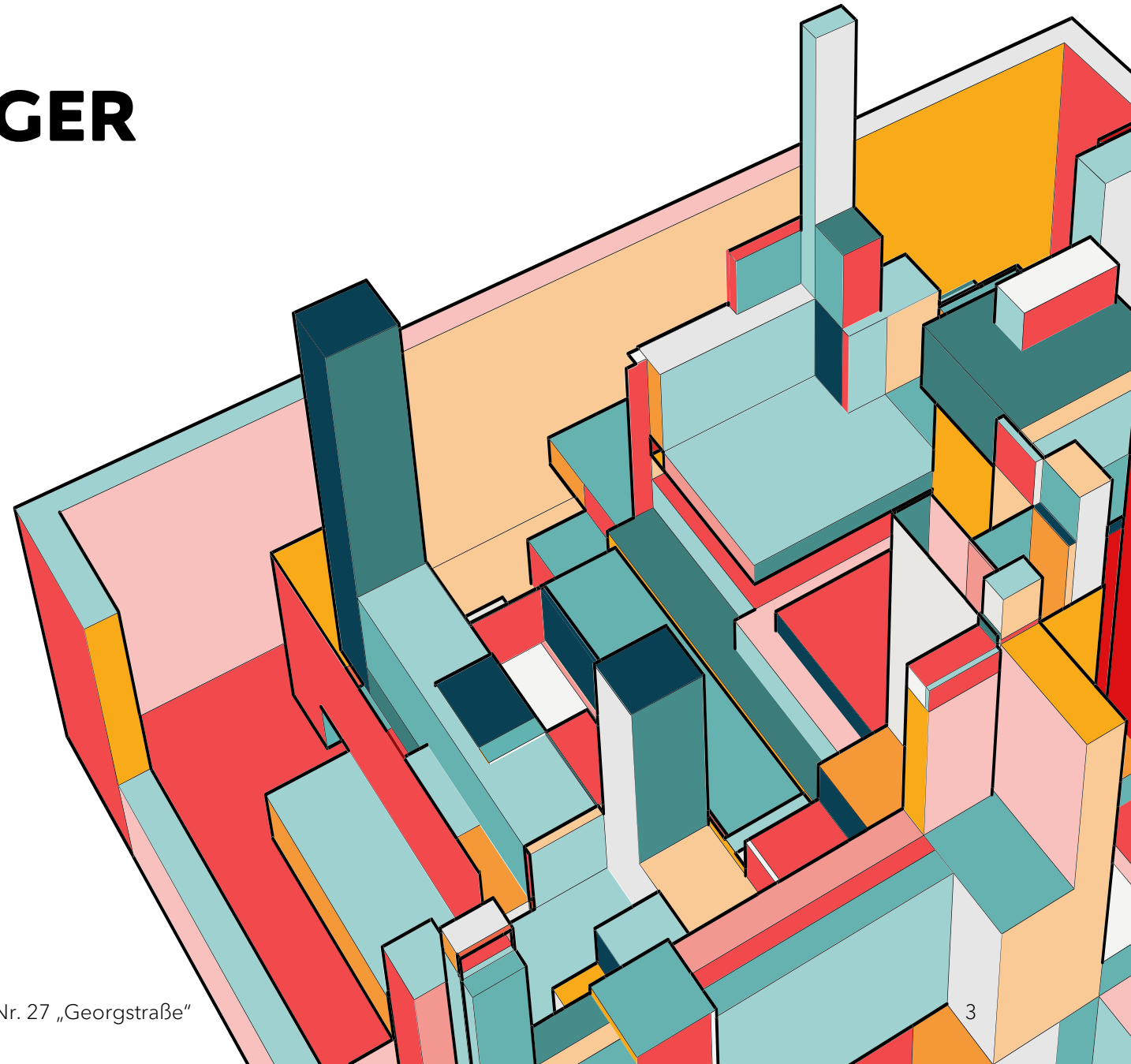
AMF-Bruns produziert seit Gründung im Jahre 1958 Förderanlagen für Schüttgüter, ist Europas Marktführer für den Umbau behindertengerechter Fahrzeuge und beschäftigt weltweit ca. 500 Mitarbeiter.



# DER VORHABENTRÄGER

Die Bruns Immobilien GmbH beschäftigt sich vor allem mit der Entwicklung von Neubauprojekten und der Erschließung von Baugrundstücken in Norddeutschland für den eigenen Bestand.

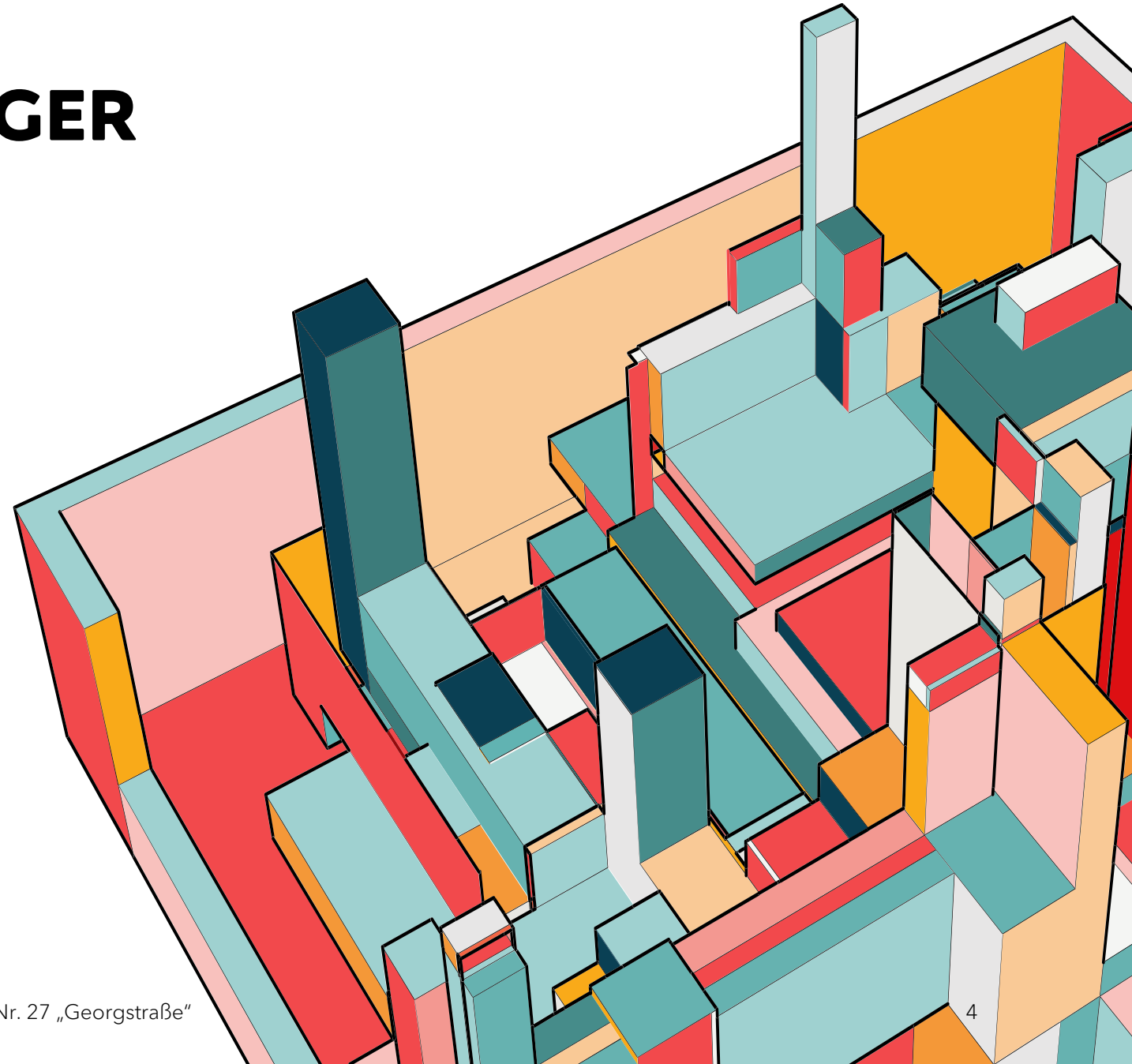
Darüber hinaus übernimmt die Gesellschaft professionelle Dienstleistungen in der Hausverwaltung für die gehaltenen Objekte im privaten oder gewerblichen Bereich, insbesondere die technische und operative Betreuung der Bestandsimmobilien sowie die kaufmännische Betreuung der jeweiligen Mieter (im gewerblichen Bereich).



# DER VORHABENTRÄGER

Als Vorhabenträger wird die Jaderberger Projektbau GmbH als Partner der Gemeinde Jade den **Städtebaulichen Vertrag** bzw. **Erschließungsvertrag** mit der Gemeinde abschließen und die Erschließung ebenfalls betreiben.

Auch die **Finanzierung** des Bauprojektes in Jaderberg ist über die **Volksbank Jever eG** bereits gesichert - siehe vorgelegte **Finanzierungsbestätigung vom 24.10.2023**.



# DER VORHABENTRÄGER

## SCHWERPUNKTE

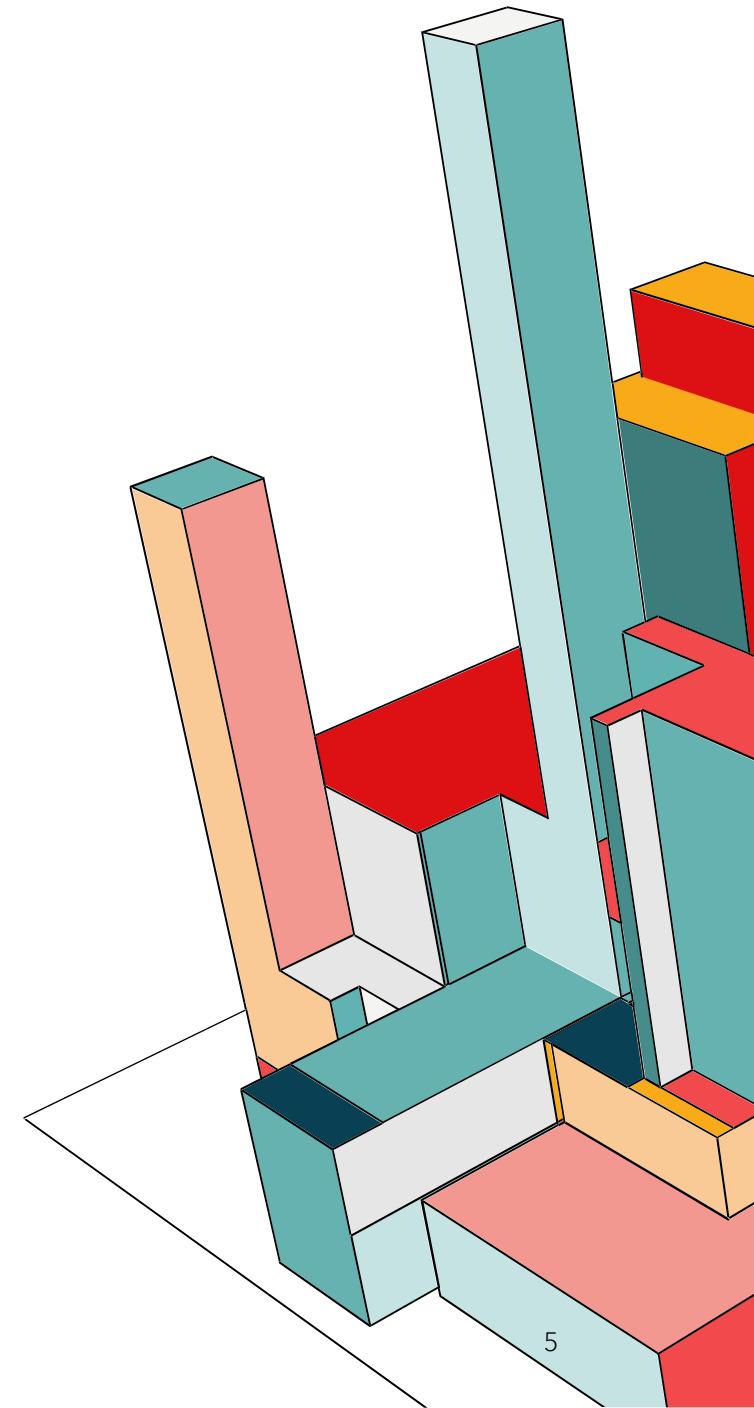
- Private Vermietung
- Gewerbliche Vermietung:
  - Supermärkte (z. B. ALDI, Bünning-Gruppe, Netto)
  - Bürogebäude (z. B. NLWKN Brake)

## IN PLANUNG/IM BAU

- 3 Gewerbeimmobilien mit langfristigen Mietverträgen
- Ca. 150 Einheiten zur privaten Vermietung

## ZIELE

- Hochwertige Qualität des Bestands
- Nachhaltige Bauweise
- Langfristig positive Beziehungen zu Behörden, Mietern und Anliegern
- Hohe Kundenzufriedenheit durch Abwicklung sämtlicher Dienstleistungen „inhouse“



# DER PROJEKTIERER

## ILP Group, Oldenburg

- Projektentwicklung und -Steuerung über die ILP GmbH
- Architekten und Bauzeichner Inhouse
- Finanzierungs- und Investitionsberatung Inhouse
- Umfangreiches Netzwerk von
  - Fachplanern
  - Juristen
  - Steuerberatern
  - Energieberatern
  - Bauunternehmern



# REFERENZOBJEKTE

## Bauleitplanverfahren

### **Am Sportplatz, Wiefelstede OT Metjendorf**

- B-Plan Nr. 33A „Wohngebiet ehemalige Tennishalle“
- rechtskräftig seit dem 08.01.2021
- Größe des Plangebiets: ca. 0,6 ha
- ca. 3700 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Im Bau, Fertigstellung ca. Q2/2024

### **Eisenbahnstraße, Cloppenburg**

- B-Plan Nr. 140 „Nördlich Zum Stellwerk/Niedriger Weg“
- rechtskräftig seit dem 20.09.2023
- ca. 12.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Baubeginn Q3/2024

### **Gartenstraße, Syke**

- B-Plan-Verfahren in Vorbereitung
- Größe des Plangebiets ca. 1,1 ha
- Ca. 8.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

# DIE PLANUNGSPARTNER



NWP, OL  
Stadtplanung  
Bauleitplanung

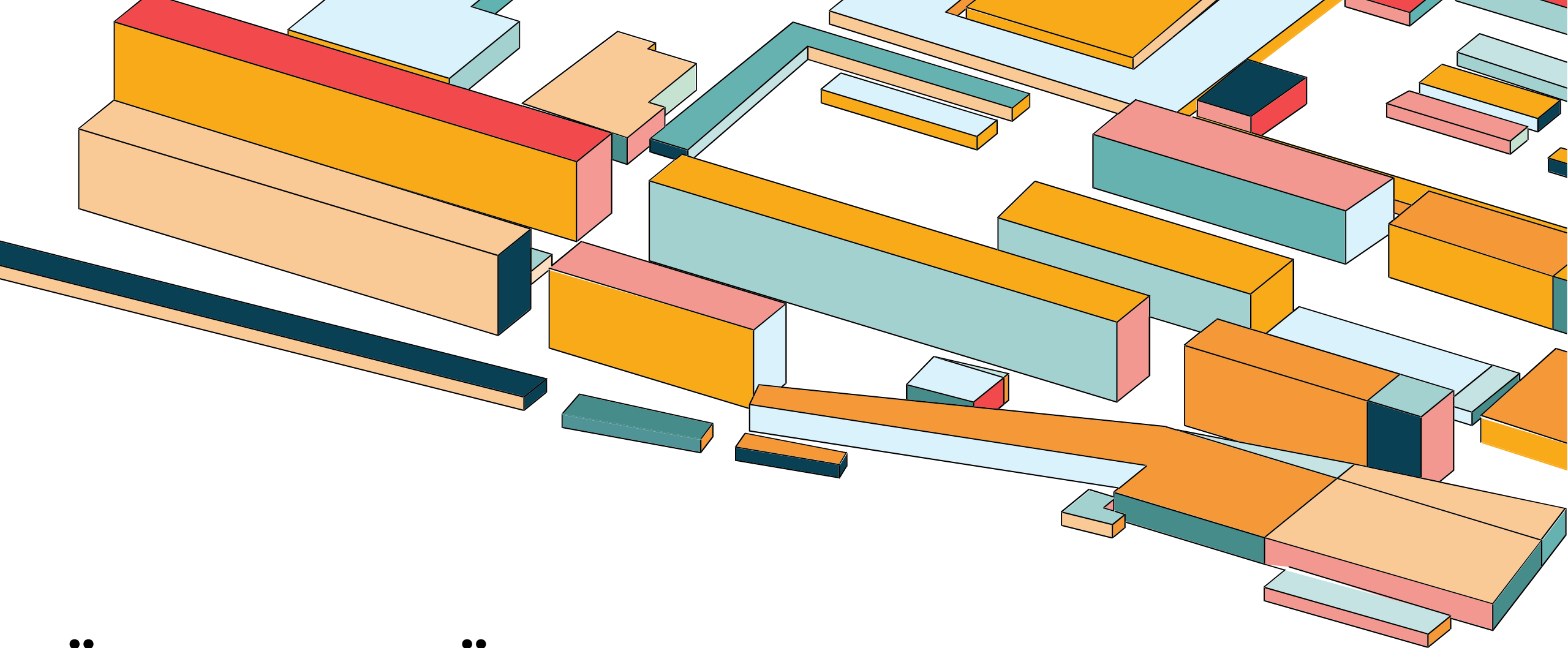


IRS, Varel  
Verkehrsplanung



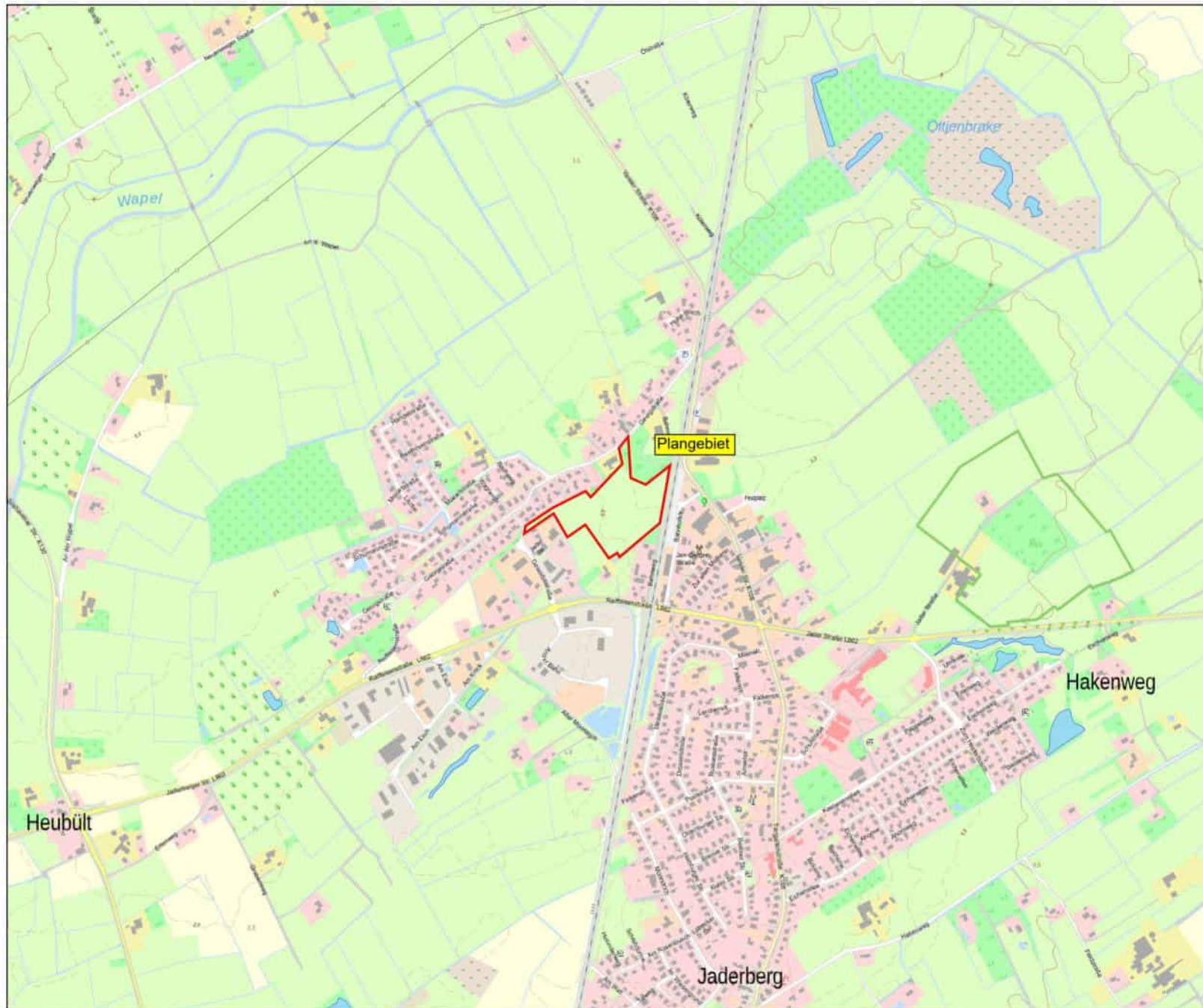
Linnemann, Hude  
Entwässerung und  
Erschließung



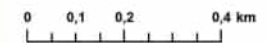


# ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER PLANUNG

# Ü B E R S I C H T S K A R T E



20220804-150800\_Umweltkarten  
Anlage 2



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2022



Maßstab: 1:10.000

Datum: 04.08.2022



L U F T B I L D



# 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB  
zum B-Plan Nr. 27 "Georgstraße", 4. Änderung

## Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90



Wohnbaufläche

gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO



Lärmvorbelasteter Bereich

nachrichtliche Übernahme



Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Planzeichnung

Maßstab 1:5000



# STADTPLANUNG



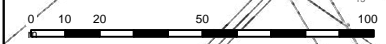
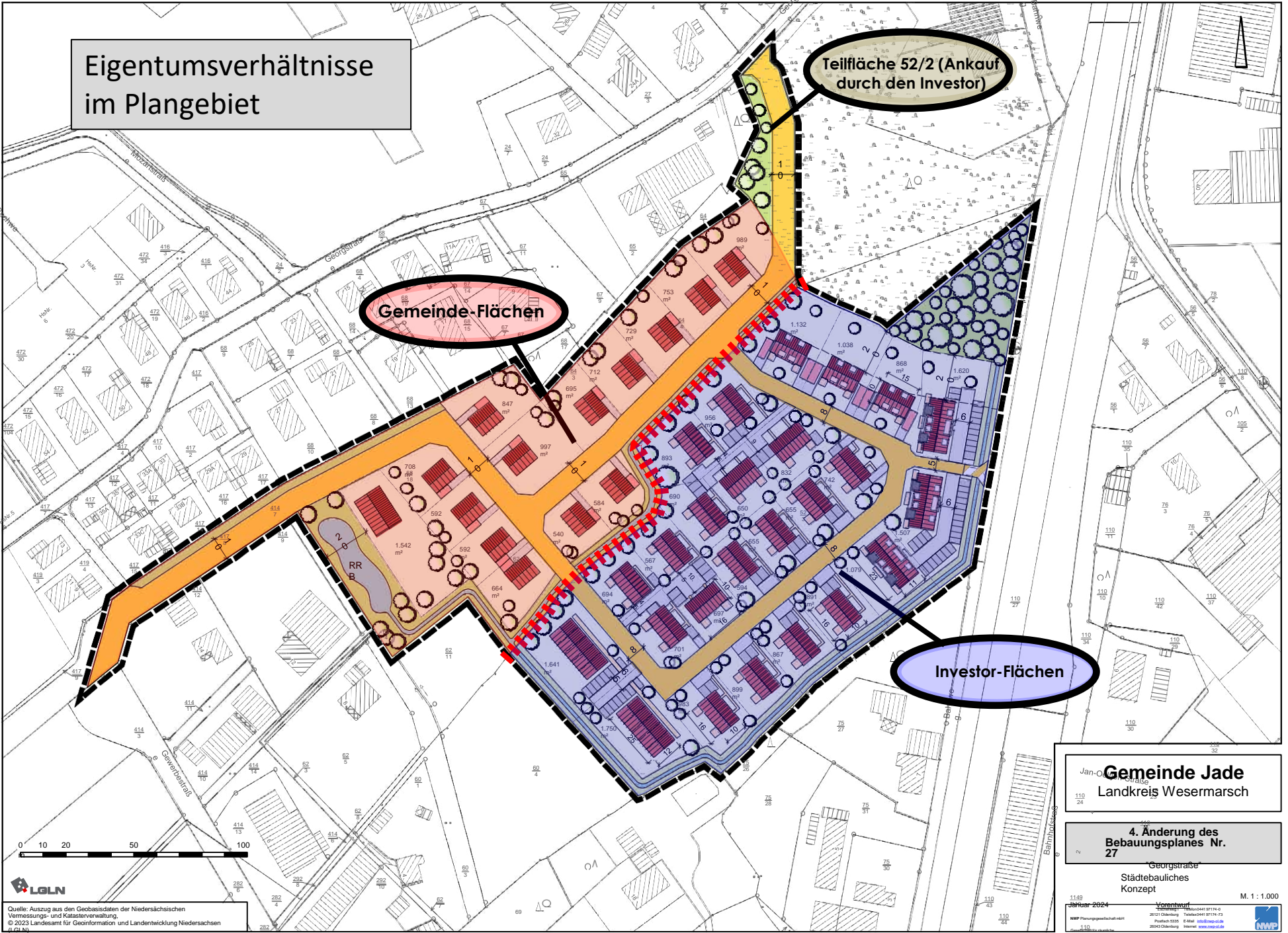
- Die geplante Bebauung befindet sich
  - in attraktiver Lage und
  - mit kurzen Wegen zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen
  - nah am Bahnhofpunkt Jaderberg
- Vorgesehen sind
  - Mehrfamilienhäuser
  - Reihenhäuser
  - Doppelhäuser
- Die Anbindung erfolgt derzeit
  - von Westen über die Gewerbestraße
  - von Norden über die Georgstraße (der Ankauf der benötigten Teilfläche des Flurstücks 52/2 würde durch den Investor erfolgen, Umwidmung eines Teilbereiches der anliegenden Waldfläche ist notwendig, Kompensation erfolgt direkt am neu geschaffenen Wohngebiet anliegend)
  - durch Fuß- und Radweg zum Bahnweg

Eigentumsverhältnisse  
im Plangebiet

Teilfläche 52/2 (Ankauf  
durch den Investor)

Gemeinde-Flächen

Investor-Flächen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Januar 2024

**Gemeinde Jade**  
Landkreis Wesermarsch

**4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr.  
27**

Georgstraße  
Städtebauliches  
Konzept

M. 1 : 1.000

Januar 2024

Werkstatt

NWP Planungsgesellschaft mbH  
28121 Osterburg  
Postfach 6332  
110

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail: info@nwp.de  
www.nwp.de



# STADTPLANUNG



Mögliche Bautypologien - Doppelhäuser

Doppelhaus 1-Geschossig + Dach

PLANUNGSGRUPPE 21027 | TYP 1



November 26, 2021  
Erich Bruns Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG | 20349 Jersbek  
AXONOMETRIE VORDERSEITE

Doppelhaus 2-Geschossig + Dach

PLANUNGSGRUPPE 21027 | TYP 2



November 26, 2021  
Erich Bruns Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG | 20349 Jersbek  
AXONOMETRIE VORDERSEITE



# STADTPLANUNG



Mögliche Bautypologien – Mehrfamilien- und Reihenhäuser

Mehrfamilienhaus 2-Geschossig + Dach



Reihenhäuser 2-Geschossig + Dach



# OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG



- Maßgebende Regenspende  $r_{D,T}$  mit  $T = 5$  a:  $r_{15,5} = 170,0 \text{ l/(s*ha)}$
- Versiegelungsgrad in Prozent: 34,3
- Mittlerer Gesamt-Abflussbeiwert: 0,900
- Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes: 1,782 ha
- Maßgebende „undurchlässige“ Fläche: 1,603 ha
- Erforderliches Rückhaltevolumen: 761,92 m<sup>3</sup>
- Bemessung des Rückhaltevolumens des geplanten Rückhaltegrabens und des geplanten Regenrückhaltebeckens: 894,4 m<sup>3</sup>
- Gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers mit 2,0 l/(s\*ha) durch eine Wirbeldrossel

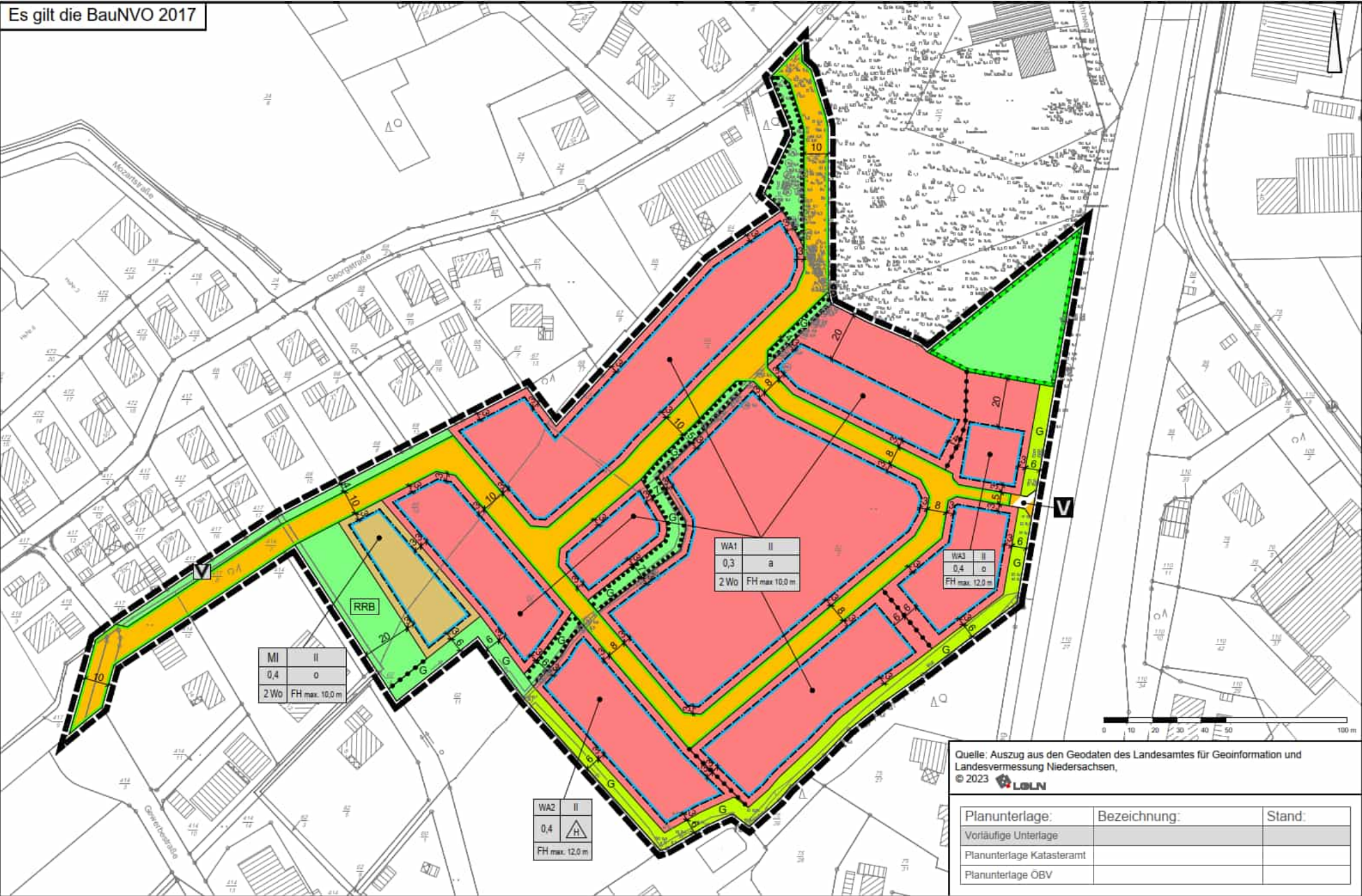


# BAULEITPLANUNG



## Entwurf des Bebauungsplans


- Allgemeine Wohngebiete (WA I - WA III)
- Mischgebiet (MI)
- Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im WA I/MI: 2
- Private Grünflächen:
  - Grabenareale
  - Pflanzgebot: 1 hochstämmiger Baum je Grundstück
- Öffentliche Grünflächen:
  - Grabenareale
  - Regenrückhaltebecken
  - Verkehrsgrün
  - Eichenmischwaldfläche (Kompensation für die notwendige Umwidmung durch Anbindung an die Georgstraße)




MI	II
0,4	o
2 Wo	FH max. 10,0 m

WA1	II
0,3	a
2 Wo	FH max. 10,0 m

WA3	II
0,4	o
	FH max. 12,0 m

WA2	II
0,4	
	FH max. 12,0 m

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© 2023 

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

# STADTPLANUNG



In weiterführender Abstimmung:

- Auswirkungen des Bahnlärms auf die Wohnbebauung (Immissionsschutz)
- Anpassung des Umweltberichts an die aktuelle Planung (Bemessung und Zuordnung der notwendigen Kompensationsflächen in der Region)

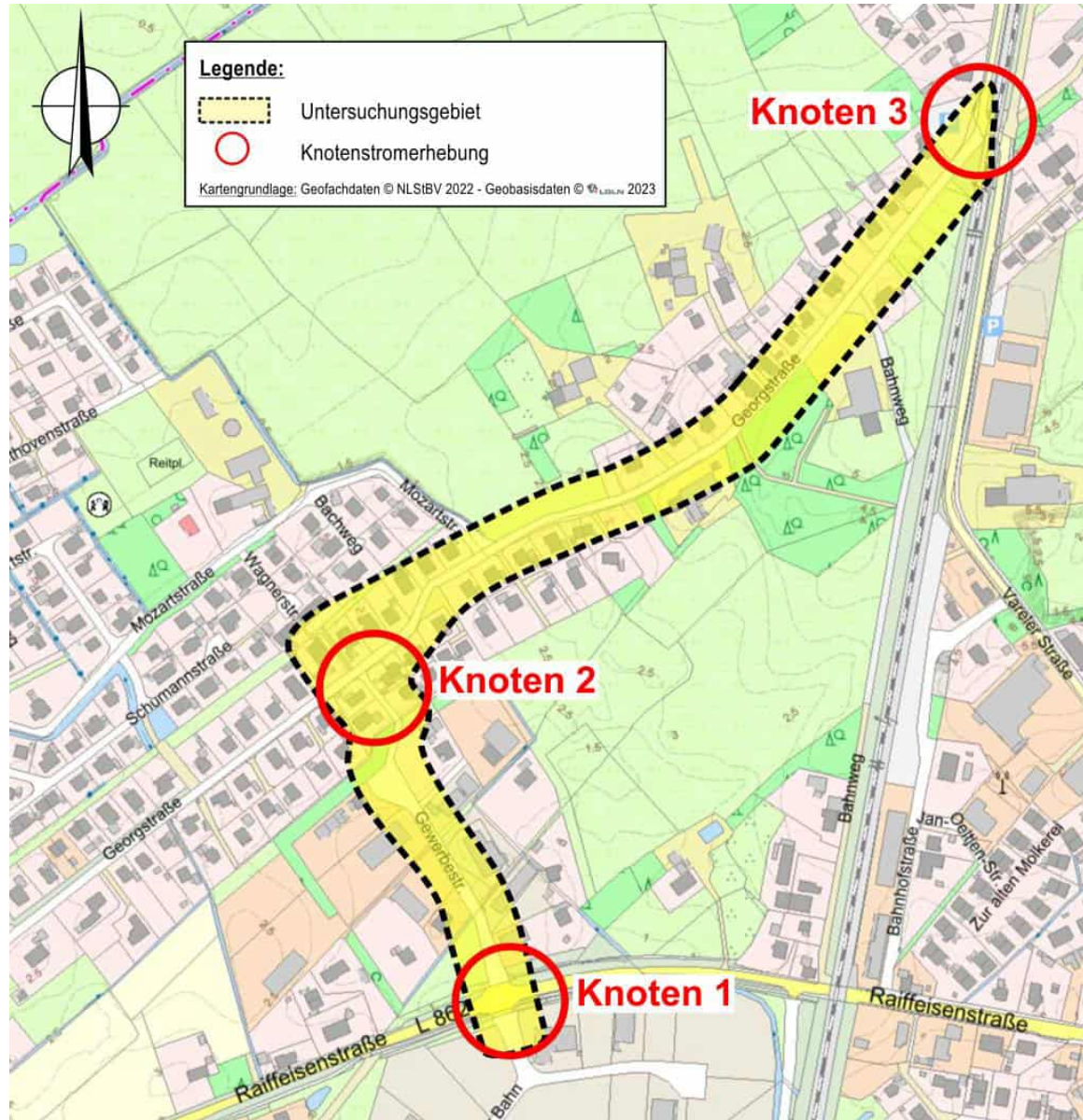
# VERKEHRSKONZEPT



## Zielsetzung und Durchführung

- Zur validen Beurteilung, welche Mehrverkehre das neue Wohngebiet erwarten lässt und wie diese sich auf das Straßennetz auswirken.
- Knotenstromerhebungen an drei Punkten (siehe Planzeichnung f. f.):
  - K1: Raiffeisenstraße (L862)/Gewerbestraße/An der Bahn
  - K2: Gewerbestraße/Georgstraße
  - K3: Vareler Straße (K108)/Georgstraße
- Überprüfung und Bewertung der straßenräumlichen Situation hinsichtlich Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit für alle Verkehrsarten

# 1. Das Untersuchungsgebiet





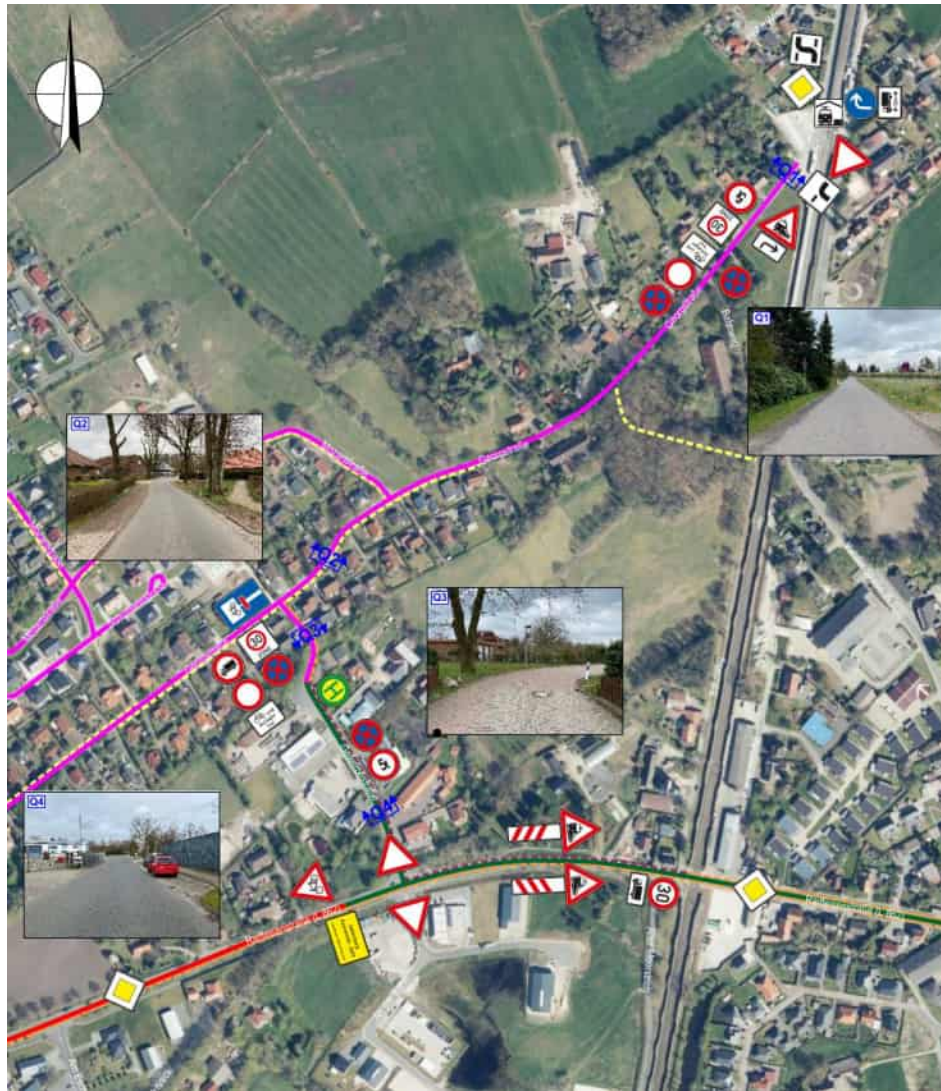
# VERKEHRSKONZEPT



## Bestandsanalyse

- Die Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet entsprechen grundsätzlich den Straßenkategorien
- Die Verkehrsbelastungen der Gewerbestraße und Georgstraße stellen sich als niedrig dar und sind für die vorliegende straßenräumliche Situation als üblich und verträglich zu bewerten.
- Georgstraße: schmale Fahrbahn, Begegnungsverkehr nicht ohne Mitbenutzung des Randstreifens möglich, teilweise Engstellen in Bereichen von parkenden Kfz
- Nördliche Gewerbestraße: Trennt den Kfz- vom Fuß- und Radverkehr, im Zusammenhang mit schmaler Fahrbahn und Uneinsichtigkeit des Bereiches potenziell konfliktrichtig
- Durchgangsverkehr durch den anliegenden Bahnhof kann als eher unproblematisch bewertet werden
- Die Unfallsituation im Untersuchungsgebiet inkl. der anbindenden Knotenpunkte ist als unauffällig zu bewerten

## 2. Die Bestandsaufnahme



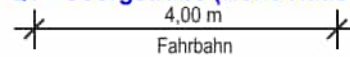
### Legende:

- zul. Höchstgeschwindigkeit 70 km/h
- zul. Höchstgeschwindigkeit 50 km/h
- zul. Höchstgeschwindigkeit 30 km/h
- - - Gehweg
- - - Gehweg + Radfahrer frei
- - - Gemeinsamer Geh-/Radweg / Mofa frei
- Absolutes Halteverbot
- Messquerschnitt mit Blickrichtung

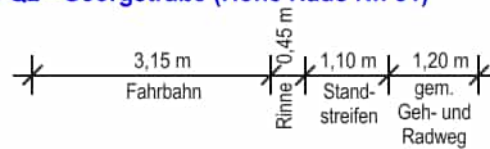
Luftbild: Geofachdaten © NLSIBV 2022 - Geobasisdaten © LGL 2023

# IRS.

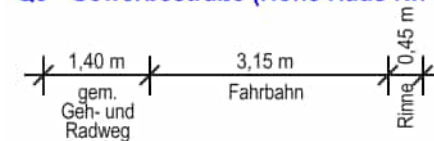
### Q1 - Georgstraße (Höhe Haus Nr. 4)



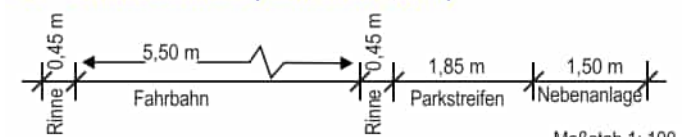
### Q2 - Georgstraße (Höhe Haus Nr. 31)



### Q3 - Gewerbestraße (Höhe Haus Nr. 9)



### Q4 - Gewerbestraße (Höhe Haus Nr. 4)



Maßstab 1: 100

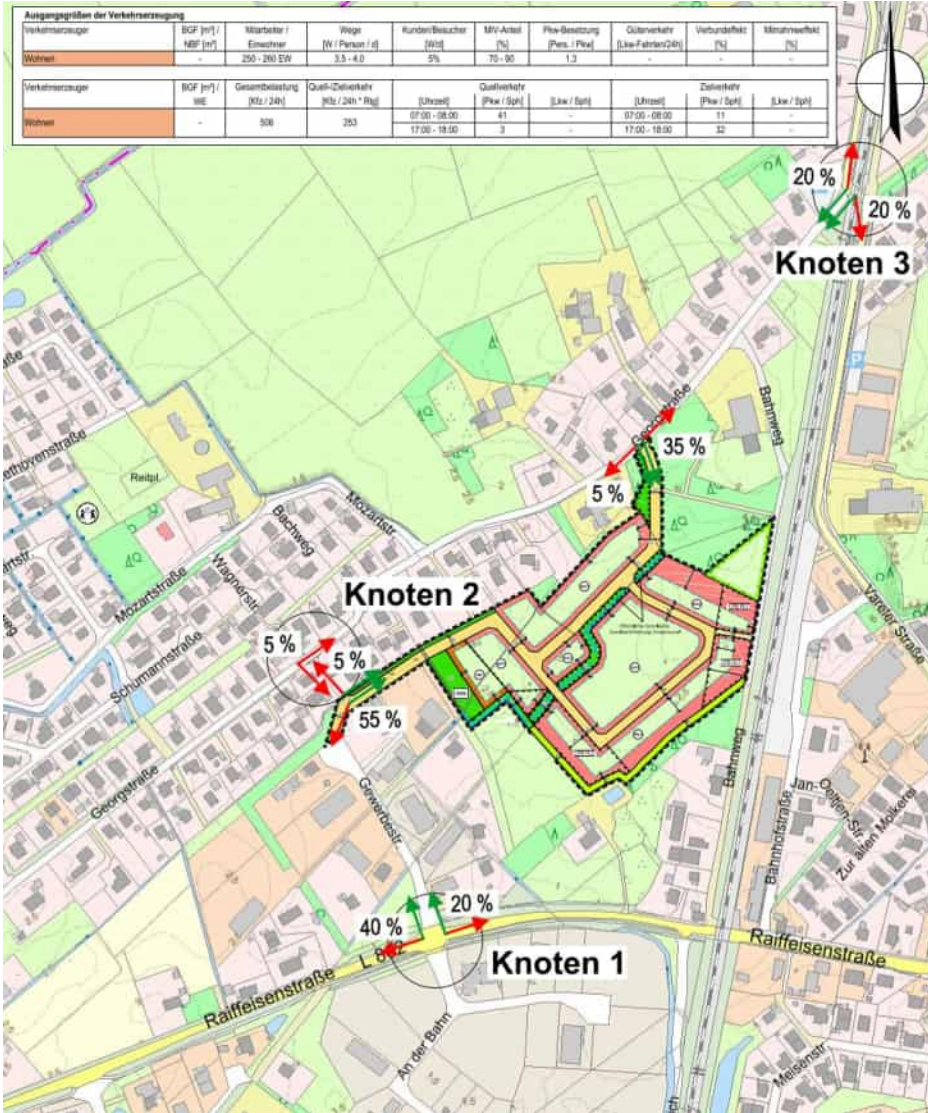
# VERKEHRSKONZEPT



## Verkehrserzeugung und -umlegung

- Wird auf Basis des vorhandenen Verkehrsnetzes, der erhobenen Knotenströme an den Knotenpunkten sowie von Erreichbarkeiten der wichtigsten Quell- und Zielpunkte vorgenommen
- Anzahl der Wohneinheiten wird mit 72 WE angenommen – daraus ergibt sich bei 3,5-4,0 EW/WE eine voraussichtliche Einwohnerzahl von ca. 250 – 260 EW
- Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) liegt durchschnittlich bei 30 – 70%, wird hier aufgrund der Lage im ländlichen Raum mit 70 – 90% angenommen.
- Ergebnis der Berechnungen: ca. 506 Kfz-Fahrten/24h neu – lassen sich jeweils zu 50% dem Quell- und Zielverkehr zuzuordnen
- Verteilung der Umlegung:
  - ca. 60% in Richtung Gewerbestraße und Raiffeisenstraße, davon 2/3 am K1 und 1/3 Richtung Zentrum Jaderberg
  - ca. 40% entlang der Georgstraße in Richtung K3, davon 1/2 in Fahrtrichtung Varel, 1/2 in Fahrtrichtung Jaderberg

### 3. Die Verkehrserzeugung



#### Legende:

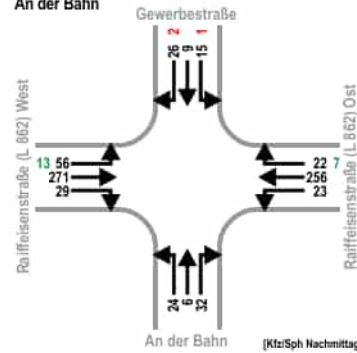
- Quellverkehr
- Zielverkehr
- 20 % relative Verteilung neu induzierter Verkehre
- ← Verkehrsstrom Kfz/Sph (Bestand)
- Standort Verkehrserhebung

Bebauungsplan Nr. 27 „Georgstraße“ 4. Änderung Vorabzug: P3 Planungsteam GbR mbH, 04/2019

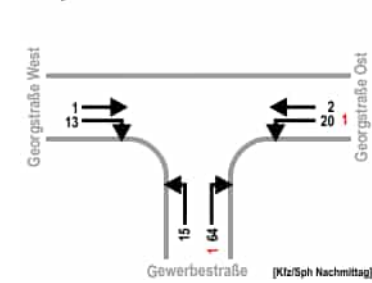
Kartengrundlage: Geofachdaten © NLSfBV 2022 - Geobasisdaten © LGLN 2023



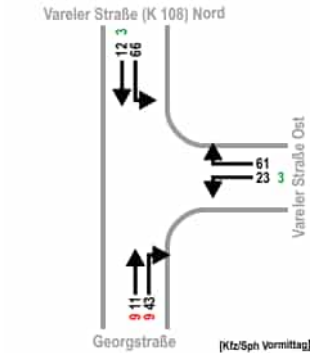
**Knoten 1:**  
Gewerbestraße / Raiffeisenstraße (L 862) /  
An der Bahn



**Knoten 2:**  
Georgstraße / Gewerbestraße



**Knoten 3:**  
Vareler Straße (K 108) / Georgstraße



# VERKEHRSKONZEPT



## Bewertung der Knotenpunkte nach Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs

- Knotenpunkt K1 kann im Prognosefall mit QSV A bewertet werden. Es ist ein sehr guter und flüssiger Verkehrsablauf zu erwarten. Die Veränderungen gegenüber der Bestandssituationen sind marginal und verträglich einzuschätzen
- Knotenpunkt K2 kann im Prognosefall mit QSV A/B bewertet werden. Es ergeben sich keine spürbaren Veränderungen im Vergleich zum Status quo und es ist weiterhin ein sehr guter und flüssiger Verkehrsablauf zu erwarten
- Knotenpunkt K3 kann im Prognosefall mit QSV A bewertet werden. Es ist ein sehr guter und flüssiger Verkehrsablauf zu erwarten

Abbildung 10: Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs

QSV	Knotenpunkte ohne LSA
	mittlere Wartezeit $t_w$ [s]
A	$\leq 10$
B	$\leq 20$
C	$\leq 30$
D	$\leq 45$
E	$> 45$
F	Die QSV F ist erreicht, wenn die nachgefragte Verkehrsstärke $q$ über der Kapazität $C$ liegt ( $q > C$ ).

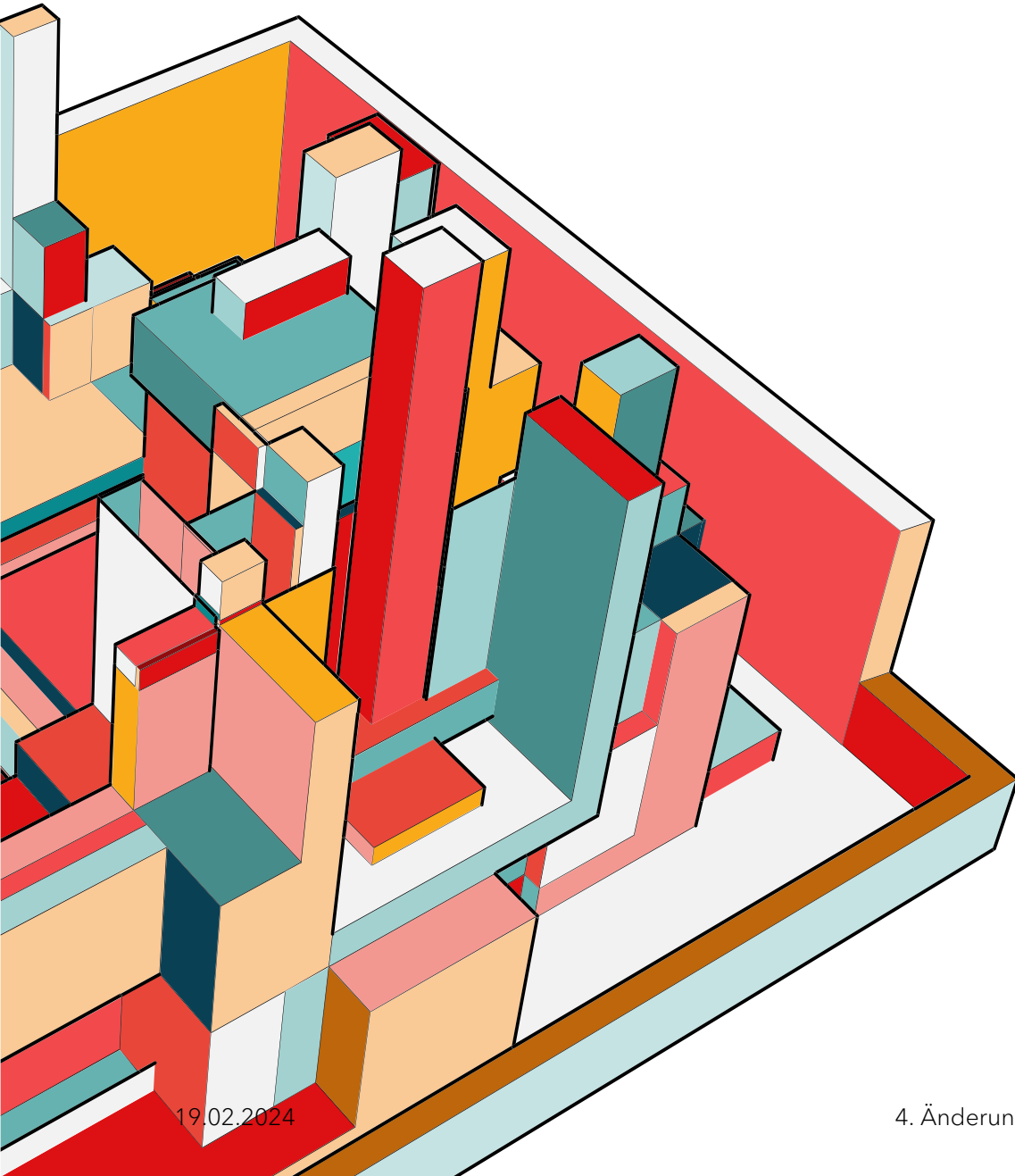
Quelle: eigene Darstellung nach HBS 2015

# VERKEHRSKONZEPT



## Zusammenfassung/Fazit

- Grundsätzlich kann das äußere Bestandsnetz die neu induzierten Verkehre leistungsfähig aufnehmen
- Es ist mit einer relativen Steigerung des Verkehrs zu rechnen, wobei die absoluten Verkehrsbelastungen weiterhin eher gering und im Rahmen des Erwartbaren im Verhältnis zur vorhandenen Straßenkategorien bleiben.
- Empfehlungen für Maßnahmen zur allgemeinen Verbesserung der Bestandssituation sind im Gutachten ausführlich benannt, eine Auswahl der optimalen Maßnahmen erfolgt in der weiteren Abstimmung gemeinsam mit der Gemeinde Jade



# HABEN SIE OFFENE FRAGEN?

**VIELEN DANK  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**

