



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

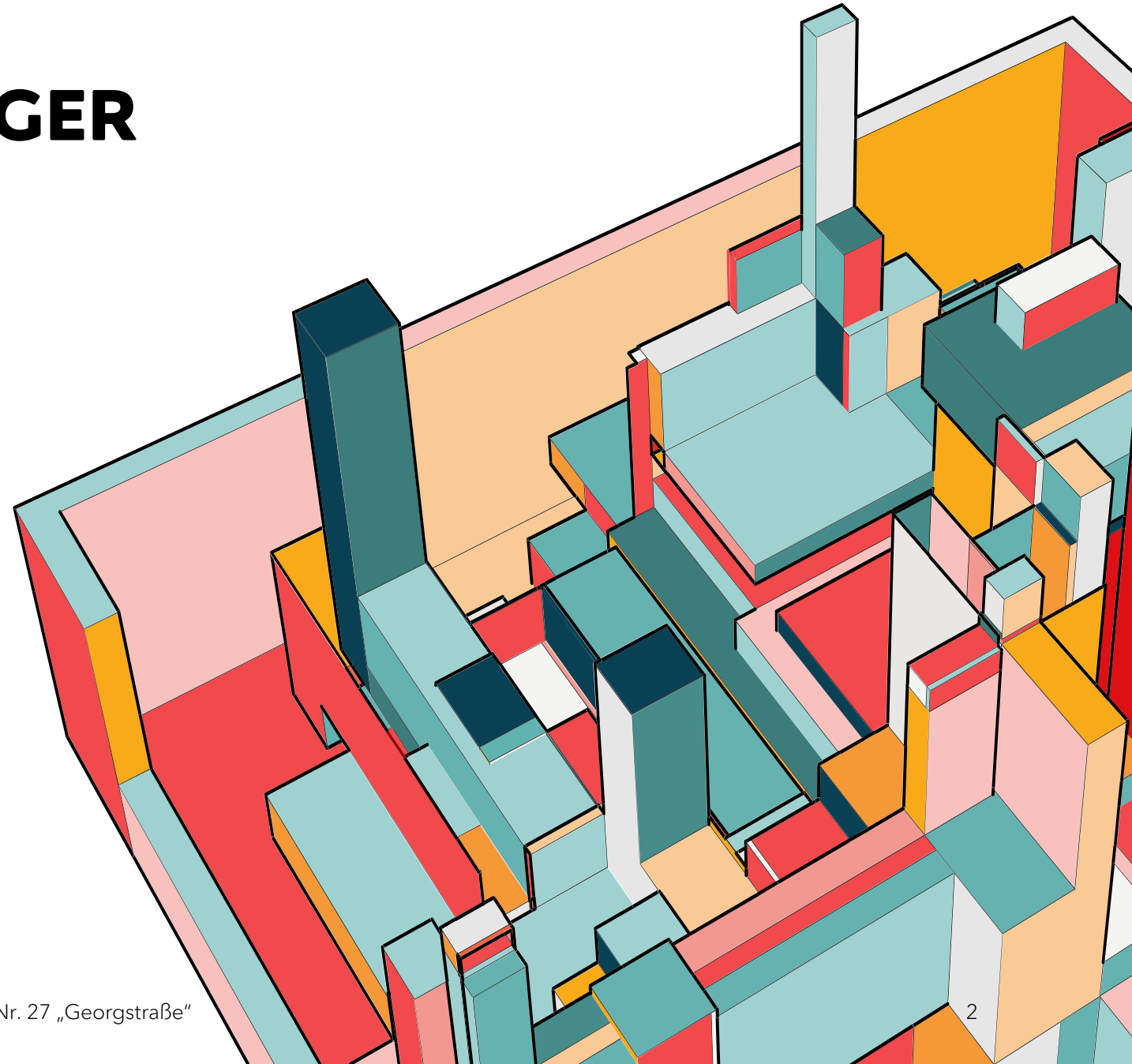
Vorhabenträger:
Jaderberger Projektbau GmbH

DER VORHABENTRÄGER

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



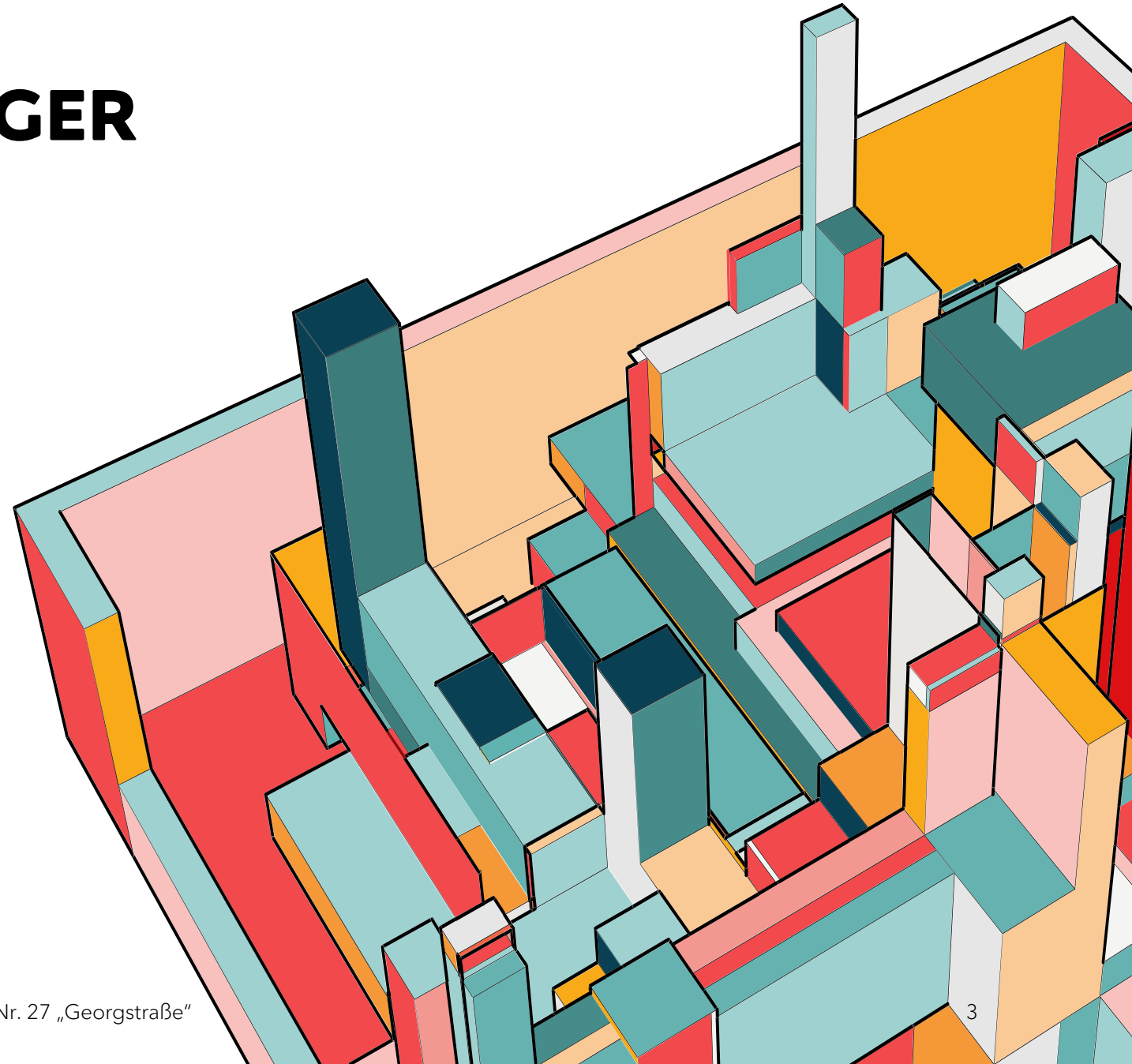
AMF-Bruns produziert seit Gründung im Jahre 1958 Förderanlagen für Schüttgüter, ist Europas Marktführer für den Umbau behindertengerechter Fahrzeuge und beschäftigt weltweit ca. 500 Mitarbeiter.



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.

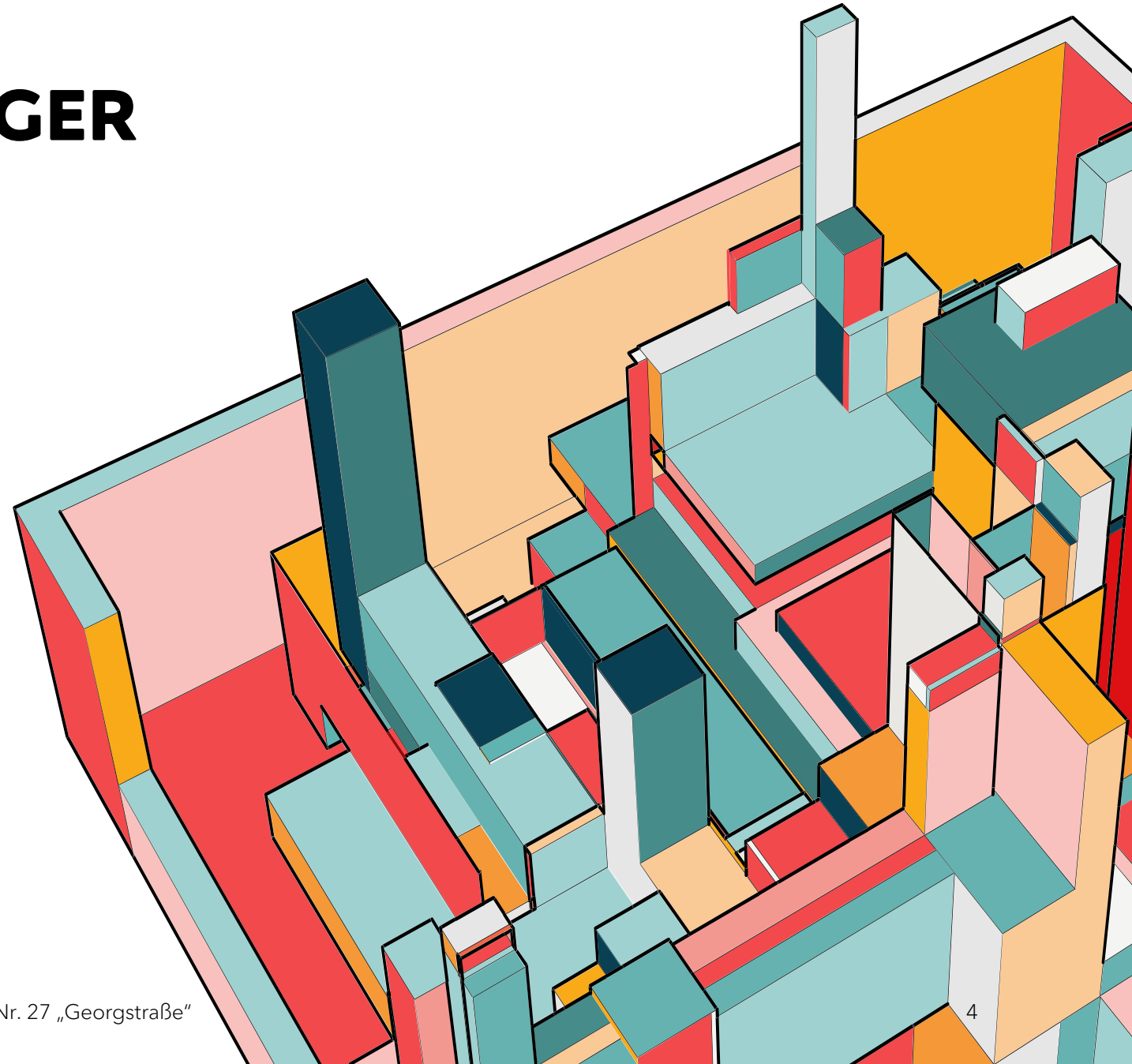
Darüber hinaus übernimmt die Gesellschaft professionelle Dienstleistungen in der Hausverwaltung für die gehaltenen Objekte im privaten oder gewerblichen Bereich, insbesondere die technische und operative Betreuung der Bestandsimmobilien sowie die kaufmännische Betreuung der jeweiligen Mieter (im gewerblichen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

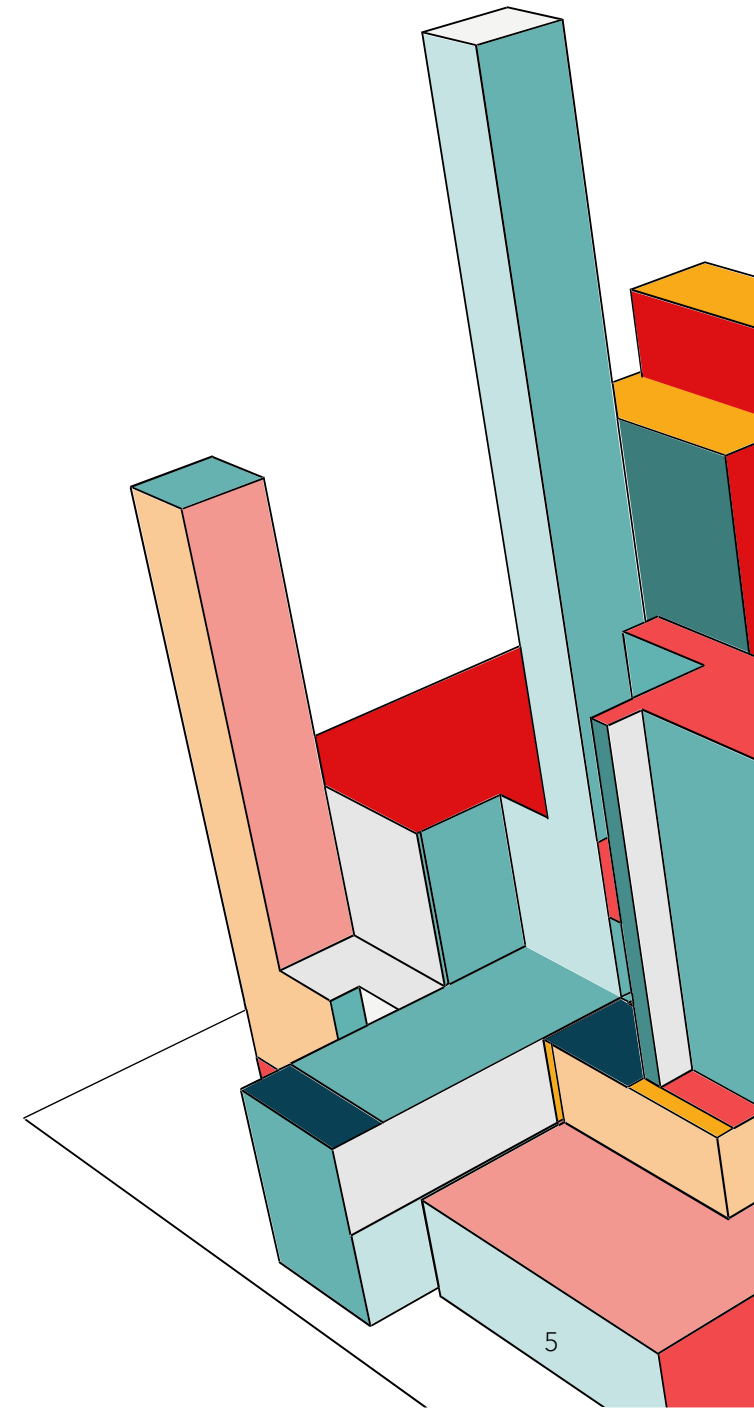
- Private Vermietung
- Gewerbliche Vermietung:
 - Supermärkte (z. B. ALDI, Bünning-Gruppe, Netto)
 - Bürogebäude (z. B. NLWKN Brake)

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 m² 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 m² Wohn- und Nutzfläche
- Baubeginn Q3/2024

Gartenstraße, Syke

- B-Plan-Verfahren in Vorbereitung
- Größe des Plangebiets ca. 1,1 ha
- Ca. 8.000 m² Wohn- und Nutzfläche

DIE PLANUNGSPARTNER



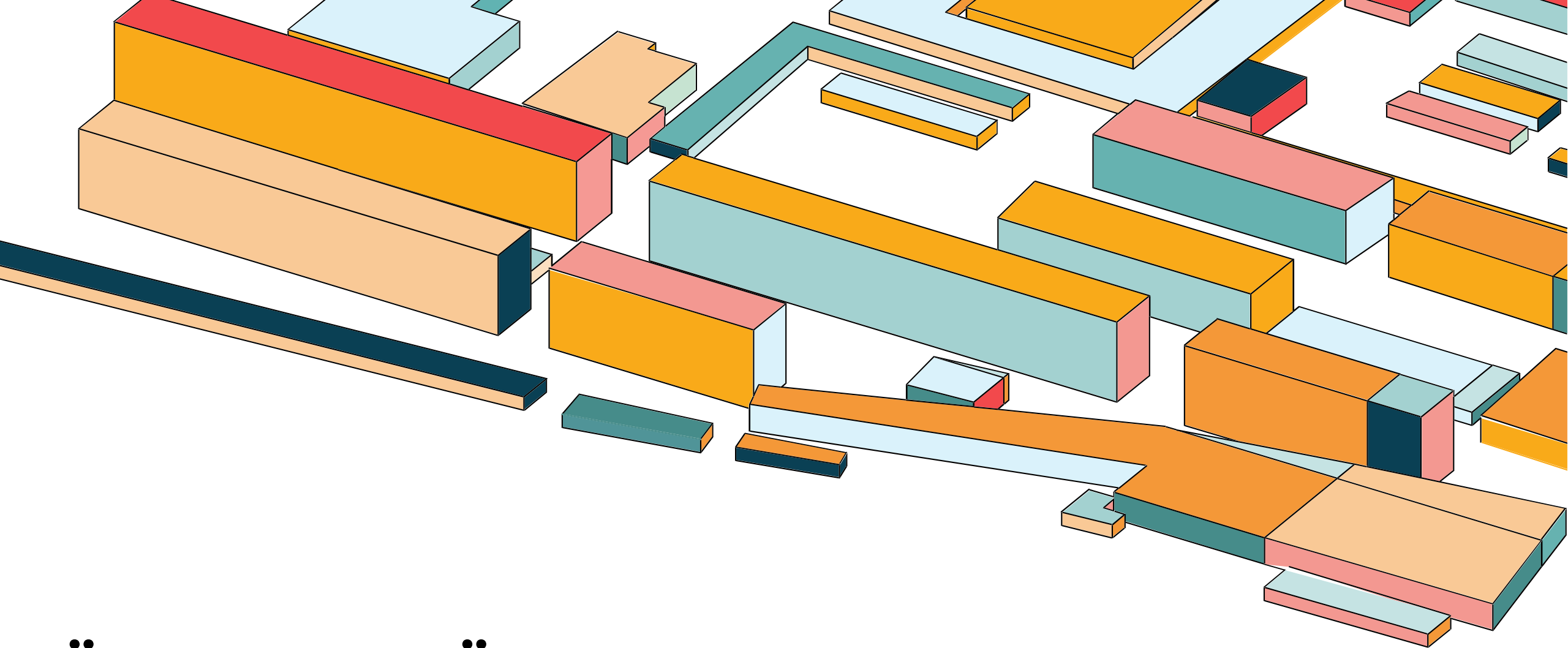
NWP, OL
Stadtplanung
Bauleitplanung



IRS, Varel
Verkehrsplanung



Linnemann, Hude
Entwässerung und
Erschließung



ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER PLANUNG

STADTPLANUNG



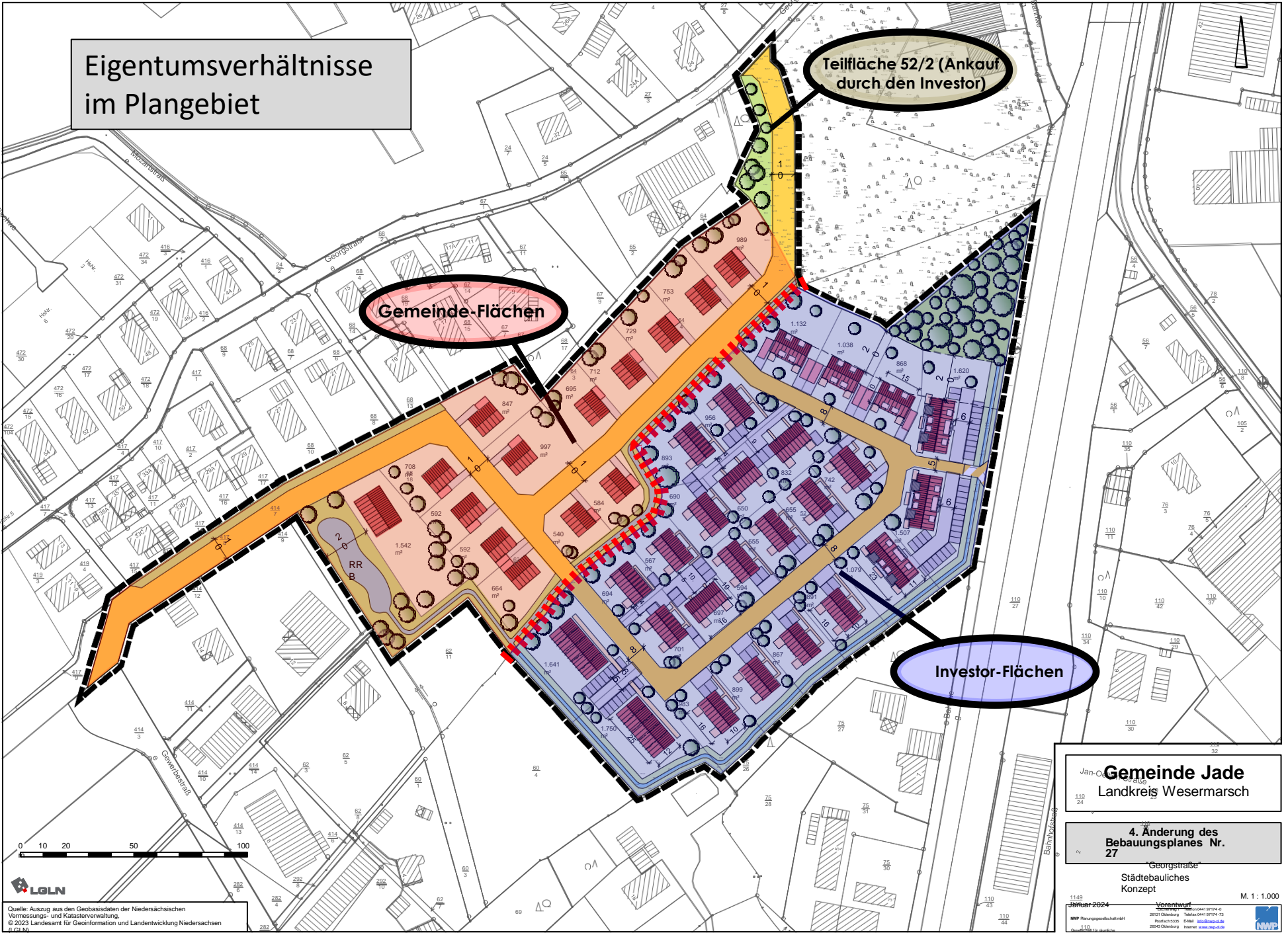
- Die geplante Bebauung befindet sich
 - in attraktiver Lage und
 - mit kurzen Wegen zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen
 - nah am Bahnhofpunkt Jaderberg
- Vorgesehen sind
 - Mehrfamilienhäuser
 - Reihenhäuser
 - Doppelhäuser
- Die Anbindung erfolgt derzeit
 - von Westen über die Gewerbestraße
 - 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



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

Jan. 2024
Gemeinde Jade
Landkreis Wesermarsch

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

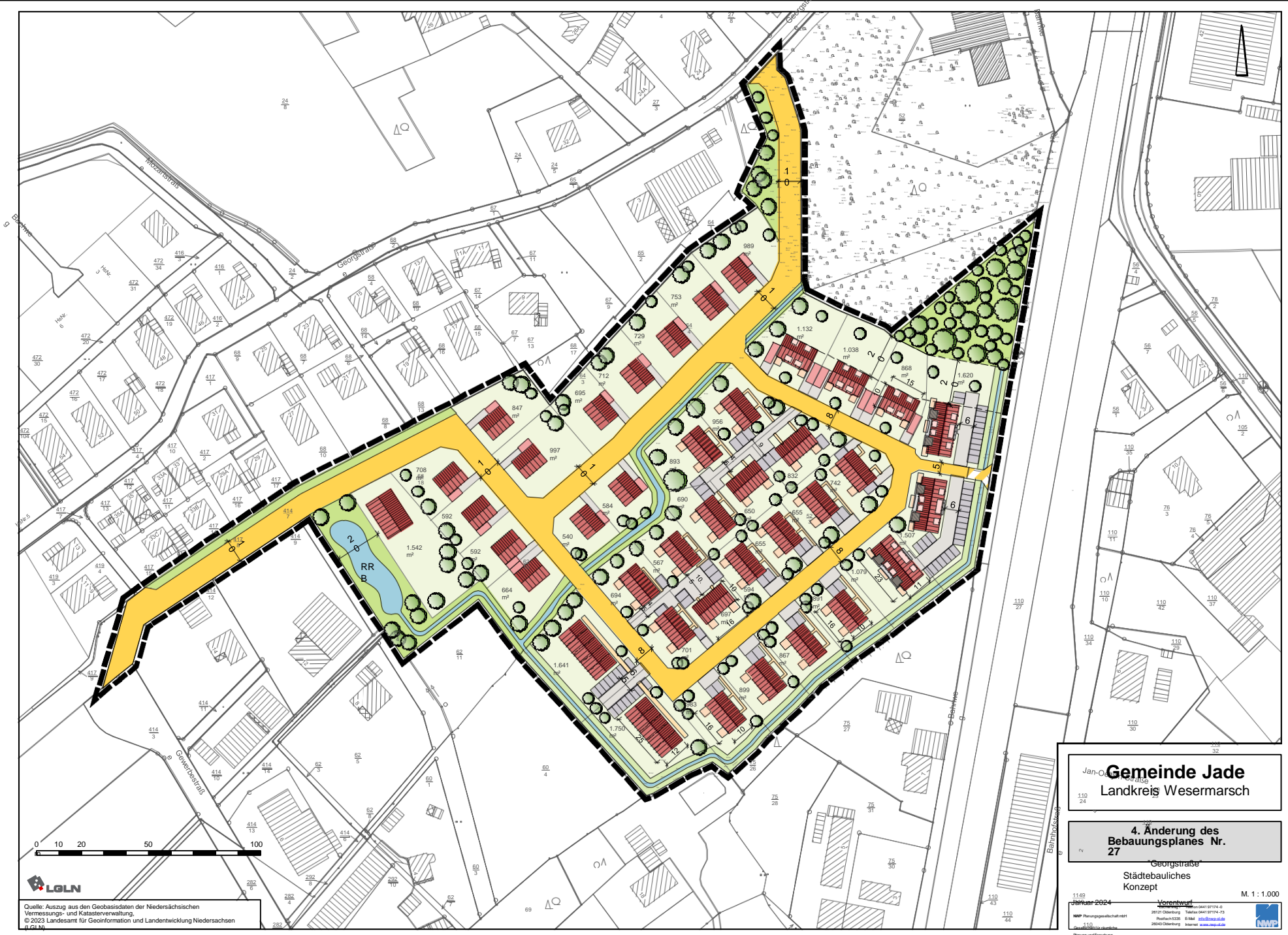
Georgstraße
Städtebauliches
Konzept

M. 1 : 1.000

Januar 2024
NWP Planungsgesellschaft mbH
Planung und Forschung

Vorentwurf
28121 Osterburg
110
28121 Osterburg
110
www.nwp.de

STADTPLANUNG



LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
1:50.000

Jan. 2024
110 24
110 28
110 30
110 32
110 34
110 36
110 38
110 40
110 42
110 44
110 46
110 48
110 50
110 52
110 54
110 56
110 58
110 60
110 62
110 64
110 66
110 68
110 70
110 72
110 74
110 76
110 78
110 80
110 82
110 84
110 86
110 88
110 90
110 92
110 94
110 96
110 98
111 00
111 02
111 04
111 06
111 08
111 10
111 12
111 14
111 16
111 18
111 20
111 22
111 24
111 26
111 28
111 30
111 32
111 34
111 36
111 38
111 40
111 42
111 44
111 46
111 48
111 50
111 52
111 54
111 56
111 58
112 00

Gemeinde Jade
Landkreis Wesermarsch

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

Georgstraße
Städtebauliches Konzept

M. 1 : 1.000

Januar 2024
NWP Planungsgesellschaft mbH
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

Vorentwurf
2021 Oberburg Telefon 041 97174-0
Postfach 03207 E-Mail info@nwp.de
20402 Oberburg Internet www.nwp.de
NWP
Planung und Forschung

STADTPLANUNG



Mögliche Bautypologien - Doppelhäuser

Doppelhaus 1-Geschossig + Dach

PLANUNGSGRUPPE
AMMERLAND

21027 | TYP 1



November 30, 2021

Erich Bruns Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG | 26349 Jaderberg

AXONOMETRIE_VORDERSEITE

Doppelhaus 2-Geschossig + Dach

PLANUNGSGRUPPE
AMMERLAND

21027 | TYP 2



November 30, 2021

Erich Bruns Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG | 26349 Jaderberg

AXONOMETRIE_VORDERSEITE

STADTPLANUNG



Mögliche Bautypologien – Mehrfamilien- und Reihenhäuser

Mehrfamilienhaus 2-Geschossig + Dach



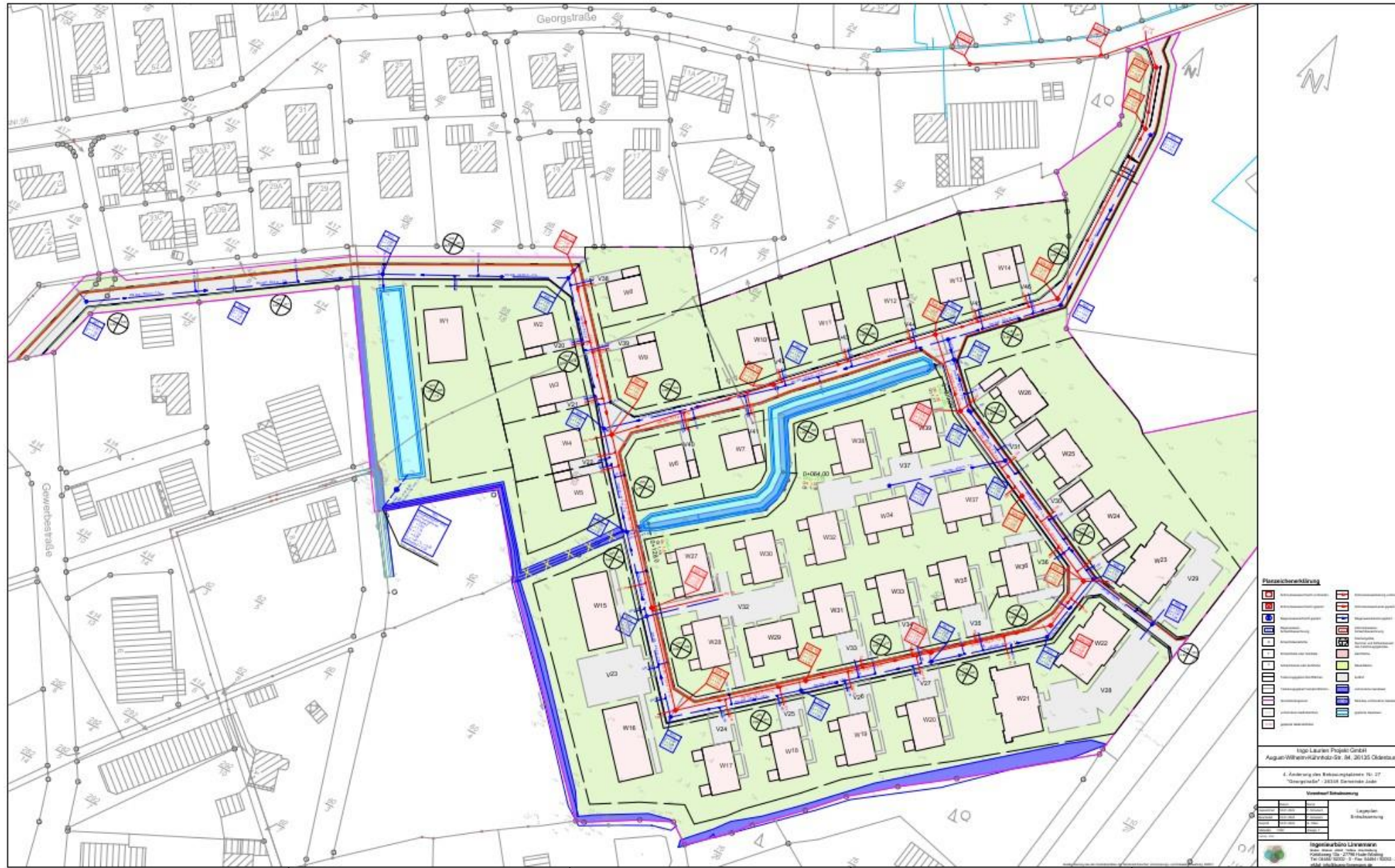
Reihenhäuser 2-Geschossig + Dach



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 m³
- Bemessung des Rückhaltevolumens des geplanten Rückhaltegrabens und des geplanten Regenrückhaltebeckens: 894,4 m³
- Gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers mit 2,0 l/(s*ha) durch eine Wirbeldrossel

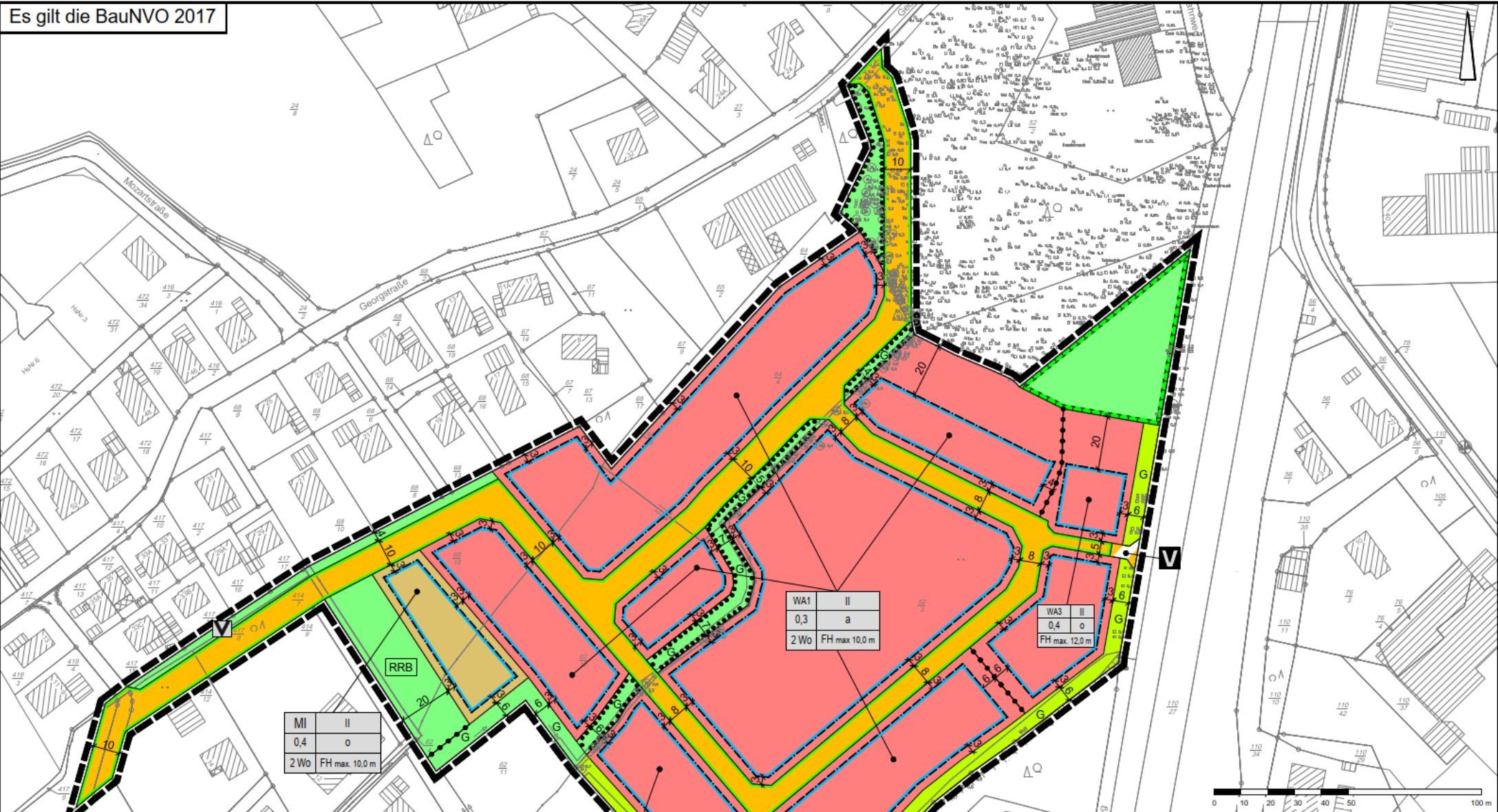


BAULEITPLANUNG



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)



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

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)

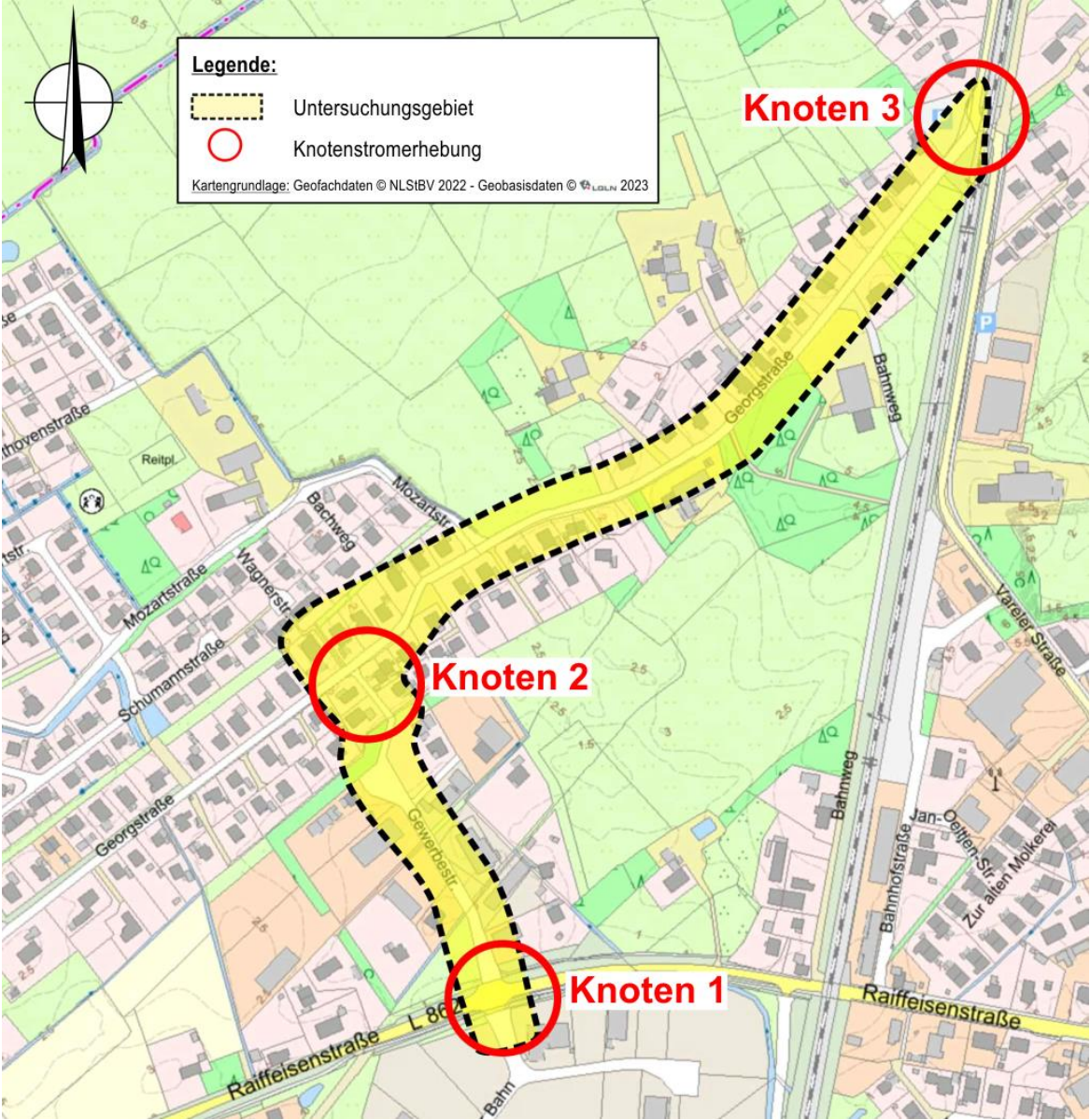
VERKEHRSKONZEPT



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



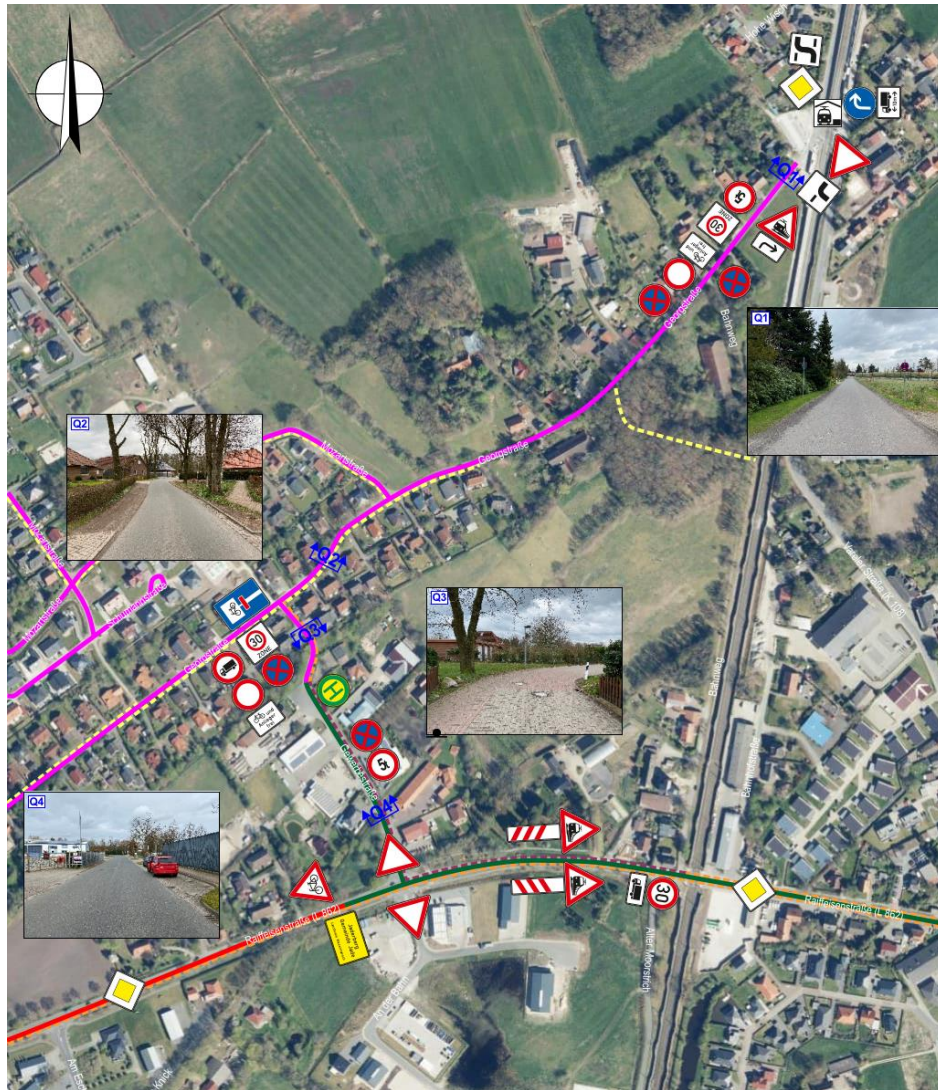
VERKEHRSKONZEPT



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



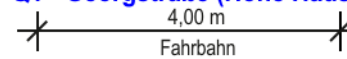
Legende:

- 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

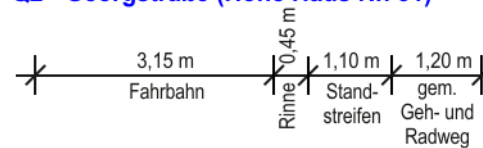
Luftbild: Geofachdaten © NLSitBV 2022 - Geobasisdaten © LGLN 2023



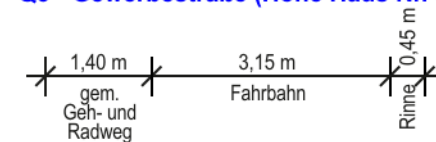
Q1 - Georgstraße (Höhe Haus Nr. 4)



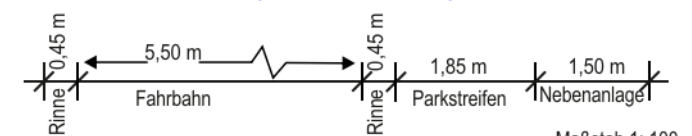
Q2 - Georgstraße (Höhe Haus Nr. 31)



Q3 - Gewerbestraße (Höhe Haus Nr. 9)



Q4 - Gewerbestraße (Höhe Haus Nr. 4)



Maßstab 1: 100

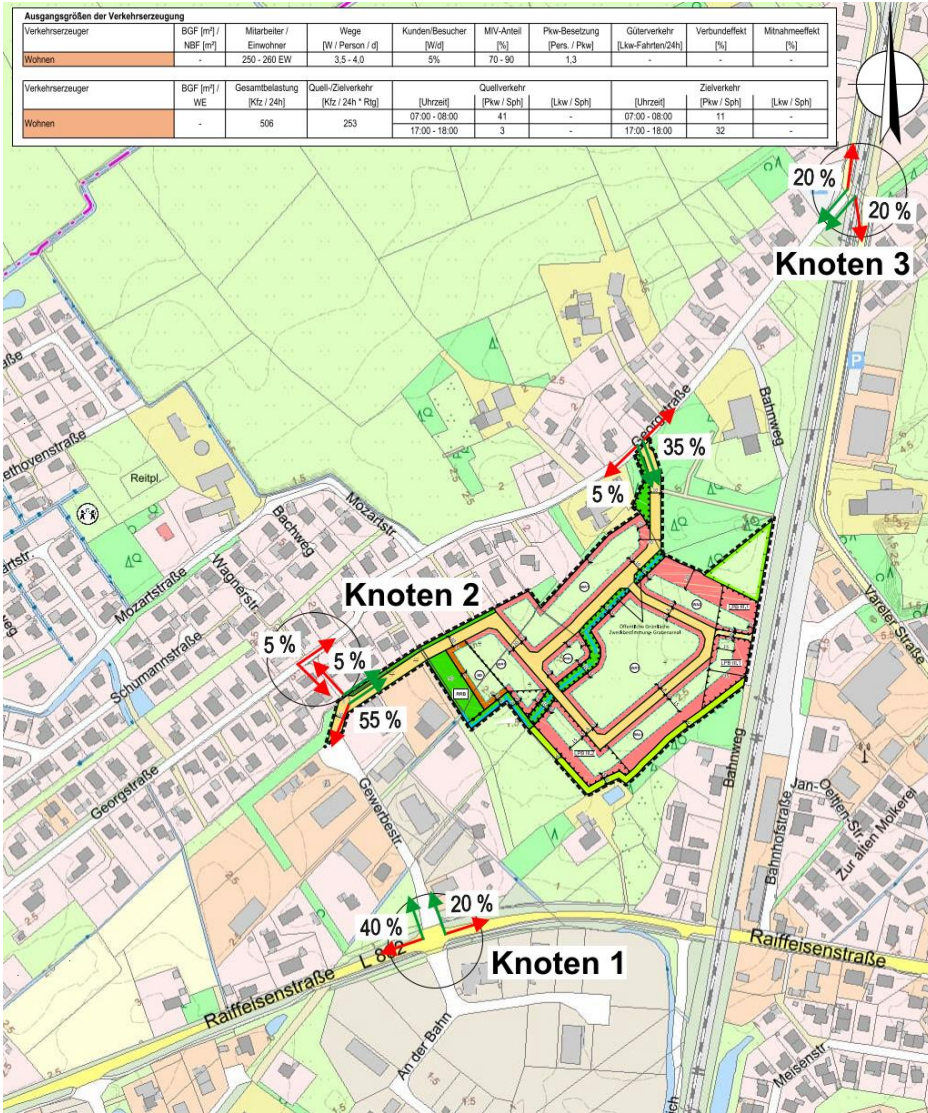
VERKEHRSKONZEPT



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:

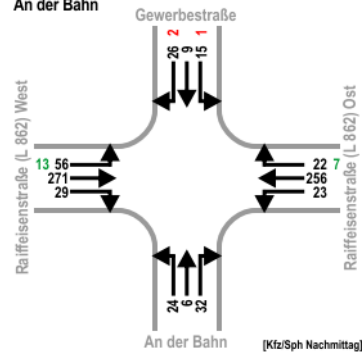
- ← Quellverkehr
- Zielverkehr
- 20 % relative Verteilung neu induzierter Verkehre
- ← Verkehrsstrom Kfz/Sph (Bestand)
- Standort Verkehrserhebung

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

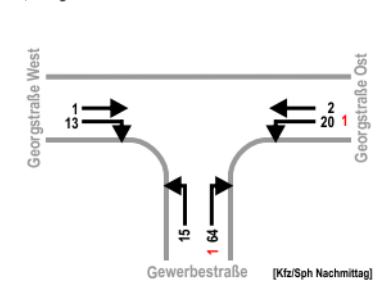
Kartengrundlage: Geofachdaten © NLStBV 2022 - Geobasisdaten © LGLN 2023



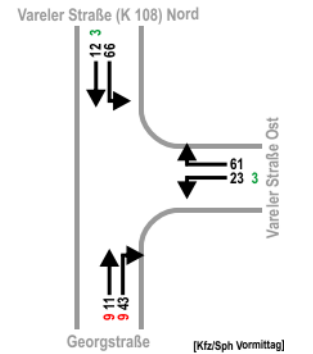
Knoten 1:
Gewerbstraße / Raiffeisenstraße (L 862) /
An der Bahn



Knoten 2:
Georgstraße / Gewerbstraße



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	≤ 10
B	≤ 20
C	≤ 30
D	≤ 45
E	> 45
F	Die QSV F ist erreicht, wenn die nachgefragte Verkehrsstärke q über der Kapazität C liegt ($q > C$).

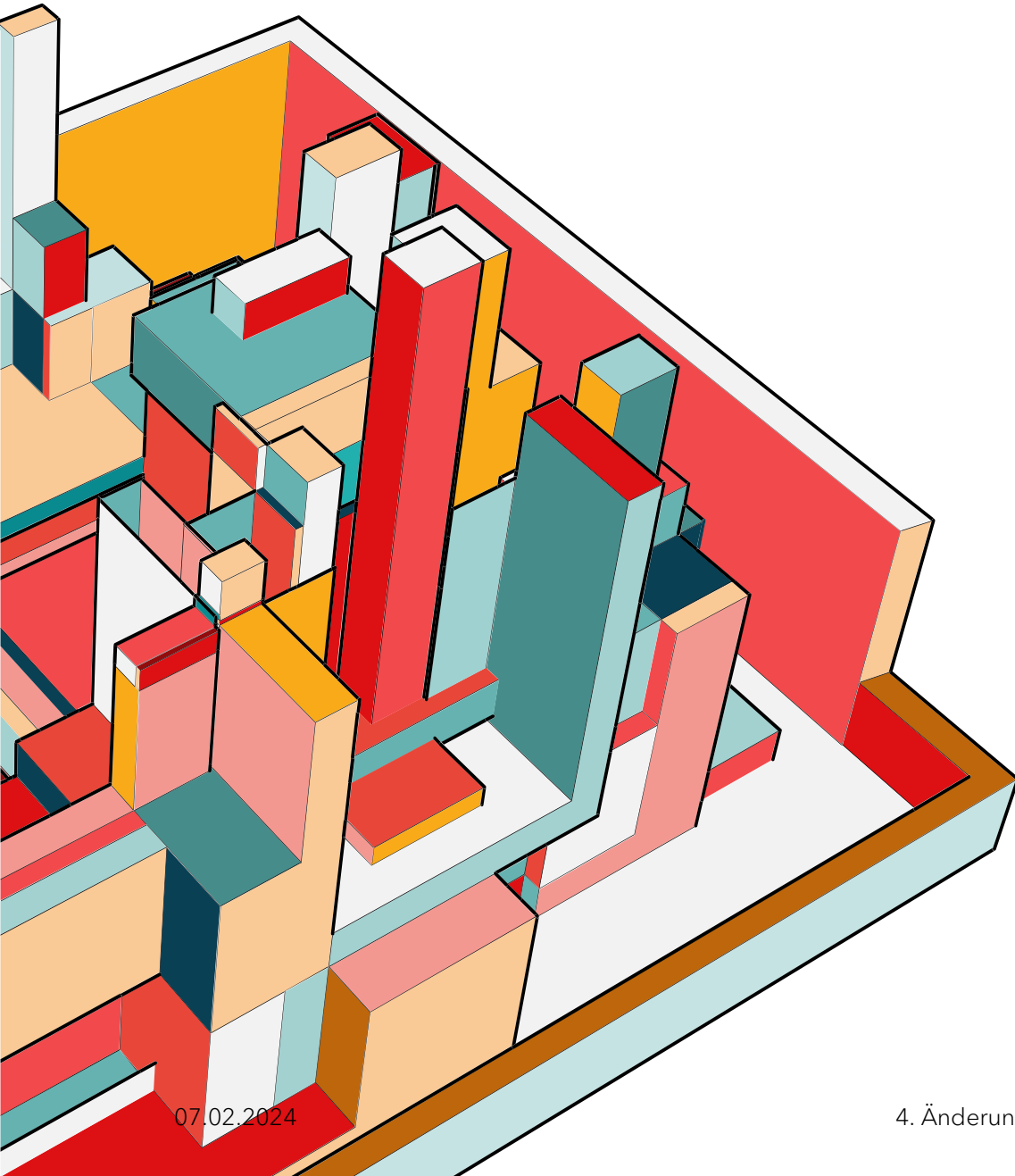
Quelle: eigene Darstellung nach HBS 2015

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!**

