

Stadt Jever
Bebauungsplan Nr. 10 „ Auf dem Hochhamm“
- 1. Änderung –

(Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

im Zeitraum vom 07.03.2011 - 08.04.2011

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen zum Standort Neisser Straße
und Berliner Straße
mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

27.04.2011

**Interessengemeinschaft der Familien Galts, Schwarz, Janßen, Wolff und Siemers,
Berliner Straße 33 u. 35 bzw. Leipziger Straße 80 - 84
Stellungnahme vom 26.03.2011**

Stellungnahme / Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
Sehr geehrte Damen und Herren, unsere Familien bewohnen als direkte Anlieger der o.g. Grünfläche / Spielplatz das Haus in der Berliner Str. 35, bzw. als rückwärtige Anlieger das Haus Leipziger Str. 80 und Nr. 82. 1. Wie wir aus der Presse (Jev. Wochenblatt, Bericht vom 10.02.2011) und unserer Nachbarschaft erfuhren, soll der vor unserem Grundstück liegende Spielplatz bebaut werden. Wir möchten mit diesem Schreiben unsere Einwände gegen eine Bebauung dieser Fläche geltend machen. Im Jahre 1989 haben wir das Grundstück Berliner Str. 35 erworben und bewohnen unser Haus seit dem Jahr 1990. Der Grund für den Erwerb und die Bebauung des Grundstücks war damals wie heute die gute Lage mit Aussicht auf einen Spielplatz und die dahinter liegenden Wiesen. Das Haus der Familie Frank Schwarz, Leipziger Str. 82, die hier mit ihren drei Kindern lebt, wurde erst vor kurzem aus den gleichen o.g. Gründen erworben. Durch eine Bebauung des jetzigen Spielplatzes (Grünfläche) und die Schaffung eines öffentlichen Weges direkt vor unseren Wohnzimmerfenstern (Berliner Str. 35), wird unsere Wohnqualität erheblich gemindert, sowie der Wert der Immobilie für uns nicht hinnehmbar herabgesetzt. Wir fordern daher, von einer Änderung des Bebauungsplanes und der Bebauung dieser Grünfläche abzusehen.	1. Die Entscheidung der Stadt, nicht mehr benötigte Spielplätze und Grünflächen im Stadtgebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen und dementsprechend diverse Bebauungspläne zu ändern, basiert auf einer umfassenden Untersuchung bzgl. aktueller Angebote von Spielplätzen und Grünflächen in den Siedlungsgebieten. Auch wurden in dieser Untersuchung die Ausstattung, der Zustand, die Auslastung (Frequenz) der Standorte und der Unterhaltungsaufwand hierfür einbezogen. Nach einem eingehenden Abwägungs- und Diskussionsprozess in den politischen Gremien wurde im Hinblick auf die angespannte Haushaltssituation, der sich abzeichnenden Kinderzahlen in den Siedlungsgebieten und der zum Teil hohen Dichte an Spielplatzangeboten beschlossen, insgesamt sechs Standorte aufzugeben und die entsprechenden Änderungsverfahren zu den Bebauungsplänen durchzuführen. Unter anderem wurde aufgrund der hohen Spielplatzdichte in diesem Quartier beschlossen, die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 10 durchzuführen. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes sollte die Grünfläche Neisser Straße und der Standort an der „Alten Schenumer Leide“ einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Ausschlaggebend hierbei war vor allem die Nähe zum sehr gut ausgestatteten Spielplatz an der Jenaer Straße. Die von den Anwohnern angeführten Gründe gegen eine bauliche Nutzung des Spielplatzes an der „Alten Schenumer Leide“ sind zwar nachvollziehbar, können aber nicht in allen Punkten unkommentiert hingenommen werden. So ist anzumerken, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 bereits heute schon zwei öffentliche Fußwege direkt an den betroffenen Grundstücken Leipziger Straße 80 – 84 und Berliner Straße 35 festsetzt. Eine unzumutbare und weitergehende Belastung der Anlieger durch zusätzliche Fußwege würde durch die bislang verfolgte Planung nicht zu erwarten sein. Auch kann nicht von einer erheblichen

2. **Weitere Gründe die Fläche in dem jetzigen Zustand zu belassen** ist die Tatsache, dass dieser Platz seit langem von vielen Spaziergängern, Erholungssuchenden und Freizeitsportlern aufgesucht und genutzt wird. Viele Hundebesitzer aus der Siedlung und dem Stadtgebiet suchen diesen Platz auf, um ihre Tiere dort freilaufen und umhertollen zu lassen. Das "Gassigehen" würde sich ohne diesen Platz in die Siedlung verlagern. Wir sind bereits von mehreren Spaziergängern und Hundebesitzern angesprochen worden, die sich den Erhalt der Grünfläche mit der Ruhebänk an der Westseite im jetzigen Zustand wünschen. Stellvertretend für diese Gruppe von Bürgern nenne ich Ihnen Frau Oltmanns aus der Neisser Str. 11.
3. Die Grünfläche / Spielplatz ist aus unserer Sicht nicht zwangsläufig einer Entwicklung des Innenbereichs hinzuzurechnen, da es sich um eine klassische Ortsrandlage handelt und für die Stadt keine unbedingte Notwendigkeit besteht, diesen für die Bürger und Anwohner wertvollen Freizeit und Ruhebereich durch eine Bebauung zu zerstören. Wir möchten außerdem auf die in der Leitlinie (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10) angeführte Bemerkung hinweisen, in der vom: (Zitat) "Erhalt wertvoller Freibereiche in Ortsrandlage....." die Rede ist. **Diese Grünfläche ist in der Tat ein wertvoller Freibereich.**
4. Die Pflege der Fläche ist aus unserer Sicht als unproblematisch anzusehen, da ein Mähen der Fläche mit den heute genutzten, modernen Geräten innerhalb von 10 Minuten erledigt ist. Heute, wie auch in Zukunft, wird der Wanderweg regelmäßig gepflegt werden müssen, das Mähen der Grünfläche sollte dabei nicht sonderlich ins Gewicht fallen.
- Diese Fläche muss unbedingt zum Wohle der Bürger und der Anlieger in seiner jetzigen Form erhalten bleiben oder idealerweise sogar durch das Anlegen einer naturbelassenen Streuobstwiese aufgewertet werden.**

Minderung der Wohnqualität durch die bislang beabsichtigte Bebauung mit einem Einfamilienhaus die Rede sein. Lediglich der bislang freie Ausblick würde im Falle einer baulichen Nutzung des Grundstückes etwas eingeschränkt werden.

Die Stadt hat sich allerdings aufgrund anderer Überlegungen und Sachzwänge dazu entschlossen, von einer Entwicklung des Standortes zu Wohnbaugebiet Abstand zu nehmen und stattdessen den Bereich künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu erhalten. Dementsprechend wird der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 in diesem Teilbereich überarbeitet und es wird eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

2. Dieser Sachverhalt ist der Stadt bekannt und dokumentiert, dass der Standort bereits heute schon nicht mehr im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10, nämlich als Spielplatz, genutzt wird.
- Auch ist festzustellen, dass der Bereich weder nach den bisher geltenden Festsetzungen (Spielplatz) noch nach der nun im geänderten Entwurf vorgesehenen Festsetzung einer Parkanlage als freier Hundebereich genutzt werden darf. Vielmehr haben Hundehalter die in der Stadt üblichen Vorgaben (Leinenzwang und Kotbeseitigung) zu beachten.
3. Bei der bislang beabsichtigten Umwidmung des Freibereiches handelt es sich um eine städtebaulich verträgliche Arrondierung des Siedlungsbereiches. Insofern ist der in der Begründung dargelegte Grundsatz, Verdichtung und Entwicklung des Innenbereiches anstatt Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich, zutreffend.
4. Da an diesem Standort keine Spielgeräte vorgehalten werden, ist die Feststellung bzgl. des Unterhaltungsaufwandes (mehrmalige Mahd/Jahr) zutreffend.
- Dem Vorschlag zur Anlage einer naturbelassenen Streuobstwiese hingegen steht die Stadt skeptisch gegenüber, da hierdurch nicht nur die Unterhaltung (Einsatz von Maschinen) erschwert werden würde, sondern sich hieraus zusätzlicher Pflege- und Unterhaltungsaufwand (Baumschnitt etc.) ergeben würde.

5. Weitere Gründe, die gegen eine Bebauung der Grünfläche sprechen:

- Die Zuwegung zu dem Grundstück ist sehr eng und mit schweren LKW, sowie Einsatzfahrzeugen von Feuerwehr und Rettungsdienst kaum zu befahren.
- Die Einfahrt auf den Schotterweg erfolgt durch Überfahren von zwei Bordsteinen/-kanten der Bürgersteige Berliner Str. und Leipziger Str., die u.E. nicht fachgerecht abgesenkt sind.
- LKW's können nur parallel zum Haus Berliner Str. 33 auf bzw. über den Bürgersteig in die Einfahrt gelangen, da wegen der Enge zwischen Nebengebäude (Berliner Str. 33) und Grundstücksgrenze (Leipziger Str. 84 mit Straßenlaterne) keine andere Möglichkeit besteht.
- Für einen vermehrten Fahrzeugverkehr müsste dieser Zustand u. E. geändert werden.
- In dieser Zufahrt (Bürgersteig) liegen Absperrventile der Wasserversorgung und die Hydranten für die Feuerwehren. Im Ernstfall (z.B. Brandfall) wäre eine Zuwegung wegen der aufgebauten Standrohre nicht passierbar.
- Durch die Belastung mit schweren Baufahrzeugen wird es möglicherweise zu Schäden am Nebengebäude des Hauses Berliner Str. 33, Familie Janssen) kommen, das hier direkt auf der Grundstücksgrenze steht, sowie an der Zaunanlage des Nachbarn aus der Leipziger Str. 84 (Familie Wolff).
- Die Ausfahrt von den Grundstücken ist schon heute gefährlich, da man keine Möglichkeit der Einsicht in die Leipziger Str. hat.
- Auch der ungehinderte Zugang zur Alten Schenker Leide sollte z. B. für den Fall einer Verschmutzung (Aufreinigung, Entwässerungsverband), den dahinter liegenden Weiden (Landwirtschaft) sowie für die Instandhaltung des Wanderweges (Bauhof) erhalten bleiben.

Für persönliche Ansprachen stehen wir jederzeit zur Verfügung. Wir bitten sie, uns über den Stand der Sache weiterhin auf dem Laufenden zu halten, damit eventuelle Fristen eingehalten werden können.

5. Die hier aufgeführten Gründe, wie Erreichbarkeit des Ortsrandwanderweges, Unterhaltung und Zugänglichkeit des Gewässers 2. Ordnung und die nicht ganz unkritische verkehrliche Anbindung des Bereichs an die Berliner Straße, haben dazu geführt, das Planungsziel für diesen Bereich nochmals eingehend in der Verwaltung und der Politik zu diskutieren.

Im Ergebnis wird das bislang verfolgte Planungsziel, Entwicklung eines Bauplatzes und Umstellung der Fläche von Grünfläche/Spielplatz zu einem Allgemeinen Wohngebiet Abstand genommen; der Freibereich soll künftig erhalten bleiben. Da aber dieser Standort künftig nicht mehr als Spielplatz genutzt werden soll, wird künftig eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im überarbeiteten Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes vorgeschlagen.

Mit dieser künftigen Festsetzung kann allen in die Abwägung einzustellenden Belangen am geeignetsten entsprochen werden. So kann den privaten Belangen entgegengekommen, den Anforderungen an eine leicht durchzuführende Unterhaltung des Gewässers bzw. des Ortsrandwanderweges entsprochen und die Kosten für den Unterhaltungsaufwand begrenzt werden.

Diese nunmehr beabsichtigte Änderung der künftigen Festsetzung in diesem Bereich erfordert eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes gem. § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Rechtsanwälte Laß- Stein-Imelmann für Eheleute Galts, Stellungnahme vom 08.04.2011

Stellungnahme / Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
Sehr geehrte Damen und Herren, wir zeigen an, dass wir in der oben bezeichneten Angelegenheit die Interessen der Eheleute Hildegard und Karl-Heinz Galts, Berliner Str. 35, 26441 Jever vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir in Kopie als Anlage bei. Unsere Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Berliner Str. 35, 26441 Jever. 1. Das Grundstück unserer Mandanten grenzt unmittelbar an die öffentliche Grünfläche "Alte Schenummer Leide" (Berliner Str.) an, die durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Auf dem Hochhamm" betroffen ist. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 soll erreicht werden, dass die öffentliche Grünfläche in Bauland umgewandelt wird, mit dem Ziel, dort ein Ein- oder Mehrfamilienhaus zu errichten. Gegen die Änderung des Bebauungsplans haben unsere Mandanten bereits durch Schreiben vom 26.03.2011 Einwände/Anregungen erhoben. 2. Im Rahmen der Hinweisbekanntmachung wegen der Auslegung des vorstehend genannten Bebauungsplans vom 26.02.2011 machen wir hiermit für unsere Mandanten nochmals folgende Anregungen/Einwendungen geltend: zunächst beziehen wir uns vollinhaltlich auf die Einwendungen unserer Mandanten in dem Schreiben vom 26.03.2011, das wir in Kopie noch einmal als Anlage beigefügt haben. 3. Ergänzend hierzu ist folgendes auszuführen: Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass in der Begründung des Bebauungsplans Nr. 10 vom 01.03.2011 fälschlich darauf hingewiesen wurde, dass die Anwohner des Bereichs "Alte Schenummer Leide" keine Einwendungen und Anregungen vorgetragen haben (siehe Seite 8 der Begründung). Durch das Schreiben unserer Mandanten vom 26.03.2011, das auch von der Familie Schwarz, der Familie Janßen, der Familie Wolff und der Familie Siemers unterschrieben wurde, haben sehr wohl Anregungen und Einwendungen stattgefunden. Diese sind überhaupt nicht berücksichtigt worden und in die Planung nicht mit eingeflossen.	1. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die oben ausgeführten Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der Anlieger vom 26.03.2011 wird verwiesen. 2. Hier wird auf die oben ausgeführten Abwägungssachverhalte verwiesen. 3. Die angesprochene Begründung zum Entwurf für die öffentliche Auslegung weist den Bearbeitungsstand vom 01.03.2011 auf und führt unter Punkt 4 (Seite 8) aus, dass weder im Zuge der Bestandsaufnahme (Vorbereitung der Planung) noch im Zuge der Öffentlichkeitsunterrichtung (09.12.2010 bis 05.01.2011) von Bürgern Anregungen zum Standort „Alte Schenummer Leide“ vorgetragen wurden. Insofern kann diese Begründung die nun im Zuge der öffentlichen Auslegung (07.03.-08.04.2011) vorgebrachten Anregungen zwangsläufig noch nicht berücksichtigen. Diese Anregungen sind nun nach Ende der öffentlichen Auslegung in die Abwägung der Belange einzustellen und abzuhandeln.

4. Zu bedenken ist auch, dass die Fläche durchaus in absehbarer Zeit wieder als Spielplatz benötigt werden könnte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in dem fraglichen Baugebiet in absehbarer Zeit ein "Generationswechsel" eintreten wird. Das heißt die ursprünglichen Grundbesitzer, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Baugebiets dort ihre Häuser errichtet haben, werden aus Altersgründen ihre Häuser verkaufen und es werden jüngere Familien zuziehen, die Kinder haben. Im Falle eines solchen Generationswechsels wird die Spielplatzfläche wieder dringend benötigt werden.
5. Darüber hinaus hatten unsere Mandanten auch schon darauf hingewiesen, dass die öffentliche Grünfläche zurzeit von allen Anwohnern des Baugebiets für Freizeitaktivitäten diverser Art genutzt wird. Insbesondere die Eigentümer von Grundstücken, die nicht am Rand des Baugebiets liegen, sondern im Inneren des Baugebiets nutzen die Fläche, um dort spazieren zu gehen oder mit ihren Tieren oder Kindern zu spielen. Gerade für Eigentümer von Grundstücken im Inneren des Baugebietes ist diese öffentliche Fläche so attraktiv, weil sie einen unverbauten Blick über die angrenzende Landschaft bietet und deshalb einen hohen Erholungswert hat.
6. Unabhängig von den privaten Belangen unserer Mandanten, die in dem Schreiben vom 26.03.2011 hinreichend geschildert wurden, ist es unzumutbar, den Anwohnern des Baugebietes diese Grünfläche mit hohem Erholungswert zu nehmen. Es sind auch keine besonderen öffentlichen Belange zu erkennen, die eine derartige Maßnahme rechtfertigen würden. Im Stadtgebiet von Jever stehen genug bebaubare Flächen bereit, die mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden könnten. Darüber hinaus wäre es ohne weiteres möglich, andern Orts weitere große Baugebiete zu erschließen, ohne in irgendeiner Weise in die Belange von Altanwohnern zu verletzen. Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Umwandlung der Grünfläche im Bauland ausschließlich monetären Interessen dient.

4. Der einsetzende Generationswechsel ist der Stadt durchaus bekannt. Allerdings handelt es sich hierbei um einen über Jahre anhaltend Entwicklungs- und Umstrukturierungsprozess. Ferner ist anzumerken, dass der Spielplatz an der Jenaer Straße auf Dauer für die Kinder im Siedlungsbereich ausreichende Spielgelegenheiten in einer angemessenen räumlichen Entfernung von lediglich 75 m bietet.
- Durch den Erhalt einer Teilfläche am Standort Neisser Straße und den Erhalt der Freifläche an der „Alten Schenumer Leide“, wie nach dem geänderten Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung vorgesehen, stehen den Kindern auch künftig großzügige Freibereiche zum Spielen zur Verfügung.
5. Hierzu wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Anliegergemeinschaft vom 26.03.2011 verwiesen. Mit Änderung der Planungsziele und Erhalt der öffentlichen Grünfläche kann diesem Belang (Erholungsbereich für Bewohner der Siedlung) in vollem Umfang entsprochen werden.
6. Der Auffassung, die Aufgabe der Grünfläche sei für die Anwohner des Baugebietes unzumutbar, ist ebenso zu widersprechen, wie das Fehlen jeglicher öffentlicher Belange hierfür. Vielmehr ist auszuführen, dass die Stadt gem. § 1 Abs. 3 BauGB gehalten ist, planerisch tätig zu werden, soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.
- Im vorliegenden Falle konnte festgestellt werden, dass der Spielplatz in der ursprünglichen Form wegen des demographischen Wandels und der in diesem Quartier hohen Spielplatzdichte nicht mehr benötigt wird. Dementsprechend ist die Stadt auch aus Gründen einer sparsamen Haushaltsführung gehalten, anderweitige Verwendungsmöglichkeiten für solch einen Bereich aufzuzeigen. Desweiteren gilt in der Stadt Jever das Gebot der Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete; dies wird auch durch den aktuellen FNP dokumentiert. Insofern wird die Anregung zur Erschließung neuer Baugebiete als städtebaulich nicht verträglich zurückgewiesen.

Die Anlieger der Neisser Straße/Berliner Straße; Stellungnahme vom 28.03.2011

Stellungnahme / Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
Sehr geehrte Damen und Herren, 1. mit Erstaunen haben wir als Anlieger festgestellt, dass der gemeinsame Kompromiss und der Beschlussvorschlag vom 09.02.2011 durch den Verwaltungsausschuss am 22.02.2011 gekippt wurden. Der Artikel vom 10.02.11 in der Jeverschen Zeitung dokumentiert ebenfalls den gefassten Kompromiss und Beschlussvorschlag • 1 Bauplatz im nördlichen Bereich • Grünfläche im südlichen Bereich. 2. Der Verwaltungsausschuss setzt fest, dass an der Neißer Straße im nördlichen Bereich zur Berliner Straße eine ca. 20 m tiefe öffentliche Grünfläche beibehalten wird. Im südlichen Bereich können demnach 2 Grundstücke à 415 m² erschlossen werden. Diese völlige Umkehr der Beschlussvorlage vom 09.02.2011 wird mit der Einflugschneise des Rettungshubschraubers über die Berliner Straße begründet. Fakt ist, dass alle bisher erforderlichen Rettungsanflüge über das freie Hinterland (alte Schenumer Leide) und dann in senkrechter Landung auf die Mitte des Bolzplatzes durchgeführt wurden. Wenn die telefonische Abstimmung zwischen Herrn Weydringer und einem Piloten zu der Umkehr der Beschlussvorlage vom 09.02.2011 geführt hat, ist der Verwaltungsausschuss von völlig falschen Voraussetzungen ausgegangen. 3. Aus vorgenannten Gründen bestehen die Anwohner darauf, dass die gemeinsame Lösung (1 Bauplatz im nördlichen Bereich, Grünfläche im südlichen Bereich) auch umgesetzt wird und erheben Einspruch gegen den Änderungsbeschluss des Verwaltungsausschusses.	1. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr am 09.02.2011 wurde entgegen der dargelegten Einschätzung der Anlieger kein abschließender Kompromiss gefunden. Vielmehr wurden unterschiedliche Möglichkeiten und Ansätze zur weiteren Überplanung des Bereiches diskutiert. Im Ergebnis sollten die Sachverhalte bzgl. des Notlandeplatzes und teilweiser Entwicklung eines Bereichs für Wohnbauland nochmals näher untersucht werden. Dieser Prüfauftrag wurde von der Verwaltung und dem beauftragten Planer aufgegriffen und nach Rücksprache mit dem zuständigen Helikopter-Piloten wurde ein Konzept (Freihaltebereich im Norden und 1 – 2 Bauplätze im Süden) entwickelt. Dieses Konzept berücksichtigte vor allem die Forderung der Anwohner, dort eine geeignete Freifläche als Notlandeplatz für den Rettungshubschrauber vorhalten zu können und eine für das Siedlungsgefüge harmonische Bebauung zu ermöglichen. Dieses Konzept wurde unter Würdigung der klaren Aussage des Piloten und der Anforderungen an einen Notlandeplatz vom Verwaltungsausschuss beschlossen. 2. Der Entwurf für die Durchführung der öffentlichen Auslegung stellt einen Kompromiss zwischen allen bekannten und vorgetragenen Belangen dar. So wurde einerseits den Belangen der Anwohner nach Erhalt einer Teilfläche als Freifläche entsprochen und die Möglichkeit zur Nutzung des Freibereichs als Notlandeplatz für den Rettungshubschrauber geschaffen. Die Lage an einer Wohnsammelstraße (Berliner Straße) gewährt nicht nur eine gute Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge, sondern erleichtert auch den An-/Abflug für den Helikopter. Desweiteren eignet sich der südliche Teil der Grünfläche zur Entwicklung von Wohnbauland, aber auch aus siedlungsstrukturellen Erwägungen besser als der nördliche Teilbereich. Eine zwischenzeitlich vorliegende schriftliche Stellungnahme des Helikopter-Piloten untermauert nochmals die Sachverhalte bzgl. Anordnung eines Notlandeplatzes. Insofern basiert der VA-Beschluss nicht auf „völlig falschen Voraussetzungen“. 3. Generell hält die Stadt an ihrer Planungsabsicht, Erhalt eines Freibereiches zur Berliner Straße und Entwicklung einer Wohnbaufläche im südlichen Teilbereich, nach Auswertung der Stellungnahme der Anlieger weiterhin fest. Allerdings wird der Freibereich von ehemals 20 m auf nunmehr 33 m erweitert und dementspre-

chend die geplante Wohnbaufläche im Süden reduziert, so dass dort lediglich ein Baugrundstück mit einer Größe von ca. 490 m² entstehen wird. Der Bauteppich wird Richtung Norden dergestalt reduziert, dass ein dort Richtung Berliner Straße verlaufender RW-Kanal (DN 200) erhalten werden kann. Bislang, bei Entwicklung von mindestens zwei Baugrundstücken, war eine Verlegung des Kanals beabsichtigt. Diese Verlegung wird bei nur noch einem zu realisierenden Baugrundstück unter ökonomischen Gesichtspunkten nicht mehr weiter verfolgt. Des weiteren ist anzumerken, dass dieser bestehende Kanal auch die Anordnung des Baugrundstücks an der Berliner Straße ausschließt.

Die nun verfolgte Anordnung wird nach Einschätzung der Stadt den unterschiedlichen Belangen (Anlieger, Anforderungen an einen Notlandeplatz, der Siedlungsstruktur und den erschließungstechnischen Gegebenheiten) am ehesten gerecht und führt zu einem für alle Beteiligten tragbaren Kompromiss.

Der überarbeitete Entwurf wird erneut gem. § 4 Abs. 3 BauGB V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Herr Gumnior, Berliner Straße 29; Stellungnahme vom 29.03.2011

Anregungen (zusammengefasst)	Behandlung/Abwägungsvorschläge
1. Es wird dringend eine Ortsbesichtigung mit einem Vertreter des Planungsausschusses und dem beauftragten Planer angeregt, um sich vor Ort über die tatsächlichen Gegebenheiten zu informieren. 2. Die Aussage zum Anflugsektor des Helikopters stimmt nicht mit der in der Praxis gewählten Anflugschneise überein. Der Anflug erfolgt nicht über die Berliner Straße, sondern über das freie Feld westlich der alten Schenumer Leide und über die Grundstücke Berliner Straße 8 bzw. über den von der Neisser Straße Richtung Westen führenden Stich. Insofern basiert der Beschluss des VA vom 22.02.2011 zur Durchführung der öffentlichen Auslegung auf falschen Annahmen, welche zudem nur fernmündlich eingeholt wurden. 3. Der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr diskutierte Kompromiss (ein Bauplatz für ein Bungalow auf der nördlichen Teilfläche und den Südbereich als Grünfläche erhalten) sollte unbedingt weiterverfolgt werden. 4. Der nördliche Teilbereich ist aufgrund der vorhandenen Eichen weder als Grünfläche vernünftig zu unterhalten (Verschattung und Moosbildung) noch als Hubschrauberlandeplatz geeignet. 5. Die vorgeschlagene Grünfläche mit 20 m in der Tiefe, von der Berliner Straße entsprechen nicht den üblichen Mindestanforderungen von 30m x 30 m. 6. Die Eichen im Norden sind für die Anwohner ein Ärgernis (Laubfall, Verschattung, Moosbildung etc.) und könnten problemlos aus Sicht der Anlieger zugunsten einer Bebauung im nördlichen Teil gefällt werden.	1. Eine Ortsbesichtigung wird derzeit nicht für erforderlich gehalten, da den Beteiligten die örtlichen Gegebenheiten und Sachverhalte bestens bekannt sind. 2. Der Planer, Herr Weydringer, hatte sich nach der letzten Sitzung des Planungsausschusses mit Herrn Limmer, Helikopter-Pilot, tel. in Verbindung gesetzt, um seine Einschätzung zu diesem Thema zu erfragen. Diese Einschätzung war in Verbindung mit den üblichen Mindestanforderungen für Notlandeplätze Grundlage für die Überarbeitung der Planung mit einem 20 m tiefen Freibereich im Norden und der Entwicklung von zwei Bauplätzen im Südbereich. Die Aussage des Helikopter-Piloten wurde auch nochmals schriftlich durch Herrn Limmer am 12.4.2011 bestätigt. Insofern muss die Unterstellung der mangelnden bzw. falschen Recherche zu diesem Thema zurückgewiesen werden. 3. Die Stadt hält zwar an ihrem generellen Ziel nach eingehender Diskussion und erneuter Rücksprache mit dem Helikopter-Pilot fest. Allerdings wird die Grünfläche im Norden von ehemals 20 m auf nunmehr 33 m, gemessen von der Berliner Straße, erweitert und nur noch ein Baugrundstück im Süden vorgesehen; vgl. hierzu auch Abwägung (Punkt 3) zur Stellungnahme der Anlieger. 4. In der Vergangenheit wurden seitens der Anwohner diese Eichen als zu erhaltende Bäume und aufgrund ihres Alters als besonders ortsbildprägend eingeschätzt. Insofern ist dieses Argument in dieser Form nicht nachvollziehbar bzw. stichhaltig. 5. Die im bisherigen Entwurf verfügbare Freifläche weist bei Einrechnung der gesamten Straßenparzelle der Berliner Straße (inklusive des Gehweges) eine Größe von mindestens 30 m x 30 m auf und entspricht somit den Mindestanforderungen. Nun nach Erweiterung der Freifläche auf 33 m entsteht ein Freibereich von mindestens 43 m x 35 m. 6. Vgl. hierzu Abwägung zu Punkt 4.

Heike u. Martin Eilts, Neisser Straße 7; Stellungnahme vom 30.12.2010

Stellungnahme/Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
Sehr geehrter Herr Hagestedt, zu der Auslegung des Bebauungsplans haben wir als Anlieger der Neisser Straße bereits Stellung genommen. Wir beziehen uns hier auf Ihre Stellungnahme zu unseren Anregungen lt. Schreiben vom 1.3.2011. Hierzu möchten wir folgendes mitteilen: Wir und alle anderen Nachbarn in der Neisser Straße haben unsere Grundstücke nicht zu einem Komplettpreis gekauft. Laut unserem Kaufvertrag vom 19. Dezember 1974 waren für das Grundstück 16,20 DM pro qm und für die Erschließung ant. 16.632,00 DM zu zahlen. Die NILEG hat seinerzeit das gesamte Gelände in der Neisser Straße, Jenaer Straße und teilw. Berliner und Leipziger Straße voll erschlossen und die Erschließungskosten auf die Baugrundstücke anteilig umgelegt. In den Erschließungskosten waren sämtliche Kosten für Wege, Kinderspielflächen, Kanalisation, Beleuchtung usw. enthalten. Das heißt, dass wir durch unsere Zahlungen den Rasenplatz mit bezahlt haben. Oder hat die Stadt den Platz zu den gleichen Bedingungen wie wir von der NILEG gekauft? Das lässt sich doch sicher feststellen. Daraus schließen wir, dass die Stadt diesen Platz nicht verkaufen kann bzw. bei einem Verkauf den Erlös an die Anlieger (die ja damals mit der Zahlung in Vorlage getreten sind) auskehren muss. Wir meinen, dass die von uns vorgeschlagene Lösung: Anlage einer Streuobstwiese (finanziert durch die Anlieger) unter Freihaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für alle Beteiligten das Beste ist. Die Stadt hätte dann keine großen Folgekosten und es bräuchten keine juristischen Schritte (die zurzeit geprüft werden) unternommen werden. Bei einer Streuobstwiese wäre ja nur ein Grasschnitt im Frühjahr und im Herbst erforderlich und kein regelmäßiges Rasenmähen. Wir hoffen, dass die Vernunft bei den Entscheidungsträgern die Oberhand gewinnt.	Eine aktuelle Überprüfung der vorgetragenen Sachverhalte bzgl. Einrechnung von Kosten für die Anlage des Spielplatzes in die Erschließungsbeiträge durch den Fachdienst Finanzen u. Liegenschaften führte zu folgenden Ergebnissen: • Weder Kosten für den Grunderwerb noch Kosten für die Anlage des Spielplatzes wurden seinerzeit von der NILEG in die Erschließungskosten eingerechnet. • Die Stadt Jever hat die Parzelle 20/40 von der NILEG im Jahre 1974 erworben. Dieses Ergebnis wurde der Familie Eilts mit Schreiben vom 12.04.2011 mitgeteilt. Insofern werden die vorgetragenen Anregungen als unbegründet zurückgewiesen.

Gisela Oltmanns, Neisser Straße 11, 26441 Jever, Stellungnahme vom 08.04.2011

Stellungnahme/Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
Sehr geehrte Damen und Herren, bei allem Sparwillen sollte die Stadtverwaltung mehr die Jeverschen Bürger berücksichtigen, vor allem insbesondere, wenn sogar schon Zugeständnisse gemacht bzw. Kompromisse getroffen- wurden. Auch handelt es sich hier keinesfalls um eine zentrumsnahe Bebauungsmöglichkeit, sondern um eine Randlage. a) Neisser Straße: Alle berechtigten Argumente der Bürger wurden entweder zerredet oder ignoriert, aber kein Gegenargument der Stadt war bisher stichhaltig. Oder wo hat die Stadt Jever Plätze geschaffen bzw. vorgesehen in Wohngebieten, wo das Ballspielen erlaubt ist und wo auch Kinder ab 12 Jahren spielen dürfen? In der Neisser Straße treffen sich deshalb auch "fremde" Spielgruppen. Die mehrheitlich getroffene Kompromissvereinbarung (06.02.2011) mit den anwesenden Bürgern wurde plötzlich ignoriert. Der Planungsausschuss einigte sich in dem Antrag auf die Vereinbarung, im Norden nur einen kleineren Bauplatz vorzusehen und die größere südliche Fläche für die andere Verwendung vorzuhalten, wie die nicht seltenen Hubschrauberlandungen für Notfälle in der gesamten Wohngegend, sowie zwischenzeitlich für die Ballspielende Jugend, u, s. w....(Anmerk.: in dem ausgelegten Änderungsentwurf v. 23.02.2011 haben Sie im Süden richtig „Grünanlage“ vermerkt, sh. Kopie)	Die Stadt kommt mit dem nun vorliegenden Plan, Erhalt der Grünfläche an der Alten Schenummer Leide und dem gewählten Kompromiss für den Standort Neisser Straße, den Wünschen/Anregungen der Bürger weitgehend nach. Es ist an dieser Stelle aber auch darauf hinzuweisen, dass die Stadt gehalten ist, eine sparsame Haushaltsführung zum Wohle aller Bürger der Stadt anzustreben. Insofern ist es nur folgerichtig, auf veränderte Situationen (demographischer Wandel) entsprechend zu reagieren. An keiner Stelle in der Begründung zum Bebauungsplan wurde ausgeführt, dass es sich bei den aufzugebenden Standorten um zentrumsnahe Bebauungsmöglichkeiten handelt. Vielmehr wird das Prinzip der verträglichen Nachverdichtung des Innenbereichs bzw. der Arrondierung von Siedlungsbereichen im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in der Begründung angeführt. Diese Feststellung wird als unbegründet zurückgewiesen, da die Stadt im Laufe des Verfahrens stets um einen Kompromiss bemüht war. Mit der nun vorliegenden Planung kann den Forderungen der Bürger weitgehend entsprochen werden. Ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bieten sich Kindern aller Altersgruppen auf dem Spielplatz Jenaer Straße, der zu erhaltenden Grünfläche an der Neisser Straße und am Standort Alte Schenummer Leide. Die nun angestrebte Konzeption für den Standort Neisser Straße mit dem Erhalt einer ca. 590 m² Grünfläche im nördlichen Bereich und der Ausweisung von nur noch einem Baugrundstück im südlichen Bereich stellt aus Sicht der Stadt einen vernünftigen Kompromiss mit Berücksichtigung aller Belange (Notlandeplatz für den Rettungshubschrauber, Erhalt eines Freibereiches für nachbarschaftliche Aktivitäten) dar. Hinweis: Der Begriff Grünanlage ist in der amtlichen Kartengrundlage vermerkt und weist auf die derzeitige Nutzung des Bereiches hin.

b) Bolzplatz Schenumer Leide:

In der diesbezüglichen Argumentation kann ich Herrn Galts und seine Nachbarn nur beipflichten. Zusätzlich kann ich sagen, dass dieser Platz einen von Vielen akzeptierten Naherholungsplatz darstellt, und zwar für jedes Alter. Sogar Jugendliche nicht nur aus dieser Gegend, sondern sogar aus der Innenstadt treffen sich dort bei gutem Wetter, genießen den freien Blick in unsere schöne Marschenlandschaft. Und viele bedauern, dass es dort nur eine Bank gibt, die zum Verweilen einlädt.

Ich möchte beantragen, dass dieser freie Platz zum Wohle der Allgemeinheit, d. h. der Erholung suchenden Bürger, vorbehalten bleibt. Es wäre schön, wenn Sie stadtverwaltungsseits sogar Anregungen an die dortigen Bürger für die diesbezügliche Verbesserung des Freizeitwertes dort weitergeben würden. Alle Angesprochenen (Jung und weniger jung) sind dazu bereit.

Nicht nur ich hätte Ideen hier einen noch schöneren Natur- und Erholungsplatz zu gestalten, und zwar ohne Kosten für die Stadt, sondern durch Spenden- aufkommen der Anlieger und Nutzer ...

Nach eingehender Diskussion in der Verwaltung und der Politik soll die Grünfläche an der „Alten Schenumer Leide“ künftig erhalten bleiben. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war neben der nur eingeschränkten Bebaubarkeit des Bereiches (Räumuferstreifen und RW-Kanal) die Notwendigkeit, dort eine Zufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge (Siedlungsrandweg und Gewässer) zu erhalten. Aber auch die von den Bürgern vorgetragenen Argumente beeinflussten diese Entscheidung.

Insofern bleibt dieser Freibereich künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erhalten. Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan wird dementsprechend erneut öffentlich ausgelegt.

Landkreis Friesland, Fachbereich Planung und Bauordnung; Stellungnahme vom 18.03.2011

Stellungnahme/Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung : a) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: b) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: c) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: d) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: e) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: f) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: g) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: h) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: i) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust.. Behörde für den Vollzug des B-Planes: j) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: k) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: Es bestehen keine Bedenken. Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: In Hinblick auf die Gebäudehöhe sollte ein unterer Bezugspunkt in der Planzeichnung in den textlichen Festsetzungen angegeben werden.	Dieser Anregung wurde zwischenzeitlich nachgekommen und im Plan wurde als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Fahrbahn der Neisser Straße ergänzt.

Sielacht Wangerland; Stellungnahme vom 09.03.2011

Stellungnahme/Anregungen	Behandlung/Abwägungsvorschläge
Sehr geehrte Damen und Herren, wir verweisen auf die Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 17.01.2011. Diese Stellungnahme vom 17.01.2011 wird nachfolgend nochmals abgedruckt. Das vorbezeichnete Plangebiet grenzt mit einer Teilfläche an das Gewässer II. Ordnung Nr. 16. Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig. Bezugnehmend auf die vorgenannten Ausführungen ist zwischen der Baugrenze und der oberen Böschungskante des Gewässers ein Abstand von 10,00 m einzuhalten. In der Bauleitplanung ist textlich und zeichnerisch auf Freihaltung des Räumuferstreifens hinzuweisen und bei der weiteren Umsetzung der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	Da dieser Bereich auch künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erhalten bleiben soll, kann den Belangen der Sielacht bzgl. Unterhaltung des Gewässers in vollem Umfang entsprochen werden. Ferner wird der Räumuferstreifen, ausgehend von der eingemessenen Böschungsoberkante, durch eine entsprechende Signatur im Plan dargestellt und auf die erforderliche Freihaltung des Bereiches sowie auf die Beachtung der Regelungen der Satzung der Sielacht Wangerland wird unter Hinweise verwiesen.

Zusammenfassung der Abwägung:

1. Der Bereich an der „Alten Schenumer Leide“ bleibt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erhalten. Da dieser Bereich aufgrund von Sachzwängen (Räumuferstreifen, Sicherung des RW-Kanals DN 800) nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung (kleiner Bauteppich) erlaubt und die Erreichbarkeit des Siedlungsrand-Wanderweges gewährleistet werden muss, hat die Stadt nach eingehender Diskussion und Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange den Erhalt dieser Grünfläche beschlossen. Der geänderte Entwurf wird gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
2. Im Bereich der Neisser Straße hält die Stadt an ihrem bisher verfolgten Konzept (Grünfläche im Norden und Baugelände im Süden) vom Grundsatz her fest, reduziert aber den Bereich für Wohnbauland auf einen Bauplatz und erweitert dementsprechend den Freibereich im Norden von bisher 20 m auf nunmehr 33 m. Hintergrund für diesen Planungsansatz bildet neben der Auskunft des Helikopter-Piloten auch die Tatsache, dass eine Verlegung des in der Fläche vorhandenen RW-Kanals (DN 200) bei nur einem Baugrundstück wirtschaftlich nicht zu vertreten ist.
3. Mit diesem planerischen Ansatz für den Standort Neisser Straße konnte ein Kompromiss gefunden werden, welcher die Anregungen der Anlieger weitgehend berücksichtigt und die wirtschaftlich tragfähige Entwicklung von einem Bauplatz im Süden ermöglicht. Auch siedlungsstrukturell ist die Anordnung eines Bauplatzes auf dem südlichen Teil der bisherigen Grünfläche konsequenter als eine Anordnung auf dem nördlichen Teilbereich zur Berliner Straße.

Aufgestellt: Oldenburg, 27.04.2011

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer