

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt –

Teilbereich westlich von- Thünen-Ufer“

3. Änderung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

im Zeitraum vom 28.06.2013 bis 29.07.2013

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

Bearbeitungsstand 19.09.2013

I. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
09.07.2013	Polizeiinspektion WHV/Friesland	K.B.	-	-	-
15.07.2013	Landkreis Friesland	K.B.	Hinweis auf Ersatz von Bäumen und zur Denkmalpflege	-	Siehe Abwägung, (Seiten 3 u. 4)
15.07.2013	EWE Netz	K.B.	Allgemeine Hinweise zur Vorbereitung der Erschließung	-	-
22.07.2013	OOWV	K.B.	Allgemeine Hinweise zu Leitungen	-	-
07.08.2013	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	K.B.	-	-	-

II. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 15.07.2013	
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2)BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachb. Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als untere Landesplanungsbehörde: b) Fachb. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als zust. Behörde für das Städtebaurecht: c) Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: d) Fachber. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als zust. Behörde für d.Brandschutz: e) Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht: f) Fachbereich Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: g) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: h) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: i) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: j) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>k) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Sollte die Entfernung von Bäumen notwendig werden, hat eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde stattzufinden.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Zustimmung der unter a – j aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt als Bauherrin wird sich im Zuge der Bauantragstellung bzgl. des Ersatzes mit der UNB abstimmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand müssen drei Bäume entfernt werden.</p>

I) Fachbereich Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als untere Denkmalschutzbehörde:

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - NLD) wurde bereits vorgetragen, dass sich der geplante Neubau im Bereich der denkmalgeschützten, historischen Stadtbefestigung der Stadt Jever befindet.

Das Gebäude soll versetzt zur bereits vorhandenen Touristinformation entstehen. Die damit verbundenen Bodeneingriffe haben die teilweise Zerstörung historischer Denkmalsubstanz zur Folge. In den Antragsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich Teil des Bodendenkmals "Blankgraft" ist.

Aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen wurde am 26.06.2013 bereits ein 17m langer und 2-4 m breiter Suchschnitt durch Mitarbeiter des NLD angelegt. Dieser Suchschnitt befand sich in der Südhälfte des geplanten Baufeldes, beginnend im Osten bzw. vor dem Eingang des bestehenden Tourist-Info-Gebäudes.

Bis knapp 15 m Länge traten in dichter Folge verschiedene Ver- u. Entsorgungsleitungen zutage. Nur auf den letzten 3,3 m ganz im Westen zur Fräulein – Marien - Straße hin konnte ein Profil bis in 2,0 m Tiefe angelegt werden.

Die Blankgraft wurde dabei nicht erfasst und darüber hinaus traten keine Befunde, die sich der Stadtbefestigung zuordnen lassen. Aus diesem Grunde wird eine baubegleitende Untersuchung erforderlich.

Auflagen in der Baugenehmigung:

Planung und Durchführung der Baumaßnahmen müssen in enger zeitlicher und organisatorischer Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen, damit archäologische Untersuchungen baubegleitend sichergestellt sind. Sobald Termine für Erdarbeiten feststehen, muss das NLD hierüber informiert werden. Abhängig von den vor Ort angetroffenen archäologischen Befunden und Funden ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig.

Möglicherweise entstehende Kosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

In Vertretung .

Dr. Dehrendorf

Die Stadt steht in engem Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege. Die Stadt als Bauherrin wird Sorge dafür tragen, dass die geforderte baubegleitende Untersuchung durchgeführt werden kann.

Um den Belang der Bodendenkmalpflege im Zuge der Bauleitplanung eindeutig zu regeln, wurde bereits nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung der betroffene Bereich im Entwurf zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Bodendenkmal dargestellt.

Durch Ergänzung der Hinweise auf die erforderliche denkmalschutzpflegerische Genehmigung gem. § 13 NDschG, welche ggfs. mit Auflagen verbunden werden kann, wird diesem Belang auf der Ebene der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt; diese Belange werden noch ausführlicher dargestellt. Auf die erforderliche Einbindung der Bodendenkmalpflege mit evtl. baubegleitender Prospektion wird hingewiesen.

Nach telefonischer Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde werden diese nebenstehenden Sachverhalte zur Wahrung denkmalschutzpflegerischer Aspekte als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung werden die oben angeführte nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals und die entsprechenden Hinweise seitens der unteren Denkmalpflege als ausreichend beurteilt.

III. Übersicht zu den Stellungnahmen/Anregungen von Bürgern (anonym)

Bürger Lfd. Nr.	Datum	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. unter Punkt IV
1 u. 1a	01.07.2013 und 28.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seiten 11 – 17)
2 u. 2a	16.07.2013 und 22.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seiten 18 – 24)
3	16.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seiten 25 – 28)
4	19.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seiten 29 – 31)
5	21.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seiten 32 – 34)
6	22.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seiten 35 – 42)
7	24.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 43 – 47)
8	17.07./ 25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 48 – 51)

9	17.07./ 25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 52 – 56)
10	23.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 57 – 61)
11	23.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 62 – 63)
11 a	24.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 64 – 65)
11 b	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 66 – 73)
12	24.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 74 – 77)
13	22.07/26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 78 – 82)
14	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 83 – 84)
15	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 85 – 86)
16	23.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 87 – 88)
17	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 89 – 90)

18	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 91 – 92)
19	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 93)
20	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 94 – 96)
21	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 97 – 101)
22	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 102)
23	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 103)
24	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 104 – 105)
24 a	29.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 105 -106)
25	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 107)
26	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 108 – 109)

27	24.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 119 – 111)
28	28.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 112 – 113)
29	29.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 114 – 117)
30	28.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 118 – 121)
31	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 122 – 128)
32	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 129 – 136)
33	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 137 – 145)
34	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 146 – 152)
35	25.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 154 – 161)

36	28.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 162)
37	28.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 163 – 167)
38	27.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 168 – 170)
39	29.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 171 – 172)
40	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 173 – 176)
41	29.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 177 – 178)
42	28.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 179 – 193)

43	28.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 194 – 195)
44	28.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 196 – 199)
45	26.07.2013	X	X	Siehe Abwägung (Seite 200 – 201)

IV. Abwägungsvorschläge zu den Hinweisen/Anregungen der Bürger

1	01.07.2013	
	<p>Originalstellungnahme:</p> <p>Sehr geehrter Herr Röben, der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt zur Zeit öffentlich aus. Als Bürger dieser Stadt erlaube ich mir folgende Bedenken und Anregungen zu diesem Vorhaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Bereich des jetzt ausgewiesenen Geltungsbereiches befindet sich das "Johann-Ahlers-Haus", das seit Jahren als Altentagesstätte und der M.u.T als Verwaltungs- und Kontaktbüro dient. Der Zugang zur M.u.T. ist nicht behindertengerecht, die Räumlichkeiten der Altentagesstätte sind das nur bedingt. 2. Das Gebäude ist nicht, wie immer wieder behauptet und leider nie konkret belegt, marode. Auf Grund jahrelang fehlender Unterhaltungsarbeiten befindet sich das Gebäude in wenig ansehnlichem Zustand. Sowohl ein behindertengerechter Zugang, als auch eine optische, funktionale und energetische Verbesserung sind möglich. Zu keinem Zeitpunkt wurden Kosten für eine entsprechende bauliche Lösung exakt ermittelt. Stattdessen steht ein Betrag von ca. 300.000,00 € ohne konkrete Ermittlung im Raum. Diese Summe ist wesentlicher Bestandteil des Grundsatzbeschlusses für einen Neubau. 	<p>Erörterung und Abwägungsvorschläge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Der weitere Umgang mit dem Johann – Ahlers – Haus beschäftigt die Gremien der Stadt bereits seit Mitte der 90er Jahre. Vor allem die unzureichende behindertengerechte Ausstattung, energetische Mängel am Gebäude und den technischen Anlagen, die Raumknappheit für die dort untergebrachten Nutzungen, aber auch die wenig repräsentativen Räumlichkeiten für die Tourist –Info und gestalterische Defizite am Gebäude sowie dessen Umfeld führten im Ergebnis immer wieder zur Überlegung, das vorhandene Gebäude durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen. Aber auch eine umfassende Sanierung des Gebäudes wurde immer wieder diskutiert. Hierdurch sollen nicht nur die o.g. Schwachstellen behoben, sondern auch die Unterhaltungs- und Betriebskosten (Heizung) gesenkt werden. Ferner soll das Stadtbild (Image) am Alten Markt eine Aufwertung erfahren. Diese grundsätzlichen Positionen (Notwendigkeit des Handelns) wurden über die ganzen Jahre von allen beteiligten politischen Parteien im Rat der Stadt Jever gleichermaßen geteilt. Leider scheiterte eine seit Jahren von der Politik gewünschte Umsetzung einer verträglichen Lösung (Sanierung oder Neubau) an der Finanzierung. Im Jahre 2007/2008 wurde der Modernisierungs- bzw. Sanierungsaufwand seitens der Verwaltung aktuell ermittelt. Im Ergebnis wurden Kosten für die

3. Dieser Neubau bedeutet sowohl ohne präzise Ermittlung der zukünftigen Nutzung mit genauem Raumbedarf als auch einer fehlenden Ermittlung verschiedener Sanierungsmöglichkeiten eine wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit und unter steuerpolitischer Betrachtungsweise eine Geldverschwendung.

dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten in einer Größenordnung von ca. 260.000,00 € (brutto) ermittelt. Diese Kosten beinhalteten allerdings noch nicht die zwingend erforderliche barrierefreie Umgestaltung des Gebäudes (auf zwei Geschossen sind drei Nutzungsebenen untergebracht).

Im Jahre 2010 wurde dieses Thema in öffentlicher Sitzung des Finanzausschusses beraten. In dieser Sitzung wurden die Kosten je nach den Erfordernissen dargestellt und beraten:

- Notwendige bauliche Sanierung mit gewissen energetischen Maßnahmen:

→ ca. 108.000,00 €

- Umbau mit einer umfangreichen energetischen Sanierung:

→ ca. 260.000,00 €

- Aufgrund der Preissteigerungen ergeben sich für das Jahr 2013 daraus:

→ ca. 300.000,00 €

In dieser Sitzung wurde auch die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung diskutiert. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass vor allem die Umsetzung der Barrierefreiheit enorme praktische und bauordnungsrechtliche Probleme (außenliegende Rampe) bereiten würde. Außerdem können gewisse funktionale Mängel durch eine Modernisierung (Abwasserhebeanlage für Kellerräume) und die Raumknappheit nicht überwunden werden.

Auch kann die gewünschte Reduzierung der Betriebs- und Unterhaltungskosten durch eine Modernisierung nur bedingt erreicht werden.

Insofern hatte die Politik nach dieser Erörterung einen Grundsatzbeschluss zur Prüfung der Realisierung eines Neubaus gefasst.

3. Die Verwaltung wurde auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses beauftragt, unter Einbeziehung der relevanten Nutzergruppen, Überlegungen zu einem möglichen Neubau anzustellen.

In der Folgezeit hatte die Verwaltung in Abstimmung mit dem Seniorenbeirat der Stadt Jever und der Jever Marketing und Tourismus GmbH ein Raumprogramm für einen Neubau entwickelt.

Mit Vertretern der Denkmalpflege wurden mögliche Standorte für solch einen Neubau erörtert. Parallel hierzu wurden Finanzierungsmöglichkeiten und die Einwerbung von Fördermitteln durch die Verwaltung geprüft.

4. Der Bebauungsplan sieht den Standort des Neubaus zwischen der Frl.-Marien-Straße und dem jetzigen Parkplatz vor. Das bedeutet eine bauliche Unterbrechung des bestehenden Gartendenkmals Wallanlagen.

Diese Prüfergebnisse (Raumprogramm, voraussichtliche Neubaukosten) mit einem Vergleich der Wirtschaftlichkeit (Neubau/ Modernisierung) wurden im September 2012 nach ausführlicher Diskussion im Bauausschuss dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

In Anbetracht der dargelegten Erörterungsergebnisse fasste der Rat am 27.09.2012 den Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung eines entsprechenden Neubaus an gleicher Stelle.

Die Stadt sieht in Umsetzung des Ratsbeschlusses aus dem Jahre 2012 und dem nun geplanten Neubau keine Unverhältnismäßigkeit bzw. keine Steuerver-schwendung.

Vielmehr kann durch diese Maßnahme künftig der Unterhaltungsaufwand und die Bewirtschaftungskosten gegenüber den heutigen Kosten gesenkt werden. Ferner kann ein Ort geschaffen werden, an welchem sich Jever als Fremdenverkehrsort seinen Gästen zeitgemäß präsentieren kann.

4. Der Vollständigkeit sei hier auf folgende Sachverhalte bzw. Begrifflichkeiten hingewiesen:

- Die Verschiebung des Baukörpers Richtung Fräulein - Marien – Straße wäre auch nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 bis auf 5 Meter an die Straße heran möglich. Durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes wird die Baugrenze lediglich um ca. 2 bis 3 Meter dichter an die Fräulein – Marien – Straße verschoben.
- Bei der Wallanlage handelt es sich nicht, wie häufig genannt, vornehmlich um ein Gartendenkmal. Vielmehr werden die Wallanlagen mit ihren Wegen, Plätzen, Teichen und Grünanlagen als eine Gesamtanlage, welche dem Denkmalschutz unterliegt, als Baudenkmal i. S. des § 3 Abs. 3 NDSchG geführt.
- Die ursprüngliche Befestigungsanlage, welche im 19. Jhdt. durch die Graften mit ihren Grünzügen überformt wurde und als Befestigungsanlage nicht mehr erkennbar ist, wird, da sich Reste hiervon unterhalb der Bodenoberfläche befinden, als Bodendenkmal i. Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG geführt.

5. Ein ähnlicher Eingriff wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Volksbank in die Wallanlage des Schlosses auf der gegenüberliegenden Seite der Schlossstraße vorgenommen, als die Bau- und Gartendenkmalpflege noch nicht so präzisiert war wie heute. Auf diesen Eingriff verweist heute die "Obere Denkmalpflege", wenn sie keine Möglichkeit einer ablehnenden Stellungnahme zum Neubau an dieser Stelle sieht. Kurz gesagt, wenn links bereits ein Fehler gemacht wurde, dann kann rechts ein neuer Fehler nicht verhindert werden.

Das bedeutet doch, dass die Denkmalpflege zukünftig in den Wallanlagen kein Mitspracherecht mehr besitzt.

6. Da die Altentagesstätte dann ja bereits einen Eingriff in die Wallanlagen darstellt, sind der weiteren Entwidmung der Wallanlagen als Gartendenkmal Tür und Tor geöffnet. Das sollte nicht geschehen, denn es bedeutet ein Abschiednehmen von der Einmaligkeit der historisch begründeten Wallanlage als ehemalige Verteidigungsanlage unserer Altstadt.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Wallanlage in diesem Bereich bereits heute durch bauliche Anlagen wie das bestehende Johann- Ahlers-Haus und die dazugehörigen Nebenanlagen (Infotafeln, Zuwegungen etc.) unterbrochen wird.

5. Diese angeführte Begründung der damaligen Oberen Denkmalbehörde (heute Landesamt für Denkmalpflege) bzgl. der Zulässigkeit eines Neubaus im Hinblick auf das Gebäude der Volksbank ist der Stadt weder bekannt noch wäre dies eine Rechtfertigung für eine weitere Unterbrechung der Wallanlagen.

Vielmehr ist anzumerken, dass im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes sowohl das Landesamt für Denkmalpflege als auch die „Untere Denkmalbehörde“ in den vorgelagerten intensiven Diskussionsprozess (Gutachterverfahren zum geplanten Neubau) eingebunden waren.

Da es sich lediglich um den Ersatz eines innerhalb des denkmalgeschützten Bereichs vorhandenen Gebäudes handelt, der rechtskräftige Bebauungsplan dort bereits heute schon explizit ein Baurecht vorsieht und mit der Neuausrichtung des Gebäudes die von der Denkmalpflege gewünschte Erlebbarkeit der Graft erzielt werden kann, haben die Denkmalbehörden diesem Neubau im Sinne einer Verbesserung der Gesamtsituation für den Denkmalschutz zugestimmt.

6. Den Belangen der Bodendenkmalpflege ist durch baubegleitende Untersuchungen zu entsprechen. Die alleinige Tatsache des Vorhandenseins eines nicht erkundeten Bodendenkmals kann nicht geeignet sein, jegliche bauliche Maßnahme an dieser Stelle zu verhindern.

Vielmehr sind im Bedarfsfall, sofern schützenswerte bauliche Anlagen der historischen Befestigung auftreten sollten, diese in das Konzept einzubeziehen und für die Bevölkerung erlebbar zu machen. Einzelne historische Funde (Gegenstände) sind zu bergen und für die Nachwelt in einem Archiv/Museum zu erhalten.

Durch den geplanten Neubau mit dem veränderten Standort (Auflösung des bisherigen Querriegels) können vielmehr positive Aspekte für die Wahrnehmung der Wallanlagen erzielt werden. Dieser Aspekt war eine maßgebliche Forderung der Denkmalbehörden im Zuge der Vorabstimmungen der denkmalpflegerischen Belange und ist auch vor Ort nachvollziehbar.

7. Das vorliegende Konzept macht deutlich, dass ein ausgewogener Abwägungsprozess zwischen den Bedürfnissen der Altentagesstätte mit eingeschlossenen M.u.T.-Geschäftsräumen und dem Wert des schützenswerten Gartendenkmals nicht erfolgt ist. Besonders schwer wiegt dabei, dass die Wallanlage zerstört wird, um einen freien Blick auf die Blankgraft zu ermöglichen, den es so nie gegeben hat. Zu keinem Zeitpunkt hat die Graft bis an die Schlosstraße gereicht! Nicht einmal näherungsweise! Einen freien Blick auf die Blankgraft gab es ebenfalls nie. Vielmehr war die Graft auch auf der Südseite von großen Bäumen umstanden. Diese Bäume gab es noch in den Anfangsjahren des "Ahlers-Hauses". Eine Einfassung mit Bäumen, ausgenommen die der Altstadt abgewandten Seite, ist typisch für alle Graften.

8. Dem Bebauungsplan im Rahmen eines "Vereinfachten Verfahrens" Rechtskraft zu geben erscheint mir sehr fraglich. Bei diesem Vorhaben werden Schutzgüter von hohem Wert ganz wesentlich verändert bzw. beeinträchtigt. **Deshalb melde ich an dieser Stelle Bedenken gegen die Verfahrensweise als " Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB" an.**

7. Die Stadt weist die Kritik einer mangelnden Abwägung der denkmalpflegerischen Sachverhalte entschieden zurück. Vielmehr ist der für die Umsetzung vorgesehene Entwurf Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses dieser Belange.

Das Argument, dass es solch einen freien Blick auf die Blankgraft von der Schlosstraße aus nie gegeben habe, kann nur bedingt anerkannt werden. So war der gesamte Bereich zwischen dem Amtsgericht und dem Schloss ursprünglich als Befestigungsanlage (Bastionen mit Gräben) geprägt, vgl. den Plan „Festungsgrundriss der Stadt Jever, 1768“.

Die Schlosstraße entstand erst wesentlich später im Zuge der Umgestaltung der Wallanlagen zu einer innerstädtischen Grünanlage des 19. Jahrhunderts. Wahrscheinlich wurden zu diesem Zeitpunkt, nach „Schleifung“ der Befestigungsanlagen, Bäume als westliche Begrenzung der Blankgraft gepflanzt. Insofern muss sich die Stadt an dieser Stelle auf die fachtechnische Stellungnahmen der Denkmalbehörden verlassen.

Die Ableitung eigener, von ästhetischen Geschmack geprägten Sichtweisen entspricht zwangsläufig einer persönlichen Einschätzung und kann den fachlichen Anforderungen der Denkmalpflege nicht gerecht werden.

Dies ist vor allem unter dem Gesichtspunkt stetig wechselnder Einstellungen der Bürger zu historischen Gegebenheiten zu werten.

8. Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.

Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten.

Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen

Vorschriften zulässig.

Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete. Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.

Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt.

Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13 a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war nur eine geringe Resonanz zu verzeichnen.

Abwägungsvorschlag:

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden nach Darlegung und Erörterung der o.g. Sachverhalte unter den Punkten 1 – 8 als nicht zutreffend zurückgewiesen.

1 a	Nachtrag, 28.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme vom 16.07.2013:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Röben, mit meinem Schreiben vom 01.07.2013 meldete ich meine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 26 an. Korrigieren muss ich nach weiteren Recherchen meine Behauptung" diesen freien Blick auf die Graft habe es so nie gegeben". Richtig ist, dass die Graft um die Mitte des 19.-ten Jahrhunderts offensichtlich doch bis an die Schlossstraße reichte. Der südliche Teil entsprechend der angestrebten Erweiterung wurde im Zusammenhang mit der Erweiterung des Marktplatzes zugeschüttet. Bis zu diesem Zeitpunkt fanden diverse Veränderungen sowohl der Graften als auch der Straßenführungen in diesem Bereich statt. Da in den denkmalpflegerischen Auflagen keine Hinweise gegeben sind, auf welchen Zeitpunkt sich der wiederherzustellende „freie Blick" bezieht, erscheint die Argumentation willkürlich und wenig fundiert. Sehr fraglich ist, ob mit den zwei unterschiedlich gestalteten Bereichen der Graftverlängerung nicht eher der Charakter eines Freizeitparkes als eine historisch begründete Ansicht erreicht wird. Dieses sei nur am Rande angemerkt. Eine Abwägung zwischen dem was wieder hergestellt werden soll und dem Eingriff in die unter Schutz stehende Wallanlage ist nicht angemessen, vielmehr ist sie nicht verantwortbar. Deshalb halte ich meine Bedenken, wie im Schreiben vom 01.07.2013 aufgeführt., ergänzt um diesen Sachverhalt weiterhin aufrecht.</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Das Stadtbild und Erscheinungsformen in den Städten unterliegen einem steten Wandel und werden je nach Zeitgeist oder Ära und den daraus resultierenden Anforderungen verändert. So ist dies auch im vorliegenden Fall zu werten.</p> <p>Der denkmalpflegerischen Zielaussage kann nicht entgegen gehalten werden, dass diese sich nicht auf einen speziellen Zeitpunkt bezieht. Vielmehr steht es im Interesse der Denkmalpflege, die Graft (Wasserfläche), durch Auflösung des derzeit vorhandenen Querriegels wieder stärker in den Focus der Passanten zu rücken.</p> <p>Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigte Neugestaltung des Bereichs, inklusive der Gestaltung der Freiflächen und der Verlängerung der Graft, das Ergebnis intensiver Abstimmungen mit den Denkmalbehörden darstellt. Die Stadt sieht weder die Notwendigkeit, diese fachlich begründeten Abstimmungsergebnisse in Frage zu stellen, noch sind diese denkmal-schutzrechtlichen Aspekte einer Abwägung im Zuge der Bauleitplanung zugänglich.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die nachträgliche Klarstellung bzgl. der Ausdehnung der Graft wird zur Kenntnis genommen. Die Aufrechterhaltung der sonstigen im Schreiben vom 01.07.2013 genannten Bedenken wird mit den bereits dort erörterten Sachverhalten als unbegründet zurückgewiesen.</p>

2	16.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme vom 16.07.2013:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>1. <u>Auswahl des Verfahrens:</u> der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt. Das vereinfachte Verfahren nach BauGB kann dann angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bestehen.</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>1. Verfahren: Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar. Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten. Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig. Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete. Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.</p>

2. Landschaftspflege und Naturschutz

Die Denkmalspflege stellte noch im Jahre 2013 schriftlich fest, dass aus denkmalpflegerischer Sicht heute in dem Bereich des Gartendenkmals Wallanlagen - noch dazu im Bereich des Denkmalsensembles Schloss, Amtsgericht und Fräulein-Marien-Denkmal - überhaupt kein Bauvorhaben mehr genehmigt werden könne.

Zu Unrecht erfolgt die Zustimmung der Denkmalspflege für eine Zerstörung der Wallanlagen an dieser Stelle als Ausnahmetatbestand unter Berufung auf einen gewissen Bestandsschutz für einen Ersatzbau für das Johann-Ahlers-Haus.

Ein Abriss hebt bekanntlich den Bestandsschutz auf. Das kann jeder private Eigentümer, der schon einmal bei einer Baugenehmigung durch den Landkreis vor dieser Frage stand, bestätigen.

Außerdem können Fehler, die in der Vergangenheit, zumal dann, wenn sie vor dem Erlass des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Jahre 1978 gemacht wurden, keine Begründung dafür sein, solche Fehler nach Erlass dieses Gesetzes und unter neuen rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten zu wiederholen oder noch zu verschlimmern

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13 a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens, Punkt 1:

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

2. Landschaftspflege und Naturschutz:

Diese angeführte schriftliche Stellungnahme der Denkmalbehörde aus 2013 ist der Stadt nicht bekannt. Vielmehr hatte die Stadt nach intensiver Erörterung und Einbindung der Denkmalbehörden im Jahre 2012 den Standort gewählt und festgelegt.

Auch ist der Stadt nicht bekannt, dass sich die positive denkmalpflegerische Stellungnahme zum geplanten Standort für den geplanten Neubau auf Aspekte eines Bestandsschutzes im Sinne des Bauordnungsrechts stützt.

Einzig und allein festzustellen ist, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 südlich der Graft, zwischen der „Fräulein - Marien – Straße“ im Westen und dem „von - Thünen – Ufer“ im Osten einen relativ großzügigen überbaubaren Bereich (ca. 615 m²) festsetzt.

Der nun gewählte Standort mit dem seitens der Denkmalspflege verfolgtem Ziel zur Öffnung der Blankgraft überschreitet die derzeit rechtskräftige westliche Baugrenze lediglich um max. 3,0 m. Dementsprechend wird die Baugrenze in diesem Bereich um 2 - 3 m weiter an die Fräulein- Marien – Straße verschoben.

Es muss an dieser Stelle aber auch festgestellt werden, dass der überbaubare Bereich durch die angestrebte 3. Änderung um ca. 120 m² gegenüber dem derzeit festgesetzten Bauteppich verkleinert wird.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 2:

Die Bedenken werden gem. den vorher dargelegten Sachverhalten als unbegründet zurückgewiesen.

3. Umweltschutz, Artenschutz

Im Schlossgarten finden regelmäßig Fledermausführungen statt. Die unterirdischen Gänge im Bereich des Frl.-Marien-Denkmal beherbergen das Winterquartier für seltene Fledermausarten, die regelmäßig vom Regionalbeauftragten des NLWKN kontrolliert werden, zuletzt im Februar 2013. Hier fehlt eine Abwägung nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 4 Nr. 2 (BNatSchG)

3. Umweltschutz, Artenschutz

Eingangs ist festzustellen, dass sich der zitierte Passus (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG) vornehmlich auf die Erhaltung von siedlungsnahen Freiflächen zum Zwecke der Erholung bezieht und nicht speziell auf den Artenschutz abstellt.

Die angesprochenen Fledermausvorkommen sind der Stadt bekannt. Allerdings nutzen diese lediglich den hohen und Richtung Schlossgraft orientierten Kanal mit der dort vorhandenen gemauerten Kammer unter der Schlosstraße. Der kleine, Richtung Norden zur Blankgraft führende, gemauerte Kanal, welcher an den Schacht südlich des Marien – Denkmals anschließt, bietet mit einer Höhe von lediglich 0,3 Metern und einem ständigen Wasserstau keinen Lebensraum für Fledermäuse.

Insofern ist festzustellen, dass lediglich der wesentlich größere, gemauerte Kanal, welcher nach Süden zur Schlossgraft führt, solch einen Lebensraum ermöglicht. Die Ausflugsöffnung öffnet sich zur Schlossgraft rückseitig des Kriegerdenkmals.

Durch die geplante Neubaumaßnahme der Begegnungsstätte wird dieser Lebensraum für Fledermäuse südlich des Sammelschachts nicht in Mitleidenschaft gezogen. Das geplante Neubauvorhaben hält einen Abstand von mindestens 20 Metern zu diesem Schacht ein.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Neugestaltung der Schlosstraße in den 80er Jahren zum Schutz dieses historischen Kanals eine Betondecke in die Schlosstraße eingebaut wurde und die Fledermauspopulation daran keinen Schaden genommen hat.

Lkw – Verkehre, welche die Schlosstraße befahren, erzeugen dauerhaft mehr Störungen und Vibrationen als die geplante und zeitlich begrenzte Baumaßnahme. Die Fledermauskolonie hat sich von den dauerhaften Störungen (Lkw- Verkehre) nicht beeinträchtigen lassen.

Dieser Sachverhalt wurde in der Stadt nochmals ausführlich mit dem für Naturschutz zuständigen Mitarbeiter erörtert und man kam zu dem Schluss, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes, welcher eine maßgebliche Rücknahme des Bauteppichs gegenüber dem heutigen Zustand (um ca. 12 Meter) vorsieht, keine Beeinträchtigung für die Fledermausvorkommen zu erwarten ist.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im bisherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen Anforderungen bzgl. des Artenschutzes oder der Prüfung von weiteren Umweltbelangen formuliert.

4. Es werden deswegen **insgesamt Bedenken** dagegen erhoben, das **Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB** abzuwickeln.

5. Verstoß gegen die Vorgaben der Denkmalspflege,

Selbst unter Berücksichtigung der - wenn auch fehlerhaft - erteilten Zustimmung des Denkmalspflegers ist festzustellen:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude halten sich noch nicht einmal an die Maßgaben, die die Denkmalspflege zur Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung gegenüber der generellen Rechtslage angesehen hat.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt.

6. Unterbrechung des Altstadtrundweges

Der Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadtrundweg ist somit verschlossen, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind.

Man ist zum Ausweichen über die Frl.-Marien-Straße gezwungen.

Die Materialien weichen in Form und Farbe gravierend vom umliegenden Ensemble ab und stören den denkmalsgeschützten Zusammenhang empfindlich. Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen und es nicht Gerichten zu überlassen, hierüber zu entscheiden.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 3 (Artenschutz):

Die Stadt erwartet durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen und weist diese Bedenken entsprechend zurück.

4. Verfahren nach § 13 a BauGB

Hier wird auf die unter Punkt 1 ausgeführten Sachverhalte verwiesen. Die Vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.

5. Verstoß gegen die Vorgaben der Denkmalspflege;

Die Stadt verweist an dieser Stelle nochmals ausdrücklich auf den intensiven Abstimmungsprozess mit den Vertretern der Denkmalbehörden. Das verfolgte Konzept entspricht diesen Abstimmungsergebnissen.

Durch den nun gewählten Standort für den Neubau, kann der zur Blankgraft bestehende optische Querriegel aufgelöst und die Blankgraft für die Bevölkerung wieder stärker erlebbar gemacht werden.

Auch die Abmessungen für das Gebäude, welche das mit den Nutzern entwickelte Raumprogramm ermöglichen, wurden seitens der Denkmalbehörden nicht beanstandet.

6. Unterbrechung des Altstadtrundweges:

1. Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann-Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.
2. Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.
3. Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht.

Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

4. Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

5. Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden. Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlossstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

6. Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden. Außerhalb der Öffnungszeiten dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegführungen zur Verfügung.

	<p>Abwägungsvorschlag zu den Punkten 5 u. 6: Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen. Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.</p>
--	--

2a	Nachtrag, 21.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme vom 21.07.2013:</u></p> <p>hier: Einwendungen und mit der Bitte um Kenntnisnahme</p> <p>Wir leben in einer repräsentativen Demokratie und das ist auch gut so, denn sie hat gravierende Vorteile. Die Bürger delegieren die Verantwortung in kompetente Personen ihres Vertrauens. Nicht mehr jeder muss sich um alles kümmern. Zudem werden die Auseinandersetzungen entschärft, weil sie nicht mehr persönlich (z.B. auf der Straße) ausgetragen werden, sondern stellvertretend.</p> <p>Wenn die Bürger allerdings das Vertrauen in ihre Vertreter verlieren, werden sie aktiv (manchmal eben vor Toresschluss); z. B. dann, wenn sie erkennen müssen, dass sie historisch gewachsenes Kapital, in dem die Stadt und ihre Bürger ihr Selbstverständnis sehen, nach und nach verlieren.</p> <p>So fügt sich das St. AnnenQuartier alles andere als harmonisch in das Stadtbild ein, und an den kostbaren Wallanlagen wird hier und da geknabbert (Raiffeisenbank, Johann-Ahlers-Haus, Parkplätze hier und da usw.)</p> <p>Das historisch gewachsene Stadtbild wird beeinträchtigt auch durch übermächtige Gebäude (LzO), die den Marktplatz dominieren. Dazu wird</p>	<p><u>Erörterung:</u></p> <p>Die in der Stellungnahme vorgetragenen Sachverhalte beziehen sich auf generelle Fragen der Stadtentwicklung und den Umgang der politisch Verantwortlichen hiermit.</p> <p>An dieser Stelle wird ausdrücklich hervorgehoben, dass sowohl die politisch Verantwortlichen als auch die Stadtverwaltung stets unter Abwägung aller ihnen zugänglichen Sachverhalte und den unterschiedlichen Belangen Entscheidungen im Sinne einer positiven Stadtentwicklung zu treffen haben.</p> <p>Hierfür kann nur das Wohl der Stadt und nicht individuelle Bedürfnisse Grundlage sein.</p>

auch das geplante Joh.-Ahlers-Haus in den Wallanlagen beitragen.

Die Bürger werden sich noch über die Wuchtigkeit bei einer Traufhöhe von 8 Metern und einer Firsthöhe, die noch darüber hinausgeht, wundern, ganz zu schweigen von dem vorgesehenem Bauvolumen und der beabsichtigten Farbgebung (siehe Jev. WB). So werden die Schätze, von denen Jever in seiner Außendarstellung noch zehrt, nach und nach verspielt und die Kommune wird zu einer geschichtslosen und gesichtslosen Stadt.

Das gewachsene historische Bild der Stadt zu erhalten, sollte der Rat zur Maßgabe seines Handelns (Leitbild) machen und nicht danach Ausschau halten, was der Denkmalschutz alles genehmigt.

Leitbilder spielen in Kommunen mit verantwortlich handelnden Ratsmitgliedern längst verbreitet eine große Rolle. Leitbilder konkretisieren das Selbstverständnis der Bürger von ihrer Stadt, sind aber auch Vorstellungen davon, wohin sich eine Stadt entwickeln sollte, sie sind Visionen.

Verbindliche Leitbilder ermöglichen es, Entscheidungen schneller, zielgerichteter, weitsichtiger zu treffen und abzuschätzen, wofür die knappen Ressourcen eingesetzt werden sollen. Es ist noch nicht zu spät, den Gang zu einer gesichtslosen Stadt aufzuhalten:

Nein zum Neubau des Johann-Ahlers-Hauses!

Für den Erhalt des historischen Stadtbildes!

Im Übrigen verweist die Stadt darauf, dass Fragen der Stadtentwicklung nicht nur ständig öffentlich und politisch diskutiert werden, sondern dass die Ergebnisse aus diesen Diskussionsprozessen in Leitbilder bzw. Rahmenpläne einfließen.

Hierbei sei z.B. auf das Einzelhandelskonzept, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die verschiedenen Maßnahmen zur Stadtsanierung, und den derzeit zur Diskussion stehenden Verkehrsentwicklungsplan verwiesen. Insofern muss der Hinweis auf fehlende Leitbilder zurückgewiesen werden.

Abwägungsvorschlag:

Da der konkrete Bezug zum Bauleitplanverfahren nicht erkennbar ist, werden diese vorgetragenen Sachverhalte lediglich zur Kenntnis genommen.

Eine fachliche und sachliche Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB ist hierzu nicht notwendig.

3	16.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13,13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt.</p> <p>1. Aufgabe von Stellplätzen Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen. Sie sind im Rahmen der Erschließung von den Anliegern mit bezahlt worden.</p>	<p><u>Erörterung der Sachverhalte:</u></p> <p>Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet. Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13 a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat. Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten. In beiden Beteiligungsverfahren war nur eine geringe Resonanz zu verzeichnen.</p> <p>1. Aufgabe von Stellplätzen Es ist unzutreffend, dass 10 bzw. 14 Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden. Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 10 bzw. 14 Stellplätze.</p>

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

2. Einschränkung der Erreichbarkeit

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bauwerk führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Frl.-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann – Ahlers – Hauses ausreichender Ersatz für die vier aufgegebenen Parkplätze angeboten werden kann, da dieser öffentliche Parkplatz im Durchschnitt nur zu ¼ ausgelastet ist.

Die Vermutung, bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

2. Einschränkung der Erreichbarkeit

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes und durch Errichtung des geplanten Neubaus wird die Erreichbarkeit von Grundstücken und Gebäuden in der Fräulein – Marien – Straße weder für Fußgänger noch für motorisierte Verkehrsteilnehmer erschwert, da die Funktion der Straße im derzeitigen Umfang erhalten bleibt. Für Fußgänger bestehen weiterhin ausreichend Möglichkeiten, die Fräulein – Marien – Straße über den Vorplatz des geplanten Neubaus bzw. über die straßenbegleitenden Gehwege zu erreichen.

3. Unterbrechung des Altstadtrundweges

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt.

Der Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadtrundweg und damit der Zugang zu den Häusern und Geschäften entlang der Frl.- Marien-Straße - ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 2 (Eingeschränkte Erreichbarkeit):

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Erreichbarkeit der Fräulein – Marien - Straße wird weder durch die Änderung des Bebauungsplanes noch durch den geplanten Neubau eingeschränkt. Die Anregungen und Bedenken werden zurück gewiesen.

3. Unterbrechung des Altstadtrundweges

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht.

Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen und es nicht Gerichten zu überlassen, hierüber zu entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden. Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlossstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an.

Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 3 (Altstadtrundweg):

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

4	19.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>hier: Äußerungen, Einwendungen und Bedenken</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i. V .m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt.</p> <p>Das vereinfachte Verfahren nach BauGB kann dann angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bestehen.</p>	<p><u>Erörterung der Sachverhalte und Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Auswahl des Verfahrens:</p> <p>Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.</p> <p>Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.</p> <p>Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten.</p> <p>Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete.</p> <p>Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.</p> <p>Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt.</p>

1. Landschaftspflege und Naturschutz

Die Denkmalpflege stellte noch im Jahre 2013 schriftlich fest, dass aus denkmalpflegerischer Sicht heute in dem Bereich des Gartendenkmals Wallanlagen - noch dazu im Bereich des Denkmalensembles Schloss, Amtsgericht und Fräulein-Marien-Denkmal - überhaupt kein Bauvorhaben mehr genehmigt werden könne.

Zu Unrecht erfolgt die Zustimmung der Denkmalpflege für eine Zerstörung der Wallanlagen an dieser Stelle als Ausnahmetatbestand unter Berufung auf einen gewissen Bestandschutz für einen Ersatzbau für das Johann-Ahlers-Haus.

Ein Abriss hebt bekanntlich den Bestandsschutz auf. Das kann jeder private Eigentümer, der schon einmal bei einer Baugenehmigung durch den Landkreis vor dieser Frage stand, bestätigen.

Außerdem können Fehler, die in der Vergangenheit, zumal dann, wenn sie vor dem Erlass des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Jahr 1978 gemacht wurden, keine Begründung dafür sein, solche Fehler nach Erlass dieses Gesetzes unter neuen rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten zu wiederholen oder noch zu verschlimmern.

Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

1. Landschaftspflege und Naturschutz:

Diese angeführte schriftliche Stellungnahme der Denkmalbehörde aus 2013 ist der Stadt nicht bekannt. Vielmehr hatte die Stadt nach intensiver Erörterung und Einbindung der Denkmalbehörden im Jahre 2012 den Standort gewählt und festgelegt.

Auch ist der Stadt nicht bekannt, dass sich die positive denkmalpflegerische Stellungnahme zum geplanten Standort für den geplanten Neubau auf Aspekte eines Bestandschutzes im Sinne des Bauordnungsrechts stützt.

Einzig und allein festzustellen ist, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 südlich der Graft, zwischen der „Fräulein - Marien – Straße“ im Westen und dem „von - Thünen – Ufer“ im Osten einen relativ großzügigen überbaubaren Bereich (ca.615 m²) festsetzt.

Der nun gewählte Standort mit dem seitens der Denkmalpflege verfolgten Ziel zur Öffnung der Blankgraft überschreitet die derzeit rechtskräftige westliche Baugrenze lediglich um max. 3,0 m. Dementsprechend wird die Baugrenze in diesem Bereich um 2 - 3 m weiter an die Fräulein- Marien – Straße verschoben. Es muss an dieser Stelle aber auch festgestellt werden, dass der überbaubare Bereich durch die angestrebte 3. Änderung um ca. 120 m² gegenüber dem derzeit festgesetzten Bauteppich verkleinert wird.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 1:

Die Bedenken werden gem. den vorher dargelegten Sachverhalten als unbegründet zurückgewiesen.

2. Verstoß gegen die Vorgaben der Denkmalpflege

Selbst unter Berücksichtigung der - wenn auch fehlerhaft - erteilten Zustimmung der Denkmalpflege ist festzustellen:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude halten sich noch nicht einmal an die Maßgaben, die die Denkmalpflege zur Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung gegenüber der generellen Rechtslage angesehen hat.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von 8 m und einer Grundfläche von 18 m x 18 m. Das Gebäude stellt sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen.

Der Altstadtrundweg ist unzugänglich, wenn die Türen des geplanten Gebäudes verschlossen sind; z.B. außerhalb der Geschäftszeit.

Die Größe des Gebäudes, insbesondere auch die Höhe und Nähe zu den direkt anliegenden alten Gebäuden, sowie die Materialien, Farben und Form stören und beeinträchtigen das gesamte denkmalgeschützte Ensemble nicht hinnehmbar empfindlich.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen und es nicht Gerichten zu überlassen, hierüber zu entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

2. Verstoß gegen die Vorgaben der Denkmalpflege;

Die Stadt verweist an dieser Stelle nochmals ausdrücklich auf den intensiven Abstimmungsprozess mit den Vertretern der Denkmalbehörden. Das verfolgte Konzept entspricht diesen Abstimmungsergebnissen.

Durch den nun gewählten Standort für den Neubau kann der zur Blankgraft bestehende optische Querriegel aufgelöst und die Blankgraft für die Bevölkerung wieder stärker erlebbar gemacht werden.

Auch die Abmessungen für das Gebäude, welche das mit den Nutzern entwickelte Raumprogramm ermöglichen, wurden seitens der Denkmalbehörden nicht beanstandet.

Außerhalb der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte stehen Fußgängern zwei alternative Wegführungen über die Fräulein – Marien – Straße oder aber über die Terrasse und den östlich des Neubaus verlaufenden Fußweg zur Verfügung. Insofern kann der Altstadtrundweg jederzeit von Fußgängern genutzt werden.

Abwägung zu Punkt 2:

Die vorgetragenen Bedenken werden aus den vorher genannten Gründen zurück gewiesen.

5	21.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB abgewickelt. Gegen o.a. Bebauungsplan lege ich Beschwerde ein.</p>	<p><u>Erörterung der Sachverhalte und Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Auswahl des Verfahrens: Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar. Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten. Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig. Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna – Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete. Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet. Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in</p>

Begründung:

1. Das Bauvorhaben stellt einen gravierenden und nicht hinzunehmenden Eingriff in einen bedeutenden Abschnitt des historischen Stadtbildes der Stadt Jever dar. Zudem ignoriert es die Verpflichtung zum Erhalt des unter Schutz stehenden Gartendenkmals "Wallanlage".
2. Der vom Rat der Stadt Jever vorgesehene Neubau eines multifunktionalen Gebäudekomplexes ist vor dem Hintergrund ausreichend vorhandener und zweckmäßiger Infrastruktur in unmittelbarer Nähe des geplanten Projektes, nicht einsehbar. Er ist auch nicht tragfähig zu begründen.
3. Es ist nicht erkennbar, dass die Verpflichtung öffentliche Mittel nur für zwingend notwendige Maßnahmen auszugeben, eingehalten wird. Würde der vom Rat der Stadt beschlossene Neubau realisiert, würde ein Mehrfaches dessen an Haushaltsmitteln verbraucht, das notwendig wäre, um das bereits existierende Johann-Ahlers-Haus zu renovieren.

Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat. Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

Zu 1. Eingriff in historisches Stadtbild

Sowohl der gewählte Standort als auch die Gestaltung des Gebäudes wurden mit den zuständigen Stellen der Denkmalpflege abgestimmt. Durch diese abgestimmte Maßnahme mit dem nun gewählten Standort und der damit verbundenen Öffnung der Graft Richtung Süden kann die Erlebbarkeit und die Wahrnehmung der Wallanlagen stärker in das Bewusstsein der Bürger gebracht werden.

Zu 2. Und zu 3. Umnutzung vorhandener Bausubstanz

Der Stadt sind keine Räumlichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft bekannt, welche den Anforderungen zur Unterbringung einer Begegnungsstätte und der Tourist – Information gerecht werden könnten.

Eine Verlegung der Tourist – Info in ein leer stehendes Ladenlokal in die Innenstadt kann weder den touristischen Anforderungen noch den verfolgten kommunalwirtschaftlichen Aspekten (Nachhaltigkeit) gerecht werden.

Solch eine Alternative könnte nach Auffassung der Stadt allenfalls für eine Übergangslösung in Frage kommen und wurde auch im Zusammenhang mit der aktuellen Diskussion erörtert. Im Ergebnis wurde solch eine alternative Lösung jedoch aus mehreren Gründen nicht weiterverfolgt.

Neben fehlenden Parkplätzen und einer schlechten Erreichbarkeit der Tourist – Info in der Innenstadt (Orientierung) sind die Kosten für Anmietung/Erwerb und für eine umfassende Modernisierung zu nennen. Aber auch die Unterhaltungskosten dürften gegenüber einem zeitgemäßen Neubau höher ausfallen.

Der heutige Standort zeichnet sich nicht nur durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung, sondern auch durch seine Lage inmitten der touristischen

4. Ein erneuter Eingriff in Umwelt- und Artenschutzbelange, wie er mit seinen negativen Folgen bereits erfahren wurde (Biotopzerstörung durch Neubau Bankgebäude und Schloßparkneugestaltung), ist in seinen Konsequenzen weder untersucht worden, noch ist er zu tolerieren. M.E. fehlt hier eine Abwägung nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 4 Nr. 2.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen und es nicht den Gerichten zu überlassen, hierüber zu entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

Hauptattraktionen Jevers (Schloss, Alter Markt, Wallanlagen) aus und entfaltet aufgrund dieser räumlichen Lage ein sehr gutes Umfeld für die Selbstdarstellung der Stadt.

Die Unterbringung der Begegnungsstätte in bestehenden Gebäuden in der Innenstadt kann den formulierten Ansprüchen für solch eine öffentlich wirksame Nutzung ebenfalls nicht entsprechen. Solch eine Lösung lässt sich auf Dauer weder wirtschaftlich darstellen (höhere Betriebskosten, Kosten für die Sanierung und Modernisierung bestehender Bausubstanz und Sicherstellung der Barriere - Freiheit) noch kann sie den für solche Einrichtungen üblichen Anforderungen (Gute Erreichbarkeit, Schaffung von offenen, transparenten Räumlichkeiten) gerecht werden.

Auch ist anzumerken, dass die Unterhaltung von zwei Standorten dauerhaft mehr Aufwand als die Zusammenfassung der beiden Einrichtungen in einem zeitgemäßen Neubau verursachen würde.

Zu 4. Eingriff in Umwelt- und Artenschutzbelange

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes, welche im Wesentlichen eine Erweiterung des derzeit festgesetzten Bauteppichs um ca. 3,0 Meter Richtung Fräulein – Marien – Straße bei einer gleichzeitigen Reduzierung des Bauteppichs um ca. 120 m² vorsieht, kann ernsthaft kein Eingriff in Umweltbelange oder in den Artenschutz geltend gemacht werden.

Der stärker zur Fräulein – Marien – Straße orientierte Standort für den geplanten Neubau verursacht keine erkennbaren Eingriffe in die Belange der Umwelt oder des Artenschutzes, da hierfür überwiegend bereits heute durch Stellplätze und den Fußweg versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Abwägungsvorschlag zu den Punkten 1 - 4

Die vorgetragenen Bedenken bzgl. der Auswahl des Verfahrens werden als nicht zutreffend zurück gewiesen.

Wirtschaftliche Überlegungen erlauben ebenso wie Anforderungen an die Räumlichkeiten keine Nachnutzung vorhandener Räumlichkeiten. Auch diese Bedenken und Anregungen werden daher zurück gewiesen.

Eingriffe in Belange des Arten- und Umweltschutzes sind aufgrund der geringfügigen Änderungen des auf 2.450 m² begrenzten Planungsbereichs und der dort bislang ausgeübten Nutzungen weder objektiv erkennbar, noch wurden diesbezüglich Forderungen von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragen. Insofern werden auch diese Bedenken als unbegründet zurück gewiesen.

6	22.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt. Das vereinfachte Verfahren nach BauGB kann dann angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB bestehen.</p>	<p><u>Erörterung der Sachverhalte und Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Auswahl des Verfahrens:</u> Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar. Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten. Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig. Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna – Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete. Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet. Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in</p>

1. Parkplätze Frl. Marienstraße

1.1. Anmerkung - meine Erwartungen vorweg:

Ich als "geborener Jeveraner" setze bei den von uns gewählten Vertretern voraus,- da sie ebenso Bürger der Stadt sind-, dass sie alle Themen der Stadt kritisch im Sinne der Bürger der Stadt Jever betrachten, natürlich unter Beachtung der Gesetze!

Sie sind also darüber hinaus nicht weisungsgebunden, insbesondere nicht bei behördlichen Anordnungen, Erlassen oder Zustimmungsgenehmigungen, da sie keinen Gesetzescharakter haben!

Ich möchte hervorheben, dass jeder einzelne Vertreter in diesem Sinne sich mit einer Maßnahme dieser Größe und Tragweite intensiv und detailliert befassen muss und z.B. einer angeblichen Zustimmung einer Denkmalschutzbehörde, die offensichtlich große Zweifel hervorruft, nicht ohne Hinterfragen oder eigene Recherchen hinnehmen darf.

Ich möchte ausdrücklich keinen Ratsherren unterstellen, dass er dieses wichtige demokratische Prinzip nicht angewandt hat.

Ich muss mich allerdings fragen, wieso es dann angehen konnte, dass z.B. die 10 Parkplätze an der Frl. Marienstraße, die von den Eigentümern und Nutzern im Zuge des Ausbaus bezahlt wurden und sie damit ein Nutzungsrecht an dieser Stelle erworben haben, ohne Kontaktaufnahmen mit ihnen einfach als nicht relevant angesehen worden sind.

Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

Zu 1.1

Diese allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.2 Reduzierung der öffentlichen Parkplätze

Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden

1.2: Einwand:

Somit erhebe ich Einwand gegen die "Einverleibung" der von Bürgern bezahlten Parkplätze ohne die Rechtsfragen vorher mit den Eigentümern vollständig zu klären = Verletzung des demokratischen Prinzips!

2. Neubau:

2.1: Anmerkungen:

2.1.1. Ich finde es richtig und gut, dass das jahrelang **schwelende Thema** endlich einmal diskutiert und angegangen wird.

Nicht zustimmen kann ich der Behauptung, dass die notwendige **Bürgerbeteiligung** bisher als transparent dargestellt wird.

Eine öffentliche Ratssitzung mit einem TOP Neubau wird in vielen Fällen von Bürgern nicht wahrgenommen (Politikmüdigkeit) bzw. viele Bürger waren sich der Tragweite der Einzelprobleme noch nicht bewusst weil viele der Meinung waren, dass alles erst ein Beginn der Maßnahme sein sollte.

Offensichtlich ging es hier um einen Termin nur zum Erhalt von höchstmöglichen Zuschüssen.

Im Übrigen wäre es eine gute Idee gewesen, wenn die Stadt von sich aus eine Bürgerdiskussion in der Form, wie es die "Initiative" am 17.7.2013 mit den Parteien initiiert hat, durchgeführt hätte.

kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ ausgelastet.

Die Vermutung, bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

Zu 2.1.1 Unzureichende Bürgerbeteiligung.

Das Thema „Johann-Ahlers- Haus“ wurde im September 2012 mehrfach in öffentlichen Sitzungen der politischen Gremien diskutiert und beraten, bevor der Rat am 27.09.2012 den Grundsatzbeschluss zum Neubau und zur Durchführung eines Gutachterverfahrens in öffentlicher Sitzung beschlossen hat.

Über all diese Beratungen in den öffentlichen Sitzungen wurde entsprechend ausführlich in der Presse berichtet, so dass dieser Diskussionsprozess und die hierzu gefassten Beschlüsse in der Bevölkerung bekannt sein mussten.

Die im Zuge des Gutachterverfahrens erarbeiteten Architektenentwürfe für einen Neubau wurden in der öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses am 07.11.2012 vorgestellt und beraten. Auch hierüber wurde in der lokalen Presse ausführlich berichtet.

Ab dem 08.11.2012 wurden die jeweiligen Entwürfe in der Presse vorgestellt und darauf hingewiesen, dass sich Bürger hierzu per E-Mail äußern können.

Ab dem 16.11.2012 konnten die Entwürfe zusätzlich im Internet auf der Homepage der Stadt Jever angesehen und per E-Mail Stellungnahmen hierzu abgegeben werden.

In öffentlicher Sitzung des Planungsausschusses am 21.11.2012 wurden die eingereichten Entwürfe beraten und eine Empfehlung für die Umsetzung des nun vorliegenden Entwurfs ausgesprochen. Über das Ergebnis dieser Beratung wurde am 22.11.2012 in der Presse berichtet.

Mit abschließender Beratung des Auswahlverfahrens am 13.12.2012 in öffentlicher Ratssitzung und entsprechender Berichterstattung über den geplanten Neubau konnte das Votum für die Vorbereitung weiterer Schritte für die Umsetzung erreicht werden.

In den folgenden Monaten wurden seitens der Verwaltung Fördermöglichkeiten geprüft und konkretisiert, die planungsrechtliche Seite überprüft und ein Terminplan für die Umsetzung der Maßnahme ausgearbeitet.

Da der mit den Denkmalbehörden abgestimmte Standort die derzeit festgesetzte Baugrenze an der Fräulein – Marien – Straße geringfügig überschreitet, erkannte die Stadt ein Planerfordernis. Dementsprechend hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 22.01.2013 die Durchführung der 3. Änderung zum Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde ein Vorentwurf zur 3. Änderung ausgearbeitet und am 10.04.2013 in öffentlicher Sitzung des Planungsausschusses vorgestellt bzw. beraten; auch hierüber wurde in der örtlichen Presse ausführlich berichtet.

Der Verwaltungsausschuss folgte der Empfehlung des Fachausschusses in seiner Sitzung am 16.04.2013 und beschloss anhand des Vorentwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass nach den Regelungen des § 13 a BauGB die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) nicht notwendig ist.

Die Stadt hat abweichend von dieser Regelung und in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an solch einem Vorhaben dieses Beteiligungsverfahren im Zeitraum vom 22.04. bis zum 16.05.2013 durchgeführt. Diese Beteiligungsschritte wurden im üblichen Rahmen durch Aushang und Veröffentlichung in der Presse bekannt gemacht.

Desweiteren wurde in diesem Zeitraum ein überarbeiteter Entwurf zum Vorhaben in öffentlicher Bauausschusssitzung vom Architekten vorgestellt und beraten.

Im Ergebnis war festzustellen, dass sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Bürger weder zum Vorhaben noch zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes zu Wort gemeldet oder Anregungen vorgetragen haben.

Am 29.05.2013 wurden der um denkmalpflegerische Belange (nachrichtliche Übernahmen) ergänzte Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes und das Ergebnis aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in öffentlicher Sitzung des Planungsausschusses vorgestellt und beraten. Auch hierüber wurde in der örtlichen Presse entsprechend berichtet.

Am 11.06.2013 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang und im Internet am 14.06.2013 angekündigt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.06.2013 bis zum 29.07.2013 statt. Während dieser Zeit wurden von 45 Bürgern insgesamt 50 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben. Von den Behörden meldete sich lediglich der Landkreis mit ergänzenden Hinweisen zur Denkmalpflege zu Wort.

Abwägungsvorschlag zum Punkt unzureichende Beteiligung:

Allein die oben dokumentierte Beratungsfolge in öffentlichen Sitzungen der städtischen Gremien und die entsprechenden Berichterstattungen in der örtlichen Presse sind Indiz für ein transparentes Verfahren. Aber auch die angestrebte Einbeziehung der Bevölkerung im Zuge der Auswahl eines Architektenentwurfs in den Monaten Nov. /Dez. 2012 dokumentiert einen offen geführten Diskussionsprozess. Somit entspricht das bisher praktizierte Beteiligungsverfahren in allen Punkten dem geforderten transparenten Planungsprozess.

Der Vorwurf einer mangelnden Einbeziehung der Bürger wird als unzutreffend zurück gewiesen.

2.1.2. Ich moniere weiterhin den **geplanten Abriss** des Johann-Ahlers-Hauses und damit Vernichtung von Stiftungskapital eines angesehenen ehemaligen jeverschen Bürgers.
Moralisch ist das für mich verwerflich und m. E. sogar rechtswidrig.

2.1.3: Finanzierung:

Ursprünglich war von einer Investitionssumme von ca. 800.000,00 € die Rede. Inzwischen ist in der Planungsphase der Betrag bereits auf 1,22 Mio. € angewachsen.

Wieso wurde der Architektenauftrag nicht auf die bisherige Summe begrenzt?

2.1.4: Liegt Ihnen das nach Positionen spezifizierte Auftragsangebot des Architekten vor?

Ist dieses von der Verwaltung - Bauamt - geprüft worden?

Muss ich davon ausgehen, dass der Preis (bereits ohne Kosten einer Heizungsanlage) nach den üblichen Schätzungsansätzen von Architekten "ermittelt" worden ist und somit - ggf. auch mit "Kleinigkeiten" - weiter in nicht mehr bezahlbare Höhen steigen kann und m.E. wird, die der Haushalt der Stadt niemals verkraften. (Hinweise auf Elbphilharmonie („Albphilharmonie/Albtraum“), Stuttgart 21, Berliner Flughafen u.a.m.)

2.1.2 Abriss und Umgang mit Stiftungskapital:

Der Abriss des vorhandenen Gebäudes und ein Ersatz durch einen Neubau sind unter Beachtung kommunalwirtschaftlicher Aspekte nicht nur folgerichtig, sondern zwingend notwendig.

Bautechnische, funktionale Mängel und der energetische Zustand des Gebäudes erlauben keine Sanierung /Modernisierung mit dem Anspruch der Nachhaltigkeit. Die zwingend erforderliche Barriere-Freiheit im Gebäude kann ebenso wenig wie das Raumprogramm durch eine Sanierung zufriedenstellend erreicht werden. Aber auch die Möglichkeiten einer zwingend erforderlichen energetischen Sanierung sind im Falle einer Sanierung eingeschränkt.

Diese Erkenntnisse haben nach einem intensiven Diskussionsprozess in der Verwaltung und den politischen Gremien zur Entscheidung für einen Neubau geführt.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Abriss, Umgang mit Stiftungskapital:

Aufgrund der oben dargestellten Zwänge ergibt sich für die Stadt keine Alternative zum Abriss und Neubau. Auch kann die Vernichtung von Stiftungskapital nicht ernsthaft angeführt werden, da ein zeitgemäßer Ersatz für den ursprünglichen Bau geschaffen wird. Die erhobenen Vorwürfe werden entsprechend zurück gewiesen.

2.1.3 Finanzierung

Die ursprünglich am 27.09.2012 in öffentlicher Sitzung des Rates genannte Investitionssumme stützte sich lediglich auf das zwischen der Verwaltung und den Nutzern abgestimmte Raumprogramm. Ein konkreter Entwurf zum Gebäude lag zu dieser Zeit noch nicht vor. Ferner waren in diesem ersten groben Kostenansatz keine Kosten für die zwingend notwendige Umgestaltung der Freianlagen enthalten.

2.1.4

Die vom Architekten vorgelegte Kostenschätzung über 1,22 Mio. € wurde anhand des ausgewählten Entwurfs mit seinen konkretisierten Angaben zu Flächen und zur Ausstattung des Gebäudes erstellt. In diesem Betrag sind auch die Kosten für die Umgestaltung der Freianlagen enthalten.

Der gewählte Kostenansatz wurde von der Verwaltung auf seine Plausibilität hin überprüft. Der Kostenansatz ist nachvollziehbar und die gewählten Ansätze der Einzelpositionen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand.

Eine weitere Konkretisierung bzw. Aufschlüsselung der Kosten bleibt nun den

2.1.5: Was folgt, wenn Sie zu der Einsicht kommen, den bereits akzeptierten Architektenentwurf nicht verwirklichen zu können? – sie spielen mit Ihrem und dem Geld der Bürger!

2.1.6: Aus welchem Grunde hat die Stadt Jever seit dem Objektbau nicht laufend für die Substanzerhaltung des Objekts gesorgt? (= bis 2008).

Wenn doch, nennen Sie die Investitionssummen.

2.1.7: Ist einmal von der Behörde detailliert ermittelt worden, welche Investitionssumme für eine komplette Sanierung entspr. den Notwendigkeiten incl. Vorplatz aufzuwenden gewesen wäre und welche Zuschüsse dann hätten beantragt werden können?

weiteren Planungsschritten (Ausführungsplanung) sowie den Ergebnissen der Ausschreibung der Baumaßnahme vorbehalten. Die Stadtverwaltung wird allerdings bestrebt sein, den derzeit genannten Kostenrahmen einzuhalten.

2.1.5

Die Stadt geht davon aus, dass das Vorhaben innerhalb des vorliegenden Kostenrahmens umgesetzt werden kann. Sollten die Ausschreibungsergebnisse wider Erwarten höher als angenommen ausfallen, so bleibt der Stadt noch die Möglichkeit, ggfs. über Einsparungen in der Ausstattung den Kostenrahmen einzuhalten.

Abwägungsvorschlag zu den Punkten 2.1.3 – 2.1.5 , Finanzierung.

Die bisher angestellten Überlegungen zur Finanzierung und zur Kostenermittlung weisen keine erkennbaren Unstimmigkeiten auf. Insofern geht die Stadt davon aus, den gesetzten Kostenrahmen einzuhalten. Die geäußerten Bedenken sind zwar nachvollziehbar, treffen aber nach Einschätzung der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu. Die Bedenken werden somit zurück gewiesen.

2.1.6 und 2.1.7 Aufwand für Sanierung, fehlende Alternativen

Im Jahre 2007/2008 wurde der Modernisierungs- bzw. Sanierungsaufwand seitens der Verwaltung aktuell ermittelt. Im Ergebnis wurden Kosten für die dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten in einer Größenordnung von ca. 260.000,00 € (brutto) ermittelt. Diese Kosten beinhalteten allerdings noch nicht die zwingend erforderliche barrierefreie Ausgestaltung des Gebäudes (auf zwei Geschossen sind drei Nutzungsebenen untergebracht).

Am 22.November 2010 wurde dieses Thema in öffentlicher Sitzung des Finanzausschusses beraten. In dieser Sitzung wurden folgende Kostenansätze dargestellt:

- Notwendige bauliche Sanierung mit gewissen energetischen Maßnahmen:
ca. 108.000,00 €
- Umbau mit einer umfangreichen energetischen Sanierung, Stand 2008:
ca. 260.000,00 €
- Aufgrund der Preissteigerungen ergeben sich für das Jahr 2013 daraus:
ca. 300.000,00 €

<p>3.1: Einwand: Ich erhebe Einwand gegen die vorausschauend erkennbare Verschwendung von Steuergeldern! Ebenso erhebe ich Einwendungen gegen die übereilte Entscheidung zum Neubau an der geplanten Stelle und gegen die nicht finanzierbare Investitionssumme!</p>	<p>In dieser Sitzung wurde auch die Wirtschaftlichkeit der Sanierung diskutiert. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass vor allem die Umsetzung der Barrierefreiheit enorme praktische und bauordnungsrechtliche Probleme (außenliegende Rampe) bereiten würde. Außerdem können gewisse funktionale Mängel durch eine Modernisierung (Abwasserhebeanlage für Kellerräume) und die Raumknappheit nicht überwunden werden.</p> <p>Auch die gewünschte Reduzierung der Betriebs- und Unterhaltungskosten ist durch eine Modernisierung nur bedingt erreichbar.</p> <p>Insofern hatte die Politik nach dieser Erörterung einen Grundsatzbeschluss zur Prüfung der Realisierung eines Neubaus gefasst.</p> <p>Die Förderkulisse für eine Sanierung/Modernisierung wurde durch die Verwaltung geprüft. Für eine Sanierungsmaßnahme konnten lediglich sehr eingeschränkte Fördermöglichkeiten ermittelt werden. Erschwerend wirkte sich hierbei aus, dass mit einer Sanierung nicht die erforderlichen energetischen Standards oder aber die Voraussetzung für die Barriere – Freiheit im erforderlichen Umfang hätten erfüllt werden können.</p> <p>Abwägungsvorschlag zum generellen Einwand gem. 3.1</p> <p>Die Unterstellung einer Steuerverschwendung wird ebenso wie die Behauptung bzgl. einer übereilten Entscheidung zugunsten eines Neubaus in Anbetracht der sorgfältigen Auseinandersetzung und Beratung dieses Themas zurück gewiesen.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Fördermittelzusagen und aktuellen Beschlusslage der städtischen Gremien ist die Finanzierung der Maßnahme gesichert. Die geäußerten pauschalen Bedenken werden als unbegründet zurück gewiesen.</p>
---	--

7	24.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13,13a I. V. m. §3 Abs.2 BauGB abgewickelt. Es sei denn, es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB. Hiermit lege ich gegen o.a. Bebauungsplan aus folgenden Gründen Beschwerde ein:</p>	<p><u>Erörterung der Sachverhalte:</u></p> <p><u>Auswahl des Verfahrens:</u> Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar. Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten. Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig. Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete. Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.</p>

1. Das Bauvorhaben verstößt gegen die Vorgaben der Denkmalpflege, insofern das geplante Gebäude mit einer Traufhöhe von 8 Metern, einem vergrößerten Bauvolumen und einer knallrot-grauen Farbgebung der Außenhaut eine starke Beeinträchtigung des historisch gewachsenen Stadtbildes darstellt. Der denkmalgeschützte Zusammenhang von Schlossplatz, Schloss, Amtsgericht und Altem Markt wird dadurch nicht nur verändert, sondern ganz empfindlich gestört. Damit leistet sich die Verwaltung eine weitere Bausünde!
2. Der historische Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet dort vor einer Tür. Durch das Gebäude führt ein Gang, und im Anschluss an das Gebäude setzt sich dann der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort. Wenn die Türen des Gebäudes also außerhalb der Geschäftszeiten geschlossen sind, ist der Besucher gezwungen, auf die Frl.-Marienstraße auszuweichen. Damit ist der Altstadtrundweg verschlossen, was ebenfalls gegen die Vorgaben des Denkmalschutzes verstößt.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

Zu 1. Verstoß gegen die Vorgaben der Denkmalpflege

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Zu 2. Unterbrechung des Altstadtrundweges

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht

angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht.

Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist gerade im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schloßstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

3. Der obere Teil der Frl.-Marienstraße erhält durch das geplante Gebäude mit einer Länge von 18 Metern und der vorgesehenen Traufhöhe von 8 Metern Höhe einen schlauchartigen Charakter, was zu einer Beeinträchtigung des dort befindlichen Mahnmals für die ermordeten Juden Jevers führt. Das darf nicht sein!

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 2 (Altstadtrundweg):

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

Zu 3. Straßenschlucht und Beeinträchtigung des Mahnmals

Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung der Bürgerin lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von 7,02 Meter für den Erschließungsgang vor. Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf evtl. konstruktionsbedingte Notwendigkeiten mit einer Traufhöhe von 7,0 m und einer Gebäudehöhe von 8,0 m geringfügig höhere Werte als Maximalwerte fest.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichts zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,5 Meter hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.

Die zweigeschossig wirkende Fassade des geplanten Neubaus zur Fräulein – Marien – Straße weist mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 Metern und einer Länge von ca. 18,0 Metern durchaus kleinstädtische Proportionen auf und begrenzt den Straßenraum der Fräulein – Marien – Straße, ohne die Wirkung einer Schlucht zu erzeugen.

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen begünstigt entgegen den geäußerten

<p>Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.</p>	<p>Befürchtungen nicht die Entstehung einer Straßenschlucht, sondern trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei. Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegendem unzureichend gestaltetem Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße geschaffen, sondern der Erlebnisraum Straße aufgewertet werden.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Mahnmals durch den geplanten Neubau ist somit nicht gegeben.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Punkt 3 (Straßenschlucht, Beeinträchtigung des Mahnmals):</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt. Die geäußerten Befürchtungen werden in Anbetracht der dort entstehenden räumlichen Gesamtsituation zurück gewiesen.</p>
--	---

8	17.07./ 24.07.2013	
	<p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt.</p> <p>1. Parkplätze Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen. Sie sind im Rahmen der Erschließung von den Anliegern mit bezahlt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen. Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen. Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.</p>	<p>Erörterung der Sachverhalte:</p> <p>Auswahl des Verfahrens: Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund des relativ kleinen Änderungsbereichs und den dort heute geltenden Festsetzungen bzw. ausgeübten Nutzungen nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Allerdings hat die Stadt hierbei nicht das einfache Verfahren mit Durchführung nur eines Beteiligungsschrittes gewählt, sondern bewusst im Interesse einer umfassenden Bürgerbeteiligung ein zweistufiges Verfahren gewählt. Somit wird in diesem Verfahren lediglich auf die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB verzichtet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen sind in Anbetracht der lediglich geringfügigen Änderungen nicht zu erwarten.</p> <p>Zu 1.2 Reduzierung der öffentlichen Parkplätze Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden. Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ belegt. Die Vermutung bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.</p>

2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Frl.-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt, also ein geplanten Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und zwingt die Fußgänger und Fahrradfahrer, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen.

Der Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

Zu 2. Unterbrechung des Altstadtrundweges

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann.- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht.

Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadt Rundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadt Rundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Frl. Marien-Straße - ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlossstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 2 (Altstadtrundweg):

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.</p>
--	--

9	17.07./ 24.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt.</p> <p>1. Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen</p> <p>Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück Jevers, Schloss, Schlossplatz und Alter Markt, in seinem Charakter gänzlich verändert , da optisch das hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude den Platz optisch dominieren wird.</p> <p>Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Touristen und Bürger gerade in seiner historischen Prägung liegt.</p> <p>Bei dieser Maßnahme werden noch nicht einmal die Forderungen der Denkmalspflege eingehalten, dass nämlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der umbaute Raum bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden darf und - zum Mariendenkmal ein so großer Abstand eingehalten werden muss, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann. 	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Auswahl des Verfahrens:</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund des relativ kleinen Änderungsbereichs und den dort heute geltenden Festsetzungen bzw. ausgeübten Nutzungen nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Allerdings hat die Stadt hierbei nicht das einfache Verfahren mit Durchführung nur eines Beteiligungsschrittes gewählt, sondern bewusst im Interesse einer umfassenden Bürgerbeteiligung ein zweistufiges Verfahren gewählt. Somit wird in diesem Verfahren lediglich auf die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB verzichtet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen sind in Anbetracht der lediglich geringfügigen Änderungen nicht zu erwarten.</p> <p>Zu 1. Verstoß gegen die Vorgaben der Denkmalpflege</p> <p>Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.</p> <p>Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:</p> <p>Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der Intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründbar sind.</p>

2. Finanzierung

Die Finanzierung beruht möglicherweise auf unzureichenden Ermittlungen, wenn schon im Vorfeld von rund 800.000,00 € ausgegangen wurde und die Summe schon in der Planungsphase auf 1,22 Millionen Euro angewachsen ist.

Sind die Kosten für die Heizungsanlage des Neubaus, für die Nebenanlagen und die gestalterische Herstellung der Graft überhaupt schon ermittelt und in die Kostenplanung eingeflossen? Gelesen habe ich dazu noch nichts.

Es gilt zu bedenken, dass jede Überschreitung des bei der Bezuschussung angegebenen Kostenrahmens dazu führt, dass weitere Kosten von der Stadt Jever allein getragen werden müssen, also über die von der Stadt Jever bereits eingesetzten 300.000,00 € hinaus zukünftig die Haushalte belasten werden.

Zu 2. Finanzierung

Die ursprünglich am 27.09.2012 in öffentlicher Sitzung des Rates genannte Investitionssumme stützte sich lediglich auf das zwischen der Verwaltung und den Nutzern abgestimmte Raumprogramm. Ein konkreter Entwurf zum Gebäude lag zu dieser Zeit noch nicht vor. Ferner waren in diesem ersten groben Kostenansatz keine Kosten für die zwingend notwendige Umgestaltung der Freianlagen enthalten.

Die vom Architekten vorgelegte Kostenschätzung über 1,22 Mio. € wurde anhand des ausgewählten Entwurfs mit seinen konkretisierten Angaben zu Flächen und zur Ausstattung des Gebäudes erstellt. In diesem Betrag sind auch die Kosten für die Umgestaltung der Freianlagen enthalten.

Der gewählte Kostenansatz wurde von der Verwaltung auf seine Plausibilität hin überprüft. Der Kostenansatz ist nachvollziehbar und die gewählten Ansätze der Einzelpositionen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand.

Eine weitere Konkretisierung bzw. Aufschlüsselung der Kosten bleibt nun den weiteren Planungsschritten (Ausführungsplanung) sowie den Ergebnissen der Ausschreibung der Baumaßnahme vorbehalten. Die Stadtverwaltung wird allerdings bestrebt sein, den derzeit genannten Kostenrahmen einzuhalten.

Die Stadt geht davon aus, dass das Vorhaben innerhalb des vorliegenden Kostenrahmens umgesetzt werden kann. Sollten die Ausschreibungsergebnisse wider Erwarten höher als angenommen ausfallen, so bleibt der Stadt noch die Möglichkeit, ggfs. über Einsparungen in der Ausstattung den Kostenrahmen einzuhalten.

Abwägungsvorschlag zum Punkt 2., Finanzierung.

Die bisher angestellten Überlegungen zur Finanzierung und zur Kostenermittlung weisen keine erkennbaren Unstimmigkeiten auf. Insofern geht die Stadt davon aus, den gesetzten Kostenrahmen einzuhalten. Die geäußerten Bedenken sind zwar nachvollziehbar, treffen aber nach Einschätzung der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu. Die Bedenken werden somit zurück gewiesen.

3. Parkplätze

Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen.

Sie sind im Rahmen der Erschließung von den Anliegern mit bezahlt worden.

Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen.

Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

Zu 3 Parkplätze

Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu $\frac{1}{4}$ belegt.

Die Vermutung bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen Gründen noch einem angeblich geleisteten Erschließungsbeitrag abgeleitet werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

4. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Frl.-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadttrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplantes Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und zwingt die Fußgänger und Fahrradfahrer, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen. Der Altstadttrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadttrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadttrundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Frl.-Marien-Straße ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind.

Zu 4. Unterbrechung des Altstadttrundweges

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht.

Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist z.B. im Bereich des Mitscherlich - Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlossstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an.

Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass auf den Wegen im parkähnlich gestalteten Bereich der Wallanlagen, zwischen der Wangerstraße (Mettcker) und der Schloßstraße, das Radfahren gem. Beschilderung nicht erlaubt ist.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 4 (Altstadtrundweg):

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

10	23.07.2013	
	<p>Originalstellungnahme: Nachfolgend wird ein Vorschlag unterbreitet, der die Einwendungen der Initiative „Schützt die Wallanlagen“ gegenstandslos werden lässt, dabei den dringenden Gestaltungs- und Renovierungsbedarf an der Westseite des Alten Marktes berücksichtigt, indem er die bestehende Baulücke schließt und der Tourismus Agentur ihren angemessenen Standort gibt. Dem Rat der Stadt wird vorgeschlagen, zu diskutieren, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>der geplante Neubau des Adolf-Ahlers-Hauses in eine neue Position auf den Alten Markt gezogen werden sollte. Er rückt dann aus der Wallanlage heraus und schließt die Baulücke am Alten Markt, dem seine Front zugewendet ist. Er würde sich ungefähr an der Stelle des früheren Kioskgebäudes befinden;</i> - <i>das Mariendenkmal von der jetzigen Position verlagert werden sollte zur Mitte des Platzes, an die Stelle, wo sich heute die drei Ehrenmale für die Gefallenen der Kriege befinden;</i> - <i>diese drei Ehrenmale verlagert werden auf die neuen Freiflächen, die sich nach Abriss des jetzigen Adolf-Ahlers-Hauses ergeben.</i> <p>Begründungen: Die Positionsverschiebung: Das neue Gebäude leitet seine Förderungswürdigkeit in erster Linie aus der Nutzung für das Tourismus Marketing und als Senioren Tagesstätte ab. Die jetzige Positionierung in den Wallanlagen, teilweise an der Marienstraße, ist suboptimal. Die Anlaufstelle für Besucher hätte dort nur wenig attraktiv-werbende Präsenz, müsste weiterhin „erfragt“ werden.</p>	<p>Abwägungsvorschläge:</p> <p>Die Stadt nimmt die nachfolgenden konstruktiven Gedankenansätze wohlwollend zur Kenntnis.</p> <p>Der hier vorgeschlagene Standort für den Neubau wurde zwar im Zug der Erörterungen mit den Denkmalbehörden ebenfalls in Augenschein genommen, wurde aber wegen der Nähe zum Fräulein - Marien- Denkmal und der daraus resultierenden Verlegung des Denkmals nicht weiterverfolgt. Außerdem muss in diesem Zusammenhang der Verlust von öffentlichen Parkplätzen angeführt werden. Hauptargument gegen diesen alternativen Standort war jedoch die Notwendigkeiten zur Verlegung der beiden Denkmale. Ähnliches hatte die Stadt bereits im Jahre 1998 einmal angedacht, musste dieses Vorhaben aber nach heftigen Protesten aus der Bürgerschaft aufgeben.</p> <p>Aus Sicht der Stadt und nach Abstimmung des nun vorgesehenen Standortes für den Neubau an der Fräulein – Marien – Straße, dürften sich die Positionen zu einer Verlegung der Denkmale nicht grundlegend gegenüber den damaligen Erkenntnissen geändert haben.</p> <p>Die Positionsverschiebung: Der gewählte Standort des Neubaus wird nach Abwägung aller bisher bekannten Rahmenbedingungen weiterhin als der am besten geeignete gesehen. Nicht zuletzt weil dieser auch das Ergebnis der Abstimmungen mit den Denkmalbehörden darstellt und ohne eine Verlegung der Denkmale auskommt. Zudem kann hierdurch der Blick von der Schlossstraße auf die Graft geöffnet, und diese wieder stärker in das Bewußtsein der Bürger gebracht werden. Desweiteren können die auf dem alten Markt vorhandenen öffentlichen Parkplätze erhalten bleiben.</p>

Das Gebäude stünde nach der jetzigen Planung im Zugang zu den Wallanlagen und blockiert diese. Teile der Wallanlage werden überbaut. Der vorgesehene Durchgang ist eine Kompromisslösung. Die Einwände der Initiative „Schützt die Wallanlagen“ sind in diesem Punkt nachvollziehbar. Frontseite und Haupteingang der neuen Tourismus Agentur sollten auf den Alten Markt blicken, frei einsehbar und direkt zugänglich von den Straßen und Parkplätzen. Das bedarf keiner weiteren Begründung, ist im Grunde eine Forderung, die der Architekt und die Tourismusexperten der Stadt hätten stellen müssen.

Die Westseite des Alten Marktes ist heute städtebaulich ohne Struktur und zudem in einem Zustand, der für den Tourismus eher imageabträglich ist.

Ein Gesamt-Gestaltungskonzept gibt es (leider) nicht – umso wichtiger wäre es, nun das Neubauprojekt zu nutzen, um diese Seite ebenso attraktiv zu machen wie den übrigen Marktplatz. Ein Neubau in vorgeschlagener Position schließt den Gesamtprospekt „Alter Markt“ als umbauten Platz.

Der Zugang zu den Wallanlagen wird frei, sie öffnen sich mit ungehindertem Zugang zu allen Tageszeiten. Damit erledigen sich die sachlichen Einwendungen der Initiative „Schützt die Wallanlagen“. Wahrscheinlich erübrigt sich der geplante Durchgang im Gebäude (den man aber belassen könnte, wenn er attraktive Möglichkeiten bietet). Die heutigen Anliegerparkplätze an der Marienstraße bleiben erhalten, es wäre lediglich ein weiterer Baum links vorn an der Ecke zur Marienstraße zu entfernen, der möglicherweise wohl ohnehin abgängig ist.

Der vielleicht wichtigste Aspekt aus Sicht der Stadtgestaltung:

Die gesamten Wallanlagen werden nun in ganzer Länge und Breite voll einsehbar. Vom Markt her ergibt sich ein besonders eindrucksvolles Panorama! Die heutige Planung realisiert das nicht.

Die Wegnahme des heutigen Adolf-Ahlers-Hauses ist ohnehin vorgesehen. Dieses Gebäude ist aufgrund seiner originellen Architektur (die durch schlechte Um- und Anbauten verwässert wurde) und ihres Alters vielleicht schutzwürdig. Bei der Abwägung sollte jedoch der freien Sicht auf die alten Wallanlagen Priorität gegeben werden. Hier müsste das Gute dem Besseren weichen.

Aber auch die Auswertung historischer Karten (1768, 1815, 1844 und 1912) zeigen eindrucksvoll, dass weder die Südseite des Alten Marktes zur Schloßstraße zu keiner Zeit durch ein Gebäude begrenzt wurde. Vielmehr stellte sich dieser Bereich spätestens seit Schleifung der ursprünglichen Befestigungsanlagen Richtung Graft als offener Platz (Schloßstraße und Alter Markt) dar. Erst mit dem Bau des derzeitigen Johann – Ahlers – Hauses wurde diese offene Blickbeziehung Richtung Blankgraft unterbrochen.

Nach Auffassung der Stadt ist der Neubau gut in das vorhandene Ensemble integriert und ist zudem für Touristen als auch für Senioren vom neu gestalten öffentlichen Parkplatz (Alter Markt) östlich des Gebäudes gut erreichbar.

Insofern wird an diesem nun gefundenen Kompromiss festgehalten.

Durch den gewählten Standort werden die Wallanlagen weder in Ihrer Erreichbarkeit noch in der Wahrnehmung eingeschränkt. Auch wird die Gesamterscheinung der Situation am Alten Markt nicht stärker als durch den alternativen Standort, welcher ein gänzlich neues und historisch nicht begründbares Raumgefüge mit einer südlichen Raumkante am Alten Markt erzeugen würde, eingeschränkt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil der öffentlichen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße trotz des gewählten Standortes beibehalten werden kann. Nach der beabsichtigten Umgestaltung werden dort weiterhin 10 der heute vorhandenen 14 Parkplätze, 2 davon behindertengerecht, angeboten.

Die angesprochene Denkmalwürdigkeit des alten Johann – Ahlers – Hauses wurde zu keiner Zeit von den Denkmalbehörden erörtert. Insofern geht die Stadt davon aus, dass es sich bei dem Gebäude nicht um ein Baudenkmal sondern allenfalls um ein häufig anzutreffendes Beispiel der Architektur der 60er/70er Jahre handelt

Der neue Standort ist nicht nur sachgerechter, weil er die Tourismusagentur an den richtigen Ort stellt, sondern er schließt zudem dauerhaft eine Baulücke und öffnet nach rechts den vollen Ausblick auf die Wallanlagen. *Damit wird diese Westseite des Alten Marktes von einer „Schmuddelecke“ zur höchst attraktiven Präsentation kleinstädtischer Residenz-Romantik mit grünem Wall und Graften.*

Wahrscheinlich lässt sich der jetzige Bauvorschlag ohne größere Änderung übernehmen, da im Grunde lediglich die Position des Gebäudes verschoben wird.

Aber: Die Forderung des Architekten nach „moderner“ bunter äußerer Farbgestaltung scheint von modischem Zeitgeschmack beeinflusst. Eine neue Positionierung am Alten Markt mahnt jedoch zur Vorsicht hinsichtlich des Tagesgeschmackes. Hier könnte noch Beratungsbedarf bestehen.

Die Verlagerung des Denkmals.

Die Verlagerung des Mariendenkmals ist in Zusammenhang mit einem anderen Projekt schon einmal vorgeschlagen worden. Jetzt sollte er ernsthaft erwogen werden, und zwar aus Gründen der Stadtgestaltung, der Pflege des Denkmals selbst und des Stadtmarketings.

Jever ist die Marienstadt. Fräulein Maria ist Symbol und Wahrzeichen der Stadt. Die Bewohner bezeichnen sich als „Marienstädter“, sind stolz auf die Stadtgründerin. Die Stadt wirbt mit ihr. Ihr Denkmal sollte an prominentester Stelle stehen. Das ist die Mitte des Alten Marktes.

Der Blick des Besuchers geht von der ehemaligen Bundesstraße sofort dorthin, der Fußgänger passiert es, es ist nun von allen Seiten frei einsehbar.

Nach Abwägung aller Belange erachtet die Stadt den gewählten Standort auch für die Ansiedlung der Tourist – Information hervorragend geeignet. So kann von hieraus durch den zentralen Gang einerseits der Altstadtrundweg erreicht werden, andererseits gewährleisten die Parkplätze auf dem Alten Markt und an der Fräulein – Marien – Straße für motorisierte Besucher eine optimale Erreichbarkeit der Einrichtung.

Das Umfeld mit seiner Ausprägung des Schlossensembles versetzt Besucher der Stadt mitten in das historische Geschehen der Stadt Jever.

Anstatt einer historisch nicht begründbaren Schließung einer vermeintlichen Baulücke entlang der Schlossstraße wird mit dem nun gewählten Standort der offene Charakter des Alten Marktes Richtung Norden zur Blankgraft, Richtung Süden zum Hof von Oldenburg und Richtung Osten zum Alten Markt, und somit eine historisch begründete Situation erhalten, vgl. hierzu die Karte von 1912.

Die Schaffung einer östlichen Raumkante an der Fräulein – Marien – Straße gegenüber dem Amtsgericht kann bei weitreichender Interpretation sogar aus ehemals dort vorhandenen Torhäusern zur Stadt abgeleitet werden.

Gerade die moderne Formensprache und die gewählten Signalfarben sollen dazu beitragen, auf den Ort aufmerksam zu machen und dieses Gebäude bewusst als provozierenden Kontrast zum historischen Ensemble zu entwickeln. Eine historisierende und oft misslungene Anpassung der Architektur wurde bewusst vermieden. Das gewählte Gebäude belebt das Ensemble durch seinen Kontrast und erzeugt die gewünschten Spannungen. Bei Besuchern und Einheimischen kann hierdurch die gewünschte Neugierde an dem Ort geweckt werden.

Die Stadt erachtet eine neuerliche Diskussion um die Verlagerung der Denkmale als der Sache nicht dienlich.

Aber auch die historischen Hintergründe welche zu den derzeitigen Standorten für die Denkmale führten sind hierbei zu beachten. Eine Verlagerung der Kriegerdenkmale würde zumindest im Falle des Obelisken einer Verfälschung der historischen Begebenheiten gleich kommen.

Unerwähnt sollte aber auch nicht bleiben, dass der Standort für das Fräulein – Marien – Denkmal im Jahre der Errichtung (1900) nicht nur vom Künstler selbst unter Würdigung der damaligen geschichtlichen Bezüge ausgewählt wurde.

Dieses ist der Standort erster Wahl für unser Wahrzeichen. Heute muss der Besucher suchen, bzw. wissen, wo es steht. Künftig „kommt“ es zu ihm. Der jetzige Standort für das Denkmal ist nicht günstig, er ist schattig, feucht und dunkel. Die Figur ist überdies stark renovierungsbedürftig. Das Neubauprojekt bietet den Anlass, das Problem langfristig richtig anzugehen. Es mag Fördermittel geben, auch Sponsoren wären anzusprechen. Nur wenig Phantasie ist nötig, um sich vorzustellen, wie eindrucksvoll das Denkmal an neuer Stelle wirken wird. Die Tradition, dass es seit jeher an jetziger Stelle steht, sollte nachgeben.

Die Ehrenmale:

Die drei Denkmale sind zu verlagern. Abgesehen von anderen Standorten (in den Anlagen bei der Prinzengruft zum Beispiel) ist zu prüfen, ob sie nicht dorthin verlagert werden könnten, wo sich heute noch das Adolf-Ahlers-Haus befindet. Das wäre ohne großen Kostenaufwand im Umfeld der neuen Grünanlagen möglich. Damit wäre auch der Platzbedarf für Gedenkstuden gesichert.

Der Parkplatz:

Der Parkplatz ist in jetziger Form nicht haltbar. Da eine General Sanierung, einschließlich Anlage einer mehrgeschossigen Tiefgarage darunter, wohl auf absehbare Zeit ausscheidet, ist zumindest eine neue Decke erforderlich. Das ist vorgesehen. Für die spätere Zukunft könnte eine Tiefgarage in die Planung aufgenommen werden.

Zusammenfassung:

Die Verlagerung des Neubaus löst die vorgebrachten Einwände der Initiative objektiv in der Sache auf. Die Wallanlagen bleiben weitgehend unangetastet, lediglich am Alten Markt wird gebaut – das sind nicht die Wallanlagen. Widerspruch, der sich auch dagegen artikuliert, richtet sich generell gegen ein neues Gebäude. Er ist mit Änderungsvorschlägen ohnehin nicht greifbar. Hier versöhnt die Gegner offenbar nicht einmal der neue ungehinderte Blick auf die Graften und Wallanlagen, denn er setzt den Abriss des alten Gebäudes voraus. Sie sind dagegen und werden es bleiben.

Das ist die Konsequenz:

Mit Neugestaltung der Freibereiche und Schaffung eines Vorplatzes zum Erschließungsgang durch den Neubau wird auch das Fräulein – Maria – Denkmal künftig stärker in das Bewusstsein von Bürgern und Besuchern gerückt. Für Fußgänger wird die Achse Blankgraft - Schloss künftig klarer herausgestellt, sodass sich eine logische Abfolge vom Schloss über das Kriegerdenkmal, das Fräulein – Maria – Denkmal, die Begegnungsstätte zum Altstadtrundweg und zur Graft ergeben wird.

Eine evtl. Verlagerung der drei Ehrenmale kommt aus heutiger Sicht einer Auflösung historischer Bezüge gleich und ist deshalb unter stadthistorischen Gesichtspunkten stark zu hinterfragen.

Aber auch die noch bei Politik und Verwaltung präsente Ablehnung einer Verlagerung seitens der Bürger im Jahre 1998/1999 spielt eine Rolle für die Beibehaltung des Status Quo.

Der vorhandene Parkplatz ist nicht nur für Besucher der Stadt, für Kunden der angrenzenden Geschäfte und für Besucher von sonstigen öffentlichen Einrichtungen wichtig, sondern ist fester Bestandteil des städtischen Parkraumangebotes. Insofern ist dieser in seiner Funktion zu erhalten.

Im Rahmen der Neugestaltung des Umfeldes der Begegnungsstätte werden dort nicht nur funktionale Sanierungsarbeiten durchgeführt, sondern auch gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung des Ortes unternommen.

Bezüglich der Standortwahl sieht die Stadt keinen Entwicklungsspielraum mehr und betont, dass mit dem nun verfolgten Standort den denkmalfachlichen Aspekten, den funktionalen Anforderungen und der Bewahrung eines historischen Stadtgrundrisses am besten entsprochen werden kann.

Wie in der Stellungnahme richtig erkannt wird, sprechen sich die Gegner nicht gegen den gewählten Standort, sondern vielmehr gegen die beabsichtigte Veränderung aus. Da diese Veränderung in Form eines Neubaus aus vielen Gründen unerlässlich ist, wird die Stadt an ihrem bisher artikulierten Planungsziel festhalten.

Der freie Blick auf die Wallanlagen wird erst wirklich „frei“, wenn das neue Gebäude zum Alten Markt hin verschoben, das alte abgerissen wird. Diese Westseite des Alten Marktes wäre endlich neu gestaltet. Dem Tourismuszentrum, das sich offen und jedem sichtbar am Alten Markt präsentiert, schließt sich nach rechts das schöne alte Graften Panorama an. Allerdings: Aktuelle Einwände gegen die Vorschläge der Außengestaltung des neuen Gebäudes verdienen Berücksichtigung. Die „second opinion“ eines geschmackssicheren Fachmannes könnte weiterhelfen (Stilgefühl). Das ist Diskussion im Ausführungsdetail, die im Grundsatz die Entscheidung des Rates der Stadt nicht beeinflusst, die Förderung des Projektes durch Zuwendungen ebenfalls nicht. Das Neubauprojekt der Stadt ist zu begrüßen. Die Entscheidung des Rates über die Wahl des Architektur Vorschlages ist bereits getroffen, wobei Änderungen in Gestaltungsdetails möglich sein sollten.

Die Verschiebung der Gebäudeposition zum Alten Markt sollte möglich sein. Damit würde der Rat der Stadt eine gute städtebauliche Entscheidung hinsichtlich der langfristigen Gestaltung der Westseite des Marktplatzes treffen. Eine weitere „Baustelle“ der Stadtgestaltung wäre damit auf lange Zeit erledigt, die Tourismus Agentur befände sich dort, wo sie hingehört.

Mit dem nun gewählten Standort wird die Graft für Besucher und Bürger wieder erlebbar; dies war auch die Intension der Denkmalbehörden. Der gewählte Standort erlaubt die Einbeziehung der verlängerten Graft in das Umfeld der Begegnungsstätte. So wird sich die dort angeordnete Terrasse in den Sommermonaten sicherlich zu einem beliebten Aufenthaltsort und Treffpunkt für Bürger entwickeln.

Die Überarbeitung der angesprochenen gestalterischen Details wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben bzw. geregelt, da dieser keine örtlichen Bauvorschriften enthält. Dennoch wird darauf verwiesen, dass gestalterische Details im Zuge der Konkretisierung des Bauvorhabens noch mit den Vertretern der Denkmalbehörden und innerhalb der politischen Gremien abzustimmen sind.

Insgesamt erachtet die Stadt die vorgetragenen Sachverhalte als konstruktive Beiträge zur weiteren Umsetzung des Projektes, sieht aber einen Großteil der vorgeschlagenen einzelnen Punkte durch das vorliegende Konzept erfüllt bzw. es wird hierdurch eine ähnliche Richtung verfolgt. Insgesamt verspricht sich die Stadt von der Umsetzung der Maßnahme eine funktionale, aber auch die geforderte gestalterische Aufwertung des Bereichs. Trotz Errichtung eines modernen Gebäudes können die Grundzüge der historischen Stadtgestalt beibehalten und erlebbar gehalten werden.

11	23.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau Dankwardt,</p> <p>Zur geplanten Planänderung und dem Bauvorhaben habe ich folgende Einwendungen:</p> <p>Ich bin gegen einen Neubau, da die historisch einmaligen und unter Gartendenkmalschutz stehenden Wallanlagen an dieser Stelle zerstört werden würden. Außerdem könnte mit dem gleichen finanziellen Aufwand das Ahlers-Haus modernisiert werden. Von Ratsvertretern wurde am 17.07.2013 (Fragestunde der Initiative) eine dafür notwendige Summe von ca. € 300.000,- genannt. Das bedeutet, dieses Geld müsste auf jeden Fall ausgegeben werden, aber man müsste nicht zwingend in die Wallanlagen eingreifen.</p> <p>Im Zuge der Modernisierung des Ahlers-Hauses sollte vor allem die durchsichtige Leichtigkeit des Hauses wiederhergestellt werden. Das bedeutete zuerst, die Rumpelkammer im Obergeschoss zu entfernen. Die Touristinfo sollte an anderer Stelle im Ahlers-Haus oder anderswo Platz finden, sie muss nicht in dem Raum mit der schönsten Aussicht residieren. Dieser Raum gehört den Menschen, für die das Haus gebaut wurde, den Alten der Stadt.</p> <p>Wenn schon an diesem sensiblen Ort der Stadt gebaut werden muss, was wir verhindern möchten, sollte der „hervorgehobene“ Baukörper (sogenannte Schlossachse) keinesfalls mit karmin-roten Blechplatten verkleidet werden. Der Bau sollte so bescheiden und unauffällig wie möglich ausgeführt werden.</p> <p>Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege forderte in seinem Schreiben vom 03.11.1999, dass "die Bebauung sich auf jeden Fall der</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der Standort für den geplanten Neubau wurde in intensiven Gesprächen mit Vertretern der Denkmalpflege ausgewählt. Eine Beeinträchtigung sowohl des Ensembles (Gartendenkmal und Schlossbereich) als auch des Bodendenkmals wurde bislang von den zuständigen Denkmalbehörden nicht erkannt. Insofern geht die Stadt von der Verträglichkeit des Standortes unter Würdigung der fachlichen Belange aus.</p> <p>Mit einer Modernisierung des bestehenden Gebäudes kann weder dem formulierten Raumprogramm entsprochen werden, noch kann durch den Umbau die Barrierefreiheit im erforderlichen Maße hergestellt werden. Darüber hinaus können durch eine Modernisierung die energetischen Ziele und somit die dauerhafte Reduzierung der Betriebskosten nur bedingt erreicht werden.</p> <p>Eine Modernisierung des bestehenden Gebäudes scheidet nach der aktuellen Beschlusslage des Rates der Stadt Jever aus</p> <p>Dem Grundsatzbeschluss für einen Neubau ging ein intensiver Abwägungs- und Beratungsprozess voraus. Der Beschluss wurde unter Würdigung aller relevanten Aspekte und nach intensiver Diskussion im Rat der Stadt mit großer Mehrheit gefasst.</p> <p>Die gewählten Signalfarben sollen bewusst auf den Charakter des modernen Neubaus hinweisen. Mit dieser „Provokation“ wird nicht nur die Aufmerksamkeit der Betrachter für diesen Ort geweckt, sondern auch eine bewusst gewollte Spannung zwischen der Historie und dem sich hiervon deutlich abgesetzten Neubau erzeugt.</p>

Umgebung unterordnen sollte, die vom Schloss, Amtsgericht und dem "Hof von Oldenburg" dominiert wird."(Antwort auf eine Anfrage des Altertums- und Heimatvereins e. V. als es um den Bau eines Verwaltungsgebäudes für die Jever-Brauerei an dieser Stelle ging.)

Bei einer derartigen, zurückhaltenden Bauausführung bestünde noch die Chance, dass trotz Zerstörung eines Teils der denkmalgeschützten Wallanlagen die historische Umgebung nur wenig beeinträchtigt werden würde.

Abschließend kann ich Ihnen sagen, dass ich nur zwei oder drei Bürger Jevers getroffen habe, die einen Neubau begrüßen würden. Ich war beteiligt an der Unterschriftenaktion gegen den Neubau und alle, fast alle befragten Bürger sagten mir spontan ihre Unterschrift zu. Nicht einer verstand, warum so viel Geld ausgegeben werden muss. Und es sind dies alles Bürger, die sich Gedanken machen, die es gut mit der Stadt meinen und das unverwechselbare Stadtbild bewahren möchten.

Wir zerstören peu à peu das, wovon wir leben, nämlich das historisch gewachsene Bild einer kleinen ehemaligen Residenzstadt. Wegen dieser Einzigartigkeit wird unsere Stadt besucht. Moderne Zweckbauten kann man überall sehen.

Wir werden uns noch sehr wundern, wenn erst der ungefüge Klotz in den Ehemaligen Wallanlagen steht. Aber dann wird es zu spät sein.

Diese Wirkungen auf das Stadtbild und das städtebauliche Ensemble sind ausgiebig mit den Vertretern der Denkmalbehörden diskutiert worden und fanden unter Würdigung der denkmalpflegerischen Aspekten Zustimmung und Anerkennung.

Die Stadt stellt an dieser Stelle nochmals klar, dass das Gebäude keinen Selbstzweck für die Politik oder der Verwaltung erfüllen soll, sondern eine Maßnahme zur Sicherstellung eines zwingend erforderlichen Infrastrukturangebotes darstellt.

Die zweite Komponente des Neubaus zielt auf die Bedürfnisse zur Förderung und Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Marienstadt ab. Die hierfür zuständige Tourismus – Marketing Gesellschaft benötigt im Sinne einer positiven Außendarstellung entsprechende Räumlichkeiten.

Das verfolgte Konzept wurde mit den Nutzern, nämlich mit dem Seniorenbeirat und Vertretern der Marketing und Tourismus GmbH abgestimmt.

Insofern werden die Bedenken des Bürgers seitens der Stadt nicht geteilt.

11 a	24.07.2013	
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Der geplante Abriss des alten Ahlers-Hauses und die Beseitigung mehrerer Bäume und Gebüsche aus der denkmalgeschützten Wallanlage machen mich traurig und zornig. Das geplante neue Ahlers-Haus erscheint mir wie ein Ungetüm, was Material, Größe und Farbe betreffen.</p> <p>Ich bin dafür, das alte Gebäude instand zu setzen, zu renovieren, und den zurückhaltenden, durchsichtigen Bau mit einer einfachen, ansprechenden Außenanlage (mit Bänken) zu umgeben, um damit Geld zu sparen. Jeder Besitzer eines Hauses würde sein Eigentum in Ordnung bringen und es nicht abreißen wollen. Die Tourismus-Info kann gut in dem großen, vorderen Raum der heutigen Altentagesstätte untergebracht werden, gut erreichbar und sichtbar für jedermann. Platz ist genug.</p> <p>Die Begegnungsstätte bekäme unten, von der Blankgraft her, einen Extra-Eingang und die Menschen hätten einen herrlichen Blick in die schönen Anlagen, wenn sie sich dort treffen. Eine behindertengerechte Zuwegung von außen sollte wohl keine Schwierigkeit sein. Man würde, wie es sicherlich vom Architekten einmal gedacht war, die Leichtigkeit des Hauses wieder herstellen - indem man den braunen Kastenraum im Inneren entfernen – und dadurch optisch die Natur in das Haus holt. Auch das ist modern Architektur. Die Wallanlagen wären gerettet und das alte Ahlers-Haus käme wieder zu Ehren, wie es einer Stiftung zusteht.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Funktionale Mängel, energetische Defizite und wirtschaftliche Überlegungen bedingen den Abriss und Ersatz des alten Ahlers – Hauses. Die mit den Denkmalbehörden abgestimmte Verlagerung erfordert die Beseitigung von max. 4 Bäumen und einigen Ziersträuchern. Im Gegenzug kann sich die Vegetation am Südufer der Graft besser entwickeln und der Landschaftsraum (Grünanlage mit Graft) wird durch die Öffnung besser erlebbar. Die befürchtete negative Wirkung des Neubaus wird weder von der Stadt gesehen, noch stellten die im Zuge der Auswahl des Entwurfs eingeschalteten Experten (Denkmalbehörden, Vertreter des Landkreises) eine negative optische Auswirkung des Neubaus auf die Umgebung fest.</p> <p>Wie bereits mehrfach festgestellt, scheidet eine Modernisierung des vorhandenen Gebäudes aus zahlreichen Gründen aus. Zu nennen sind hierbei vor allem die Tatsachen, dass weder die erforderliche Barrierefreiheit noch ein ausgewogenes Raumangebot für die Nutzer durch eine Modernisierung erreicht werden kann. Aber auch die Betriebskosten lassen sich aufgrund einer nur bedingt möglichen energetischen Sanierung nicht im gewünschten Maße reduzieren. Insofern hat der Rat der Stadt Jever nach intensiven Beratungen und Abwägung aller Belange den Grundsatzbeschluss für einen Neubau gefasst.</p>	

Wir können doch nicht nach vierzig Jahre schon wieder abreißen.
Als ich vor einigen Tagen "Stimmen sammelte", habe ich offene Türen
eingerannt. Bis auf zwei Personen fanden alle Menschen, Bürger unserer
Stadt, einen Neubau unsinnig und viel zu teuer in heutiger Zeit, da wir alle
sparen müssen. (Auch Zuschüsse sind Steuergelder!)
Ich bitte sehr darum, für unsere historische, kleine Stadt, nochmals alles zu
bedenken und „dem Volk aufs Maul zu schauen“.
In der Hoffnung, noch etwas zu retten.

11 b	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Bürger der Stadt erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 26 in der ausgelegten Form. (Dies zusätzlich zu unseren Einwendungen vom 23. bzw. 24.07.2013.) Der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13, 13a, i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt. Das vereinfachte Verfahren nach BauGB kann dann angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bestehen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Auswahl des Verfahrens:</u> Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar. Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten. Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig. Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete. Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.</p>

Solche Anhaltspunkte bestehen jedoch. Im Einzelnen wird ausgeführt:
Der Bebauungsplan wird den Anforderungen an den Denkmalschutz, die Landschaftspflege und den Naturschutz nicht gerecht.
Die Denkmalpflege stellte noch im Jahre 2013 schriftlich fest, dass aus denkmalpflegerischer Sicht heute im Bereich des Gartendenkmals Wallanlagen - noch dazu im Bereich des Denkmalensembles Schloss, Amtsgericht, und Fräulein-Marien-Denkmal- überhaupt kein Bauvorhaben genehmigt werden könne.
Zu Unrecht erfolgte die Zustimmung der Denkmalpflege für eine Zerstörung der Wallanlagen an dieser Stelle als Ausnahmetatbestand unter Berufung auf einen gewissen Bestandsschutz für einen Ersatzbau für das derzeitige Johann-Ahlers-Haus.
Ein Abriss hebt bekanntlich den Bestandsschutz auf. Das kann jeder private Eigentümer, der schon einmal bei einer Baugenehmigung durch den Landkreis vor dieser Frage stand, bestätigen.
Die jetzigen Vorgaben des Denkmalpflegers sind rechtlich nicht fundiert und nicht haltbar.

1967/68 wurde am Ende der Blankgraft eine Altentagesstätte geplant. Hierzu wurde im Bereich des dortigen Flurstückes eine Teilfläche als Sondergebiet "Altentagesstätte" ausgewiesen.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat. Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.
In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

Aufgrund der erfolgten Abstimmung mit den Denkmalbehörden entspricht der Plan diesen Belangen im vollen Umfang.
Die zitierte Stellungnahme der Denkmalbehörde aus 2013 ist der Stadt nicht bekannt.

Die Denkmalpflege beruft sich nach Kenntnis der Stadt nicht auf einen Bestandsschutz, sondern hat Ihre wahrzunehmenden Belange im Zuge der Abstimmung zum Standort und zur Gestaltung des Gebäudes vorgetragen.
Auch ist die Annahme unzutreffend, dass im Bereich eines städtebaulichen Ensembles jegliche Bauaktivität zwangsläufig ausgeschlossen ist. Die Gebäude müssen allerdings den Umgebungsschutz i. S. der Denkmalpflege einhalten; dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall zu.
Die Stadt hat keinen Grund, die fachliche Kompetenz der Vertreter der hinzugezogenen Denkmalbehörden bzw. deren Entscheidungen in Frage zu stellen.

Die damals noch bei der Bezirksregierung angesiedelte Denkmalpflege stellte hierzu folgende Forderung auf:

- a. Das Gebäude muss in der Verlängerung der Blankgraft gebaut werden.
- b. Es muss transparent sein.
- c. Die Wallanlagen als Naturdenkmal dürfen nicht beeinträchtigt werden.

In dieser Zeit wurde im Bereich des Schlosses das damalige Amtmanns Haus abgerissen und an dessen Stelle ein Neubau der Raiffeisen-Volksbank errichtet. Erst danach, nämlich 1978, wurde das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz erlassen.

Die Denkmalpflege betrachtet seit dieser Zeit die Wallanlagen um die Altstadt herum einschließlich des Gebäudes der Altentagesstätte als Denkmal. Ebenso wird der Schlossgraben mit Ausnahme des Grundstückes der Volksbank als Naturdenkmal bewertet.

Das städtebauliche Ensemble Schloss, Frl.-Mariendenkmal, Amtsgericht, Gefängnismauer, Jugendgefängnis und "Hof von Oldenburg" ist seit eh und je unbestritten ein geschütztes Denkmal.

Als 1999 eine Ansiedlung des Verwaltungsgebäudes der Brauerei auf den Freiflächen vor dem Johann-Ahlers-Haus angestrebt wurde, wurden zwar sämtliche Parkplätze in diesem Bereich überplant, aber die Wallanlagen und die Umgebung des Mariendenkmales blieben von dieser Planung unberührt. Dieser Bebauungsplan ist noch heute gültig, seine Umsetzung wurde jedoch aufgegeben.

Mit der aktuellen Stellungnahme der Denkmalbehörde verlieren die in der Vergangenheit in anderen Zusammenhängen aufgestellten Forderungen ihre Gültigkeit, da diese weder auf die heutige Situation reagieren, noch sich auf den aktuellen Fall übertragen lassen.

Richtig ist, dass die Wallanlage mit ihrer Wegführung, den dort untergebrachten Einzeldenkmalen, den Grünanlagen und ihren Teichen in der Gesamtheit als geschützte Grünanlage den Charakter eines Baudenkmals erfüllt. Zutreffend ist auch, dass die diesen Bereich flankierenden, historischen Gebäude (Schloss, Hof von Oldenburg und das Amtsgericht) ein städtebauliches Ensemble im Sinne des Denkmalschutzes bilden. Dieses Ensemble entfaltet einen Umgebungsschutz, welcher im Falle von baulichen Veränderungen zu berücksichtigen ist. Die Gesamtwirkung der Anlage darf durch Neubauten oder durch bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden nicht beeinträchtigt werden.

Das Johann – Ahlers - Haus ist allerdings weder als Einzeldenkmal erfasst, noch prägt es das Ensemble oder gehört zur Gesamtanlage der geschützten Wallanlage. Die Vertreter der Denkmalpflege begrüßen den Abriss des Johann – Ahlers – Hauses sogar, da hierdurch die Möglichkeit eröffnet wird, den in den 60er Jahren dort unglücklicherweise geschaffenen Querriegel zur Graft aufzulösen und die Graft wieder stärker in den städtebaulichen Kontext bzw. das Ensemble Schlossbereich – Alter Markt einzubinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zusammenhang mit dem Neubau eines Verwaltungsgebäudes angestrebte Bebauungsplan nicht rechtskräftig wurde. Insofern gilt dort der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1985. Dieser Bebauungsplan setzt übrigens für den in Rede stehenden Bereich des geplanten Neubaus ein Sondergebiet mit einem relativ großzügig bemessenen Bauteppich fest. In diesem Bauteppich sind eine Altentagesstätte, eine Bücherhalle, Jugendräume sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Der nach dem bisherigen Plan festgesetzte überbaubare Bereich reicht bis an die senkrecht angeordneten Parkplätze an der Fräulein – Marien - Straße heran und überdeckt bereits heute die Wallanlagen und den dort verlaufenden Fußweg

2008 gelangte die Stadtverwaltung zu der Überzeugung, in das mit Stiftungsmitteln errichtete Johann-Ahlers-Haus keine Gelder mehr zur Instandhaltung und Modernisierung zu investieren. Das Gebäude wurde als marode und nicht mehr sanierungsfähig eingestuft.

Der Stadtrat fällte eine dem Vorschlag der Verwaltung folgende Entscheidung, nämlich Investitionen für Instandsetzung, energetische Verbesserungen oder Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung zu unterlassen.

Das Gebäude wurde jedoch weiterhin im vollen Umfang genutzt. Die Transparenz des Gebäudes ging durch nachträgliche Einbauten (Abstellraum) verloren.

Im Jahre 2007/2008 wurde der Modernisierungs- bzw. Sanierungsaufwand seitens der Verwaltung aktuell ermittelt. Im Ergebnis wurden Kosten für die dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten in einer Größenordnung von ca. 260.000,00 € (brutto) ermittelt. Diese Kosten beinhalteten allerdings noch nicht die zwingend erforderliche barrierefreie Ausgestaltung des Gebäudes (auf zwei Geschossen sind drei Nutzungsebenen untergebracht).

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde beschlossen, bis auf Weiteres nur noch zwingend notwendige Sanierungsarbeiten am Gebäude durchzuführen. Dieser Beschluss diente vornehmlich einer sparsamen Haushaltsführung. Es sollten Investitionen, welche sich später nicht nützlich erweisen würden, verhindert werden; nicht aber das Gebäude durch unterlassene Instandhaltung „kaputt gespart“ werden.

Am 22. November 2010 wurde dieses Thema in öffentlicher Sitzung des Finanzausschusses beraten. In dieser Sitzung wurden folgende Kostenansätze dargestellt:

- Notwendige bauliche Sanierung mit gewissen energetischen Maßnahmen:
ca. 108.000,00 €
- Umbau mit einer umfangreichen energetischen Sanierung, Stand 2008:
ca. 260.000,00 €
- Aufgrund der Preissteigerungen ergeben sich für das Jahr 2013 daraus:
ca. 300.000,00 €

In dieser Sitzung wurde auch die Wirtschaftlichkeit der Sanierung diskutiert. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass vor allem die Umsetzung der Barrierefreiheit enorme praktische und bauordnungsrechtliche Probleme (außenliegende Rampe) bereiten würde. Außerdem können gewisse funktionale Mängel durch eine Modernisierung (Abwasserhebeanlage für Kellerräume) und die Raumknappheit nicht überwunden werden.

Auch die gewünschte Reduzierung der Betriebs- und Unterhaltungskosten ist durch eine Modernisierung nur bedingt erreichbar.

Insofern hatte die Politik nach dieser Erörterung einen Grundsatzbeschluss zur Prüfung der Realisierung eines Neubaus gefasst.

Die Förderkulisse für eine Sanierung/Modernisierung wurde durch die Verwaltung geprüft. Für eine Sanierungsmaßnahme konnten lediglich sehr eingeschränkte Fördermöglichkeiten ermittelt werden. Erschwerend wirkte sich hierbei aus, dass mit einer Sanierung nicht die erforderlichen energetischen Standards oder aber die Voraussetzung für die Barriere – Freiheit im erforderlichen Umfang hätten erfüllt werden können.

Auf die an ihn gerichtete, informelle Voranfrage im Zeitraum 2010/2011 gab der Denkmalpfleger bereits im Vorfeld einer Ratsentscheidung über den beabsichtigten Abriss des Ahlers-Hauses im wesentlichen folgende Forderungen bekannt:

- a. Das Ahlers-Haus ist abzureißen.
- b. Ein Neubau ist an anderer Stelle in den Wallanlagen zu errichten unter Einschaltung von in diesem Aufgabenbereich erfahrenen Architekten.
- c. Es ist die freie Sicht auf die Blankgraft wieder herzustellen.

Der Rat hat dann ohne erneute Suche nach Alternativstandorten ausschließlich das Ziel verfolgt, das Johann-Ahlers-Haus abzureißen und das neue Gebäude entsprechend dem Rat des Denkmalpflegers in den Wallanlagen zu errichten und die Blankgraft in Richtung Schlossstrasse zu verlängern.

Dabei wurde folgendes übersehen:

Den vom Denkmalpfleger geforderten Zustand hat es nie gegeben.

1. Die jetzigen Graften entstanden nach Beseitigung der Festungsanlagen. Die Blankgraft reichte damals bis zum jetzigen Standort des Briefkastens vor dem Ahlers Haus.
Die daran anschließenden Festungsanlagen wurden abgerissen, die Stichkanäle um die Festungsanlagen wurden verfüllt. In den verbliebenen Hohlräumen und unterirdischen Gängen haben bis heute seltene Fledermausarten ihr Winterquartier (etwa ab September eines jeden Jahres).
2. Das Gebäude Johann-Ahlers-Haus wurde 1967/68 errichtet nach den Vorstellungen der damaligen Denkmalpflege an einer Stelle, die bis dahin nur Baumbestand (vier Linden) und einen seit Jahrzehnten betriebenen Fahrradstand am Ende des ehemaligen Viehmarktes

Ebenfalls trat die Verwaltung an die Denkmalbehörde heran und bat um Mitteilung der zu beachtenden Vorgaben im Falle eines Neubaus.

Diese von der Denkmalbehörde formulierten Grundsätze bildeten neben dem ermittelten Raumprogramm eine maßgebliche Grundlage für das Gutachterverfahren zur Entwicklung eines Neubaus.

Die Stadt hatte zu keiner Zeit Zweifel an den fachlichen Vorgaben der Denkmalbehörde und trägt diese auch heute noch im vollen Umfang.

Die Frage nach einem Alternativstandort kommt aus Sicht der Stadt aus verschiedenen Gründen nicht ernsthaft in Frage.

- Diese Einrichtungen leben doch gerade mit all Ihren erkennbaren Emotionen um den Standort durch den „Genius loci“
- Eine Unterbringung der beiden Einrichtungen (Tourismusbüro und Begegnungsstätte) an zwei getrennten Orten, z. B in leer stehenden Ladenlokalen in der Innenstadt scheidet neben einer schlechten Erreichbarkeit auch in Anbetracht der zu erwartenden Kosten aus.
- Im Ergebnis könnte mit relativ hohem finanziellem Aufwand nur eine „zweitklassige Lösung“ für diese beiden wichtigen Einrichtungen geschaffen werden.

Die Stadt verlässt sich bei dem nun verfolgten Standort auf die Vorgaben der Denkmalpflege. Auch sei darauf hingewiesen, dass es weder der Stadt noch einem Bürger zusteht, die fachliche Kompetenz dieser Behörden in der vorgetragenen Art und Weise in Frage zu stellen.

aufwies, der ebenfalls seit Jahrzehnten als Parkplatz dient.

3. Einen freien Blick auf die Blankgraft hat es deswegen seit Anlage der Graften nicht gegeben. Die Linden waren von Beginn an als Sichtbegrenzung am Ende der Blankgraft (in Höhe des derzeitigen Briefkastens) gepflanzt worden. Sie wurden erst zu einem späteren Zeitpunkt, nach Errichtung des Johann-Ahlers-Hauses, beseitigt, da ihr Laub für den Betrieb und die Unterhaltung des Ahlers-Hauses als störend und schädlich empfunden wurde.

Der Denkmalpfleger überschreitet somit seine fachliche und rechtliche Kompetenz.

Das Johann-Ahlers-Haus ist bereits selbst ein Baudenkmal, das 1968 entsprechend den Vorgaben des damaligen Denkmalpflegers unter Schonung der Wallanlagen an die Stelle des ehemaligen Fahrradstandes und hinter die noch vorhandenen Linden gesetzt wurde.

Seine Erhaltung ist mit angemessenen Mitteln erreichbar und damit aus denkmalpflegerischer Sicht dem Eigentümer, der Stadt Jever, zumutbar.

Natürlich haben die Besucher, insbesondere unsere älteren und auch die behinderten Mitbürger einen Anspruch auf angemessen klimatisierte Räume (mit effizienter Heizung und Isolierung) sowie auf moderne Sanitäreinrichtungen.

Eine überschlägige Schätzung ergibt für die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung dieses Zustandes einen Betrag von 150.000.- €. Ein Sachverständiger kann das bestätigen.

Und dies rechtfertigt eine gewissenhafte Überprüfung bevor im Bereich eines Denkmals so massive Eingriffe wie der Abriss des Ahlers-Hauses und Zerstörung der Wallanlagen vorgenommen und ein Neubau mit mindestens 300.000.- € Eigenbeteiligung errichtet wird.

Auch unter Berücksichtigung der - rechtlich nicht abgesicherten - Vorgaben des Denkmalpflegers ist festzustellen:

Das Bauvorhaben überschreitet diese Vorgaben.

Es fügt sich in Material, Gestaltung und Größe nicht in das vorhandene Ensemble ein bzw. ordnet sich dieser Umgebung nicht unter. Der denkmalgeschützte Zusammenhang wird empfindlich gestört.

Das Johann – Ahlers – Haus ist weder als Baudenkmal eingetragen, noch wurden seitens der zuständigen Denkmalbehörden Überlegungen zur Unterschutzstellung angestrebt. Vielmehr wird das im Stile der späten 60er Jahre geprägte und funktional gehaltene Gebäude als störend an seinem Standort südlich der Graft eingeschätzt.

Bezüglich der Zumutbarkeit und Zweckmäßigkeit einer Erhaltung und Modernisierung des bestehenden Gebäudes wird auf die o. g. Ausführungen verwiesen.

Die genannten Kosten in einer Größenordnung von 150.000,00 € für eine zeitgemäße Sanierung werden weder belegt noch entsprechen diese dem erforderlichen Aufwand. Die Stadt hatte in den Jahren 2008 bis 2010 Kosten in einer Größenordnung von mindestens 260.000,00 € ermittelt. Dabei muss aber ausdrücklich erwähnt werden, dass mit Einsatz dieser Mittel, welche sich aufgrund der Kostensteigerung zwischenzeitlich auf 300.000,00 € erhöht haben, weder die erforderliche Barrierefreiheit noch die Einsparungen bzgl. der Betriebskosten erreicht werden können.

Die Stadt sieht, wie bereits oben dargelegt, keine Notwendigkeit, die von den Denkmalbehörden formulierten Grundsätze zum Standort aber auch die Abstimmung des Gebäudes bzgl. Form und Farbgebung in Frage zu stellen.

Der Denkmalpfleger hat offensichtlich in der Annahme, bei dem Abriss des Johann-Ahlers-Hauses könne ein irgendwie gearteter Bestandsschutz geltend gemacht werden, geglaubt, er sei in seiner zustimmenden Entscheidung festgelegt.

Er hat im Übrigen zu erkennen gegeben, dass grundsätzlich aus denkmalpflegerischer Sicht überhaupt kein Bauvorhaben in den Wallanlagen mehr genehmigt werden kann.

Ausnahme sei hier der in gewisser Weise gegebene Bestandsschutz.

Dabei hat der Denkmalpfleger in fehlerhafter Interpretation von Bauvorschriften geglaubt, in seiner Ermessensentscheidung beschränkt zu sein. Vom Bestandsschutz spricht man, wenn ein Gebäude überwiegend erhalten und lediglich zu einem geringen Prozentsatz umgestaltet oder erneuert wird (ca. 20 %).

Ein Bestandsschutz geht grundsätzlich insgesamt verloren, wenn ein Gebäude insgesamt abgerissen wird.

Außerdem können Fehler der Vergangenheit, zumal dann, wenn sie vor dem Erlass des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes gemacht wurden, keine Begründung dafür sein, solche Fehler nach Erlass des Gesetzes und unter neuen rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten zu wiederholen oder noch zu verschlimmern.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln.

Selbst unter Berücksichtigung der - wenn auch fehlerhaft - erteilten Zustimmung des Denkmalpflegers ist festzustellen:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Gebäude halten sich noch nicht einmal an die Maßgaben, die die Denkmalpflege zur Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung gegenüber der generellen Rechtslage angesehen hat.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8,0 m und Abmessungen von 18 mal 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt.

Dies entspricht einem Bauvolumen von vier nebeneinander gestellten Einfamilienhäusern mit einer Dachhöhe bis zu 8,0 m.

Eine Berufung der Denkmalbehörden auf einen etwaigen Bestandsschutz ist der Stadt weder bekannt noch kann solch eine Maßgabe im vorliegenden Fall zum Tragen kommen. Vielmehr wurde bereits nach dem Grundsatzbeschluss des Rates zur Prüfung der Möglichkeiten für die Realisierung eines Neubaus vom 22.11.2010 durch die Verwaltung eine denkmalpflegerische Einschätzung eingeholt. Diese beinhaltete genau die vom Bürger oben zitierten Bedingungen für einen Neubau, ohne dabei auf einen Bestandsschutz abzuheben.

Festzustellen ist aber, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan einen Neubau an fast gleicher Stelle ermöglichen würde. Der neu gefasste Bauteppich wird lediglich um 2 – 3 Meter dichter an die Fräulein – Marienstraße heran verlegt. Im Gegenzug wird der Bauteppich aber auch vor allem an der Graft und Richtung Fräulein - Maria - Denkmal um ca. 120 m² verkleinert.

Entgegen der Auffassung des Bürgers sieht die Stadt in dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen nicht die Gefahr einer Wiederholung von in der Vergangenheit gemachten Fehlern.

Auf die Rechtmäßigkeit zur Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurde bereits eingangs der Abhandlungen ausführlich eingegangen.

Wie mehrfach dargelegt sieht die Stadt in der verfolgten Zielsetzung weder eine Beeinträchtigung der denkmalpflegerischen Belange, noch wird das Stadtbild durch einen geringfügig geänderten Standort für einen Neubau als dieser nach den bisherigen Festsetzungen zulässig wäre negativ beeinträchtigt.

Auch die angeführte Unterbrechung des Altstadtrundweges kann nicht ernsthaft angeführt werden, da den Fußgängern künftig bis zu drei alternative Wegeführungen, nämlich durch den zentralen Gang, über die Terrasse oder über die Fräulein – Marien – Straße angeboten werden können.

Der Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet davor an einer Tür. Durch das Haus zieht sich ein Gang, der als sogenannte Achse innerhalb des Gebäudes verläuft. Dann setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der direkte Altstadtrundweg ist somit verschlossen, wenn die Türen z.B. außerhalb der Geschäftszeiten verschlossen sind. Man ist zum Ausweichen über die Frl.-Marien-Straße gezwungen.

Es wird beantragt, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen und es nicht den Gerichten zu überlassen, hierüber zu entscheiden.

Die Entscheidung des zuständigen Verwaltungsgerichtes - Aufhebung der Bebauungspläne Sillensteder Straße/Mühlenstraße und teilweise Altstadtquartier (Lindenbaumstraße bis Steinstraße) sollte Warnung genug sein.

Mit freundlichen Grüßen

12	24.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13,13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt. Der Bebauungsplan beeinträchtigt alle Bewohner der Altstadt und ihre Besucher, Gäste, Kunden und Mitarbeiter. Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen. Sie sind im Rahmen der Erschließung von den Anliegern mit bezahlt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen. Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen. Anlieger und Mieter beklagen sich schon heute über die fehlenden Dauerparkplätze für die Bewohner von Jever's Innenstadt. In dieser Situation können Sie doch unmöglich ohne schlüssiges Parkkonzept rund 10 vorhandene Einstellplätze ersatzlos beseitigen. Die Nutzer der bisherigen Parkplätze weichen im Umfeld auf andere Einstellmöglichkeiten aus und reduzieren das Parkangebot für alle anderen. Wie sollen in Zukunft Wohnungen und Läden vermietet werden, wenn keine vernünftige Antwort gegeben werden kann, wo Mieter, wie Kunden, wo Lieferanten, wo Mitarbeiter in Nähe ihrer Wohnungen, ihrer Arbeitsplätze und der Geschäfte parken können, insbesondere, wenn sie größere Lasten zu tragen haben.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Beeinträchtigung der Bewohner der Altstadt wegen der Aufgabe von Parkplätzen</u> Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden. Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ belegt. Die Vermutung bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:</u> Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein. Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden. Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.</p>

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

Der Neubau zerschneidet den Rundweg und ist eine Erschwernis für Bürger, Gäste und Kunden.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Frl.-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und zwingt die Fußgänger und Fahrradfahrer, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen. Der Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadtrundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Frl.-Marien-Straße ist somit erschwert, insbesondere dann, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind.

Besondere Sorge entsteht darüber, wie zukünftig **Behinderte, Mütter** mit Kinderwagen und/oder mit Kindern auf Kinderfahrrädern und **insbesondere unsere älteren Mitbürger** mit "Rollies" dieses **Hindernis** passieren sollen.

Die Aufgabe von max. vier öffentlichen Parkplätzen in der Fräulein – Marien – Straße ist für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB unerheblich.

Unterbrechung des Altstadtrundweges

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht.

Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein

zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden. Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schloßstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an.

Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass auf den Wegen im parkähnlich gestalteten Bereich der Wallanlagen, zwischen der Wangerstraße (Mettcker) und der Schloßstraße, das Radfahren gem. Beschilderung nicht erlaubt ist.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 4 (Altstadtrundweg):

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadttrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplantes Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Das verletzt wohl auch den Denkmalschutz für das bauliche Ensemble Schloss/Amtsgericht/Fräulein-Marien-Denkmal und das Naturdenkmal Wallanlagen.

Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück Jevers, Schloss, Schlossplatz und Alter Markt, in seinem Charakter gänzlich verändert, da optisch das hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude den Platz optisch dominieren wird.

Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Touristen und Bürger gerade in seiner historischen Prägung liegt.

Bei dieser Maßnahme werden noch nicht einmal die Forderungen der Denkmalspflege eingehalten, dass-nämlich

- der umbaute Raum bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden darf und
- zum Mariendenkmal ein so großer Abstand eingehalten werden muss, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann.

Dieser Neubau würde, wenn man von der OLB kommend um die Ecke biegt, optisch mit seinen unangepassten Farben (siehe Famila), seinen unangepassten Materialien, seiner Höhe und seiner Ausmaße den ganzen Alten Markt dominieren und das Ensemble empfindlich stören.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Gestaltung des Neubaus , Ortsbild und Denkmalschutz

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der Intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

13	22.07./ 26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt.</p> <p>1. Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen</p> <p>Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück Jevers, Schloss, Schlossplatz und Alter Markt, in seinem Charakter gänzlich verändert , da optisch das hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude den Platz optisch dominieren wird.</p> <p>Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Touristen und Bürger gerade in seiner historischen Prägung liegt.</p> <p>Bei dieser Maßnahme werden noch nicht einmal die Forderungen der Denkmalspflege eingehalten, dass nämlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der umbaute Raum bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden darf und - zum Mariendenkmal ein so großer Abstand eingehalten werden muss, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann. <p>2. Finanzierung</p> <p>Die Finanzierung beruht möglicherweise auf unzureichenden Ermittlungen, wenn schon im Vorfeld von rund 800.000,00 € ausgegangen wurde und die Summe schon in der Planungsphase auf 1,22 Millionen Euro angewachsen ist.</p> <p>Sind die Kosten für die Heizungsanlage des Neubaus, für die Nebenanlagen und die gestalterische Herstellung der Graft überhaupt schon ermittelt und in die Kostenplanung eingeflossen? Gelesen habe ich dazu noch nichts.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>1. Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen</p> <p>Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.</p> <p>Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:</p> <p>Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der Intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.</p> <p>2. Finanzierung</p> <p>Die ursprüngliche am 27.09.2012 in öffentlicher Sitzung des Rates genannte Investitionssumme von 800.000 € stützte sich lediglich auf das zwischen der Verwaltung und den Nutzern abgestimmte Raumprogramm. Ein konkreter Entwurf zum Gebäude lag zu dieser Zeit noch nicht vor. Ferner waren in diesem ersten groben Kostenansatz keine Kosten für die zwingend notwendige Umgestaltung der Freianlagen enthalten.</p>

Es gilt zu bedenken, dass jede Überschreitung des bei der Bezuschussung angegebenen Kostenrahmens dazu führt, dass weitere Kosten von der Stadt Jever allein getragen werden müssen, also über die von der Stadt Jever bereits eingesetzten 300.000,00 € hinaus zukünftig die Haushalte belasten werden.

3. Parkplätze

Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen.

Sie sind im Rahmen der Erschließung von den Anliegern mit bezahlt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen.

Die vom Architekten vorgelegte Kostenschätzung über 1,22 Mio. € wurde anhand des ausgewählten Entwurfs mit seinen konkretisierten Angaben zu Flächen und zur Ausstattung des Gebäudes erstellt. In diesem Betrag sind auch die Kosten für die Umgestaltung der Freianlagen enthalten.

Der gewählte Kostenansatz wurde von der Verwaltung auf seine Plausibilität hin überprüft. Der Kostenansatz ist nachvollziehbar und die gewählten Ansätze der Einzelpositionen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand.

Eine weitere Konkretisierung bzw. Aufschlüsselung der Kosten bleibt nun den weiteren Planungsschritten (Ausführungsplanung) sowie den Ergebnissen der Ausschreibung der Baumaßnahme vorbehalten. Die Stadtverwaltung wird allerdings bestrebt sein, den derzeit genannten Kostenrahmen einzuhalten.

Die Stadt geht davon aus, dass das Vorhaben innerhalb des vorliegenden Kostenrahmens umgesetzt werden kann. Sollten die Ausschreibungsergebnisse wider Erwarten höher als angenommen ausfallen, so bleibt der Stadt noch die Möglichkeit, ggfs. über Einsparungen in der Ausstattung, den Kostenrahmen einzuhalten.

Abwägungsvorschlag zum Punkt 2. Finanzierung.

Die bisher angestellten Überlegungen zur Finanzierung und zur Kostenermittlung weisen keine erkennbaren Unstimmigkeiten auf. Insofern geht die Stadt davon aus, den gesetzten Kostenrahmen einzuhalten. Die geäußerten Bedenken sind zwar nachvollziehbar, treffen aber nach Einschätzung der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu. Die Bedenken werden somit zurück gewiesen.

3. Parkplätze

Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu $\frac{3}{4}$ belegt.

Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

4. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Frl.-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplantes Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Die Vermutung bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

4. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und zwingt die Fußgänger und Fahrradfahrer, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen. Der Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür. Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort. Der Altstadtrundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Frl.-Marien-Straße ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind. Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen. Mit freundlichen Grüßen

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges. Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich. Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren. Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft. Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden. Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlosstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab. Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden. Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten. Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass auf den Wegen im parkähnlich gestalteten Bereich der Wallanlagen, zwischen der Wangerstraße (Mettcker) und der Schloßstraße, das Radfahren gem. Beschilderung nicht erlaubt ist.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 4 (Altstadtrundweg):

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

14	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Rüstmann,</p> <p>als Urheber des" Mahnmals für die ermordeten Bürger Jevers – Den jeverschen Juden zum Gedächtnis" mache ich hierdurch meine erheblichen Bedenken gegen den Neubau eines Tourismusbüros in unmittelbarer Nachbarschaft im Abstand von nur 6,90 m auf der gegenüberliegenden Straßenseite in einem denkmalgeschützten Bereich geltend.</p> <p>Das Denkmal wurde an dieser Stelle in Erinnerung an die Inhaftierung vieler jeverscher Juden im November 1938 im benachbarten Gefängnis und ihre anschließende Deportation in das KZ Sachsenhausen errichtet. Dieser Standort wurde auch in Anbetracht der geschützten Wallanlage gewählt, die der Würde dieses Mahnmals angemessen ist.</p> <p>Wird diese Wallanlage nun in diesem Bereich vernichtet und ein Gebäude mit 7 m Traufhöhe an die Stelle gesetzt, befindet sich das Mahnmal in einer Straßenschlucht an der Rückseite eines Tourismusbüros und ist erheblich in seiner Wahrnehmbarkeit beeinträchtigt.</p> <p>Hierdurch ist das Urheberrecht des Bildhauers beschädigt.</p> <p>Ich lege deshalb Einspruch gegen den Bebauungsplan ein, in welchem in keiner Weise Bezug auf das Mahnmal genommen wird.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Entgegen den Ausführungen des Urhebers für das Mahnmal hält der Neubau nach derzeitigem Hochbautentwurf einen Abstand von 9,50 Meter zur gegenüberliegenden Gefängnismauer ein.</p> <p>Im Bebauungsplan reicht die Baugrenze bis auf 8,50 Meter an die Gefängnismauer heran. Dieser etwas großzügiger gewählte Bauteppich soll evtl. Dachüberstände abdecken. Der vom Urheber genannte Abstand von 6,90 Meter bezieht sich auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Fräulein – Marien – Straße.</p> <p>Das Gebäude muss jedoch nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze) einen Abstand von weiteren 1,50 Metern zu dieser Verkehrsfläche einhalten, sodass sich ein Abstand von ca. 8,50 Metern ergibt.</p> <p>Eine unzumutbare optische Beeinträchtigung des Mahnmals entsteht bei Einhaltung dieser Abstände und einer max. zulässigen Traufhöhe von 7,0 m nach Einschätzung der Stadt nicht. Auch entsteht durch die geplante bauliche Entwicklung aufgrund der festgesetzten max. Traufhöhe des Gebäudes und dem westlich anschließenden Straßenraum mit einer Breite von 8,50 m – 9,50 m und einer Gebäudelänge von lediglich 18 Metern nicht die befürchtete Straßenschlucht. Vielmehr entsprechen diese Gebäudeabmessungen den in Jever üblichen und anzutreffenden kleinstädtischen baulichen Proportionen.</p> <p>Nach Kenntnis der Stadt war für die Standortauswahl des Mahnmals auch vornehmlich der Ort vor der Gefängnismauer ausschlaggebend und nicht die Lage an der Wallanlage. Zudem ist hier auszuführen, dass das Straßenbild gegenüber dem Mahnmal derzeit durch die dort senkrecht zur Fahrbahn angeordneten 14 Parkplätze und weniger von einer intakten Grünanlage geprägt wird.</p>

Im Übrigen werde ich juristisch prüfen lassen, ob mir ein Schadensersatzanspruch entsteht, wenn meinem Einspruch gegen den Bebauungsplan nicht entsprochen wird.

Ich bitte mir den beabsichtigten Entwurf des Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen.

Ich bitte mir den fristgerechten Einspruch zu bestätigen.

Udo Reimann

Eine Beeinträchtigung von Urheberrechten kann nach Auffassung der Stadt somit nicht geltend gemacht werden, da durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes keine Situationen erzeugt werden, welche sich unmittelbar auf die Würde des Mahnmals, dessen Erscheinungsbildes auswirken oder aber dessen Wahrnehmung einschränken würde.

Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes wird dem Urheber mit Übersendung der Behandlung seiner Eingabe übersandt.

15	25.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu dem o.a. Bebauungsplan mache ich die nachfolgenden Vorschläge, Einwendungen und Bedenken geltend:</p> <p>Als es in Jever um die Bebauung des Platzes vor dem Ahlers - Haus mit einem Verwaltungsgebäude für die Brauerei ging, fragte ein ehemaliger bekannter Bürger Jevers, ob denn am Rande des Platzes überhaupt ein Gebäude stehe. Diese Äußerung zeigt aus meiner Sicht geradezu beispielhaft, dass sich das Ahlers - Haus harmonisch in das Ensemble einfügt. Die Bürger Jevers haben den Bau seinerzeit auch in keiner Weise so kritisiert, wie das jetzt bei den Neubauplänen der Fall ist. Gerade die passende unauffällige Form des alten Gebäudes und die grundsätzliche Akzeptanz durch die Bürger hätte Anlass sein müssen, eine Sanierung in Betracht zu ziehen. Selbst wenn die Stadt bei dem geplanten Neubau Fördermittel bekäme, müsste sie einen Eigenanteil leisten. Dieser wäre bei guter Planung möglicherweise nicht höher als die Kosten der Sanierung.</p> <p>Es entsteht bei der jetzigen Planung der ungute Eindruck, dass die Stadt es nicht wert ist, ihr irgendeine Zuwendungen zu machen, weil sie es offenbar nicht zu schätzen weiß. (Mit Erstaunen habe ich bei der letzten Veranstaltung der Initiative gegen die neuen Pläne von den Ratsparteien gehört, dass man schon vor längerer Zeit beschlossen habe, nichts mehr für die Sanierung des keineswegs alten Gebäudes zu tun) . So geht man eigentlich nicht mit großzügigen Geschenken um.</p> <p>Im Gegensatz zu dem vorhandenen Gebäude ist das jetzt geplante an der vorgesehenen Stelle schon in seiner Ausführung - man konnte in der Zeitung von einer Verkleidung mit Platten lesen - ein Fremdkörper. Es passt absolut nicht zu der Bausubstanz der Umgebung wie Schloss, Amtsgericht und die älteren Bürgerhäuser an den Anlagen. Das Mariendenkmal wird dadurch schon wegen der Höhe und auch der umfangreichen Grundfläche des Gebäudes praktisch isoliert und eingeklemmt.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Eingangs ist festzustellen, dass Bürger sich erfahrungsgemäß zu bestehenden Situationen weit weniger äußern, als zu anstehenden Veränderung. Im vorliegenden Fall hatte sich die Bevölkerung an das vorhandene Gebäude gewöhnt. Weder die Gestaltung noch der Standort des bestehenden Gebäudes wurden in Anbetracht des Gewöhnungseffektes hinterfragt.</p> <p>Die Alternativen, Sanierung oder Neubau, wurden seit dem Jahre 2008 in den Gremien der Stadt immer wieder diskutiert, bis im Jahre 2010 nach eingehender Abwägung aller Sachverhalte (Kosten, Raumangebot, Betriebskosten, Barrierefreiheit etc.) der Grundsatzbeschluss zur Prüfung und Vorbereitung eines Neubaus vom Rat gefasst wurde.</p> <p>Dieser Prüfauftrag wurde seitens der Verwaltung in den Jahren 2011/12 ausgeführt. Im Sept. 2012 wurden die Ergebnisse der Prüfung in den politischen Gremien vorgestellt und beraten. Der Rat fasste nach Abwägung aller Belange in seiner Sitzung am 27.09.2012 den Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung eines Neubaus. Hauptargument für diesen Beschluss war neben den funktionalen Anforderungen (Raumangebot und Barrierefreiheit) der Aspekt der Senkung der Betriebskosten durch einen modernen Technikeinsatz.</p> <p>Der Vorwurf einer unterlassenen Instandhaltung kann nicht ernsthaft aufrecht erhalten werden. Bis zum Jahre 2008 hat die Stadt regelmäßig im Sinne von Modernisierung in diese Immobilie investiert. Erst ab 2008 wurde der Beschluss gefasst, in Anbetracht der ungewissen Zukunft des alten Gebäudes lediglich noch dringend erforderliche Unterhaltungsarbeiten im Sinne einer Substanzerhaltung durchzuführen.</p> <p>Die angesprochene moderne Gestaltung des geplanten Neubaus ist Ergebnis der Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und beeinträchtigt somit nicht das historische Stadtbild.</p> <p>Vielmehr kann durch solche Kontraste bewusst auf den Unterschied zwischen historischer Bebauung und dem funktional ausgebildeten Neubau hingewiesen werden.</p>

Darüber können auch die Bäume, die erhalten bleiben sollen, nicht hinwegtäuschen. letztlich wird auch die durchgängige Begehbarkeit der Anlage unterbrochen.

Bei den Erörterungen über den Neubau taucht immer wieder der Hinweis auf eine der größten städtebaulichen Sünden in Jever auf; die Raiffeisenbank. Wenn man dort etwas genehmigt habe, könne man das im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 26 nicht verweigern. Diese Argumentation liefe darauf hinaus etwa einem Patienten, der Gift geschluckt hat. noch mehr von der Substanz zu geben. Man kann es auch anders ausdrücken: Wenn wir in Jever schon Vieles am alten Stadtbild zerstört haben, müssen wir möglichst noch mehr kaputt machen. Diese Argumentation ist auch rechtlich nicht haltbar, denn in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist entschieden, dass sich niemand zu seinen Gunsten auf frühere falsche Entscheidungen der Behörden zu seinen Gunsten berufen kann. Das Ergebnis wäre das oben geschilderte.

Von den Ratsparteien waren bisher nur formalistische Gründe zu hören: Verweis auf frühere Entscheidungen, die Bürger hätten sich auch zu spät zu Wort gemeldet, man fühlt sich sogar vorgeführt. Dies kann angesichts des sehr sensiblen Standortes nicht ausreichen.

Der massive Protest aus der Bevölkerung sollte für den Rat Anlass sein, die Sache noch einmal intensiv zu diskutieren. Er hat die Möglichkeit die getroffene Entscheidung jederzeit zu ändern. Es ehrt denjenigen, der den Mut hat, der besseren Einsicht zu folgen.

Sicher wird nicht nur für den Verfasser dieses Schreibens bei der nächsten Wahl entscheidend sein, wie sich die einzelnen Parteien auf den Protest der Bevölkerung verhalten. Mit freundlichen Grüßen

Im Übrigen ist anzumerken, dass gerade Gestaltungsfragen stark subjektiv geprägt sind und individuell variieren. Insofern verlässt sich die Stadt in diesem Punkt auf die fachliche Beurteilung der hinzugezogenen Fachleute (Vertreter der Denkmalbehörden, Gutachter und das Auswahlgremium).

Die Behauptung, dass die Begehbarkeit der Wallanlage unterbrochen wird ist unzutreffend. Künftig stehen dem Fußgänger bis zu drei alternativ geführte Fußwege (durch den zentralen Gang, über die Fräulein – Marien.- Straße und über die Terrasse östlich des Neubaus) zur Verfügung. Diese drei Wege bieten die Möglichkeit, die Wallanlage und das historisch geprägte Umfeld besser wahrnehmen zu können, als dies heute der Fall ist.

Weder die Stadt noch die Vertreter der Denkmalbehörden beziehen sich in ihren Argumentationen für den Neubau auf sog. Bausünden der Vergangenheit.

Auch eine Begründung unter Bezugnahme auf einen bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz wurde zu keiner Zeit als Argument für diese Standortentscheidung angeführt. Vielmehr vertritt die Stadt und alle am bisherigen beteiligten Fachleute die Meinung, dass der gewählte Standort den Anforderungen in möglichst vielerlei Hinsicht gerecht werden kann.

Einerseits ist der Standort inmitten des historisch geprägten Umfeldes ein einzigartiges Aushängeschild für die Tourist - Info.

Andererseits demonstriert die Stadt mit der Standortauswahl die Wichtigkeit der Begegnungsstätte und dokumentiert dies durch die Wahl dieser guten Adresse.

Ferner verspricht sich die Stadt durch die Errichtung eines modernen Gebäudes in historisch geprägter Umgebung eine gewisse Provokation, welche nicht nur einen positiven „Aha – Effekt“ bei Besuchern auslöst, sondern auch einen hohen Wiedererkennungswert erzeugen wird. Die Erzeugung solcher interessanten Spannungen ist für eine positive Aussendarstellung und Werbung der Stadt unerlässlich.

Den vorgetragenen Anregungen wird aus den o. g. Gründen nicht gefolgt.

16	23.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Hiermit mache ich Bedenken gegen den o. a. Bebauungsplan geltend. Der für unsere Kleinstadt weit überdimensionierte Bau des St.-Annen-Quartiers hat mich für das Vorhaben „Ersatzbau Johann-Ahlers-Haus“ sensibilisiert.</p> <p>Nach den vorliegenden Plänen wird das Gebäude (18 X 18 Meter!) bis zu acht Meter hoch. Es überschreitet mit seinem Bauteppich den Umfang des jetzigen Johann – Ahlers-Hauses bei weitem. Außerdem passt die rote Fassade überhaupt nicht zum Umfeld auf dem Alten Markt. Unsere Stadt sollte ihre Besonderheiten pflegen und sich damit von anderen Orten unterscheiden. Nur so bleibt Jever als Tourismusort attraktiv.</p> <p>Eine Zerstörung der einzigartigen, historischen Wallanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Fräulein-Marien-Denkmal, das mit unserem Schloss und dem Amtsgericht eine Einheit darstellt, kann nicht hingenommen werden.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Das St. Annen – Quartier kann weder bzgl. seiner Gestaltung noch nach seiner Größe und seines Standortes mit dem geplanten Ersatzbau für das Johann – Ahlers – Haus verglichen werden.</p> <p>Der Ersatzbau wird auch nicht wie von der Bürgerin vermutet um ein vielfaches größer als der heute vorhandene Bau. Die Grundfläche erhöht sich von derzeit ca. 285 m² auf künftig 340 m², Darin enthalten ist allerdings der innenliegende Erschliessungsgang mit ca. 85 m², so dass für die beiden nutzbaren Gebäudeteile lediglich eine Grundfläche von 255 m² verbleibt. Diese Größenordnung entspricht wiederum dem heute vorhandenen Gebäude.</p> <p>Der Bauteppich wird lediglich zur Fräulein – Marien – Straße um ca. 2,0 – 3,0 Meter erweitert. Wobei allerdings anzumerken ist, dass der Bauteppich insgesamt um ca. 120 m² gegenüber dem heute festgesetzten reduziert wird.</p> <p>Das bestehende Gebäude weist zur Blankgraft eine zweigeschossige Bebauung auf; zum Alten Markt stellt sich das Gebäude als eingeschossiges Gebäude dar.</p> <p>Der Neubau wird künftig im Bereich der Begegnungsstätte und somit Richtung Osten bzw. Richtung Graft lediglich ein Vollgeschoss aufweisen, und trägt dem Landschaftsraum damit Rechnung.</p> <p>Richtung Fräulein – Marien – Straße hingegen wird künftig eine klare Raumkante durch ein zweigeschossiges Gebäudeteil ausgebildet. Diese Kubatur ist Abstimmungsergebnis mit den Denkmalbehörden und wird als für die Umgebung verträglich eingeschätzt.</p> <p>Gleiches trifft für die gewählten modernen Materialien und Farben am Ersatzbau zu; auch diese sind das Ergebnis der Abstimmung mit den Fachbehörden.</p> <p>Weder werden die Wallanlagen im Sinne der Bodendenkmalpflege durch den geplanten Neubau zerstört, noch wird das Ensemble der geschützten Grünanlage in seiner Wirkung beeinträchtigt. Dieser Sachverhalt wird auch durch die Zustimmung der Denkmalbehörden unterstrichen.</p>

Außerdem würde der Altstadttrundweg unterbrochen und zehn Autoparkplätze, für die Anliegerbeiträge gezahlt worden sein dürften, geopfert werden. Auch die unter dem Frl.-Marien-Denkmal heimischen Fledermausarten verdienen Berücksichtigung.

Ich appelliere an Sie als Entscheidungsträger, der 3. Änderung des o.a. Bebauungsplans nicht zuzustimmen, um die Ursprünglichkeit unserer Stadt zu erhalten.

Die befürchtete Unterbrechung des Altstadttrundweges ist nicht gegeben; vielmehr können Fußgänger künftig unter drei alternativ geführten Wegeführungen wählen (durch den Erschließungsgang, westlich des Neubaus über die Fräulein - Marien - Straße oder aber über die Terrasse östlich des Neubaus)

Die Vermutung bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Die Fledermauspopulation befindet sich in einem Hauptkanal mit gemauerter Kammer unter der Schlossstraße. Der geplante Neubau hält mit mindestens 22,0 Meter Entfernung zu diesem Schacht ausreichend Abstand. Eine Beeinträchtigung durch Baulärm oder durch bauliche Aktivitäten im Untergrund kann somit ausgeschlossen werden.

Die angeführten Bedenken werden aus den vorgenannten Gründen zurück gewiesen.

17	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe als Architekt im Auftrage der Stadt Jever in den Jahren 1967 /68 das in der Debatte zum Abriss stehende Gebäude Altentagesstätte "Johann-Ahlers-Haus" entworfen und gebaut.</p> <p>Im Rat und der Verwaltung herrscht die Meinung vor, dass, obgleich von Seite der Stadt die über Jahre hin notwendige Bauunterhaltung nicht stattfand, das Gebäude mit vertretbaren Mitteln nicht zu erhalten sei, dem widerspreche ich vehement als Architekt und jahrelang tätiger Bausachverständiger, denn:</p> <p>In seiner zurückhaltenden Art, transparent und zierlich gestaltet, hätte das Gebäude als Zeitzeuge der Stadtarchitektur durchaus eine Berechtigung als Baudenkmal eingestuft zu werden. Das Gebäude kann mit vertretbaren Mitteln den heutigen Ansprüchen entsprechend umgestaltet und erhalten werden!</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Nach einem langen Abwägungsprozess hatte sich die Stadt im Jahre 2008 entschlossen, bis auf weiteres nur noch notwendige Unterhaltungsarbeiten am Gebäude durchzuführen. Hintergrund dieser Entscheidung war die Notwendigkeit einer umfassenden energetischen Sanierung, die zwingende Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude und das Ziel, die Betriebskosten dauerhaft zu senken. Im Ergebnis musste erkannt werden, dass diese Zielerreichung mit Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen nur bedingt bzw. unzureichend erlangt werden kann. Insofern wurden im Jahre 2010, nach einer kritischen Gegenüberstellung der Kosten und einer umfangreichen Beratung in den politischen Gremien, Überlegungen zur Errichtung eines Neubaus formuliert.</p> <p>Nach Abschluss der Prüfung der Voraussetzungen zur Realisierung solch eines Neubaus wurde dann im Sept. 2012 der Grundsatzbeschluss zur weiteren Verfolgung einer Neubauvariante durch den Rat der Stadt Jever gefasst.</p> <p>Die Einstufung des bestehenden Gebäudes als Baudenkmal wurde weder vom Landesamt für Denkmalpflege noch von der unteren Denkmalbehörde in Erwägung gezogen. Vielmehr wurde das Gebäude und hier vor allem der gewählte Standort, welcher eine optische Barriere zur Graft bildet, als Störung des historisch geprägten Umfeldes eingeschätzt.</p> <p>Eine unter kommunalwirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbare Modernisierung lässt sich nach den in der Vergangenheit durchgeführten Kostenschätzungen der Bauverwaltung nicht begründen. So müssten mindestens 300.000,00 € für die Modernisierung aufgewendet werden. Hierbei darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass mit solch einer Maßnahme weder die erforderliche Barrierefreiheit im wünschenswerten Umfang hergestellt werden kann, noch kann das geforderte Raumangebot für die Nutzer erfüllt werden und auch die Senkung der Betriebskosten dürfte nur teilweise zu realisieren sein.</p> <p>Insofern ergab sich aus Sicht der Stadt unter Würdigung aller Belange keine Alternative zum nun in Rede stehenden Neubau.</p>

Als direkt Betroffener erhebe ich deshalb Widerspruch gegen den B-Plan Nr. 26. auf Grundlage des:

"Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte" (Urheberrechtsgesetz)

Das Gesetz bestimmt im ersten Abschnitt:

§ 1

Die Urheber von Werken der Literatur, Wissenschaft und Kunst genießen für ihre Werke Schutz nach Maßgabe dieses Gesetzes.

Zweiter Abschnitt: Das Werk

§ 2 Geschützte Werke:

Dazu gehören unter Absatz 4:

Werke der bildenden Künste einschließlich Werke der Baukunst und der angewandten Kunst und Entwürfe solcher Werke.

Vierter Abschnitt: Inhalt des Urheberrechts:

§ 14 Entstellung des Werkes.

Der Urheber hat das Recht eine Entstellung oder eine andere Beeinträchtigung seines Werkes zu verbieten, die geeignet ist, seine berechtigten geistigen oder persönlichen Interessen am Werk zu gefährden.

§ 23 Bearbeitungen und Umgestaltungen des Werkes dürfen nur mit Einwilligung des Urhebers (ausgeführt) werden..... etc.

Ich betone nochmals:

Das Gebäude kann mit vertretbaren Mitteln den heutigen Ansprüchen entsprechend umgestaltet und erhalten werden.

Ich widerspreche deshalb dem Ratsbeschluss das Gebäude abzureißen!

Ich beantrage diese Tatsache zu beachten und es nicht Gerichten zu überlassen hierüber zu entscheiden!

Ein gewisser Urheberrechtsanspruch des Entwurfsverfassers soll nicht in Abrede gestellt werden. Dieser bezieht sich nach aktuellen Rechtsprechungen aber nur auf die Entstellung eines Gebäudes, nicht jedoch auf den hier vorliegenden Tatbestand eines Abrisses.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass diese Fragestellung des Urheberrechtes weder durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufen wird noch einen Belang der Abwägung in diesem Verfahren darstellen kann. Vielmehr sind diese Sachverhalte Folge des Grundsatzbeschlusses zum Abriss des bestehenden Gebäudes und Ersatz durch einen Neubau.

Maßgebliche Gründe für den Abbruch und den Ersatzbau waren neben wirtschaftlichen Überlegungen auch funktionale Zwänge (Barrierefreiheit, Raumangebot etc.).

Insofern betreffen die vorgetragenen Bedenken, welche Bezug nehmen auf das Urheberrecht, nicht den Abwägungstatbestand auf der Ebene der Bauleitplanung.

18	25.07.2013	
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren !</p> <p>Als Bürgerin der Stadt Jever war und ist mir die Geschichte und Kultur der Stadt besonders wichtig. Jever - die Stadt der Kunst, Sage und Geschichte. Davon zeugt das Wirken etlicher Persönlichkeiten.</p> <p>Daher erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 26 in der ausgelegten Form.</p> <p>Nach dem 1978 erlassenen Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz werden die historischen Wallanlagen um die Altstadt als Denkmal betrachtet und besonders geschützt. Das Johann-Ahlers-Haus ist darin bereits selbst als Baudenkmal der 60er Jahre zu sehen.</p> <p>Das Ensemble Hof von Oldenburg - Schloss - Frl. Maria-Denkmal - Amtsgericht Gefängnismauer - Jugendarrestanstalt ist ebenfalls als städtebauliches repräsentatives Denkmal anerkannt, unbestritten. Dazu gehört auch das Denkmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger an der Gefängnismauer, aus gutem Grund dort platziert.</p> <p>In den historischen unterirdischen Gängen und Höhlen nahe des Maria-Denkmal haben mehrere sehr seltene Fledermausarten ab ca. Mitte/Ende August ihr Winterquartier.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes können sich auf die Geschichte und die Kultur der Stadt schon alleine wegen ihrer räumlichen und inhaltlichen Beschränkung nicht in der befürchteten Art auswirken.</p> <p>Eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange kann nach der erfolgten Abstimmung der Planungsziele mit den hierfür zuständigen Denkmalbehörden ausgeschlossen werden.</p> <p>Auch wurde für das bestehende Johann – Ahlers- Haus seitens der Fachbehörden zu keiner Zeit eine Denkmalwürdigkeit ins Gespräch gebracht.</p> <p>Das genannte Ensemble wird durch den geplanten Neubau in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Würde des Mahnmals für die ermordeten jüdischen Mitbürger geht vom geplanten Neubau aufgrund des einzuhaltenden Abstandes von mindestens 8,50 Metern nicht aus. Auch wird die Wahrnehmung des Mahnmals durch den Neubau nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die angesprochenen Fledermausquartiere befinden sich in einem gemauerten Kanal unter der Schlossstraße. Der geplante Neubau hält einen Abstand von mindestens 22,00 Metern zu diesem Kanal, so dass die Fledermauspopulationen weder vom Baulärm noch von Erdarbeiten gestört werden können.</p>	

Ich bin gegen einen so geplanten Neubau mit ca. 8 m Höhe, 18 x 18m Fläche und dem verdoppelten Volumen, weil

- der Neubau einen massiven Eingriff in die Wallanlagen bedeuten und damit deren historische Bedeutung stark beschädigen würde,
- das erwähnte Denkmalensemble in seiner repräsentativen Wirkung erheblich beeinträchtigen würde.

Das Denkmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger würde von einer hohen, nur ca. 6,90m entfernten Hauswand in seiner Symbolik fast erdrückt werden, auch ein Symbol? Zu bedenken ist auch das urheberrechtlich geschützte "geistige Eigentum" eines Bildhauers.

- bei Beginn der Bauarbeiten die Fledermäuse schon im Winterschlaf wären und eine Störung weitgehend den Tod dieser Tiere bedeuten würde.
- eine gute Tourist-Information und auch eine Seniorenbegegnungsmöglichkeit diesen Neubau nicht nötig haben, die Stadt hat unter Bewahrung ihrer historischen Schätze so viel Möglichkeiten.

Mit freundlichem Gruß

Das Bauvolumen verdoppelt sich gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht, sondern wirkt aufgrund seiner andersartigen Anordnung lediglich größer als das derzeitige Gebäude.

Das bestehende Gebäude stellt sich zur Graft mit einer zweigeschossigen Fassade und zum Marktplatz mit einer eingeschossigen Fassade dar; mit Errichtung des Neubaus wird dieses Prinzip umgekehrt. Künftig begrenzt Richtung Osten und somit zur Graft eine eingeschossige Fassade (Begegnungsstätte) und zur Fräulein – Marien – Straße eine zweigeschossige Fassade den Raum. Diese Anordnung ermöglicht die Freistellung der Graft Richtung Süden. Dieses Ziel war eine zentrale Forderung der Denkmalbehörde im Abstimmungsprozess.

Die nun angestrebte zweigeschossige Fassade mit einer Traufhöhe von 6,02 m erzeugt eine städtebaulich wünschenswerte Raumkante an der Fräulein- Marien – Straße, ohne das Erscheinungsbild des Mahnmals auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu beeinträchtigen. Der Abstand zwischen der neuen Fassade und der Gefängnismauer beträgt ca. 9,0 m.

Da die befürchteten Auswirkungen auf das Stadtbild, den Denkmalschutz, die Fledermauspopulation und das Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger nach Auffassung der Stadt nicht zu erwarten sind, werden die Anregungen zurück gewiesen.

19	26.07.2013	
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Ich bitte Sie höflich um Nachsicht, dass ich erst jetzt Bedenken gegen den o. a. Bebauungsplan anmelde. Es war ein am 5. Juni 2013 im "Jeversen Wochenblatt" veröffentlichter Lageplan der Stadt, der mir den genauen Standort für den Neubau des Johann-Ahlers-Hauses und damit den massiven Eingriff in die beispielhaften Wallanlagen verdeutlicht hat. Dieses Naturdenkmal sollte unbedingt erhalten werden.</p> <p>Die Dimensionen des geplanten Neubaus (18 X 18 Meter und bis zu acht Meter hoch!) erreichen ein Volumen, das in einer Kleinstadt einen Fremdkörper darstellt. In dieser Hinsicht müsste schon der Anblick des St.-Annen-Quartiers abschreckend sein.</p> <p>Ende des Jahres 1999 wurde ein neues Verwaltungsgebäude des Friesischen Brauhauses nahe des jetzigen Johann-Ahlers-Hauses abgelehnt. Es sollte dabei bleiben, in diesem Bereich keinen Koloss zu realisieren und sich weiter als anheimelnde Kleinstadt zu repräsentieren.</p> <p>Eine Zerstörung der einzigartigen Wallanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Fräulein-Marien-Denkmal, das mit unserem Schloss und dem Amtsgericht eine Einheit darstellt, kann nicht hingenommen werden.</p> <p>Unterbrechung des Altstadtrundweges, Wegfall von zehn mit Anliegerbeiträgen errichteten Autoparkplätzen und Erhaltung von Fledermausarten (unter dem Frl. Marien-Denkma1) sind weitere Gründe gegen einen Neubau an geplanter Stelle.</p> <p>Deshalb bitte ich Sie als Entscheidungsträger nachdrücklich, der 3. Änderung des o.a. Bebauungsplans nicht zuzustimmen, um die Ursprünglichkeit unserer liebenswerten Stadt zu erhalten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Denkmal-/Umgebungsschutz: Der angesprochene massive Eingriff in die geschützten Wallanlagen ist aus Sicht der Stadt nicht zu erwarten, da sowohl der Standort als auch die Gestaltung des Neubaus mit den Vertretern der Denkmalpflege im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes abgestimmt wurden. Vielmehr kann mit dem nun gewählten Standort der bestehende optische Querriegel zur Graft aufgelöst und die Graft im Sinne der historischen Wallanlage wieder stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung geholt werden. Das Denkmal als solches, die Wallanlagen mit ihrem durch historische Bausubstanz geprägten Umfeld, bleibt in seiner Gesamtheit erhalten.</p> <p>Dimension und Volumen: Der Neubau berücksichtigt die Raumbedarfe der Nutzer des Gebäudes und entspricht mit den gewählten Abmessungen der kleinstädtisch und historisch geprägten Umgebung. Die vorgesehene Traufhöhe von ca. 6,0 m und eine Gebäudehöhe von ca. 7,0 m sind im näheren Umfeld vorhanden.</p> <p>Altstadtrundweg: Die befürchtete Unterbrechung des Altstadtrundweges ist nicht gegeben; vielmehr können Fußgänger künftig unter drei alternativ geführten Wegeführungen wählen (durch den Erschliessungsgang, westlich des Neubaus über die Fräulein - Marien – Straße oder aber über die Terrasse östlich des Neubaus).</p> <p>Parkplätze: Es ist festzustellen, dass lediglich 4 Parkplätze in der Fräulein – Marien – Straße entfallen werden. Die Kosten für diese öffentlichen Parkplätze wurden nicht in die Erschließungsbeiträge eingerechnet.</p> <p>Fledermauspopulation: Die angesprochenen Fledermausquartiere befinden sich in einem gemauerten Kanal unter der Schlossstraße. Der geplante Neubau hält einen Abstand von mindestens 22,00 Metern zu diesem Kanal, so dass die Fledermauspopulationen weder vom Baulärm noch von Erdarbeiten gestört werden können.</p>

20	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Bürger der Stadt Jever erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 26 in der ausgelegten Form. Der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13, 13 a i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB abgewickelt. Das vereinfachte Verfahren nach BauGB kann dann angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bestehen. Solche Anhaltspunkte bestehen jedoch.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Auswahl des Verfahrens:</u> Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar. Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten. Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig. Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete. Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.</p>

Im Einzelnen möchte ich ausführen:

Der ausgelegte Bebauungsplan greift mit dem geplanten Neubau der Tourist Information/Begegnungsstätte massiv in die historischen Wallanlagen der Stadt Jever ein.

Die Wallanlage ist besonders im zentralen Bereich von Amtsgericht, Fräulein-Maria-Denkmal und Fräulein - Marien - Straße ein optisch und historisch sensibler Bereich, der nicht durch einen derartigen Neubau verändert werden sollte. Größe und Art des geplanten Gebäudes halte ich an dieser Stelle deshalb für nicht angemessen.

- Mit der aus der Planung ersichtlichen Bauhöhe wird das Ensemble in diesem Bereich beeinträchtigt, durch den Wegfall der Parkplätze wird die Fräulein - Marien - Straße verengt und optisch "kanalisiert". Die ursprüngliche Leichtigkeit in diesem Bereich, der einen parkähnlichen Charakter hatte, geht komplett verloren. Zudem würden die touristischen Wege entlang der Wallanlagen sicherlich auch unnötig verändert, wenn nicht sogar unterbrochen werden.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten. In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der intensiven Beratungen mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

Eingangs ist festzustellen, dass 10 von den derzeit 14 vorhandenen Parkplätzen erhalten werden. Unmittelbar vor dem Neubau werden künftig drei Parkplätze parallel angeordnet. Insofern bleibt der als Straßenraum wahrnehmbare Freiraum in diesem Bereich weitgehend erhalten. Die befürchtete „Kanalisation“ der Straße kann wegen des Abstandes zwischen den beiden straßenbegleitenden Raumkanten in einer Breite von mindestens 8,50 Metern ausgeschlossen werden. Die mit Fenstern durchsetzte Fassade des Neubaus zur Straße hin wird den

- Zudem halte ich die Präsentation des 1996 errichteten Mahnmals von Udo Reimann, das mit den Lebensbüchern an die ermordeten jüdischen Mitbürger aus Jever erinnern soll, für beeinträchtigt. Mit einer derartigen baulichen Verdichtung wird die Wahrnehmung der Gedenkstätte durch die Einengung beeinflusst. Dieser Aspekt sollte sensibler betrachtet werden.
- Auch das bestehende Ahlers-Haus aus den 60er Jahren hat einen geschichtlichen Aspekt, der für Zeitgeist und Stil der Zeit spricht und dessen wir uns aus baulicher Sicht nicht schämen müssen. Trotz der "Sichtachsen-Problematik" fügt es sich in das Umfeld ein, wirkt in keinsten Weise aufdringlich. Allerdings leidet dieses Gebäude weitestgehend durch den lieblosen Parkplatzbereich. Das Gebäude sträflich vernachlässigt worden, trotzdem ist eine Sanierung im finanziellen Rahmen möglich.

Es ist mir nicht so recht verständlich, dass diese Argumente auch aus denkmalpflegerischer Sicht nicht ausreichend Beachtung fanden. Wir sind eine Kleinstadt, die ihre Besucher gerade durch ihren baulichen historischen Bestand fasziniert.

Trotz der langen Entscheidungsprozesse bitte ich den Rat der Stadt Jever, den Neubau zu überdenken.

In Zeiten "knapper Kassen", verbunden mit erheblichen Leerständen im Innenstadtbereich, gibt es angemessenere Lösungen, die nicht in diesem Maße die Bürger zur Diskussion anregen. Eine Projektsumme über 1,2 Millionen Euro erscheint mir für eine kleine Stadt wie Jever, trotz der erwarteten Zuschüsse, für grenzwertig.

Straßenzug vielmehr beleben und das Raumgefüge gegenüber dem heutigen Zustand (Senkrecht – Parkplätze) aufwerten.

Beeinträchtigung des Mahnmals:

Eine Beeinträchtigung der Würde des Mahnmals für die ermordeten jüdischen Mitbürger geht vom geplanten Neubau aufgrund des einzuhaltenden Abstandes von mindestens 8,50 Metern nicht aus. Auch wird die Wahrnehmung des Mahnmals durch den Neubau nicht beeinträchtigt.

Qualitäten des bestehenden Johann – Ahlers – Hauses:

Weder der Charme des Gebäudes noch sein Ausdruck des Zeitgeistes der 60er Jahre wird seitens der Stadt in Abrede gestellt. Diese Qualitäten können aber nicht über die am Gebäude vorhandenen funktionalen Unzulänglichkeiten (Raumangebot, drei Nutzungsebenen in zwei Etagen, die unzureichende energetische Ausstattung) hinwegtäuschen. Wie in konkreten Untersuchungen (Kostenermittlungen der Bauverwaltung) belegt wird, ergeben sich Kosten in Höhe von mindestens 300.000,00 € für eine Modernisierung. Dabei darf allerdings nicht außer Acht gelassen werden, dass weder die dringend erforderliche Barrierefreiheit erreicht werden kann und auch dem Rauprogramm nur bedingt entsprochen werden kann. Aber auch das Ziel einer langfristigen Senkung der Betriebskosten für das Gebäude kann nur unzureichend erreicht werden.

Insofern fassten die politischen Gremien im September 2012 nach einem intensiven Beratungs- und Abwägungsprozess den Grundsatzbeschluss zugunsten eines Neubaus.

Mit dem geplanten Neubau verbindet die Stadt nicht nur eine dauerhafte Reduzierung der Unterhaltungskosten, sondern der Marketing und Tourismus GmbH können künftig angemessene und repräsentative Räumlichkeiten in historisch geprägtem Umfeld angeboten werden. Diese Maßnahme dürfte sich auch positiv auf das Image der Stadt bei Fremden auswirken.

Alternative Unterbringungsmöglichkeiten der beiden öffentlichen Einrichtungen in leerstehenden Ladenlokalen in der Innenstadt scheiden wegen der schlechten Erreichbarkeit, der fehlenden Orientierung, der unzureichenden Parkplatzangebote und wegen eines nicht unerheblichen Kostenaufwandes für Raummieten, Modernisierung und Unterhaltung von zwei Standorte aus.

Aus den o. g. Gründen werden die Anregungen und Bedenken des Bürgers seitens der Stadt nicht geteilt.

21	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Bürgerin der Stadt Jever erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 26 in der ausgelegten Form.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gern. § 13, 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt.</p> <p>Das vereinfachte Verfahren nach BauGB kann dann angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bestehen.</p> <p>Solche Anhaltspunkte bestehen jedoch.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Auswahl des Verfahrens:</p> <p>Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.</p> <p>Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.</p> <p>Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten.</p> <p>Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete.</p> <p>Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.</p> <p>Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt.</p> <p>Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.</p>

Im Einzelnen wird aufgeführt:

1. Das geplante Gebäude würde mitten auf dem grünen Ring stehen, der bislang noch relativ lückenlos und im Verbund mit den Graften rund um die Altstadt Jevers den Verlauf der ehemaligen Wallanlage markiert. Auf diesem Grüngürtel kann man heute noch die Altstadt Jevers umrunden. Das neue Gebäude würde als voluminöser Riegel diesen Weg sperren.

Die Wallanlagen sind - auch in ihren Resten - ein historisches Denkmal und sollten geschützt werden.

Das alte Ahlers Haus hätte vielleicht so an dieser Stelle auch nicht gebaut werden sollen. Aber diesen Fehler kann man nicht durch einen noch größeren ausmerzen. Die Stellung der Denkmalpflege hierzu ist nicht nachvollziehbar und zumindest nicht eindeutig.

Es sind gerade die historisch gewachsenen Details, die Jevers Charme und Attraktivität ausmachen. Mit einer Tourist-Info ein Teil dessen zu zerstören, weswegen die Touristen nach Jever kommen, ist geradezu grotesk.

2. Das Ahlers Haus ist in seiner klaren Form durchaus ein Beispiel guter Architektur der 60er Jahre und stellt als solches ein interessantes Zeugnis städtebaulicher Entwicklung dar. Sein jetziger beklagenswerter Zustand ist Ergebnis jahrelanger bewusster Vernachlässigung.

Das Gebäude fügt sich defensiv in die Umgebung ein, wird - für sich allein

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

Zu 1. Altstadttrundweg:

Die befürchtete Unterbrechung des Altstadttrundweges ist nicht gegeben; vielmehr können Fußgänger künftig unter drei alternativ geführten Wegeführungen wählen (durch den Erschließungsgang, westlich des Neubaus über die Fräulein - Marien - Straße oder aber über die Terrasse östlich des Neubaus).

Denkmal-/Umgebungsschutz:

Der angesprochene massive Eingriff in die geschützten Wallanlagen ist aus Sicht der Stadt nicht zu erwarten, da sowohl der Standort als auch die Gestaltung des Neubaus mit den Vertretern der Denkmalpflege im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes abgestimmt wurden. Vielmehr kann mit dem nun gewählten Standort der bestehende optische Querriegel zur Graft aufgelöst und die Graft im Sinne der historischen Wallanlage wieder stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung geholt werden. Das Denkmal als solches, die Wallanlagen mit ihrem durch historische Bausubstanz geprägten Umfeld, bleibt in seiner Gesamtheit erhalten.

Zu 2. Und 3. Qualität des bestehenden Johann – Ahlers – Haus:

Die für die 60er Jahre typische Ausprägung des Gebäudes und der hiermit dokumentierte Zeitgeist werden seitens der Stadt nicht in Abrede gestellt.

Diese Qualitäten können aber nicht über die am Gebäude vorhandenen funktionalen Unzulänglichkeiten (Raumangebot, drei Nutzungsebenen in zwei

genommen nicht als Störfaktor im Gesamtensemble wahrgenommen. Störfaktoren sind einzig der unstrukturierte und verwahrloste Vorplatz sowie der im Inneren eingebrachte Kasten, der die Transparenz bricht.

3. Das Ahlers Haus ist nicht in der Substanz marode.

Es ist ein schlichter Bau, der sich wohl ohne allzu großen Aufwand nach zeitgemäßen energetischen Gesichtspunkten sanieren und auch behindertengerecht herrichten ließe. Mit einer neuen Fassade, einer Grünanlage statt der unsäglichen Parkplätze, vielleicht einem Bronzeguss der ehemaligen Wallanlage würde sich dieser sensible Ort sinngebend und nachhaltig in das Stadtbild einfügen.

Für eine Sanierung sollten zumindest aktuelle Vorschläge und Kalkulationen vorliegen, bevor man sich für Abriss entscheidet.

4. Die für den Neubau vorgesehenen Funktionen sind unklar und fragwürdig:

Als Tourist-Info würde ein kleiner schicker Pavillon ausreichen. In touristisch weit bedeutsameren Städten als Jever setzt man eher auf kleine, aber möglichst durchgehend besetzte Anlaufstellen für Gäste. Der moderne Reisende informiert sich vorwiegend im Internet.

Die Fremdenverkehrsverwaltung (absichtlich allgemein formuliert), deren zukünftige Struktur ohnehin unklar ist, könnte in anderen Büroräumen untergebracht werden. Im Zeitalter des digitalen Datenaustausches müsste die Kommunikation trotzdem funktionieren.

Für die weitere Nutzung liegt kein Konzept vor.

Die älteren Bürger Jevers, die bisher vorrangig das Ahlers Haus nutzen, fühlen sich im alten Haus wohl. Unzufriedenheit gibt es nur hinsichtlich der klimatechnischen Unzulänglichkeit des Gebäudes.

Junge Leute suchen sich erfahrungsgemäß ihre eigene "Location". Es ist zumindest fraglich, ob sie diesen neuen Prestigebau Jevers für sich entdecken.

Für größere Veranstaltungen wäre wohl auch das neue Gebäude trotz seiner Ausmaße zu klein.

Ausstellungen, besonders Kunstausstellungen, sollten nicht zunehmend in beliebigen Räumen "untergebracht" werden, sondern in eigens dafür konzipierten.

Etagen, die unzureichende energetische Ausstattung) hinwegtäuschen.

Wie in konkreten Untersuchungen (Kostenermittlungen der Bauverwaltung) belegt wird, ergeben sich Kosten in Höhe von mindestens 300.00,00 € für eine Modernisierung. Dabei darf allerdings nicht außer Acht gelassen werden, dass weder die dringend erforderliche Barrierefreiheit erreicht wird noch dem Raumprogramm entsprochen werden kann. Aber auch das Ziel einer langfristigen Senkung der Betriebskosten kann mit einer Modernisierung nicht erreicht werden

Zu 4. Funktionen des Neubaus

Fremdenverkehr ist ein Wirtschaftszweig mit einem enorm hohen Wertschöpfungspotential. Allerdings stehen die Destinationen im harten Wettbewerb. Insofern muss sich die Stadt mit all ihren Angeboten und Sehenswürdigkeiten entsprechend präsentieren können. Für diese Zwecke sind helle, freundliche und gut gestaltete Geschäftsräume Voraussetzung für eine optimale Gästebetreuung oder die Kundengewinnung.

Fehlendes Konzept:

Der Seniorenbeirat war in der Vorbereitungsphase für den nun geplanten Neubau ständig eingebunden. Von diesem Gremium wurden nicht nur die Defizite im bestehenden Gebäude bemängelt, sondern auch ein klares Votum zugunsten eines barrierefreien Ersatzbaus mit verbessertem Raumangebot formuliert.

Desweiteren möchte die Stadt mit dem Neubau ein Raumangebot für weitere Nutzergruppen schaffen. Werden solche Möglichkeiten erst einmal angeboten, werden diese erfahrungsgemäß dann auch entsprechend nachgefragt. Im Übrigen sieht die Stadt in dieser Maßnahme eine Verbesserung der Angebote an sozialer Infrastruktur und somit einen Beitrag zur Steigerung des Wohnwertes in der Stadt. Bei der Begegnungsstätte handelt es sich nicht um einen beliebigen Raum, sondern um ein für die Bevölkerung eigens geschaffenes Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

5. Für alle in-Erwägung gezogene Nutzungen lassen sich in den reichlich vorhandenen Leerständen alternative Räume finden. Die langfristige Beseitigung einiger Leerstände würde levers Stadtbild nachhaltig verbessern.

Das Ahlers Haus könnte dann gezielt für eine der geplanten Nutzungen hergerichtet werden.

6. Unabhängig von der Tatsache, dass auf der ehemaligen Wallanlage kein Gebäude errichtet werden sollte, ist das geplante Gebäude nach dem Entwurf des Architekten Thater unpassend.

- Es überschreitet in Höhe und Volumen die vom Bebauungsplan vorgesehenen Maße. Es ist eindeutig 2-geschossig.
- Es überschreitet die vom Denkmalschutz empfohlenen Maße.

- Das Gebäude engt mit einer Höhe von ca. 8 Metern und 18 Metern Länge und seinem geringen Abstand zur Straße die Fr. Marienstraße an dieser Stelle zu einem Kanal ein.

- Der Entwurf hat einen hohen Beliebigkeitsgrad, ersichtlich aus den unzähligen Variationen für die Fassade, die der Architekt der Stadt vorlegte. Die Fassade eines Gebäudes ist eines der wichtigsten Faktoren im Architektenentwurf und sollte gut durchdacht und vor allem begründet werden. Insofern kann das geplante Gebäude nicht als ein Objekt guter Architektur der Moderne gesehen werden.
- Die letztlich gewählte Fassade (rote Platten) fügt sich nicht in das Gesamtbild des Umfeldes ein. Das Gebäude würde optisch den Platz dominieren und entspricht auch darin nicht den Forderungen der Denkmalpflege nach optischer Zurückhaltung. Der Blick des Besuchers sollte hier weiterhin auf das Schloss gelenkt werden.

Zu 5. Nutzung von Leerständen

Alternative Unterbringungsmöglichkeiten der beiden öffentlichen Einrichtungen in leerstehenden Ladenlokalen in der Innenstadt scheiden sowohl wegen der schlechten Erreichbarkeit, der fehlenden Orientierung, der unzureichenden Parkplatzangebote und wegen eines nicht unerheblichen Kostenaufwandes für Raummieten, Modernisierung und Unterhaltung zweier Standorte aus.

Zu 6. Mangelnde Einfügung des geplanten Neubaus:

- Der geplante Neubau erfüllt mit der sog. 2/3- Regelung gem. § 2 NBauO baurechtlich den Tatbestand eines eingeschossigen Gebäudes
- Da das Gebäude mit der Denkmalpflege abgestimmt wurde, werden auch keine von der Denkmalpflege empfohlenen Maßvorgaben überschritten
- Das Gebäude weist unmittelbar an der Fräulein Marien – Straße lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und nicht, wie von der Bürgerin angeführt, von 8,0 Meter auf. Um ca. 3,5 bis 7,0 Meter Richtung Osten zurückgesetzt, schließt der diagonal im Gebäude verlaufende höhere Mittelgang an. Dieser weist eine Höhe von 7,02 Metern und nicht von 8,0 Metern auf. Der Bebauungsplan setzt die Trauf- und Gebäudehöhe, abweichend vom konkreten Hochbauentwurf, mit 7,0 m bzw. 8,0 m etwas großzügiger fest. Diese etwas großzügigeren Festsetzungen der Höhen stellen die maximal zulässigen Werte dar und sollen geringfügige Abweichungen, z. B. im Falle von konstruktiv bedingten Erhöhungen, planungsrechtlich ermöglichen.
- Unterschiedliche Darstellungen zur Fassadengestaltung können nicht als Indiz für einen „hohen Beliebigkeitsgrad“ des Entwurfs gewertet werden, sondern dokumentieren eine inhaltlich detaillierte Auseinandersetzung bzgl. der Fassadengestaltung.
- Die Stadt vertritt die Auffassung, dass mit den roten Fassadenelementen, welche sich lediglich auf den diagonal im Gebäude verlaufenden Erschließungsgang beschränken, ein Gestaltungselement gefunden werden konnte, welches das Interesse der Besucher auf das Gebäude lenkt, ohne das Gesamtbild des Ensembles zu beeinträchtigen. Im Übrigen wurde die Gestaltung mit Vertretern der Denkmalbehörden abgestimmt.

<p>- Die nachgesetzte Begründung, man wähle für die Fassade eine Signalfarbe, ist nicht gut durchdacht. Signalfarben sollten in der Stadtplanung und gerade an öffentlichen Bauten nur sparsam eingesetzt werden. Die Farbe Rot hat im Übrigen einen breitgefächerten und sehr ambivalenten Bedeutungsgehalt. Als Signalfarbe trägt sie in unserem Kulturkreis aber vorrangig die Aussage "Vorsicht, Gefahr!"</p> <p>7. Nach den genannten Punkten ist es fragwürdig, ob wir dieses Gebäude in dieser Form wirklich brauchen. Diese Frage stellt sich vor allem angesichts der auch nach Abzug der eventuell fließenden Fördermittel und Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Stiftungs- bzw. Spendengelder immer noch von der Stadt Jever zu finanzierenden Restsumme, deren Höhe noch nicht genau festzulegen ist.</p> <p>Steuergelder können sinnvoller eingesetzt werden.</p>	<p>- Die Ausführungen zur Signalfarbe (rot) stellen individuell geprägte und subjektive Empfindungen zur Gestaltung dar. Insofern werden diese lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 7: Für die Stadt steht die Notwendigkeit für solch ein Gebäude außer Frage. Dieses ist nicht nur im Sinne einer Förderung des Fremdenverkehrs zu verstehen, sondern stellt das gewohnte Infrastrukturangebot für die Bewohner der Stadt sicher.</p> <p>Die Stadt sieht in der Umsetzung der geplanten Maßnahme und der angestrebten Reduzierung der Unterhaltungskosten einen wichtigen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit öffentlichen Mitteln.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt.</p>
--	---

22	26.07.2013	
	<p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, der Neubau "Johann-Ahlers-Haus" stellt gem. den bisher veröffentlichten Planungsunterlagen der Stadt Jever eine unverzeihliche Bausünde im Stadtkern von Jever dar, mit der ich als Bürger Jevers nicht einverstanden sein kann und aus folgenden Gründen auf das Stärkste dagegen protestiere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. .Es ist ein massiver Eingriff in die historisch wertvollen, unter Denkmalschutz stehenden Wallanlagen der Stadt Jever. Es ist mir unerklärlich und in keiner Weise nachvollziehbar, dass die zuständigen Denkmalschutzbehörden dieses Bauvorhaben abegesegnet haben sollen. Eine erneute Prüfung auch unter Hinzuziehung der oberen Denkmalschutzbehörde ist geboten und zwingend erforderlich 2. .Der Baustil lässt einen architektonischen Fremdkörper in der Altstadt Jevers entstehen, der sich von seiner Form.(fantasieloser Klotz),und vom verwendeten Material, (Kunststoffverkleidungen), nicht in das über Jahrhunderte gewachsene Altstadtbild Jevers, insbesondere in die unmittelbare Nachbarschaft und Umgebung zum Fräulein-Marien Denkmal, Schloßplatz, Alter Markt, harmonisch einfügen kann und zukünftig stets ein Dorn im Auge vieler Betrachter bleiben wird. 3. .Die zunehmenden Leerstände von Geschäfts-und Büroräumen in der Innenstadt sollten Anlass zu einer neuen Prüfung geben, ob ein Neubau überhaupt unabdingbar erforderlich ist. 4. .Die Sanierung, Renovierung und Modernisierung der Bausubstanz am bestehenden Johann-Ahlers-Haus sollten ausreichen. 	<p>Abwägungsvorschläge: Der Vorwurf der Entstehung einer „Bausünde“ ist unter Beachtung des intensiven Beratungs- und Abstimmungsprozess mit Hinzuziehung der entsprechenden fachlichen Meinungen (Gutachterverfahren, Denkmalbehörden, Städtebaus) nicht zutreffend.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der befürchtete Eingriff wird weder von der Stadt noch von den Vertretern der Denkmalbehörden gesehen. Vielmehr ermöglicht der Neubau die Öffnung der Blankgraft Richtung Süden und somit die Verbesserung der Gesamtsituation aus denkmalpflegerischer Sicht. In diese Abstimmung war die obere Denkmalbehörde ständig eingebunden. 2. Die Ausführungen zur Gestaltung und Wirkung des geplanten Neubaus sind im starken Maße von subjektiven Einschätzungen geprägt. Aufgrund der fachlichen Zustimmung der Denkmalbehörden zur geplanten Maßnahme geht die Stadt davon aus, dass sich der Neubau ohne Störung in die vorhandenen Strukturen einfügen wird. 3. Alternative Unterbringungsmöglichkeiten der beiden öffentlichen Einrichtungen in leerstehenden Ladenlokalen in der Innenstadt scheiden sowohl wegen der schlechten Erreichbarkeit, der fehlenden Orientierung, der unzureichenden Parkplatzangebote und wegen eines nicht unerheblichen Kostenaufwandes für Raummieten, Modernisierung und Unterhaltung von zwei Standorten aus. 4. Die Sanierung/Modernisierung der bestehenden Immobilie verursacht mindestens Kosten in Höhe von 300.00,00 €. Allerdings kann bei diesem Kostenansatz noch nicht die erforderliche Barrierefreiheit erlangt werden. Aber auch die gewünschten energetischen und sonstigen funktionalen Anforderungen (Raumprogramm) können im Falle einer Modernisierung nur unzureichend erfüllt werden. Eine dauerhafte Senkung der Unterhaltungs-/Betriebskosten kann mit einer Modernisierung nicht erreicht werden. Insofern hat sich die Stadt nach einem intensiven Beratungs- und Abwägungsprozess für die Neubauvariante entschlossen.

23	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren! Hiermit erhebe ich Einwendung gegen das o.a. Bauvorhaben. Begründung:</p> <p>Die für diesen Neubau festgelegten Vorgaben werden in gravierender Weise verletzt bzw. nicht eingehalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Baukörper ist in Volumen, Baufläche und Gesamthöhe wesentlich größer als vorgegeben, – er verstößt durch die Tatsache, dass er die unter Naturschutz stehenden historischen Wallanlagen "zerschneidet, gegen Naturschutzbestimmungen, – in dieser Form und Art der Ausführung (rote Kunststoffverkleidung wie bei einem Großmarkt!) stellt er einen Fremdkörper dar. <p>Jever,- das sich gern als "Stadt der Sage und Geschichte" rühmt- mit historisch gewachsenen und geschichtlich Bauformen von Häuserzeilen wie z.B. der Hopfenzaun (super!) hat in der Vergangenheit schon einige Bausünden produziert (siehe LZO oder das nachträglich überraschend aufgeblasene Altstadtquartier!)- es wäre traurig, wenn man daraus nichts gelernt hätte und bedenkenlos so einen "Klotz" an diesen sensiblen Ort setzen würde, der überhaupt nicht in die Innenstadt in die Nähe des Schlosses passt.</p> <p>Ich vermute, Frl. Maria würde sich wohl im Grabe umdrehen, wenn sie das mit ansehen müsste, und glauben Sie ernsthaft, dass das den Tourismus fördert!</p> <p>Mit (kaum) freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Diese angeführten Vorgaben beziehen sich wahrscheinlich auf die Abstimmungsergebnisse mit den Denkmalbehörden. Da die Denkmalbehörden jedoch in das Auswahlverfahren für die gelieferten Hochbauentwürfe einbezogen waren, können Verstöße gegen solche Vorgaben ausgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Baukörper mit seinem Volumen und seiner Gestaltung wurde mit den Vertretern der Denkmalbehörden abgestimmt und wurde als für den Ort verträgliche Lösung eingeschätzt. – Da die Wallanlagen nicht unter Naturschutz, sondern unter Denkmalschutz stehen, könnte allenfalls ein Eingriff in denkmalpflegerische Belange unterstellt werden. Aufgrund der erfolgten Abstimmung mit den Denkmalbehörden können solche Verstöße gegen das Denkmalrecht jedoch ausgeschlossen werden. – Entgegen der Auffassung des Bürgers kann mit Einsatz der gewählten farblichen Gestaltung nicht nur das Interesse von Besuchern auf das Gebäude gelenkt, sondern auch klar die Kontrastwirkung des modernen Gebäudes zur historischen Umgebung herausgestellt und somit die gewünschte Spannung erzeugt werden. <p>Entgegen der Auffassung des Bürgers verbindet die Stadt mit Umsetzung der geplanten Maßnahme eine Bereicherung für die Stadt. Nicht nur die neuen und repräsentativen Räume für die Marketing und Tourismus GmbH sind hierbei als Chance (verbesserte und adäquate Darstellung der touristischen Anziehungspunkte) zu verstehen, sondern auch das bewusst erzeugte Spannungsfeld zwischen moderner Architektur und der historisch geprägten Umgebung mit dem Charme einer kleinstädtischen Residenzstadt.</p> <p>Die vorgetragenen Anregungen beziehen sich auf subjektive Empfindungen der Stadtgestalt und werden deshalb im Zuge der Abwägung lediglich zur Kenntnis genommen.</p>

24	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchte ich meine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan anmelden. Wenn der Denkmalschutz, in diesem Fall stellvertretend für die Wallanlagen, gegenüber der Innenstadtentwicklung geopfert wird, dann ist das ein großer Fehler. Denn hier wird in eine über mehrere hundert Jahre alte Wallanlage nachteilig eingegriffen. Es ist nicht richtig, dass hier eine kulturhistorische Anlage beschädigt wird, nur um einen fragwürdigen Blick auf eine Graft zu ermöglichen, deren ursprüngliche Form längst verloren gegangen ist und durch ein gestalterisches Pflasterarrangement bestimmt nicht annähernd im Bewusstsein der Bürger wiedererweckt wird.</p> <p>Es ist wahr, dass es durch den Bau des jetzigen Johann-Ahlers-Hauses und den Bau der Volksbank in den alten Verlauf der Graften eingegriffen wurde, aber durch den geplanten Neubau wird dieser Schaden in keiner Weise kompensiert. Nein, der Schaden wird vergrößert, indem jetzt auch noch die Wallanlage beschädigt wird. Der Blick auf die Blankgraft soll durch die Neugestaltung des Bereiches eröffnet werden.</p> <p>Dies ist mit einer Terrasse (übrigens: eine Terrasse in Nordost Ausrichtung!?) und einem davor geplanten Parkplatz schwer nachvollziehbar bzw. als Fußgänger auf der Schloßstraße bestimmt nicht erkennbar.</p> <p>Vielmehr ist unschwer zu erkennen, dass das Denkmal von Fräulein Maria von der Wallanlage separiert wird und durch die Nähe des über sieben Meter hohen martialischen, quaderförmigen Neubaus stark beeinträchtigt wird.</p> <p>Ich bin nicht gegen einen Neubau der Begegnungsstätte, aber in keiner Weise für einen Neubau in dieser geplanten Fassung.</p> <p>Die Planung wurde mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt, aber dabei ist zu bedenken, dass Denkmalschützer, wie wir es auch in Jever leidvoll erfahren mussten, mit ihrer Entscheidung falsch liegen können. Denn deren oberste Aufgabe ist es eine solch historische Wallanlage zu erhalten</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Hintergrund für den beabsichtigten Neubau ist nicht, eine Innenstadtentwicklung zu Lasten der Denkmalpflege zu initiieren. Vielmehr wird ein zeitgemäßer Ersatzbau für in Jever fest verankerte Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zur Förderung des Fremdenverkehrs angestrebt.</p> <p>Zweifelsfrei soll dabei eine zeitgemäße und moderne Architektur zum Einsatz kommen. Der gewählte Standort orientiert sich an den heutigen Erkenntnissen bzgl. des Schutzes der Wallanlagen. Aber auch die Tatsache der bislang nur unzureichend wahrnehmbaren Graft spielte bei dem von den Denkmalpflegern begleitetem Auswahlverfahren eine wichtige Rolle.</p> <p>Im Ergebnis wurde unter Mitwirkung zahlreicher Fachleute das vorliegende Konzept ausgewählt. Dieses verfolgte Konzept wird somit nicht nur den Belangen der Denkmalpflege im vollen Umfang gerecht, sondern es entfaltet mit seiner modernen Formensprache auch bewusst ein Spannungsfeld zum historisch geprägten Umfeld, ohne hierbei den historischen Kontext zu verstellen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan im Prinzip ein ähnlich ausgeprägtes Gebäude am beabsichtigten Standort ermöglichen würde. Mit Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Baugrenze geringfügig, um ca. 2,0 – 3,0 m, Richtung Fräulein – Marien – Straße verschoben. Insofern findet der durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Eingriff in die Wallanlage nur in einem sehr beschränkten Umfang statt.</p> <p>Das Fräulein Maria – Denkmal wird von der Neugestaltung des Umfeldes und der Ausbildung der geplanten zentralen Achse (Schloss – Graft) profitieren.</p> <p>Die Stadt sieht auch keine Veranlassung, die fachlich fundierten Vorgaben der Denkmalbehörde und deren Beurteilungskriterien im Zusammenhang mit der Auswahl des Entwurfs in Frage zu stellen.</p> <p>Die Stadt geht von einer umfassenden Verträglichkeit der geplanten Maßnahme für das Umfeld aus und erwartet sich hiervon positive Impulse für eine gute Imagebildung.</p>

<p>und zu schützen. Ich bitte darum, die Wallanlagen in der jetzigen Form zu erhalten, damit auch unsere Nachkommen sich an den Wallanlagen zumindest in dieser jetzigen Form erfreuen können. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Wallanlagen werden in ihrer Ausprägung als denkmalgeschützte Grünanlage im Sinne einer „geschliffenen Stadtbefestigung“ durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt. Die vorgetragenen Anregungen werden als konstruktive Hinweise zum Umgang mit überlieferten und historisch begründeten Stadtstrukturen zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

24 a	Nachtrag vom 29.07.2013
------	--------------------------------

<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich Ihnen meine weiteren Bedenken zum oben genannten B`Plan mitteilen. Anlass für die Änderung des oben genannten B`Plans sind der Abriss und Neubau des jetzigen Johann Ahlers-Hauses. Ich bitte darum diesen ausgelegten Plan abzulehnen, da auf Grund dieses Plans ein Neubau entstehen wird, der nach dem Entwurf von Herrn Thater in keiner Weise auch nur annähernd in diese Umgebung passt. Im gesamten Umfeld von ca. 200 Metern steht nicht ein Gebäude, die dem modernen Äußeren der geplanten Baumaßnahme entspricht. Es ist eher so, dass einzelne Gebäude, wie die Bankgebäude der Volksbank und der LZO, die ursprünglich modernem Zeitgeist entsprechend gestaltet wurden, durch fortwährende Kritik aus der Öffentlichkeit in der Fassade verändert oder gar abgerissen wurden, um sich einem der historischen Umgebung geschuldetem Äußeren anzupassen. Allein das vorhandene Johann-Ahlers-Haus hat modernere Züge aufzuweisen. Ganz krasse Gegensätze ergeben sich an der Westseite des geplanten Neubaus. Dort soll die Fassade des Neubaus, die annähernd mit der Containerfassade des LZO-Behelfsbau zu vergleichen ist, wenn denn auch in rot, in einem Abstand von nicht einmal 8 Metern zu den klassischen Gebäuden der Justizverwaltung stehen. Dies ist ein krasser Widerspruch zum aktuellen niedersächsischem Denkmalschutzgesetz. Der Denkmalschutz-Beauftragt des Landkreises Friesland hat hier entgegen nachstehender Gesetzeslage seine Zustimmung in Anbetracht der Innenstadtentwicklung signalisiert. Dies kann so nicht hingenommen werden, denn im Paragraphen 8 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes steht:</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der vorliegende Entwurf für den Neubau wurde nicht nur mit den Vertretern der Denkmalbehörden abgestimmt, sondern stellt das Ergebnis eines sorgfältig vorbereitenden und mit relativ großem Aufwand durchgeführten Gutachterverfahrens dar. Unter den eingereichten Entwürfen wurde der nun in Rede stehende Entwurf von einem mit Fachleuten und Vertretern der Stadt besetztem Gremium ausgewählt. Insofern ist nicht nur die Verträglichkeit mit den Belangen der Denkmalpflege gewährleistet, sondern der Entwurf entspricht auch dem ästhetischen Geschmack der anderen am Auswahlverfahren beteiligten Fachleute. Da man bekanntermaßen über Gestaltungsfragen und Geschmack unterschiedliche Auffassungen vertreten kann, verlässt sich die Stadt auf das Votum der hinzugezogenen Fachleute. Die Stadt sieht im vorliegenden Entwurf einen gelungen Beitrag zur Neugestaltung des historisch geprägten Umfeldes durch den bewussten Einsatz einer modernen Architektursprache. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes keinerlei Vorgaben zur baulichen Gestaltung verbunden sind. Die Gestaltungsfragen unterlagen im Hinblick auf die Beachtung des Umgebungsschutzes gem. Denkmalschutzgesetz vielmehr der Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Aber auch der Bevölkerung wurde im November 2012 ausreichend Möglichkeit eingeräumt, sich zu den eingereichten Entwürfen für einen Neubau zu äußern. Dieses Angebot wurde von der Bevölkerung nur sehr eingeschränkt genutzt. Insofern ist die Stadt von den nun im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes vorgetragenen Anregungen zur Gestaltung des Neubaus überrascht.</p>
---	---

Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen

In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Die Beeinträchtigung ist direkt fühlbar, wenn ein Vergleich der Baumaterialien stattfindet. Klassischer norddeutscher filigraner Ziegelbau und Putzfassade mit gründerzeitlichen Stilelementen gegenüber einer flachen, schlichten, eventuell mit farbigen Trespa-Platten verkleidete Außenfassade.

Die Fräulein - Marienstraße, an deren Ostseite sich die denkmalgeschützte Wallanlage befindet, würde durch die hohe Neubaufassade den durch die Stadtsanierung erhaltenen schönen Charakter verlieren. Im Bereich der Justizverwaltung würden die Abstände zu den Nachbargebäuden einen Schluchtencharakter erzeugen.

Wenn ein neues Gebäude in der jetzt geplanten Form entstehen sollte, wird ein Widerspruch zu Allem da sein, was sich in der Nachbarschaft an baulichen Anlagen befindet. Angefangen vom Denkmal von Fräulein Maria, dann zu den Gebäuden der Justizverwaltung, die Historischen Wallanlagen, dem Hof von Oldenburg und schließlich aber nicht endlich zum Schloss.

In den Neunziger Jahren wurde mit viel Aufwand und gestalterischem Geschick der Schlossplatz neu gestaltet. Grundlegend dafür ist eine Achse die vom Schlosseingang über den Schlosshof und Schlossplatz bis kurz vor die Mühlenstraße führt. Künftig wird von dieser Stelle aus, der 360 Grad Rundblick auf das Zentrum der Innenstadt Jever, "die Stadt der Kunst, Sage und Geschichte", durch einen über sieben Meter hohen modernen, vielleicht auch FAMILA-roten Neubau gestört.

Bitte bedenken Sie welches historische Erbe Sie durch Ihr Mandat zu betreuen haben und wie Sie es an Ihre politischen Nachfolger weitergeben wollen.

Beugen Sie sich nicht dem Zeitdruck und der Gier nach billigem Geld. Lehnen Sie die Änderung des Bebauungsplans 26 ab.

Die Stadt sieht keine Verletzung von Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Dem Umgebungsschutz wird mit dem vorliegenden Entwurf im vollen Umfang entsprochen.

Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Ensembles wird weder durch die Verwendung moderner Materialien noch durch die Kubatur des Gebäudes oder dessen Proportionen verursacht.

Der bewusst modern gestaltete Neubau und das daraus entstehende Spannungsfeld bzgl. der Gestaltung mit einem gewissen Kontrast unterstützt geradezu die Wirkung der historisch geprägten Bereiche.

Da sich die Anregungen überwiegend auf gestalterische Aspekte zum Gebäude beziehen und weder die Änderung des Bebauungsplanes noch der ursprüngliche Bebauungsplan Vorgaben zur baulichen Gestaltung enthält, werden diese Anregungen lediglich zur Kenntnis genommen.

25	25.07.2013	
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau Dankwardt, sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Ich habe mir die Zeichnungen zum Änderungsvorhaben des o.g. Bebauungsplanes sowie die Grundriss- Zeichnungen des geplanten Neubaus im Rathaus angesehen. Dabei bin ich zu dem Schluss gekommen, dass es verantwortungslos ist, einen Neubau über 18mx18m Grundfläche und insgesamt bis zu 3 Etagen in die denkmalgeschützten Wallanlagen zu stellen</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als ehemalige Schloßführerin habe ich gelernt, dass die noch voll um die Stadt führenden Wallanlagen, die zur Stadtgründung durch Frl. Maria angelegt wurden, eine Seltenheit in der heutigen Zeit darstellen und deswegen unter Denkmalschutz gestellt worden sind. Seitdem sind sie wie alle Denkmale zu schützen, zu pflegen und es ist darauf hinzuweisen. Statt dass die Stadt Hinweisschilder aufstellt und stolz ihre Schönheiten zeigt besonders das Ensemble Schloss, Amtsgericht, Frl.-Marien-Denkmal, Wallanlagen - soll nun ein modernes Haus auf die Anlagen gebaut werden! Das kann nicht den Zielen des Denkmalschutzes entsprechen. Dass der neue Bau mit geringstmöglicher Fläche auf dem alten Grundriss steht, um den Bestandschutz zu begründen, halte ich persönlich für Trixerei. 2. In der Anhörung einiger Ratsmitglieder zu diesem Thema hatte ich durchaus das Gefühl, dass die Damen und Herren nicht unbedacht dem zugestimmt haben, sondern sich von der unteren Denkmalschutzbehörde ermuntern ließen. Da dieses Amt so wie ich es verstanden habe durch eine Person vertreten wird, stelle ich fest, dass diese Person irrt oder sich bewusst über den Schutzstatus hinweggesetzt hat. Darum bitte ich dringend, einen anderen Platz für das neue Haus zu suchen oder das alte zu sanieren. Mit freundlichen Grüßen 		<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Rein formal ist festzustellen, dass ein ähnliches Gebäude von der Kubatur und Ausprägung bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig wäre. Die Abmessungen 18 m x 18 m wären nach den derzeit festgesetzten Baugrenzen zulässig und entsprechen übrigens auch dem kleinstädtisch geprägten Umfeld. Das Gebäude ist in Anbetracht der sog. 1/3 – Regelung des § 2 NBauO baurechtlich als eingeschossiges Gebäude einzustufen. Im Übrigen geht die Stadt von der Verträglichkeit der geplanten Maßnahme mit den Belangen der Denkmalpflege aus, da Vertreter der Denkmalbehörden den bisherigen Planungsprozess intensiv begleitet haben und dem nun vorliegenden Entwurf zugestimmt haben. Die die gesamte Altstadt umgebenden Wallanlagen, zu welchen auch die Graften gehören, werden durch den geplanten Neubau in ihrer Wirkung nicht verändert. Auch wird der Altstadtrundweg nicht unterbrochen, sondern lediglich dessen Führung wird im betroffenen Bereich geringfügig verändert. Künftig stehen den Fußgängern bis zu drei alternativ geführte Wege zur Verfügung (durch das Gebäude, über die Fräulein – Mariens – Straße oder über die Terrasse östlich des Neubaus). Die Vermutung bzgl. Ableitung eines fiktiven Bestandsschutzes (Trixerei) wird als unbegründet zurück gewiesen. Vielmehr ergibt sich der gewählte Standort aus den zu erfüllendem Raumprogramm und den Abstimmungen mit der Denkmalbehörde (Freistellung der Graft Richtung Süden).</p> <p>Richtig ist, dass die Stellungnahme der Denkmalbehörden ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Vorhabens und des Standortes darstellt. Hierdurch kann den gestalterischen Vorgaben und vor allem dem Umgebungsschutz entsprochen werden. Die Stadt sieht keine Veranlassung, die fachlichen Vorgaben der Unteren Denkmalbehörde in Frage zu stellen. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass der Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege in diese Abstimmungen ständig einbezogen war.</p>

26	25.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Stadtrat hat sich für den Neubau des Johann-Ahlers-Hauses entschieden, um zu einem Ergebnis zu kommen, denn die Zeit drängte, da Zuschüsse beantragt werden sollten. So habe ich es verstanden.</p> <p>Ich empfand, dass einige Ratsmitglieder nur schweren Herzens zustimmten, da hohe Neubaukosten zu erwarten sind und eine echte Auswahl nicht gegeben war, denn alle sechs Entwürfe sind ähnlich. Sie sind sehr moderne Bauten, die nicht die historische Altstadtkulisse ergänzen. Der Neubau passt mit seinen roten Kunststoff beschichteten Platten in ein Gewerbegebiet, aber nicht in eine historische Altstadt. Alternativen zu den Entwürfen fehlten.</p> <p>Die Stadt beschreibt die Situation am "Alten Markt/Stadtmitte" als sensibel. Bevor die Entwurfsausschreibung veranlasst wurde, fehlte ein Bürgerforum, das sich für diese Situation die städtebaulichen Ziele überlegt und Anregungen gibt. Auf deren Grundlage städtebauliche Entwicklungen stattfinden kann, um z.B. Fragen zu klären wie: "Ist es überhaupt gerechtfertigt und sinnvoll mit einer Bebauung in die bestehende Wallanlage einzugreifen?"</p> <p>Wenn man der Meinung ist, dass ein neues Gebäude für das Johann-Ahlers-Haus errichtet werden sollte, muss man einen Vergleich zum Erhalt des alten Gebäudes zulassen. So ist der Neubau klotzig, die Fassade unedel und farblich aufdringlich. Der Altbau transparent, niedrig, zurückhaltend, die Fassade edler durch Glas, Klinker und Aluminiumsprossen.</p>	<p>Der Stadtrat hat zu keiner Zeit Entscheidungen unter Zeitdruck in dieser Angelegenheit herbeigeführt. Dies kann auch mit den zahlreichen und intensiven Beratungen zu diesem Thema seit 2008 dokumentiert werden.</p> <p>Richtig ist, dass solch eine Entscheidung in Anbetracht ihrer Tragweite (Kosten, Stadtbild, Denkmalpflege) in den politischen Gremien nicht einfach „ab genickt“ werden konnte. Ein intensiver Beratungs- und Abwägungsprozess begleitete dieses Thema seit 2008.</p> <p>Nach Auffassung der Stadt konnte mit dem nun vorliegenden Entwurf und der Zustimmung durch die Denkmalbehörden ein modern geprägter und repräsentativer Neubau ausgewählt werden, welcher nicht nur mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar ist, sondern auch zu einer positiven Aussendarstellung der Stadt beitragen wird.</p> <p>Das Bürgerforum wurde im November 2012, vor Auswahl des nun vorgesehenen Entwurfs, geboten. Die Resonanz auf die in der Presse und im Internet vorgestellten Entwürfe war aber nur gering. Insofern kann von einer mangelnden Einbindung der Öffentlichkeit keine Rede sein.</p> <p>Der angesprochene Vergleich zwischen Neubau und Erhalt des alten Gebäudes wurde durch die Verwaltung hinreichend geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Modernisierung des Altbaus Kosten in einer Größenordnung von ca. 300.000,00 € verursachen würde.</p>

Weil in der Stadtentwicklung am "Alten-Markt" noch viele Fragen offen und ungeklärt sind, der Neubau kein Ensemble mit der historischen Bauweise rund um den "Alten Markt" bildet, der Umbau des Johann-Ahlers-Hauses nicht genügend untersucht wurde,

bitte ich Sie:

- **auf den Zuschuss zu verzichten**
- **-gegen die Änderung des Bebauungsplans zu stimmen und ihn nicht zu unterschreiben.**

Dafür ein Bürgerforum einzurichten, um Visionen für die Stadtentwicklung rund um den "Alten Markt" entwickeln zu können, die in städtebauliche Ziele münden.

Allerdings könnte mit solch einer umfassenden Modernisierung weder die zwingend erforderliche Barrierefreiheit des Gebäudes noch das mit den derzeitigen Nutzern abgestimmte Raumprogramm erfüllt werden. Ferner erlauben die nur bedingt umsetzungsfähigen energetischen Sanierungsarbeiten die angestrebte dauerhafte Reduzierung der Betriebskosten nur unzureichend.

Der Umgang mit dem Johann – Ahlers – Haus beschäftigt die Stadtverwaltung und die politischen Gremien bereits seit Ende der 90er Jahre (Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Brauerei und Integration der öffentlichen Einrichtungen in solch ein Gebäude).

Spätestens seit diesem Zeitpunkt wurde dieses Thema wiederkehrend in den Gremien behandelt. Auch wurde die angesprochene Alternative (Erhalt oder Neubau) untersucht, bevor im Sept. 2012 der Beschluss für einen Neubau gefasst wurde.

Ausschlaggebend für diesen Beschluss waren funktionale und bautechnische Mängel am Gebäude, sowie ein umfassender Vergleich der Kostenentwicklung vor allem unter Berücksichtigung der Betriebskosten.

In Anbetracht der seit Jahren andauernden Beratungen und des intensiven Abwägungsprozesses folgt die Stadt den vorgetragenen Anregungen nicht, sondern hält an ihrem Ziel fest, einen adäquaten Ersatz für die beiden öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

27	24.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, neben Schloss, Kirchplatz und Schlachtmühle gehört für mich zu den schönsten Stellen der Stadt der bisher ununterbrochene Grünring um die Stadt mit dem Fußweg über die Grünanlagen an den Grafien.</p> <p>Nach der vom Stadtrat vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans würde der Weg durchs Grüne, zu dem auch immer wieder Gäste gern mitkommen, durch einen Neubau unterbrochen, durch dessen Passage der Rundweg geführt werden soll (falls denn das Tor für den Durchgang geöffnet ist). Die Freifläche an der alten Stadtbefestigung wird durch einen massiven Neubau unterbrochen.</p> <p>Ich möchte daher meine Einwendung äußern gegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Standort auf der bisher bebauungsfreien Fläche des Walls • die Unterbrechung der Grünanlage und ihre Beseitigung um 18 m • die Größe und Höhe des vorgesehenen Baus 	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Altstadtrundweg: Die befürchtete Unterbrechung des Altstadtrundweges ist nicht gegeben; vielmehr können Fußgänger künftig unter drei alternativ geführten Wegeführungen wählen (durch den Erschließungsgang, westlich des Neubaus über die Fräulein - Marien – Straße oder aber über die Terrasse östlich des Neubaus).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standortauswahl: Der Standort wurde nach intensiver Beratung mit Vertretern der Denkmalbehörden gewählt. Mit dieser Standortwahl kann das Ziel, nämlich Öffnung der Graft Richtung Schlossstraße, erreicht werden. • Unterbrechung der Grünanlage: Die für den Neubau in Anspruch genommene Grünanlage wird derzeit durch den unzureichend gestalteten Fußweg Richtung Fräulein Maria Denkmal und sonstige mit Waschbetonplatten befestigte Flächen auf unterschiedlichen Höhenniveaus bestimmt. Der dort wenig erlebnisreiche Fußweg muss als orientierungslos bezeichnet werden. Mit dem geplanten Neubau, der Ausbildung der Passage und der Gestaltung der daran östlich bzw. westlich anschließenden Freiflächen kann die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich maßgeblich aufgewertet werden. Im Übrigen ist dieser Standort mit den Denkmalbehörden abgestimmt worden. • Größe und Höhe des Baus: Der Baukörper mit seinem Volumen und seiner Gestaltung wurde mit den Vertretern der Denkmalbehörden abgestimmt und wurde als für den Ort verträgliche Lösung eingeschätzt.

- die Unterbrechung des Fußwegs um die Innenstadt
- die vorgesehene auffallend plakative Fassadenfärbung z.T. in "Familia-Rot".

Als Alternative für den Neubau bietet sich die Renovierung der bisherigen Altentagesstätte an, oder aber die mittelfristige Nutzung anderer Immobilien für Altentagesstätte und Tourismusbüro in der Innenstadt, die letztlich den zunehmenden Lehrstand um zwei Gebäude verringern könnte. Es ist nur eine Frage der Zeit, wann geeignete Gebäude in der Innenstadt frei werden.

Ich erhebe daher meine Einwendung gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans.
Mit freundlichen Grüßen,

- **Vgl. hierzu Ausführungen zu Altstadttrundweg**

- **Farbliche Gestaltung:**

Entgegen der Auffassung des Bürgers kann mit Einsatz der gewählten farblichen Gestaltung nicht nur das Interesse von Besuchern auf das Gebäude gelenkt, sondern auch klar die Kontrastwirkung des modernen Gebäudes zur historischen Umgebung herausgestellt und somit die gewünschte Spannung erzeugt werden.

Alternativen zu einem Neubau (Modernisierung bzw. Umnutzung)

Der angesprochene Vergleich zwischen Neubau und Erhalt des alten Gebäudes wurde durch die Verwaltung hinreichend geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Modernisierung des Altbaus Kosten in einer Größenordnung von ca. 300.000,00 € verursachen würde.

Allerdings könnte mit solch einer umfassenden Modernisierung weder die zwingend erforderliche Barrierefreiheit des Gebäudes noch das mit den derzeitigen Nutzern abgestimmte Raumprogramm erfüllt werden. Ferner erlauben die nur bedingt umsetzungsfähigen energetischen Sanierungsarbeiten die angestrebte dauerhafte Reduzierung der Betriebskosten unzureichend.

Alternative Unterbringungsmöglichkeiten der beiden öffentlichen Einrichtungen in leer stehenden Ladenlokalen in der Innenstadt scheiden wegen der schlechten Erreichbarkeit, der fehlenden Orientierung, der unzureichenden Parkplatzangebote und wegen eines nicht unerheblichen Kostenaufwandes für Raummieten, Modernisierung und Unterhaltung von zwei Standorten aus.

Da die vorgetragenen Anregungen im Zuge der Vorbereitung der Änderung zum Bebauungsplan hinreichend diskutiert, abgewogen und in den Planungsprozess eingeflossen sind, werden die vorgetragenen Sachverhalte unter Angabe der o.g. Ausführungen zurück gewiesen.

28	28.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Bürgerin und Bürger der Stadt Jever erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 26 in der ausgelegten Form.</p> <p>Eine Instanz der Denkmalspflege für diese Stadt hat in diesem Jahr - 2013 – schriftlich festgestellt, dass aus ihrer Sicht die historischen Wallanlagen, in Sonderheit im Bereich des Ensembles Schloss, Marien-Denkmal, Amtsgericht, für einen Ersatzbau für das zum Abriss freigegebene Johann-Ahlers-Haus keinesfalls in Frage komme. Die Ratsmitglieder der Stadt Jever berufen sich mithin offenkundig auf eine andere Instanz des Denkmalschutzes, die ihnen genau diesen Ort inmitten der geschützten Gartenanlage als geeigneten Standort empfohlen habe.</p> <p>Für uns Normalbürger ist dies ein nicht nachzuvollziehender Widerspruch.</p> <p>Wir sind gewiss nicht gegen einen Neubau, wenn das alte Ahlers-Haus denn tatsächlich ausgedient haben und nicht wert sein sollte, gründlich renoviert und saniert zu werden. Wir sind selber Senioren, wir ahnen, wie wichtig es ist, ohne Sturzgefahr verschiedene Ebenen zu überwinden.</p> <p>Indes: wir sind bald dahin. Schauen wir in die Zukunft:</p> <p>In ein oder zwei Jahren, wenn das zu seiner Anfangszeit architektonisch doch ganz transparent und luftig anmutende Johann-Ahlers-Haus abgerissen sein wird, entsteht rechts nebenan, mitten in den baumbestandenen Wallanlagen, ein - für unser Empfinden überdimensionierter, nach familia-Art karminrot verplatteter Quader (mit Freiluftterrasse ,zugegeben) und empfiehlt sich den eintreffenden Touristen als deren erste Adresse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Über acht Meter hoch, 18 mal 18 Meter im Grundriss, vier Einfamilienhäuser hätten darin Platz; • Das Marien-Denkmal- baulich zur Marginalie herabgestuft; 	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der Stadt ist weder die angeführte schriftliche Stellungnahme noch die Instanz der Denkmalspflege, welche diese verfasst haben soll, bekannt. Das hier verfolgte Planungsziel, die Errichtung eines Ersatzbaus an dem nun gewählten Standort, entspricht dem intensiven Abstimmungsprozess mit den Vertretern der zuständigen Denkmalbehörden.</p> <p>Der Neubau ist das Ergebnis eines langen Abwägungs- und Diskussionsprozesses innerhalb der Stadtverwaltung und den politischen Gremien. Während dieses Diskussionsprozesses wurde auch eine Sanierung des vorhandenen Gebäudes überprüft. Diese Variante erwies sich unter wirtschaftlichen Aspekten und vor allem in Hinblick auf die Erfüllung funktionaler Anforderungen, wie Raumangebot und Barrierefreiheit, als nicht umsetzbar.</p> <p>Die Dimension des geplanten Neubaus ergibt sich unter anderem aus dem mit den Nutzern abgestimmten Raumansprüchen. Sowohl die vorgesehene Kubatur des Gebäudes mit einer Traufhöhe von 6,02 m und einer Gebäudehöhe von 7,02 m, als auch dessen Gestaltung wird seitens der Stadt als eine mit dem Ort verträgliche Lösung eingeschätzt. Diese Sichtweise wird ferner durch die Zustimmung der Denkmalbehörden zum Neubau untermauert.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Fräulein – Marien – Denkmal sind aufgrund des Abstandes des Gebäudes und die Neugestaltung des Vorplatzes mit Betonung der Achse Schloss – Graft ausgeschlossen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Die Fräulein-Marien-Straße - eine bedrohlich anmutende hohle Gasse, wenn der alten Gefängnis-Ziegelmauer des ehrwürdigen Amtsgerichtsgebäudes in Traufhöhe die kleinfenstrige Rückwand des sparsam gestalteten Neubaues gegenüber steht. <p>(Das Mahnmal für die vom Nazi-Regime ermordeten Jeveraner und Jeveranerinnen, das befürchten wir, wird buchstäblich in Bedrängnis geraten; vier recht alte Bäume werden weichen; die angeblich so speziellen hiesigen Fledermäuse in den alten Gewölben werden während der Bauarbeiten fliehen oder sterben ... Zu diesen Punkten werden sich Berufenere als wir bei Ihnen zu Wort melden.)</p> <p>Alles unerheblich? Wenn das neue Haus erst steht, wird es im Wege sein, den alteingesessenen Spaziergängern auf ihrer alten Spur ebenso wie touristischen Flaneuren, die hier am Tag ihren Wallrundgang beginnen oder bei Anbruch der Nacht mit dem Nachtwächter aufbrechen. Zwar soll es durch das neue Haus hindurch eine Art Bürgertunnel geben, doch der wird nach Geschäftsschluss abgeschlossen,</p> <p>Nichts bleibt wie es einmal war. Das ist gut so. Was an die Stelle des Alten tritt, sollte allerdings besser sein. Der geplante Neubau ist es - an dieser Stelle - nach unserer Überzeugung nicht.</p> <p>Es gibt viele zauberhafte kleine Alt-Städte in Deutschland. Nach der "Wende" sind uns in beglückender Weise noch mehr zugänglich geworden. Von denen heben einige erst ihre Schätze. Einig sind die meisten darin, diese zu bewahren.</p> <p>Daher unsere Bitte an die Damen und Herren im Rat der Stadt Jever: Hütet unser kleines Perlencollier am Hals der Altstadt, die Wall-Graften mit den Bäumen, Büschen, Blumen, Enten und Gänsen. Mit WOHLmeinenden Grüßen.</p>	<p>Die befürchtete Entstehung einer Straßenschlucht kann schon alleine aufgrund des Abstandes zwischen den beiden Gebäuden von ca. 9,0 m (mind. jedoch 8,50 m) ausgeschlossen werden. Die Fassade weist gerade im Hinblick auf vorhandene historische städtebauliche Strukturen eine klar gegliederte schlichte Gliederung (Fensterachsen) auf.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Mahnmals für die ermordeten jüdischen Mitbürger kann wegen des Abstandes des Neubaus zum Mahnmal (mind. 8,50 m) ausgeschlossen werden.</p> <p>Für die vier zu entfernenden Bäume werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzpflanzungen im Zuge der Neugestaltung der Freiflächen vorgenommen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen kann ausgeschlossen werden, da sich diese Quartiere im gemauerten Kanal unter der Schlossstraße befinden. Dort wird weder gebaut noch wirkt sich die ca. 22 Meter entfernte Baustelle für den geplanten Neubau auf diese Quartiere aus.</p> <p>Mit dem Neubau werden sich weder die Attraktivität des Rundweges noch der Erlebniswert und der Charme des Ortes (Wallanlage) zum Nachteil verändern, vielmehr verspricht sich die Stadt mit der Neugestaltung des Umfeldes der neuen Begegnungsstätte die Aufwertung des derzeit ungeordneten Bereichs.</p> <p>Sowohl der modern gestaltete Neubau als auch der gewählte Standort erlauben nach Auffassung der Stadt eine Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege (Umgebungsschutz) bei gleichzeitiger Umsetzung des städtischen Zieles, nämlich die Schaffung eines Ortes der Begegnung mit „guter Adresse“.</p> <p>Unter anderem dient diese vorgesehene Maßnahme mit Schaffung von repräsentativen Räumen für die Marketing – und Tourismus GmbH dem Ziel einer besseren Darstellung der Stadt Jever als Fremdenverkehrsort.</p> <p>Die vorgetragenen Anregungen wurden bereits im Zuge des bisher durchgeführten Abwägungsprozesses erörtert und entsprechend in der Planung berücksichtigt. Neue Erkenntnisse können daraus nicht abgeleitet werden.</p>
---	---

29	28.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Ich erhebe Einwendungen und Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Teilbereich "Stadtmitte-Alter Markt" sowie die Durchführung des Verfahrens nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13a in Verbindung mit § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches:</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Verfahren: Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar. Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten. Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig. Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete. Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.</p>

1. Es fand nur ein eingeschränkter Architektenwettbewerb statt, für den nur eine kleine Anzahl von Architekten durch den Leiter der Kämmererei ausgewählt und zu einer Abgabe eines Entwurfes gebeten wurde.

2. Eine Attraktion Jevers, die Fledermausbestände im Schlossgarten und in den Wallanlagen sowie die Überwinterungsquartiere im Bereich der verschütteten Befestigungsanlagen wurden in keinsten Weise berücksichtigt. Bei der letzten Zählung durch den Fledermausbeauftragten wurden über 40 Fledermäuse verschiedenster Arten gezählt. Durch die geplanten Baumaßnahmen (Lärm und Erschütterungen) werden die Fledermausarten entweder in ihrem Bestand vernichtet oder verschwinden.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13 a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

Zu 1. Gutachterverfahren:

Die Stadt hat bewusst in Anbetracht der relativ engen Vorgaben der Denkmalbehörden lediglich eine gewisse Anzahl von Architekten im Zuge eines Gutachterverfahrens zur Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen gebeten. Solche Verfahren sind bei den zwingend zu beachtenden Vorgaben nicht nur üblich, sondern auch im Sinne der Lösungsfindung ausreichend. Die Ausschreibung eines offenen Ideenwettbewerbs hätte nicht nur enorme Kosten für die Stadt (Wettbewerbsbegleitung und – durchführung) verursacht, sondern auch einen wesentlich längeren Zeitraum für eine Lösungsfindung erfordert.

Insofern geht die Stadt davon aus, dass mit dem gewählten Gutachterverfahren, den Ansprüchen des Städtebaus, der Architektur und der Denkmalpflege unter Beachtung der Kosten /Nutzenaspekte hinreichend entsprochen werden konnte.

Zu 2. Fledermausvorkommen:

Die angesprochenen Fledermausvorkommen sind der Stadt bekannt. Allerdings nutzen diese lediglich den hohen und Richtung Schlossgraft orientierten Kanal mit der dort vorhandenen gemauerten Kammer unter der Schlossstraße. Der kleine, Richtung Norden zur Blankgraft führende, gemauerte Kanal, welcher an den Schacht südlich des Marien – Denkmals anschließt, bietet mit einer Höhe von lediglich 0,3 Metern und einem ständigen Wasserstau keinen Lebensraum für Fledermäuse.

Insofern ist festzustellen, dass lediglich der wesentlich größere, gemauerte Kanal,

3. Dass der Stadt übergebene Mahnmal zur Erinnerung an die jeverschen Juden an der ehemaligen Gefängnismauer in der Frl.-Maria-Straße wird durch den Bau des fast acht Meter hohen Gebäudes und dem schreienden Rot der Außenfassade entwürdigt. Zudem wird der bisherige Platzcharakter vor dem Denkmal durch das Heranrücken des zu errichtenden Gebäudes an die Fräulein-Maria-Straße zerstört. Dieser in Kauf genommene Zustand entspricht in keiner Weise mehr dem von Privatpersonen und der Gesellschaft für christlich-jüdische Zusammenarbeit beschlossenen Standort, der 1996 als angemessener und würdiger Ort der Mahnung und Erinnerung gewählt wurde.

welcher nach Süden zur Schlossgraft führt, solch einen Lebensraum ermöglicht. Die Ausflugsöffnung öffnet sich zur Schlossgraft rückseitig des Kriegerdenkmals. Durch die geplante Neubaumaßnahme der Begegnungsstätte wird dieser Lebensraum für Fledermäuse südlich des Sammelschachts nicht in Mitleidenschaft gezogen. Das geplante Neubauvorhaben hält einen Abstand von mindestens 22 Metern zu diesem Schacht ein.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Neugestaltung der Schlosstraße in den 80er Jahren zum Schutz dieses historischen Kanals eine Betondecke in die Schlosstraße eingebaut wurde und die Fledermauspopulation daran keinen Schaden genommen hat.

Lkw – Verkehre, welche die Schlosstraße befahren, erzeugen dauerhaft mehr Störungen und Vibrationen als die geplante und zeitlich begrenzte Baumaßnahme. Die Fledermauskolonie hat sich von den dauerhaften Störungen (Lkw- Verkehre) nicht beeinträchtigen lassen.

Dieser Sachverhalt wurde in der Stadt nochmals ausführlich mit dem für Naturschutz zuständigen Mitarbeiter erörtert, und man kam zu dem Schluss, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes, welcher eine maßgebliche Rücknahme des Bauteppichs gegenüber dem heutigen Zustand (um ca. 12 Meter) vorsieht, keine Beeinträchtigung für die Fledermausvorkommen zu erwarten ist.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im bisherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen Anforderungen bzgl. des Artenschutzes oder der Prüfung von weiteren Umweltbelangen formuliert.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Fledermausvorkommen:

Die Stadt erwartet durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen und weist diese Bedenken entsprechend zurück.

Zu 3. Beeinträchtigung des Mahnmals:

Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung des Bürgers lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von 7,02 Meter für den Erschließungsgang vor. Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf evtl. konstruktionsbedingte Notwendigkeiten mit einer Traufhöhe von 7,0 und einer Gebäudehöhe von 8,0 m geringfügig höhere Werte als Maximalwerte fest.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichts zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,5 Meter

Ich bitte darum, von dem geplanten Neubau abzusehen und eine Lösung herbeizuführen, die dem Erhalt der Wallanlagen, dem Denkmal- und Naturschutz und damit der gesamten Altstadt und den Jeveranern dient.
Ziallerns, den 28. Juli 2013

Klaus Homola
1. Stellvertretender Vorsitzender des Jeverländischen Altertums- und Heimatvereins e. V.

hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.
Die zweigeschossig wirkende Fassade des geplanten Neubaus zur Fräulein - Marien - Straße weist mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 Metern und einer Länge von ca. 18,0 Metern durchaus kleinstädtische Proportionen auf und begrenzt den Straßenraum der Fräulein - Marien - Straße, ohne die Wirkung einer Schlucht zu erzeugen.

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein - Marien - Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen begünstigt entgegen den geäußerten Befürchtungen nicht die Entstehung einer Straßenschlucht, sondern trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei. Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegenden unzureichend gestalteten Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein - Marien - Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße geschaffen, sondern der Erlebnisraum Straße aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung des Mahnmals durch den geplanten Neubau ist somit nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 3 (Straßenschlucht, Beeinträchtigung des Mahnmals):

Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt. Die geäußerten Befürchtungen werden in Anbetracht der dort entstehenden räumlichen Gesamtsituation zurück gewiesen.

Die oben angeführten einzelnen Belange wurden im Zuge der Vorbereitung der Maßnahme erörtert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unzumutbare Beeinträchtigungen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst werden.

30	28.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Bürger der Stadt Jever erhebe ich Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr.26 in der ausgelegten Form:</p> <p>Die Wallanlagen sind Teil des denkmalgeschützten Grüngürtels um die Altstadt Jever und sind zu erhalten. Das Gesamtbild von Schloss, Amtsgericht, Frl.- Maria-Denkmal, Wallanlagen und Johann-Ahlers-Haus wird durch den geplanten Neubau erheblich gestört:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der geplante Neubau durchbricht den Stadtrundgang durch den denkmalgeschützten Grüngürtel, auch die geplante "Sichtachse" kann ihn nicht ersetzen. – Der geplante Neubau beeinträchtigt mit seinem Volumen den Blick auf das Frl.-Maria-Denkmal, das Amtsgericht und das Denkmal für die ermordeten Juden. 	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die angeführten denkmalpflegerischen Aspekte wurden im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes anhand des vorliegenden Entwurfs zum geplanten Neubau intensiv mit Vertretern der zuständigen Denkmalbehörden erörtert und abgestimmt. Sowohl der gewählte Standort als auch die Ausbildung des Gebäudes (Form, Material und Farbgebung) entsprechen den Anforderungen des Denkmalschutzes und somit dem erforderlichen Umgebungsschutz nach NDSchG.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Unterbrechung der Grünanlage:</u> Die für den Neubau in Anspruch genommene Grünanlage wird derzeit durch den unzureichend gestalteten Fußweg Richtung Fräulein - Maria - Denkmal und sonstige mit Waschbetonplatten befestigte Flächen auf unterschiedlichen Höhengniveaus bestimmt. Der dort wenig erlebnisreiche Fußweg muss als orientierungslos bezeichnet werden. Die Ausbildung der Passage durch den Neubau und die Gestaltung der daran östlich bzw. westlich anschließenden Freiflächen wird zu einer deutlichen Aufwertung der Aufenthaltsqualität beitragen. Im Übrigen ist dieser Standort mit den Denkmalbehörden abgestimmt worden. • <u>Größe und Höhe des Gebäudes und Beeinträchtigungen:</u> Der Baukörper mit seinem Volumen und seiner Gestaltung wurde mit den Vertretern der Denkmalbehörden abgestimmt und wurde als für den Ort verträgliche Lösung eingeschätzt. Mit der Neugestaltung der Freianlagen erfährt das Umfeld des Fräulein – Maria- Denkmal eine Aufwertung anstatt der befürchteten Beeinträchtigung. Mit einem Abstand von mindestens 8,50 Metern zum Mahnmal kann auch eine Beeinträchtigung der Würde und Wahrnehmung des Mahnmals ausgeschlossen werden.

- Der geplante Neubau wäre in Form und Farbe ein Fremdkörper an dieser Stelle.
- Die schöne Stadt Jever zerstört wieder ein Stück vom eigenen Bild: Eine schöne Stadt mit Geschichte zu sein.

In nächster Nähe des geplanten Neubaus überwintern in Hohlräumen unter dem Pflaster mehrere Arten seltener Fledermäuse. Diese würden durch die anstehenden Erdarbeiten in ihrem Winterschlaf gestört und könnten nicht überleben.

- **Farbliche Gestaltung:**

Entgegen der Auffassung des Bürgers kann mit Einsatz der gewählten farblichen Gestaltung nicht nur das Interesse von Besuchern auf das Gebäude gelenkt, sondern auch klar die Kontrastwirkung des modernen Gebäudes zur historischen Umgebung herausgestellt und somit die gewünschte Spannung erzeugt werden.

Fledermausvorkommen:

Die angesprochenen Fledermausvorkommen sind der Stadt bekannt. Allerdings nutzen diese lediglich den hohen und Richtung Schlossgraft orientierten Kanal mit der dort vorhandenen gemauerten Kammer unter der Schlosstraße. Der kleine, Richtung Norden zur Blankgraft führende, gemauerte Kanal, welcher an den Schacht südlich des Marien – Denkmals anschließt, bietet mit einer Höhe von lediglich 0,3 Metern und einem ständigen Wasserstau keinen Lebensraum für Fledermäuse.

Insofern ist festzustellen, dass lediglich der wesentlich größere, gemauerte Kanal, welcher nach Süden zur Schlossgraft führt, solch einen Lebensraum ermöglicht. Die Ausflugsöffnung öffnet sich zur Schlossgraft rückseitig des Kriegerdenkmals.

Durch die geplante Neubaumaßnahme der Begegnungsstätte wird dieser Lebensraum für Fledermäuse südlich des Sammelschachts nicht in Mitleidenschaft gezogen. Das geplante Neubauvorhaben hält einen Abstand von mindestens 22 Metern zu diesem Schacht ein.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Neugestaltung der Schlosstraße in den 80er Jahren zum Schutz dieses historischen Kanals eine Betondecke in die Schlosstraße eingebaut wurde und die Fledermauspopulation daran keinen Schaden genommen hat.

Lkw – Verkehre, welche die Schlosstraße befahren, erzeugen dauerhaft mehr Störungen und Vibrationen als die geplante und zeitlich begrenzte Baumaßnahme. Die Fledermauskolonie hat sich von den dauerhaften Störungen (Lkw- Verkehre) nicht beeinträchtigen lassen.

Dieser Sachverhalt wurde in der Stadt nochmals ausführlich mit dem für Naturschutz zuständigen Mitarbeiter erörtert und man kam zu dem Schluss, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes, welcher eine maßgebliche Rücknahme des Bauteppichs gegenüber dem heutigen Zustand (um ca. 12 Meter) vorsieht, keine Beeinträchtigung für die Fledermausvorkommen zu erwarten ist.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im bisherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen Anforderungen bzgl. des Artenschutzes

An der Gefängnismauer in der Frl.-Maria-Straße befindet sich das Denkmal der jeverschen Juden, die hier zunächst inhaftiert und danach in die Vernichtungslager transportiert wurden. Der Abstand zur rückwärtigen Mauer (ca. 18x8 m) des geplanten Neubaus beträgt nur ca. 6,80 m. Dieses schadet der Würde des Denkmals und der hier Gedachten erheblich.

oder der Prüfung von weiteren Umweltbelangen formuliert.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Fledermausvorkommen:

Die Stadt erwartet durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen und weist diese Bedenken entsprechend zurück.

Beeinträchtigung des Mahnmals:

Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung des Bürgers lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von 7,02 Meter für den Erschließungsgang vor. Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf evtl. konstruktionsbedingte Notwendigkeiten mit einer Traufhöhe von 7,0 und einer Gebäudehöhe von 8,0 m geringfügig höhere Werte als Maximalwerte fest.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichts zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,5 Meter hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.

Die zweigeschossig wirkende Fassade des geplanten Neubaus zur Fräulein - Marien – Straße weist mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 Metern und einer Länge von ca. 18,0 Metern durchaus kleinstädtische Proportionen auf und begrenzt den Straßenraum der Fräulein – Marien – Straße, ohne die Wirkung einer Schlucht zu erzeugen.

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen begünstigt entgegen den geäußerten Befürchtungen nicht die Entstehung einer Straßenschlucht, sondern trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei. Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegenden unzureichend gestalteten Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße geschaffen, sondern der Erlebnisraum Straße aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung des Mahnmals durch den geplanten Neubau ist somit nicht gegeben.

Weiter halte ich den Abriss des Johann-Ah1ers-Hauses und den geplanten Neubau für Verschwendung von Steuergeldern. Bei einer ordentlichen Renovierung des vernachlässigten Gebäudes - behindertengerecht und energetisch auf den neuesten Stand gebracht, wären selbst die Kosten für die Stadt m. E. niedriger als der Eigenanteil am Neubau.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag zum Punkt Beeinträchtigung des Mahnmals:

Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt. Die geäußerten Befürchtungen werden in Anbetracht der dort entstehenden räumlichen Gesamtsituation zurück gewiesen.

Alternativen zu einem Neubau(Modernisierung bzw. Umnutzung)

Der angesprochene Vergleich zwischen Neubau und Erhalt des alten Gebäudes wurde durch die Verwaltung hinreichend geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Modernisierung des Altbaus Kosten in einer Größenordnung von ca. 300.000,00 € verursachen würde.

Allerdings könnte mit solch einer umfassenden Modernisierung weder die zwingend erforderliche Barrierefreiheit des Gebäudes noch das mit den derzeitigen Nutzern abgestimmte Raumprogramm erfüllt werden. Ferner erlauben die nur bedingt umsetzungsfähigen energetischen Sanierungsarbeiten die angestrebte dauerhafte Reduzierung der Betriebskosten nur unzureichend.

Alternative Unterbringungsmöglichkeiten der beiden öffentlichen Einrichtungen in leer stehenden Ladenlokalen in der Innenstadt scheiden wegen der schlechten Erreichbarkeit, der fehlenden Orientierung, der unzureichenden Parkplatzangebote und wegen eines nicht unerheblichen Kostenaufwandes für Raummieten, Modernisierung und Unterhaltung von zwei Standorten aus.

Da die vorgetragenen Anregungen im Zuge der Vorbereitung der Änderung zum Bebauungsplan hinreichend diskutiert, abgewogen und in den Planungsprozess eingeflossen sind, werden die vorgetragenen Sachverhalte unter Angabe der o.g. Ausführungen zurück gewiesen.

31	25.07.2013	
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Zur Person: Ich bin Eigentümer des Hausgrundstückes Frl.-Marien-Straße und wohne dort mit Frau und Kind, Beruflich bin ich auf die Benutzung eines Pkw angewiesen. Das Parken in der Nähe schon jetzt äußerst schwierig. Dauerparkplätze stehen bekanntlich in der gesetzlich vorgesehenen Anzahl im Bereich der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt nicht zur Verfügung. Das jetzige Neubauvorhaben führt dazu, dass sich diese Situation noch weiter verschlechtert, so dass ich als Hauseigentümer mir ernsthaft Gedanken über die weitere Entwicklung im Bereich meines Hauses machen muss.</p> <p>Zur Sache im Einzelnen: Das geplante Neubauvorhaben an der Frl.-Marien-Straße erschwert die Parkplatzsituation für Anwohner, Eigentümer, Besucher und Mieter im Bereich des Alten Marktes, in der Frl.-Marien-Straße und in der dahinter liegenden Altstadt. Statt die Parkplatzsituation zu entkrampfen, in dem man die Aktivitäten aus dem Johann-Ahlers-Haus in Leer stände im Nahbereich des Alten Marktes verlegt, z.B. das Tourismuszentrum in Räumlichkeiten im Hof von Oldenburg, von dem aus der Theodor-Pekol-Parkplatz leicht ausgeschildert und erreicht werden kann, werden mit dem Neubau folgende Fakten geschaffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Der Zielverkehr zum Tourismuszentrum wird weiterhin in diesen Bereich gelenkt, dabei verstärkt über die Frl.-Marien-Straße. b. Durch das Neubauvorhaben entfallen bereits vorhandene Einstellplätze -gegenüber dem Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger unserer Stadt. 	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der begrenzt zu Verfügung stehende öffentliche Parkraum in der Innenstadt (Dauerparken) stellt kein für Jever spezifisches Problem dar, sondern tritt in solchen vergleichbaren Lagen andernorts gleichermaßen auf. Hauseigentümer in der Innenstadt sind verpflichtet, entsprechende Parkplätze für Bewohner vorzuhalten. Ist dies aufgrund historischer und zu enger Bebauung nicht möglich, so kann gegenüber der Stadt kein Anspruch auf Schaffung von öffentlichen Dauerparkplätzen abgeleitet werden.</p> <p>Das geplante Neubauvorhaben verschärft die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nicht. In Folge des Neubaus gehen lediglich vier öffentliche Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße verloren. Auch wird der Vorwurf zurückgewiesen, mit Ansiedlung der Tourist – Information vermehrt Verkehr dorthin zu lenken. Im Übrigen waren die schlechte Erreichbarkeit leer stehender Ladenlokale und das mangelnde Parkraumangebot in der Innenstadt Gründe dafür, Abstand von solch einer Verlagerung der Tourist- Info zu nehmen.</p>	

Eine fehlende Perspektive für die Hauseigentümer führt dazu, dass notwendige Investitionen aus Sorge um die Zukunft zurückgestellt werden, dass Mieter sich immer mehr überlegen, ob sie Wohnungen im Bereich der Altstadt anmieten, da sie ihr Fahrzeug nirgends dauerhaft abstellen können, ohne mit Sanktionen rechnen zu müssen.

Der Wohnwert der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt wird kontinuierlich herabgesetzt, das bevorstehende Neubaufvorhaben vergrößert diese Sorgen weiter.

Dies gilt auch für einen eventuellen Verkehrswert der Grundstücke.

Darüber hinaus ist nicht zu übersehen, dass die Hauseigentümer als Anlieger der Frl.-Marien-Straße, die schon seit nahezu 25 Jahren ausgebaut ist, bei Umgestaltungsmaßnahmen im Umfeld der Frl.-Marien-Straße die Sorge haben, dass sie erneut für Erschließungsmaßnahmen herangezogen werden, und dass, wo ihnen jetzt ersatzlos Parkplätze entzogen werden, an deren Finanzierung sie über die Erschließungskosten bereits mitgewirkt haben.

Ich erhebe Bedenken dagegen, dass bei den gravierenden Auswirkungen des Neubaufvorhabens der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt wird.

Die Straße selbst wird nicht umgestaltet. Lediglich die Anordnung der Parkplätze wird geändert. Diese geringe bauliche Maßnahme wird der Neubaumaßnahme zugeordnet und stellt keine umlagefähige Erschließungsmaßnahme dar.

Auswahl des Verfahrens:

Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.

Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten.

Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig.

Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung

Speziell

1. Parkplätze

Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen.

Sie sind im Rahmen der Erschließung von den Anliegern mit bezahlt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen.

seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete.

Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.

Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt.

Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

1. Parkplätze

Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ belegt.

Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Frl.-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Besondere Sorge entsteht darüber, wie zukünftig **Behinderte, Mütter** mit Kinderwagen und/oder mit Kindern\auf Kinderfahrrädern und insbesondere **unsere älteren Mitbürger** mit "Rollies" dieses Hindernis passieren sollen.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplanten Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe

Die Vermutung, bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

Auch kann der Sachverhalt zur Neuorganisation der öffentlichen Stellplätze in der Fräulein – Marien – Straße nicht als Argument gegen die Anwendung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB angeführt werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Gräfte und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und **zwingt die Benutzer, Fußgänger und Fahrradfahrer, die ihr Rad schieben, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen.**

Der Altstadttrundweg führt - von Mettecker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadttrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadttrundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Fr. Marien- Straße - ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten – verschlossen sind.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich - Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlossstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Das verletzt wohl auch den Denkmalschutz für das bauliche Ensemble Schloss/Amtsgericht/Fräulein-Marien-Denkmal, Gefängnismauer mit Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers und das Naturdenkmal Wallanlagen.

Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück Jevers, Schloss, Schlossplatz und Alter Markt, in seinem Charakter gänzlich verändert, da optisch das hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude den Platz optisch dominieren wird.

Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Touristen und Bürger gerade in seiner historischen Prägung liegt.

Bei dieser Maßnahme werden noch nicht einmal die Forderungen der Denkmalpflege eingehalten, dass nämlich der umbaute Raum bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden darf und

zum Mariendenkmal ein so großer Abstand eingehalten werden muss, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann.

Entsprechende Überlegungen zum Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger, eines vom Jeverländischen Altertums- und Heimatverein, der Gesellschaft für christlich-jüdische Zusammenarbeit und Spendern aus der Bevölkerung finanzierten Denkmals an der Gefängnismauer, sind offenbar überhaupt nicht angestellt worden.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 2 (Altstadtrundweg):

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

3. Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

Beeinträchtigung des Mahnmals:

Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung des Bürgers lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von 7,02 Meter für den Erschließungsgang vor. Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf evtl. konstruktionsbedingte Notwendigkeiten mit einer Traufhöhe von 7,0 und einer Gebäudehöhe von 8,0 m geringfügig höhere Werte als Maximalwerte fest.

Dieser Neubau würde, wenn man von der OLB kommend um die Ecke biegt, optisch mit seinen unangepassten Farben (siehe Famila), seinen unangepassten Materialien, seiner Höhe und seinen Ausmaßen den ganzen Alten Markt dominieren und das Ensemble empfindlich stören.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichts zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,5 Meter hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.

Die zweigeschossig wirkende Fassade des geplanten Neubaus zur Fräulein – Marien – Straße weist mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 Metern und einer Länge von ca. 18,0 Metern durchaus kleinstädtische Proportionen auf und begrenzt den Straßenraum der Fräulein – Marien – Straße, ohne die Wirkung einer Schlucht zu erzeugen.

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen begünstigt entgegen den geäußerten Befürchtungen nicht die Entstehung einer Straßenschlucht, sondern trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei. Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegenden unzureichend gestalteten Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße geschaffen, sondern der Erlebnisraum Straße aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung des Mahnmals durch den geplanten Neubau ist somit nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Beeinträchtigung des Mahnmals:

Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt. Die geäußerten Befürchtungen werden in Anbetracht der dort entstehenden räumlichen Gesamtsituation zurück gewiesen.

32	25.07.2013	
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Zur Person: Ich bin die Hauseigentümerin des Hausgrundstückes Frl.-Marien-Straße, Jever. Das Gebäude ist ein Mehrfamilien-Wohnhaus. Für Bewohner und Mieter ist es bereits jetzt schwer, in der Nähe dauerhafte Einstellplätze zu finden, dies gilt auch für Freunde und Gäste. Das führt dazu, dass Mieter mit Fahrzeugen für die Anmietung von Wohnräumen in der Innenstadt jetzt schon nur schwer zu gewinnen sind. Die Mietsituation und Verwertbarkeit der Hausgrundstücke der Innenstadt im Bereich der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt ist äußerst kritisch. Hierzu wird auf die Leer stände, insbesondere im Bereich der Großen Wasserfontstraße/ Große Burgstraße hingewiesen. Das jetzige Neubauvorhaben führt dazu, dass sich diese Situation noch weiter verschlechtert, so dass Betriebsinhaber und Hauseigentümer sich ernsthaft Gedanken über den weiteren Standort und die Vermietbarkeit ihrer Häuser machen müssen.</p> <p>Zur Sache:</p> <p>1. Allgemein: Das geplante Neubauvorhaben an der Frl.-Marien-Straße erschwert die Parkplatzsituation für Anwohner, Eigentümer, Besucher und Mieter im Bereich des Alten Marktes, in der Frl.-Marienstraße und in der dahinter liegenden Altstadt. Statt die Parkplatzsituation zu entkrampfen, in dem man die Aktivitäten aus dem Johann-Ahlers-Haus in Leer stände im Nahbereich des Alten Marktes verlegt, z.B. das Tourismuszentrum in Räumlichkeiten im Hof von Oldenburg, von dem aus der Theodor-Pekol-Parkplatz leicht ausgeschildert und erreicht werden kann, werden mit dem Neubau folgende Fakten geschaffen:</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der begrenzt zu Verfügung stehende öffentliche Parkraum in der Innenstadt (Dauerparken) stellt kein für Jever spezifisches Problem dar, sondern tritt in solchen vergleichbaren Lagen andernorts gleichermaßen auf. Hauseigentümer in der Innenstadt sind verpflichtet, entsprechende Parkplätze für Bewohner vorzuhalten. Ist dies aufgrund historischer und zu enger Bebauung nicht möglich, so kann gegenüber der Stadt kein Anspruch auf Schaffung von öffentlichen Dauerparkplätzen abgeleitet werden</p> <p>1. Allgemein: Das geplante Neubauvorhaben verschärft die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nicht. In Folge des Neubaus gehen lediglich 4 öffentliche Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße verloren. Auch wird der Vorwurf zurückgewiesen, mit Ansiedlung der Tourist – Information vermehrt Verkehr dorthin zu lenken. Im Übrigen waren die schlechte Erreichbarkeit leer stehender Ladenlokale und das mangelnde Parkraumangebot in der Innenstadt Gründe dafür, Abstand von solch einer Verlagerung der Tourist- Info zu nehmen.</p>	

- a) Der Zielverkehr zum Tourismuszentrum wird weiterhin in diesen Bereich gelenkt, dabei verstärkt über die Frl.-Marien-Straße.
- b) Durch das Neubauvorhaben entfallen bereits vorhandene Einstellplätze -gegenüber dem Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger unserer Stadt.
- c) Es ist bekannt, dass die Hauseigentümer und Geschäftsinhaber seit Jahren große Probleme haben, mit der Konkurrenz auf der Grünen Wiese Schritt zu halten. Die schlechte Organisation des ruhenden Verkehrs im Bereich Frl.-Marien-Straße, aber darüber hinaus im Bereich der Altstadt führen deswegen immer wieder zu Überlegungen, ob ein Standort in diesem Bereich weiter aufrecht erhalten werden kann, zumal bei auf Dienstleistungen ausgerichteten Betrieben, die nicht wesentlich von einer Laufkundschaft abhängig sind.
Es ist doch für deren Kundschaft erheblich leichter, einen solchen Betrieb mit dem Pkw in den Ausfahrtstraßen der Stadt Jever oder in Gewerbegebieten im Umfeld zu erreichen.

Eine fehlende Perspektive für die Hauseigentümer führt dazu, dass notwendige Investitionen aus Sorge um die Zukunft zurückgestellt werden, dass Mieter sich immer mehr überlegen, ob sie Wohnungen im Bereich der Altstadt anmieten, da sie ihr Fahrzeug nirgends dauerhaft abstellen können, ohne mit Sanktionen rechnen zu müssen.

Der Wohnwert der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt wird kontinuierlich herabgesetzt, das bevorstehende Neubauvorhaben vergrößert diese Sorgen weiter.

Dies gilt auch für einen eventuellen Verkehrswert der Grundstücke.

Darüber hinaus ist nicht zu übersehen, dass ich als Hauseigentümer und als Anliegerin der Frl.-Marien-Straße, die schon seit nahezu 25 Jahren ausgebaut ist, bei Umgestaltungsmaßnahmen im Umfeld der Frl.-Marien-Straße die Sorge habe, dass ich erneut für Erschließungsmaßnahmen herangezogen werde, und dass, wo jetzt ersatzlos Parkplätze entzogen werden, an deren Finanzierung der Eigentümer meines Grundstückes über die Erschließungskosten bereits mitgewirkt hat.

Die Straße selbst wird nicht umgestaltet. Lediglich die Anordnung der Parkplätze wird geändert. Diese geringe bauliche Maßnahme wird der Neubaumaßnahme zugeordnet und stellt keine umlagefähige Erschließungsmaßnahme dar.

2. Ich erhebe Bedenken dagegen, dass bei den gravierenden Auswirkungen des Neubauvorhabens der Bebauungsplan Nr. 26 in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt wird.

2. Auswahl des Verfahrens:

Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.

Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten.

Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig.

Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH - Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete.

Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.

Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt.

Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der

3. Speziell

3.1. Parkplätze

Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen.

Sie sind im Rahmen der Erschließung von den Anliegern mit bezahlt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen.

Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

3.1. Parkplätze

Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ belegt.

Die Vermutung, bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann

3.2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Fräulein-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Besondere Sorge entsteht darüber, wie zukünftig **Behinderte, Mütter** mit Kinderwagen und/oder mit Kindern\auf Kinderfahrrädern und insbesondere **unsere älteren Mitbürger** mit "Rollies" dieses **Hindernis** passieren sollen.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplanten Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und **zwingt die Benutzer, Fußgänger und Fahrradfahrer, die ihr Rad schieben, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen.**

Der Altstadtrundweg führt - von Mettecker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadtrundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Fräulein-Marien-Straße - ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind.

weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

Auch kann der Sachverhalt zur Neuorganisation der öffentlichen Stellplätze in der Fräulein – Marien – Straße nicht als Argument gegen die Anwendung eines Verfahrens nach 3 13 a BauGB angeführt werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

3.2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich - Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlosstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Altstadttrundweg:

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

Das verletzt wohl auch den Denkmalschutz für das bauliche Ensemble Schloss/Amtsgericht/Fräulein-Marien-Denkmal, Gefängnismauer mit Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers und das Naturdenkmal Wallanlagen.

Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück Jevers, Schloss, Schlossplatz und Alter markt, in seinem Charakter gänzlich verändert, da optisch das hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude dem Platz optisch dominieren wird.

Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Touristen und Bürger gerade in seiner historischen Prägung liegt.

Bei dieser Maßnahme werden noch nicht einmal die Forderungen der Denkmalspflege eingehalten, dass nämlich

- der umbaute Raum bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden darf und
- zum Mariendenkmal ein so großer Abstand eingehalten werden muss, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann.

Entsprechende Überlegungen zum Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger, eines vom Jeverländischen Altertums- und Heimatverein, der Gesellschaft für christlich-jüdische Zusammenarbeit und Spendern aus der Bevölkerung finanzierten Denkmals an der Gefängnismauer, sind offenbar überhaupt nicht angestellt worden.

Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

Beeinträchtigung des Mahnmals:

Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung des Bürgers lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von 7.02 Meter für den Erschliessungsgang vor. Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf evtl. konstruktionsbedingte Notwendigkeiten mit einer Traufhöhe von 7,0 und einer Gebäudehöhe von 8,0 m geringfügig höhere Werte als Maximalwerte fest.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichts zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,5 Meter hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.

Die zweigeschossig wirkende Fassade des geplanten Neubaus zur Fräulein -

Dieser Neubau würde, wenn man von der OLB kommend um die Ecke biegt, optisch mit seinen unangepassten Farben (siehe Familia), seinen unangepassten Materialien, seiner Höhe und seinen Ausmaßen den ganzen Alten Markt dominieren und das Ensemble empfindlich stören.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Marien – Straße weist mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 Metern und einer Länge von ca. 18,0 Metern durchaus kleinstädtische Proportionen auf und begrenzt den Straßenraum der Fräulein – Marien – Straße, ohne die Wirkung einer Schlucht zu erzeugen.

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen begünstigt entgegen den geäußerten Befürchtungen nicht die Entstehung einer Straßenschlucht, sondern trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei. Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegenden unzureichend gestalteten Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße geschaffen, sondern der Erlebnisraum Straße aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung des Mahnmals durch den geplanten Neubau ist somit nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Beeinträchtigung des Mahnmals:

Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt. Die geäußerten Befürchtungen werden in Anbetracht der dort entstehenden räumlichen Gesamtsituation zurück gewiesen.

33	25.07.2013	
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Zur Person: Wir haben im Jahre 2005 das Hausgrundstück Frl.-Marien-Straße, Jever erworben. Im Untergeschoss liegen Geschäftsräume, das Obergeschoss wird von uns zu Wohnzwecken genutzt. Ausschlaggebend für unsere Kaufentscheidung war die damalige Situation:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Das Bauvorhaben für ein Verwaltungsgebäude auf dem Alten Markt war bereits aufgegeben. b) Das gesamte Umfeld wurde nach unserer Kenntnis durch das seit 1978 geltende Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt. c) Neben uns befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble Schloss, Amtsgericht, Frl.-Marien-Denkmal, Denkmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers und das Jugendgefängnis, das nicht verändert werden darf. d) Entlang der Frl.-Marien-Straße ist die gesamte Fläche der Wallanlagen einschließlich Graften und Johann-Ahlers-Haus sowie der davor liegenden Freifläche des Alten Marktes Teil der denkmalgeschützten Wallanlagen. Auch darin waren wir uns sicher, dass hier der Denkmalsschutz Veränderungen verhindert. e) Besucher, Mitarbeiter und wir selbst haben ausreichende Parkplätze im Bereich der Frl.-Marien-Straße, die von beiden Seiten aus (vom Amtsgericht und von Mettcker aus) angefahren werden können. <p>Wir haben uns darin sicher gefühlt, dass die gegenüber unserem Haus durchgehend vorhandene Bepflanzung mit den grünen Baumkronen auch zukünftig den Wohnwert unseres Hauses, insbesondere die Nutzung unserer Oberwohnung, bestimmen wird.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die unter a) – e) aufgeführten Voraussetzungen mögen zwar Grundlage für die persönliche Kaufentscheidung gewesen sein. Diese begründen jedoch keinen Anspruch auf einen dauerhaften Erhalt jeglicher vorgefundener Situationen. Solch ein Anspruch würde die Stadt und alle anderen Grundstückseigentümer in der Nachbarschaft zur Handlungsunfähigkeit zwingen und damit jegliche Stadtentwicklung bzw. Veränderung verhindern. Grundstückseigentümer müssen mit Veränderungen im Stadtgefüge rechnen. Solche Veränderungen sind von den Anliegern hinzunehmen, sofern rechtlich formulierte Schutzansprüche (Grenzabstände, Immissionsschutz etc.) nicht beeinträchtigt werden. Solche Beeinträchtigungen werden weder durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes noch durch den geplanten Neubau hervorgerufen.</p>	

Für uns wird das Neubauvorhaben folgende Auswirkungen haben:

- Eine Anzahl Parkplätze - erreichbar vom Amtsgericht - entfallen.
- Ein erhöhter Zielsuchverkehr wird in die Frl.-Marien-Straße gelenkt und verdrängt dort andere Parkplatzsuchende.
- Anstelle der grünen Lunge wird unmittelbar gegenüber unserem Haus eine Wand von 18 x 8 m Höhe entstehen, die dazu noch im oberen Bereich mit einem roten reflektierenden und für diese Umgebung völlig untypischen Material verkleidet sein wird.
- Der Ausblick wird verschandelt, das reflektierende Material kann bei ungünstigem Lichteinfall dazu führen, dass unsere Räumlichkeiten von einem rötlichen Licht beherrscht werden.

Der Wohnwert und die Vermietbarkeit unseres Hauses werden dann sinken. Dies dürfte sich auch auf den Grundstückswert negativ auswirken.

Wir sind ernsthaft durch dieses Bauvorhaben in unserer Zukunftsplanung erschüttert.

Wir verdienen unser Einkommen überwiegend außerhalb von Jever und sind deswegen mit PC und Handy nicht an einen Standort gebunden.

Uns geht es - wie sicher vielen in der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt so, dass wir große Zweifel haben, dass unser Grundbesitz wertbeständig bleibt und der Wohnwert erhalten bleibt.

Dies bezieht sich auf Mieter ebenso wie auf Hauseigentümer.

Das Neubauvorhaben kann aus unserer Sicht nicht ohne eine gesamte Betrachtung für die Grundstückssituation, die Parkplatzsituation für Mitarbeiter, Betriebsinhaber, Kunden und Besucher entschieden werden.

Wir appellieren deswegen an die Verantwortlichen der Stadt Jever, vom Neubauvorhaben abzurücken, unter Berücksichtigung der Gesamtverantwortung für die Frl.-Marien-Straße und die dahinter liegende Altstadt.

Zur Sache insgesamt:

Das geplante Neubauvorhaben an der Frl.-Marien-Straße erschwert die Parkplatzsituation für Kunden, Besucher und Mitarbeiter im Bereich des Alten Marktes, in der Frl.-Marien-Straße und in der dahinter liegenden Altstadt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine geringfügige Anpassung des überbaubaren Bereiches verfolgt. Der geplante Neubau wird vornehmlich die bereits im alten Johann – Ahlers – Haus untergebrachten Nutzungen aufnehmen, somit handelt es sich um einen Ersatzbau von welchem keine zusätzlichen Verkehre in die Fräulein - Marien – Straße gelenkt werden. Auch die Gestaltung des Neubaus kann nicht ernsthaft als nachbarstörend angeführt werden.

Die Stadt hat die Öffentlichkeit im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes bereits hinreichend über die Notwendigkeit dieser Maßnahme informiert.

Im Zuge der Bauleitplanung kann die Geringfügigkeit der Änderung gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation dargelegt werden.

Den Belangen der Denkmalpflege kann durch den im Vorfeld geführten Abstimmungsprozess im vollen Umfang entsprochen werden.

Sonstige negative Auswirkungen auf die Rechte von Nachbarn sind bei objektiver Betrachtung der Sachverhalte nicht erkennbar.

Statt die Parkplatzsituation zu entkrampfen, in dem man die Aktivitäten aus dem Johann-Ahlers-Haus in Leerstände im Nahbereich des Alten Marktes verlegt, z.B. das Tourismuszentrum in Räumlichkeiten im Hof von Oldenburg, von dem aus der Theodor-Pekol-Parkplatz leicht ausgeschildert und erreicht werden kann, werden mit dem Neubau folgende Fakten geschaffen:

a) Der Zielverkehr zum Tourismuszentrum wird weiterhin in diesen Bereich gelenkt, dabei verstärkt über die Frl.-Marien-Straße.

b) Durch das Neubauvorhaben entfallen bereits vorhandene Einstellplätze gegenüber dem Mahmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger unserer Stadt.

c) Es ist bekannt, dass die Hauseigentümer und Geschäftsinhaber seit Jahren große Probleme haben, mit der Konkurrenz auf der Grünen Wiese Schritt zu halten. Die schlechte Organisation des ruhenden Verkehrs im Bereich Frl.-Marien-Straße, aber darüber hinaus im Bereich der Altstadt führen deswegen immer wieder zu Überlegungen, ob ein Standort in diesem Bereich weiter aufrecht erhalten werden kann, zumal bei auf Dienstleistungen ausgerichteten Betrieben, die nicht wesentlich von einer Laufkundschaft abhängig sind.

Es ist doch für deren Kundschaft erheblich leichter, einen solchen Betrieb mit dem Pkw in den Ausfahrtstraßen der Stadt Jever oder in Gewerbegebieten im Umfeld zu erreichen.

Eine fehlende Perspektive für die Hauseigentümer und Geschäftsinhaber führt dazu, dass notwendige Investitionen aus Sorge um die Zukunft zurückgestellt werden, dass Mieter sich immer mehr überlegen, ob sie Oberwohnungen im Bereich der Altstadt anmieten, da sie ihr Fahrzeug nirgends dauerhaft abstellen können, ohne mit Sanktionen rechnen zu müssen.

Der Wohnwert der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt wird kontinuierlich herabgesetzt, das bevorstehende Neubauvorhaben vergrößert diese Sorgen weiter.

Dies gilt auch für einen eventuellen Verkehrswert der Grundstücke.

Darüber hinaus ist nicht zu übersehen, dass die Hauseigentümer als Anlieger der Frl.-Marien-Straße, die schon seit nahezu 25 Jahren ausgebaut ist, bei Umgestaltungsmaßnahmen im Umfeld der Frl.-Marien-Straße die Sorge haben, dass sie erneut für Erschließungsmaßnahmen herangezogen werden,

Das geplante Neubauvorhaben verschärft die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nicht. In Folge des Neubaus gehen lediglich vier öffentliche Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße verloren. Auch wird der Vorwurf zurückgewiesen, mit Ansiedlung der Tourist – Information vermehrt Verkehr dorthin zu lenken.

Im Übrigen waren die schlechte Erreichbarkeit leer stehender Ladenlokale und das mangelnde Parkraumangebot in der Innenstadt Gründe dafür, Abstand von solch einer Verlagerung der Tourist- Info zu nehmen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die teilweise Umgestaltung der senkrecht angeordneten PKW- Stellplätze wird keine beitragspflichtige Erschließungsmaßnahme in der Fräulein- Marien – Straße hervorgerufen.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Anlieger nicht mit den

und dass, wo ihnen jetzt ersatzlos Parkplätze entzogen werden, an deren Finanzierung sie über die Erschließungskosten bereits mitgewirkt haben.

Wir erheben Bedenken dagegen, dass bei den gravierenden Auswirkungen des Neubauvorhabens der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13,13 a i. V.m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt wird.

Erstellungskosten für die 14 Parkplätze belastet wurden, siehe auch Abhandlung zu Parkplätzen.

Auswahl des Verfahrens:

Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.

Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten.

Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig.

Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete.

Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.

Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt.

Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes

Speziell rügen wir:

1. Parkplätze

Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen.

Sie sind im Rahmen der Erschließung von den Anliegern mit bezahlt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen.

Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat. Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

1. Parkplätze

Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ belegt.

Die Vermutung, bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte

2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Fräulein-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Besondere Sorge entsteht darüber, wie zukünftig **Behinderte, Mütter** mit Kinderwagen und/oder mit Kindern auf Kinderfahrrädern und **insbesondere unsere älteren Mitbürger** mit "Rollies" dieses **Hindernis** passieren sollen.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplantes Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und zwingt die **Benutzer, Fußgänger und Fahrradfahrer, die ihr Rad schieben, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen.**

Der Altstadtrundweg führt: von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im

Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

Auch kann der Sachverhalt zur Neuorganisation der öffentlichen Stellplätze in der Fräulein – Marien – Straße nicht als Argument gegen die Anwendung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB angeführt werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich - Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein –

Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadtrundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Frl.-Marien-Straße - ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind.

Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schloßstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Altstadtrundweg:

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

Das verletzt wohl auch den Denkmalschutz für das bauliche Ensemble Schloss/Amtsgericht/Fräulein-Marien-Denkmal, Gefängnismauer mit Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers und das Naturdenkmal Wallanlagen.

Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück Jevers, Schloss, Schlossplatz und Alter Markt, in seinem Charakter gänzlich verändert, da optisch das hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude dem Platz optisch dominieren wird.

Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Touristen und Bürger gerade in seiner historischen Prägung liegt.

Bei dieser Maßnahme werden noch nicht einmal die Forderungen der Denkmalspflege eingehalten, dass nämlich:

- der umbaute Raum, bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden darf und
- zum Mariendenkmal ein so großer Abstand eingehalten werden muss, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann.

Entsprechende Überlegungen zum Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger, eines vom Jeverländischen Altertums- und Heimatverein, der Gesellschaft für christlich-jüdische Zusammenarbeit und Spendern aus der Bevölkerung finanzierten Denkmals an der Gefängnismauer, sind offenbar überhaupt nicht angestellt worden.

Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

Beeinträchtigung des Mahnmals:

Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung des Bürgers lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von 7,02 Meter für den Erschließungsgang vor. Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf evtl. konstruktionsbedingte Notwendigkeiten mit einer Traufhöhe von 7,0 und einer Gebäudehöhe von 8,0 m geringfügig höhere Werte als Maximalwerte fest.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichts zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,5 Meter hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.

Die zweigeschossig wirkende Fassade des geplanten Neubaus zur Fräulein – Marien – Straße weist mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 Metern und einer Länge von ca. 18,0 Metern durchaus kleinstädtische Proportionen auf und begrenzt den Straßenraum der Fräulein – Marien – Straße, ohne die Wirkung einer Schlucht zu erzeugen.

Dieser Neubau würde, wenn man von der OLB kommend um die Ecke biegt, optisch mit seinen unangepassten Farben (siehe Famila), seinen unangepassten Materialien, seiner Höhe und seinen Ausmaßen den ganzen Alten Markt dominieren und das Ensemble empfindlich stören. Wir bitten darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.
Mit freundlichen Grüßen

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen begünstigt entgegen den geäußerten Befürchtungen nicht die Entstehung einer Straßenschlucht, sondern trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei. Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegendem unzureichend gestaltetem Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße geschaffen, sondern der Erlebnisraum Straße aufgewertet werden.
Eine Beeinträchtigung des Mahnmals durch den geplanten Neubau ist somit nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Beeinträchtigung des Mahnmals:

Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt. Die geäußerten Befürchtungen werden in Anbetracht der dort entstehenden räumlichen Gesamtsituation zurück gewiesen

34	25.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Zur Person: Ich betreibe im Hausgrundstück Wangerstraße einen Elektroservice mit Dienstleistungen außer Hauses und Verkauf. Für meine Mitarbeiter, für Kunden und Besucher, insbesondere, wenn Waren angeliefert werden oder abgeholt werden, ist die Erreichbarkeit meines Geschäftslokals schon jetzt äußerst schwierig. Dauerparkplätze stehen bekanntlich in der gesetzlich vorgesehenen Anzahl im Bereich der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt nicht zur Verfügung.</p> <p>Das jetzige Neubauvorhaben führt dazu, dass sich diese Situation noch weiter verschlechtert, so dass Betriebsinhaber und Hauseigentümer sich ernsthaft Gedanken über den weiteren Standort und die Vermietbarkeit ihrer Häuser machen müssen.</p> <p>Zur Sache im Einzelnen:</p> <p>Das geplante Neubauvorhaben an der Frl.-Marien-Straße erschwert die Parkplatzsituation für Anwohner, Eigentümer, Besucher und Mieter im Bereich des Alten Marktes, in der Frl.-Marienstraße und in der dahinter liegenden Altstadt. Statt die Parkplatzsituation zu entkrampfen, in dem man die Aktivitäten aus dem Johann-Ahlers-Haus in Leerstände im Nahbereich des Alten Marktes verlegt, z.B. das Tourismuszentrum in Räumlichkeiten im Hof von Oldenburg, von dem aus der Theodor-Pekol-Parkplatz leicht ausgeschildert und erreicht werden kann, werden mit dem Neubau folgende Fakten geschaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Der Zielverkehr zum Tourismuszentrum wird weiterhin in diesen Bereich gelenkt, dabei verstärkt über die Frl.-Marien-Straße. b) Durch das Neubauvorhaben entfallen bereits vorhandene 	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der begrenzt zu Verfügung stehende öffentliche Parkraum in der Innenstadt (Dauerparken) stellt kein für Jever spezifisches Problem dar, sondern tritt in solchen vergleichbaren Lagen andernorts gleichermaßen auf. Hauseigentümer in der Innenstadt sind verpflichtet, entsprechende Parkplätze für Bewohner und Mieter vorzuhalten. Ist dies aufgrund historischer und zu enger Bebauung nicht möglich, so kann gegenüber der Stadt kein Anspruch auf Schaffung von öffentlichen Dauerparkplätzen abgeleitet werden</p> <p><u>Allgemein:</u> Das geplante Neubauvorhaben verschärft die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nicht. In Folge des Neubaus gehen lediglich vier öffentliche Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße verloren. Auch wird der Vorwurf zurückgewiesen, mit Ansiedlung der Tourist – Information vermehrt Verkehr dorthin zu lenken. Im Übrigen waren die schlechte Erreichbarkeit leer stehender Ladenlokale und das mangelnde Parkraumangebot in der Innenstadt Gründe dafür, Abstand von solch einer Verlagerung der Tourist- Info zu nehmen.</p>

Einstellplätze -gegenüber dem Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger unserer Stadt.

- c) Es ist bekannt, dass die Hauseigentümer und Geschäftsinhaber seit Jahren große Probleme haben, mit der Konkurrenz auf der Grünen Wiese Schritt zu halten. Die schlechte Organisation des ruhenden Verkehrs im Bereich Frl.-Marien-Straße, aber darüber hinaus im Bereich der Altstadt führen deswegen immer wieder zu Überlegungen, ob ein Standort in diesem Bereich weiter aufrecht erhalten werden kann, zumal bei auf Dienstleistungen ausgerichteten Betrieben, die nicht wesentlich von einer Laufkundschaft abhängig sind.

Es ist doch für deren Kundschaft erheblich leichter, einen solchen Betrieb mit dem Pkw in den Ausfahrtstraßen der Stadt Jever oder in Gewerbegebieten im Umfeld zu erreichen.

Diese Überlegungen gelten grundsätzlich auch für mich und meinen Betrieb. Eine fehlende Perspektive für die Hauseigentümer führt dazu, dass notwendige Investitionen aus Sorge um die Zukunft zurückgestellt werden, dass Mieter sich immer mehr überlegen, ob sie Wohnungen im Bereich der Altstadt anmieten, da sie ihr Fahrzeug nirgends dauerhaft abstellen können, ohne mit Sanktionen rechnen zu müssen.

Der Wohnwert der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt wird kontinuierlich herabgesetzt, das bevorstehende Neubauprojekt vergrößert diese Sorgen weiter.

Dies gilt auch für einen eventuellen Verkehrswert der Grundstücke.

Darüber hinaus ist nicht zu übersehen, dass die Hauseigentümer als Anlieger der Frl.-Marien-Straße, die schon seit nahezu 25 Jahren ausgebaut ist, bei Umgestaltungsmaßnahmen im Umfeld der Frl.-Marien-Straße die Sorge haben, dass sie erneut für Erschließungsmaßnahmen herangezogen werden, und dass, wo ihnen jetzt ersatzlos Parkplätze entzogen werden, an deren Finanzierung sie über die Erschließungskosten bereits mitgewirkt haben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die teilweise Umgestaltung der senkrecht angeordneten PKW- Stellplätze wird keine beitragspflichtige Erschließungsmaßnahme in der Fräulein- Marien – Straße hervorgerufen. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Anlieger nicht mit den Erstellungskosten für die 14 Parkplätze belastet wurden, siehe auch Abhandlung zu Parkplätzen.

Ich erhebe Bedenken dagegen, dass bei den gravierenden Auswirkungen des Neubauvorhabens der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt wird.

3. Auswahl des Verfahrens:

Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.

Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten. Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig.

Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von FFH – Gebieten bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete.

Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.

Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt.

Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Speziell

1. Parkplätze

Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen.

Sie sind im Rahmen der Erschliessung von den Anliegern mit bezahlt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen.

Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

1. Parkplätze

Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ belegt.

Die Vermutung, bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

Auch kann der Sachverhalt zur Neuorganisation der öffentlichen Stellplätze in der Fräulein – Marien – Straße nicht als Argument gegen die Anwendung eines

2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Frl.-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Besondere Sorge entsteht darüber, wie zukünftig **Behinderte, Mütter** mit Kinderwagen und/oder mit Kindern\auf Kinderfahrrädern und insbesondere **unsere älteren Mitbürger** mit "Rollies" dieses **Hindernis** passieren sollen.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplanten Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und **zwingt die Benutzer, Fussgänger und Fahrradfahrer, die ihr Rad schieben, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen.**

Der Altstadtrundweg führt - von Mettecker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadtrundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Frl. Marien- Straße - ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten – verschlossen sind.

Verfahrens nach § 13 a BauGB angeführt werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Das verletzt wohl auch den Denkmalschutz für das bauliche Ensemble Schloss/Amtsgericht/Fräulein-Marien-Denkmal, Gefängnismauer mit Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers und das Naturdenkmal Wallanlagen.

Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück Jevers, Schloss, Schlossplatz und Altermarkt, in seinem Charakter gänzlich verändert, da optisch das hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude dem

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden. Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlossstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Altstadtrundweg:

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner

Platz optisch dominieren wird.

Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Touristen und Bürger gerade in seiner historischen Prägung liegt.

Bei dieser Maßnahme werden noch nicht einmal die Forderungen der Denkmalspflege eingehalten, dass

- nämlich der umbaute Raum bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden darf und
- zum Mariendenkmal ein so großer Abstand eingehalten werden muss, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann.

Entsprechende Überlegungen zum Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger, eines vom Jeverländischen Altertums- und Heimatverein, der Gesellschaft für christlich-jüdische Zusammenarbeit und Spendern aus der Bevölkerung finanzierten Denkmals an der Gefängnismauer, sind offenbar überhaupt nicht angestellt worden.

Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

Beeinträchtigung des Mahnmals:

Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung des Bürgers lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von 7,02 Meter für den Erschließungsgang vor. Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf evtl. konstruktionsbedingte Notwendigkeiten mit einer Traufhöhe von 7,0 und einer Gebäudehöhe von 8,0 m geringfügig höhere Werte als Maximalwerte fest.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichts zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,5 Meter hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.

Die zweigeschossig wirkende Fassade des geplanten Neubaus zur Fräulein - Marien – Straße weist mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 Metern und einer Länge von ca. 18,0 Metern durchaus kleinstädtische Proportionen auf und begrenzt den Straßenraum der Fräulein – Marien – Straße, ohne die Wirkung einer Schlucht zu erzeugen.

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen begünstigt entgegen den geäußerten Befürchtungen nicht die Entstehung einer Straßenschlucht, sondern trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei. Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegenden unzureichend gestalteten Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet

Dieser Neubau würde, wenn man von der OLB kommend um die Ecke biegt, optisch mit seinen unangepassten Farben (siehe Famila), seinen unangepassten Materialien, seiner Höhe und seinen Ausmaßen den ganzen Alten Markt dominieren und das Ensemble empfindlich stören.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.

auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße geschaffen, sondern der Erlebnisraum Straße aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung des Mahnmals durch den geplanten Neubau ist somit nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Beeinträchtigung des Mahnmals:

Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt. Die geäußerten Befürchtungen werden in Anbetracht der dort entstehenden räumlichen Gesamtsituation zurück gewiesen.

35	25.07.2013	
<p>Originalstellungnahme:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Zur Person: Ich bin die Hauseigentümerin des Hausgrundstückes Wangerstraße. Im Erdgeschoß des Hauses vermiete ich Geschäftsräume, im Obergeschoß Wohnräume. Für die Mieter ist es bereits jetzt schwer, in der Nähe dauerhafte Einstellplätze zu finden, dies gilt auch für Mitarbeiter und Kunden der Geschäftsräume. Das führt dazu, dass Mieter mit Fahrzeugen für die Anmietung von Wohnräumen in der Innenstadt jetzt schon nur schwer zu gewinnen sind. Die Mietsituation und Verwertbarkeit der Hausgrundstücke der Innenstadt im Bereich der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt ist äußerst kritisch. Hierzu wird auf die Leerstände insbesondere im Bereich der Großen Wasserfontstraße / Große Burgstraße hingewiesen. Das jetzige Neubauvorhaben führt dazu, dass sich diese Situation noch weiter verschlechtert, so dass Betriebsinhaber und Hauseigentümer sich ernsthaft Gedanken über den weiteren Standort und die Vermietbarkeit ihrer Häuser machen müssen</p> <p>Zur Sache: 1. Allgemein: Das geplante Neubauvorhaben an der Frl.-Marien-Straße erschwert die Parkplatzsituation für Anwohner, Eigentümer, Besucher und Mieter im Bereich des Alten Marktes, in der Frl.-Marienstraße und in der dahinter liegenden Altstadt. Statt die Parkplatzsituation zu entkrampfen, in dem man die Aktivitäten aus dem Johann-Ahlers-Haus in Leerstände im Nahbereich des Alten Marktes verlegt, z.B. das Tourismuszentrum in Räumlichkeiten im Hof von Oldenburg, von dem aus der Theodor-Pekol-Parkplatz leicht ausgeschildert und erreicht werden kann, werden mit dem Neubau folgende Fakten geschaffen:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) Der Zielverkehr zum Tourismuszentrum wird weiterhin in</p>		<p>Der begrenzt zu Verfügung stehende öffentliche Parkraum in der Innenstadt (Dauerparken) stellt kein für Jever spezifisches Problem dar, sondern tritt in solchen vergleichbaren Lagen andernorts gleichermaßen auf. Hauseigentümer in der Innenstadt sind verpflichtet, entsprechende Parkplätze für Bewohner vorzuhalten. Ist dies aufgrund historischer und zu enger Bebauung nicht möglich, so kann gegenüber der Stadt kein Anspruch auf Schaffung von öffentlichen Dauerparkplätzen abgeleitet werden</p> <p>1. Allgemein: Das geplante Neubauvorhaben verschärft die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nicht. In Folge des Neubaus gehen lediglich vier öffentliche Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße verloren. Auch wird der Vorwurf zurückgewiesen, mit Ansiedlung der Tourist – Information vermehrt Verkehr dorthin zu lenken. Im Übrigen waren die schlechte Erreichbarkeit leer stehender Ladenlokale und das mangelnde Parkraumangebot in der Innenstadt Gründe dafür, Abstand von solch einer Verlagerung der Tourist- Info zu nehmen.</p>

diesen Bereich gelenkt, dabei verstärkt über die Frl.-Marien-Straße.

- b) Durch das Neubauvorhaben entfallen bereits vorhandene Einstellplätze -gegenüber dem Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger unserer Stadt.
- c) Es ist bekannt, dass die Hauseigentümer und Geschäftsinhaber seit Jahren große Probleme haben, mit der Konkurrenz auf der Grünen Wiese Schritt zu halten. Die schlechte Organisation des ruhenden Verkehrs im Bereich Frl.-Marien-Straße, aber darüber hinaus im Bereich der Altstadt führen deswegen immer wieder zu Überlegungen, ob ein Standort in diesem Bereich weiter aufrecht erhalten werden kann, zumal bei auf Dienstleistungen ausgerichteten Betrieben, die nicht wesentlich von einer Laufkundschaft abhängig sind.

Es ist doch für deren Kundschaft erheblich leichter, einen solchen Betrieb mit dem Pkw in den Ausfahrtstraßen der Stadt Jever oder in Gewerbegebieten im Umfeld zu erreichen.

Eine fehlende Perspektive für die Hauseigentümer führt dazu, dass notwendige Investitionen aus Sorge um die Zukunft zurückgestellt werden, dass Mieter sich immer mehr überlegen, ob sie Wohnungen im Bereich der Altstadt anmieten, da sie ihr Fahrzeug nirgends dauerhaft abstellen können, ohne mit Sanktionen rechnen zu müssen.

Der Wohnwert der Frl.-Marien-Straße und der dahinter liegenden Altstadt wird kontinuierlich herabgesetzt, das bevorstehende Neubauvorhaben vergrößert diese Sorgen weiter. Dies gilt auch für einen eventuellen Verkehrswert der Grundstücke.

Darüber hinaus ist nicht zu übersehen, dass die Hauseigentümer als Anliegerin der Frl.-Marien-Straße, die schon seit nahezu 25 Jahren ausgebaut ist, bei Umgestaltungsmaßnahmen im Umfeld der Frl.-Marien-Straße die Sorge haben, dass sie erneut für Erschließungsmaßnahmen herangezogen werden, und dass, wo jetzt Ihnen jetzt ersatzlos Parkplätze entzogen werden, an deren Finanzierung der Eigentümer meines Grundstückes über die Erschließungskosten bereits mitgewirkt haben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die teilweise Umgestaltung der senkrecht angeordneten PKW- Stellplätze wird keine beitragspflichtige Erschließungsmaßnahme in der Fräulein- Marien – Straße hervorgerufen. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Anlieger nicht mit den Erstellungskosten für die 14 Parkplätze belastet wurden, siehe auch Abhandlung zu Parkplätzen.

2. Ich erhebe Bedenken dagegen, dass bei den gravierenden Auswirkungen des Neubauvorhabens der Bebauungsplan Nr. 26 in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt wird.

2.Auswahl des Verfahrens:

Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.

Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten.

Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig. Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete.

Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.

Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat. Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten. In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

3. Speziell

3.1. Parkplätze

Mit der Ausweitung des Bauteppichs in Richtung Frl.-Marien-Straße gehen ca. 10 Parkplätze verloren, die bisher im Rahmen der öffentlichen Verkehrsfläche Frl.-Marien-Straße dem Publikum, insbesondere auch den Besuchern des Amtsgerichts und Gästen und Kunden der angrenzenden Häuser und Geschäfte in der Frl.-Marien-Straße und drum herum zur Verfügung standen.

Sie sind im Rahmen der Erschliessung von den Anliegern mit bezahlt worden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet werden können, ohne die Anlieger vorher in einem gesonderten Verfahren ausdrücklich darauf hinzuweisen und zu beteiligen.

Diese Einstellplätze fehlen den Besuchern des Amtsgerichtes, aber auch den Bewohnern und Gästen der Häuser und Geschäfte der Frl.-Marien-Straße und den Nebenstraßen.

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

3. Speziell

3.1. Parkplätze

Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ belegt.

Die Vermutung, bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein.

Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.

3.2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass die Grundstücke entlang der Frl.-Marien-Straße nur erschwert erreicht werden können, wenn ein Gast oder Kunde sich von der Kreuzung Am Alten Markt dorthin begeben will.

Besondere Sorge entsteht darüber, wie zukünftig **Behinderte, Mütter** mit Kinderwagen und/oder mit Kindern\auf Kinderfahrrädern und insbesondere **unsere älteren Mitbürger** mit "Rollies" dieses **Hindernis** passieren sollen.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplanten Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufenhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazier- und Radweg wird durch diesen Neubau abrupt unterbrochen und **zwingt die Benutzer, Fussgänger und Fahrradfahrer, die ihr Rad schieben, auf die Fräulein-Marien-Straße auszuweichen.**

Der Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadtrundweg und damit die Zuwegung zu den Häusern und Geschäften entlang der Frl.- Marien- Straße - ist somit erschwert, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten – verschlossen sind.

Auch kann der Sachverhalt zur Neuorganisation der öffentlichen Stellplätze in der Fräulein – Marien – Straße nicht als Argument gegen die Anwendung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB angeführt werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

3.2. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der

Das verletzt wohl auch den Denkmalschutz für das bauliche Ensemble Schloss/Amtsgericht/Fräulein-Marien-Denkmal, Gefängnismauer mit Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers und das Naturdenkmal Wallanlagen.

Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück

Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlossstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Altstadtgrundweg:

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkmalpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen

Jevers, Schloss, Schlossplatz und Altermarkt, in seinem Charakter gänzlich verändert, da optisch das hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude dem Platz optisch dominieren wird.

Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Touristen und Bürger gerade in seiner historischen Prägung liegt.

Bei dieser Maßnahme werden noch nicht einmal die Forderungen der Denkmalspflege eingehalten, dass nämlich

- der umbaute Raum bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden darf und
- zum Mariendenkmal ein so großer Abstand eingehalten werden muss, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann.
-

Entsprechende Überlegungen zum Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger, eines vom Jeverländischen Altertums- und Heimatverein, der Gesellschaft für christlich-jüdische Zusammenarbeit und Spendern aus der Bevölkerung finanzierten Denkmals an der Gefängnismauer, sind offenbar überhaupt nicht angestellt worden.

optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

Beeinträchtigung des Mahnmals:

Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung des Bürgers lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von 7,02 Meter für den Erschließungsgang vor. Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf evtl. konstruktionsbedingte Notwendigkeiten mit einer Traufhöhe von 7,0 und einer Gebäudehöhe von 8,0 m geringfügig höhere Werte als Maximalwerte fest.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichts zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,5 Meter hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.

Die zweigeschossig wirkende Fassade des geplanten Neubaus zur Fräulein - Marien – Straße weist mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 Metern und einer Länge von ca. 18,0 Metern durchaus kleinstädtische Proportionen auf und begrenzt den Straßenraum der Fräulein – Marien – Straße, ohne die Wirkung einer Schlucht zu erzeugen.

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen begünstigt entgegen den geäußerten Befürchtungen nicht die Entstehung einer Straßenschlucht, sondern trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei. Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegenden unzureichend gestalteten Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet

Dieser Neubau würde, wenn man von der OLB kommend um die Ecke biegt, optisch mit seinen unangepassten Farben (siehe Famila), seinen unangepassten Materialien, seiner Höhe und seinen Ausmaßen den ganzen Alten Markt dominieren und das Ensemble empfindlich stören.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen.

auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße geschaffen, sondern der Erlebnisraum Straße aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung des Mahnmals durch den geplanten Neubau ist somit nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Beeinträchtigung des Mahnmals:

Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt. Die geäußerten Befürchtungen werden in Anbetracht der dort entstehenden räumlichen Gesamtsituation zurück gewiesen.

36	28.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Bürgerin der Stadt Jever erhebe ich Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan Nr. 26. Nach den vorliegenden Plänen wird das Gebäude (18 x 18 m) bis zu acht Meter hoch. Meiner Meinung nach passt dies nicht in das Stadtbild von Jever, wenn neben dem Fräulein Maria Denkmal, dem Schloss und dem Amtsgericht ein solch modernes Gebäude seinen Platz finden würde, bestimmt nicht. Beim Bau dieses Gebäudes würden die Wallanlagen und ein Teil der Blankgraft zerstört werden. Die Graften sind ein Naturdenkmal, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Der überdimensionierte Bau des Altstadtquartiers, welches zu groß ist und gar nicht ins Stadtbild passt, bestärkt meine Bedenken. Jever soll nicht dem New York von Deutschland, Frankfurt am Main, mit hohen Gebäuden Konkurrenz machen. Man kam doch die letzten Jahrzehnte mit gewöhnlich großen Gebäuden zurecht, warum muss man so einem Größenwahn verfallen? Ich wünsche mir als Jeveranerin, nein ich appelliere an Sie, diesem Bauplan nicht zuzustimmen. Vielen Dank auch im Namen der Bürgerinnen und Bürger von Jever. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen. Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet. Sowohl die Kubatur des Neubaus als auch die erreichten Höhen (6,02 m Trauf- und 7,02 m Gebäudehöhe) fügen sich in die Umgebung ein und entsprechen kleinstädtischen Strukturen. Das zweigeschossige Amtsgericht mit Hochparterre weist z. B. eine Traufhöhe von ca. 9 Metern auf.</p> <p>Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles: Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der Intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.</p>

37	28.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Bebauungsplan Nr. 26 wird nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß BauGB abgewickelt, die Unterlagen sind zur Bürgereinsicht für mögliche Äußerungen im Rathaus zu Jever ausgelegt. Dies bietet die rechtlich begründete Möglichkeit, sich in dem dafür vorgesehenen Verfahren zu äußern. Das veranlasst mich, Ihnen meine Bedenken und Einwendungen mitzuteilen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Johann-Ahlers-Haus erlaubt Bürgern, Besuchern und Gästen derzeit, entlang der Wallanlagen zu spazieren. Mit dem Bau des geplanten Neubaus soll das Gebäude dicht an die Fräulein-Marien-Straße gesetzt werden. Der Weg entlang der Wallanlagen würde unterbrochen, Bäume sollen gefällt werden, die dort befindlichen Parkplätze gingen verloren. Die durch den Neubau führende Achse scheint mir kein Ersatz, zumal die Türen wohl nicht 24 Stunden passierbar sein werden. 	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>1. Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden</p> <p>Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann.- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.</p> <p>Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.</p> <p>Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.</p> <p>Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.</p> <p>Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich Denkmals die fehlende</p>

Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlossstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Altstadtgrundweg:

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

2. Wird die Größe des Neubaus den Erfordernissen gerecht? Und ist ein Bau von dieser Größe in den Wallanlagen gerechtfertigt? Das neue Gebäude soll Altentagesstätte und Tourismusbüro zugleich sein. Aufgrund dieser Forderungen soll erneut ein Gebäude in die Wallanlagen gebaut werden. Diesmal allerdings ein Gebäude von einer Höhe größer als 8 Meter mit einem Flächenbedarf von 18 x 18 Metern. Wurde hier das Verhältnis des Ensembles Fräulein Maria Denkmal, Neubau, Wallanlagen gebührend berücksichtigt? Wurden mit der Lage und Größe des Gebäudes die Auflagen des Denkmalschutzes vollständig eingehalten?

3. Die Planung des Neubaus gemäß Bebauungsplan Nr. 26 wird nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gern. BauGB abgewickelt. Dies, obwohl bezüglich des Naturschutzes hätte bekannt sein müssen, dass der geplante Neubau in unmittelbarer Nähe von unterirdischen Gängen gebaut werden soll, in denen zu schützende Spezies zuhause sind. Meines Erachtens hätte die Umweltverträglichkeit mit Experten geprüft werden müssen. Diese ergebnisoffene Prüfung muss zumindest nachgeholt werden.

2 Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Sowohl die Kubatur des Neubaus als auch die erreichten Höhen (6,02 m Trauf- und 7,02 m Gebäudehöhe) fügen sich in die Umgebung ein und entsprechen kleinstädtischen Strukturen. Das zweigeschossige Amtsgericht mit Hochparterre weist z. B. eine Traufhöhe von ca. 9 Metern auf.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

3. Fledermausvorkommen:

Die angesprochenen Fledermausvorkommen sind der Stadt bekannt. Allerdings nutzen diese lediglich den hohen und Richtung Schlossgraft orientierten Kanal mit der dort vorhandenen gemauerten Kammer unter der Schlossstraße. Der kleine, Richtung Norden zur Blankgraft führende, gemauerte Kanal, welcher an den Schacht südlich des Fräulein - Maria – Denkmals anschließt, bietet mit einer Höhe von lediglich 0,3 Metern und einem ständigen Wasserstau keinen Lebensraum für Fledermäuse.

Insofern ist festzustellen, dass lediglich der wesentlich größere, gemauerte Kanal, welcher nach Süden zur Schlossgraft führt, solch einen Lebensraum ermöglicht. Die Ausflugsöffnung öffnet sich zur Schlossgraft rückseitig des Kriegerdenkmals.

4. Zuletzt möchte ich meine Bedenken als Steuerzahler äußern. Ein wesentliches Argument für einen Neubau scheinen der Zustand des Johann-Ahlers-Hauses einerseits und die Landesfördermittel, die für einen Neubau in die Stadt fließen könnten, andererseits zu sein. Meine Fragen ergeben sich daraus.

Durch die geplante Neubaumaßnahme der Begegnungsstätte wird dieser Lebensraum für Fledermäuse südlich des Sammelschachts nicht in Mitleidenschaft gezogen. Das geplante Neubauvorhaben hält einen Abstand von mindestens 22 Metern zu diesem Schacht ein.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Neugestaltung der Schlosstraße in den 80er Jahren zum Schutz dieses historischen Kanals eine Betondecke in die Schlosstraße eingebaut wurde und die Fledermauspopulation daran keinen Schaden genommen hat.

Lkw – Verkehre, welche die Schlosstraße befahren, erzeugen dauerhaft mehr Störungen und Vibrationen als die geplante und zeitlich begrenzte Baumaßnahme. Die Fledermauskolonie hat sich von den dauerhaften Störungen (Lkw- Verkehre) nicht beeinträchtigen lassen.

Dieser Sachverhalt wurde in der Stadt nochmals ausführlich mit dem für Naturschutz zuständigen Mitarbeiter erörtert und man kam zu dem Schluss, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes, welcher eine maßgebliche Rücknahme des Bauteppichs gegenüber dem heutigen Zustand (um ca. 12 Meter) vorsieht, keine Beeinträchtigung für die Fledermausvorkommen zu erwarten ist.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im bisherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen Anforderungen bzgl. des Artenschutzes oder der Prüfung von weiteren Umweltbelangen formuliert.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Fledermausvorkommen:

Die Stadt erwartet durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen. Auch wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Untersuchungen gefordert. Somit besteht hierzu kein weiterer Klärungsbedarf.

4. Anlass für den Neubau:

Neben funktionalen Anforderungen (Barrierefreiheit, Raumangebot) spielte das Ziel einer dauerhaften Senkung der Betriebskosten durch den Einsatz moderner Haustechnik eine nicht zu unterschätzende Rolle. Auch die in Aussicht gestellten Fördermittel trugen zu dieser Entscheidung für einen Neubau bei. Hauptargument für diese Entscheidung war aber, den Nutzern endlich, nach jahrelangen Diskussionen, entsprechende Räume anbieten zu können. So profitieren hiervon nicht nur die älteren Mitbürger der Stadt, sondern das Gebäude kann auch von anderen Nutzergruppen für Veranstaltungen genutzt werden.

<p>5. a. Mit welchem Betrag wurde die Außengestaltung des Neubaus (Gestaltung, Bepflanzung, Skulpturen) berechnet? b. Welche Summe wurde seitens der Verwaltung für den gesamten Neubau in den Haushalt der Stadt Jever eingebracht (Kostenjahr)? Ist eine Neuverschuldung der Stadt vorgesehen? c. Wurde die Planung der Alternative "Modernisierung des Johann-Ahlers Hauses" detailliert gerechnet oder wurde ein Schätzwert von € 300.000 angenommen?</p> <p>6. Ich bitte alle Beteiligten, vor allem die, die für den Bau des Neubaus sind, um Verständnis für mein Begehren, die Wallanlagen und die Wege so intakt wie möglich zu halten und bitte daher um die Berücksichtigung meiner Fragen und Einwände.</p>	<p>Die touristische Vermarktung der Stadt erfordert zwangsläufig moderne und freundliche Räumlichkeiten. Die derzeitigen Räumlichkeiten können diesen Anforderungen auch nach Durchführung einer Modernisierung nicht gerecht werden.</p> <p>5. Finanzierung:</p> <p>a) Für die Neugestaltung der Außenanlagen werden in der Kostenschätzung des Architekten (Jan. 2013) brutto ca. 191.000,00 € aufgeführt.</p> <p>b) Die Gesamtkosten werden in dieser Kostenschätzung mit brutto ca. 1,24 Mio. € angegeben. Der städtische Anteil in Höhe von 371.600,- € wurde für die Haushaltsjahre 2013/2014 entsprechend eingestellt.</p> <p>c) Der Kostenansatz für die Modernisierung (300.000, 00 €) beruht auf einer relativ detaillierten Kostenschätzung aus dem Jahre 2008</p> <p>6. Die Wallanlagen und der dort geführte Fußweg werden im Zuge Neugestaltung gegenüber dem heutigen Zustand bezüglich ihrer Aufenthaltsqualität deutlich aufgewertet.</p>
---	---

38	27.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Neubau Johann-Ahlers-Haus in den Wallanlagen in Jever.</p> <p>Meine Begründung: Dieses Gebäude passt sich meiner Meinung nach in keiner Weise dem baulichen Stil unserer Altstadt an und verwehrt durch seine Höhe und Breite den wunderschönen Blick auf einen Teil unserer Historischen Innenstadt.</p> <p>Die Wallanlagen werden durch das Fällen von vier alten Bäumen zerstört.</p> <p>Der Rundgang durch die Wallanlagen wird durch das Gebäude unterbrochen auf dem Gang zum Frl. Maria Denkmal oder zum Schloss.</p> <p>Durch das neue Gebäude führt, so wie man sehen kann, ein Gang, der nach Feierabend und an Sonn und Feiertagen, wohl geschlossen werden soll. Also müssten Z.B. Menschen mit Behinderungen, Rollstühlen oder Rollatoren wieder zurück, um über das holprige Kopfsteinpflaster der Frl. Marienstraße zum Fußweg vor der Gerichtsmauer und dann zum Frl. Marien Denkmal bzw. Schloss zu gelangen?</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der ausgewählte Entwurf ist das Ergebnis eines Gutachterverfahrens und eines daran anschließenden Auswahlverfahrens. Das Auswahlgremium war mit Fachleuten aus den Bereichen der Denkmalpflege, des Städtebaus und der Architektur besetzt. Durch den Neubau soll der Bereich am Alten Markt aufgewertet und die Graft wieder besser erlebbar gemacht werden. Für die zu fällenden Bäume werden in Absprache mit der Denkmalpflege und der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzpflanzungen im neu zu gestaltendem Umfeld durchgeführt.</p> <p>Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab. Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt. Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.</p>

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich - Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schloßstraße gegenüber dem landschaftsbetonen und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Altstadtgrundweg:

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Dieses Gebäude ist meiner Ansicht viel zu groß, denn Jever braucht weder noch mehr Cafes oder andere Räumlichkeiten für Veranstaltungen bzw. Events. Hierbei sollte auf bestehendes Potenzial in unserer Stadt zurückgegriffen werden.

Mein Vorschlag wäre, das in die Jahre gekommene Johann Ahlers Haus zu sanieren. Laut Aussage eines Architekten ist dies auch machbar, denn die Bausubstanz ist renovierungsmöglich. Das ganze Gebäude ist einfach nur schlicht "heruntergekommen".

So wie jeder Hauseigentümer sein Haus pflegt, um es zu erhalten, ist es bei diesem Haus nicht gemacht worden.

Hier müsste jetzt nach neusten energetischen Gesichtspunkten etwas geschehen, um aus dieser Bausubstanz ein kleines Schmuckstück zu machen, dafür gibt es einige Beispiele in Jever, ich denke dabei an das ehemalige Bahnhofshotel.

Menschen mit ein wenig Phantasie können sich das sehr gut vorstellen!

Mein Vorschlag wäre, das Haus behindertengerecht umzubauen, das Tourismus - Büro nach vorne zu verlegen mit Blick zum Parkplatz.

Treffpunkt und Begegnungsstätte für die Senioren und kleine Vereine können nach unten verlegt werden mit Blick auf die Graften, natürlich unter Einbeziehung der kleinen Terrasse.

Das Büro für die Senioren sollte ins Rathaus oder zum Landkreis verlegt werden, um dort die Betreuung aller Senioren zu zentralisieren.

Mit freundlichen Grüßen

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

Die Größe des Gebäudes resultiert aus den mit den Nutzern abgestimmten Raumkonzepten. Die angesprochene Bewirtschaftungsmöglichkeit (Cafe) ist ebenso wie die sonstigen Veranstaltungsräume als Ersatz von Räumen für dort aktive Gruppen (Seniorentreff, Begegnungsstätte etc.) zu verstehen. Nur durch die Schaffung solcher zeitgemäßer Raumangebote kann künftig den Anforderungen dieser Gruppen entsprochen und dem heute beklagten Raummangel begegnet werden.

Die Modernisierung des bestehenden Gebäudes wurde in den zurückliegenden Jahren durch die Verwaltung geprüft. Im Ergebnis musste allerdings festgestellt werden, dass mit solch einer Sanierungs-/Modernisierung weder den Raumansprüchen der Nutzer entsprochen noch die zwingend erforderliche Barrierefreiheit erzielt werden kann. Aber auch die wünschenswerte Senkung der Unterhaltungskosten kann durch eine Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht im erforderlichen Maße erreicht werden.

Die nebenstehenden konkreten Vorschläge der Bürgerin waren Gegenstand der Überprüfung.

Insofern sieht die Stadt keine Alternative zum geplanten Neubau und verspricht sich hiervon eine Bereicherung.

39	29.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich persönlich empfinde den Neubau als schlimmen Eingriff in den Naturschutz. Die unterirdischen Gänge im Bereich vom Mariendenkmal werden als Winterquartier von diversen Fledermausarten genutzt. Diese werden Ende August wieder genutzt. Im Februar 2013 wurde dies vom Regionalbeauftragten des NLWKN kontrolliert.</p> <p>Ein Neubau würde genau dieses zerstören. Hier fehlt eine Abwägung nach dem Bundesnaturschutzgesetz §1 Abs.4 Nr.2.</p> <p>Ich bitte darum, diese Erwägung in dem weiteren Prozess mit einzubeziehen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Fledermausvorkommen:</p> <p>Die angesprochenen Fledermausvorkommen sind der Stadt bekannt. Allerdings nutzen diese lediglich den hohen und Richtung Schlossgraft orientierten Kanal mit der dort vorhandenen gemauerten Kammer unter der Schlosstraße. Der kleine, Richtung Norden zur Blankgraft führende, gemauerte Kanal, welcher an den Schacht südlich des Fräulein - Marien – Denkmals anschließt, bietet mit einer Höhe von lediglich 0,3 Metern und einem ständigen Wasserstau keinen Lebensraum für Fledermäuse.</p> <p>Insofern ist festzustellen, dass lediglich der wesentlich größere, gemauerte Kanal, welcher nach Süden zur Schlossgraft führt, solch einen Lebensraum ermöglicht. Die Ausflugsöffnung öffnet sich zur Schlossgraft rückseitig des Kriegerdenkmals. Durch die geplante Neubaumaßnahme der Begegnungsstätte wird dieser Lebensraum für Fledermäuse südlich des Sammelschachts nicht in Mitleidenschaft gezogen. Das geplante Neubauvorhaben hält einen Abstand von mindestens 22 Metern zu diesem Schacht ein.</p> <p>Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Neugestaltung der Schlosstraße in den 80er Jahren zum Schutz dieses historischen Kanals eine Betondecke in die Schlosstraße eingebaut wurde und die Fledermauspopulation daran keinen Schaden genommen hat.</p> <p>Lkw – Verkehre, welche die Schlosstraße befahren, erzeugen dauerhaft mehr Störungen und Vibrationen als die geplante und zeitlich begrenzte Baumaßnahme. Die Fledermauskolonie hat sich von den dauerhaften Störungen (Lkw- Verkehre) nicht beeinträchtigen lassen.</p> <p>Dieser Sachverhalt wurde in der Stadt nochmals ausführlich mit dem für Naturschutz zuständigen Mitarbeiter erörtert und man kam zu dem Schluss, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes, welcher eine maßgebliche Rücknahme des Bauteppichs gegenüber dem heutigen Zustand (um ca. 12 Meter) vorsieht, keine Beeinträchtigung für die Fledermausvorkommen zu erwarten ist.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im bisherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen Anforderungen bzgl. des Artenschutzes oder der Prüfung von weiteren Umweltbelangen formuliert.</p>

	<p>Abwägungsvorschlag zum Punkt Fledermausvorkommen: Die Stadt erwartet durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen. Auch wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Untersuchungen gefordert. Somit besteht hierzu kein weiterer Klärungsbedarf.</p>
--	---

40	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Bebauungsplan Nr. 26 wird in seiner 3. Änderung nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt.</p> <p>Das vereinfachte Verfahren nach BauGB kann dann angewandt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bestehen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Auswahl des Verfahrens:</p> <p>Das Änderungsverfahren entspricht in allen Punkten den Vorgaben des § 13 a BauGB und kann dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.</p> <p>Die Tatsache, dass durch die Änderung lediglich ein bereits baulich genutzter und zudem noch planungsrechtlich hierfür vorgesehener innerstädtischer Bereich überplant wird, stellt die maßgebliche Voraussetzung zur Anwendung dieses Verfahrens dar.</p> <p>Die Abhandlung der denkmalpflegerischen Belange spielt für die Auswahl des Verfahrens keine Rolle. Diese sind, egal nach welchem Verfahren der Plan geändert wird, zwangsläufig mit den hierfür zuständigen Fachbehörden endgültig abzustimmen und die Ergebnisse sind, wie im vorliegenden Fall geschehen, in den Plan einzuarbeiten.</p> <p>Da sich die Änderung lediglich auf einen Bereich von 2.450 m² beschränkt und somit der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 angeführte Schwellenwert von 20.000 m² (mögliche Grundfläche) weit unterschritten wird, ist das Verfahren nach diesen Vorschriften zulässig.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von den unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgütern ist weder zu erkennen noch wurde solch eine Beeinträchtigung seitens der unteren Naturschutzbehörde angeführt. Solch eine Beeinträchtigung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bezieht sich auf Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten gem. der Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie (FFH – Gebiete) bzw. auf Europäische Vogelschutzgebiete.</p> <p>Auch wird durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst.</p> <p>Insofern werden die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in vollem Umfang erfüllt. Auch seitens des Landkreises wurde dieses hier gewählte Verfahren nicht beanstandet.</p>

1. Landschaftspflege und Naturschutz

Die Denkmalspflege stellte noch im Jahre 2013 schriftlich fest, dass aus denkmalpflegerischer Sicht heute in dem Bereich des Gartendenkmals Wallanlagen - noch dazu im Bereich des Denkmalsensembles Schloss, Amtsgericht und Fräulein-Marien-Denkmal - überhaupt kein Bauvorhaben mehr genehmigt werden könne.

Zu Unrecht erfolgt die Zustimmung der Denkmalspflege für eine Zerstörung der Wallanlagen an dieser Stelle als Ausnahmetatbestand unter Berufung auf einen gewissen Bestandsschutz für einen Ersatzbau für das Johann-Ahlers-Haus.

Ein Abriss hebt bekanntlich den Bestandsschutz auf. Das kann jeder private Eigentümer, der schon einmal bei einer Baugenehmigung durch den Landkreis vor dieser Frage stand, bestätigen.

Außerdem können Fehler, die in der Vergangenheit, zumal dann, wenn sie vor dem Erlass des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Jahre 1978 gemacht wurden, keine Begründung dafür sein, solche Fehler nach Erlass dieses Gesetzes und unter neuen rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten zu wiederholen oder noch zu verschlimmern.

Der Vollständigkeit halber sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt in Anbetracht des Interesses der Öffentlichkeit an dieser Planung, abweichend von den rechtlichen Vorgaben des § 13a BauGB, ein offenes und transparentes Beteiligungsverfahren nicht nur angestrebt, sondern auch durchgeführt hat.

Neben dem im Internet angebotenen Forum zur offenen Diskussion der Ergebnisse aus dem Gutachterverfahren im Jahre 2012 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes im April/Mai 2013 angeboten.

In beiden Beteiligungsverfahren war die Resonanz gering.

Abwägungsvorschlag zur Auswahl des Verfahrens,

Die Bedenken gegen Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden zurückgewiesen.

1. Landschaftspflege und Naturschutz

Diese angeführte schriftliche Stellungnahme der Denkmalbehörde aus 2013 ist der Stadt nicht bekannt. Vielmehr hatte die Stadt nach intensiver Erörterung und Einbindung der Denkmalbehörden im Jahre 2012 den Standort gewählt und festgelegt.

Auch ist der Stadt nicht bekannt, dass sich die positive denkmalpflegerische Stellungnahme zum geplanten Standort für den geplanten Neubau auf Aspekte eines Bestandsschutzes im Sinne des Bauordnungsrechts stützt.

Einzig und allein festzustellen ist, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 südlich der Graft, zwischen der „Fräulein - Marien – Straße“ im Westen und dem „von - Thünen – Ufer“ im Osten, einen relativ großzügigen überbaubaren Bereich (ca. 615 m²) festsetzt.

Der nun gewählte Standort mit dem seitens der Denkmalspflege verfolgtem Ziel zur Öffnung der Blankgraft überschreitet die derzeit rechtskräftige westliche Baugrenze lediglich um max. 3,0 m. Dementsprechend wird die Baugrenze in diesem Bereich um 2 - 3 m weiter an die Fräulein- Marien – Straße verschoben.

Es muss an dieser Stelle aber auch festgestellt werden, dass der überbaubare Bereich durch die angestrebte 3. Änderung um ca. 120 m² gegenüber dem derzeit festgesetzten Bauteppich verkleinert wird.

Abwägungsvorschlag zu Punkt 2:

Die Bedenken werden gem. den vorher dargelegten Sachverhalten als unbegründet zurückgewiesen.

2. Umweltschutz, Artenschutz

Im Schlossgarten finden regelmäßig Fledermausführungen statt. Die unterirdischen Gänge im Bereich des Frl.-Marien-Denkmal beherbergen das Winterquartier für seltene Fledermausarten, die regelmäßig vom Regionalbeauftragten des NLWKN kontrolliert werden, zuletzt im Februar 2013. Hier fehlt eine Abwägung nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 4 Nr. 2 (BNatSchG)

Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das **Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB** abzuwickeln.

2. Umweltschutz, Artenschutz; Fledermausvorkommen:

Die angesprochenen Fledermausvorkommen sind der Stadt bekannt. Allerdings nutzen diese lediglich den hohen und Richtung Schlossgraft orientierten Kanal mit der dort vorhandenen gemauerten Kammer unter der Schlosstraße. Der kleine, Richtung Norden zur Blankgraft führende, gemauerte Kanal, welcher an den Schacht südlich des Fräulein - Maria – Denkmals anschließt, bietet mit einer Höhe von lediglich 0,3 Metern und einem ständigen Wasserstau keinen Lebensraum für Fledermäuse.

Insofern ist festzustellen, dass lediglich der wesentlich größere, gemauerte Kanal, welcher nach Süden zur Schlossgraft führt, solch einen Lebensraum ermöglicht. Die Ausflugsöffnung öffnet sich zur Schlossgraft rückseitig des Kriegerdenkmals. Durch die geplante Neubaumaßnahme der Begegnungsstätte wird dieser Lebensraum für Fledermäuse südlich des Sammelschachts nicht in Mitleidenschaft gezogen. Das geplante Neubauvorhaben hält einen Abstand von mindestens 22 Metern zu diesem Schacht ein.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Neugestaltung der Schlosstraße in den 80er Jahren zum Schutz dieses historischen Kanals eine Betondecke in die Schlosstraße eingebaut wurde und die Fledermauspopulation daran keinen Schaden genommen hat.

Lkw – Verkehre, welche die Schlosstraße befahren, erzeugen dauerhaft mehr Störungen und Vibrationen als die geplante und zeitlich begrenzte Baumaßnahme. Die Fledermauskolonie hat sich von den dauerhaften Störungen (Lkw- Verkehre) nicht beeinträchtigen lassen.

Dieser Sachverhalt wurde in der Stadt nochmals ausführlich mit dem für Naturschutz zuständigen Mitarbeiter erörtert und man kam zu dem Schluss, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes, welcher eine maßgebliche Rücknahme des Bauteppichs gegenüber dem heutigen Zustand (um ca. 12 Meter) vorsieht, keine Beeinträchtigung für die Fledermausvorkommen zu erwarten ist.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im bisherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen Anforderungen bzgl. des Artenschutzes oder der Prüfung von weiteren Umweltbelangen formuliert.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Fledermausvorkommen:

Die Stadt erwartet durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen. Auch wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Untersuchungen gefordert. Somit besteht hierzu kein weiterer Klärungsbedarf.

3. Verstoß gegen die Vorgaben der Denkmalspflege

Selbst unter Berücksichtigung der - wenn auch fehlerhaft - erteilten Zustimmung des Denkmalspflegers ist festzustellen:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude halten sich noch nicht einmal an die Maßgaben, die die Denkmalspflege zur Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung gegenüber der generellen Rechtslage angesehen hat.

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadtrundweg in die Wallanlagen stellt.

Der Altstadtrundweg führt - von Mettcker kommend - an dieses Gebäude heran und endet vor dem Gebäude vor einer Tür.

Durch das Gebäude zieht sich ein Gang, der als so genannte Achse im Gebäude verläuft.

Im Anschluss an das Gebäude setzt sich der Altstadtrundweg hinter einer Ausgangstür außerhalb des Gebäudes fort.

Der Altstadtrundweg ist somit verschlossen, wenn die Türen des Gebäudes - z.B. außerhalb der Geschäftszeiten - verschlossen sind.

Man ist zum Ausweichen über die Frl.-Marien-Straße gezwungen.

Die Materialien weichen in Form und Farbe gravierend vom umliegenden Ensemble ab und stören den denkmalsgeschützten Zusammenhang empfindlich.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen und es nicht Gerichten zu überlassen, hierüber zu entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

3. Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Sowohl die Kubatur des Neubaus als auch die erreichten Höhen (6,02 m Trauf- und 7,02 m Gebäudehöhe) fügen sich in die Umgebung ein und entsprechen kleinstädtischen Strukturen. Das zweigeschossige Amtsgericht mit Hochparterre weist z. B. eine Traufhöhe von ca. 9 Metern auf.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

41	29.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Rates der Stadt Jever,</p> <p>zu unserem Schrecken haben wir an diesem Wochenende vom geplanten Bau eines Tourismusbüros erfahren, welches Sie in unmittelbarer Nähe zum Mahnmal für die ermordeten Juden Jevers zu bauen beabsichtigen. Nach den uns vorliegenden Informationen wird dieser Bau die Gedenkstätte verdecken und sie quasi zustellen.</p> <p>Als Vertreter der jüdischen Gemeinde Oldenburg als nächste und damit zuständige Gemeinde der Juden in Ostfriesland lege ich formal Protest gegen diese Bebauung ein. Nach weniger als 20 Jahren nach Einweihung dieses Denkmals u.a. durch den ehemaligen Landesrabbiner Brandt und die damalige Vorsitzende der jüdischen Gemeinde Oldenburg sowie Vertretern der Stadt Jever erweckt sich nun der Eindruck, dieses Mahnmal verschwinden lassen und der Bedeutungslosigkeit zuführen zu wollen. Die jüdische Gemeinde zu Oldenburg wurde im Vorfeld von diesen Plänen nicht unterrichtet und erfährt in buchstäblicher letzter Minute von der Frist zur Eingabe von Bedenken gegen dieses Bauvorhaben. Dieser Kontrast in weniger als zwei Jahrzehnten zwischen Einweihung durch jüdische Vertreter und Minderung der Gedenkstätte unter dem Mantel von Desinformation entwürdigt die ursprüngliche Absicht der Erinnerung auf ihre Weise.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der geplante Neubau wird nach Auffassung der Stadt und der im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens hinzugezogenen Fachleute aus den Bereichen der Denkmalpflege, des Städtebaus und der Architektur weder verdecken noch in seiner Wirkung beeinträchtigen.</p> <p>Die neue Fassade mit einer Höhe von 6,02 Metern hält einen Abstand von 9,50 Metern zur gegenüberliegenden Gefängnismauer. Dieser Abstand entspricht der Breite des westlichen Gehwegs, der Fahrbahn der Fräulein – Marien – Straße und den hierzu künftig parallel angeordneten Parkplätzen. Somit verändert der Straßenraum sein Profil gegenüber dem heutigen Zustand nur marginal; derzeit befinden sich dort die senkrecht angeordneten Parkplätze und im Anschluss daran der von Sträuchern abgeschirmte Fußweg vor der fensterlosen Klinkerfassade des Johann – Ahlers - Hauses.</p> <p>Die Situation unmittelbar an der Gefängnismauer und somit im Bereich des dort angeordneten Mahnmals bleibt unverändert erhalten. Der dort entlang führende Fußweg wird auch künftig unmittelbar am Mahnmal vorbei führen, so dass dessen Wahrnehmung nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Die Stadt Jever wird auch künftig darauf achten, dass das Mahnmal in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Gerade durch die angestrebte Aufwertung des Bereichs am Alten Markt mit Neubau einer zeitgemäßen Begegnungsstätte und den Räumlichkeiten für die Tourist – Information möchte die Stadt diesen Bereich für die Bürger und Besucher attraktiver gestalten und zu einem Anziehungspunkt in historisch geprägter Umgebung entwickeln.</p> <p>Die Diskussion um den hier in Rede stehenden Neu-/Ersatzbau für das Johann – Ahlers – Haus wurde seit September 2012 geführt. Über die entsprechenden öffentlichen Sitzungen der Gremien wurde umfangreich in der örtlichen Presse berichtet. Die Bürger wurden darüber hinaus im Vorfeld der Änderung zum</p>

Die jüdische Gemeinde zu Oldenburg bittet Sie daher, von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen und protestiert gegen diesen Bebauungsplan.

Um die heute ablaufende Frist zum Einspruch zu wahren, wird Ihnen dieses Schreiben durch Herrn Volker Landig, wohnhaft Philosophenweg 3 in Jever, überreicht.

Es wird Ihnen in den nächsten Tagen zur Entlastung Herrn Landigs auf dem Postwege zugestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Bebauungsplan in die Entscheidungsfindung für die Auswahl eines Entwurfs eingebunden. In den Monaten April/Mai wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Insofern wurde bislang entgegen der geäußerten Auffassung seitens der Stadt ein sehr offenes Verfahren mit dem Ziel einer intensiven Beteiligung durchgeführt. Leider war die Resonanz der Öffentlichkeit auf die angebotenen Beteiligungsschritte in der Vergangenheit gering.

42	29.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Der Jeverländische Altertums- und Heimatverein eV erhebt gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Teilbereich "Stadtmitte-Alter Markt" sowie die Durchführung dieses Verfahrens nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13, 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Einwendungen und Bedenken.</p> <p>1. Im Rahmen der Auslegung wird erstmalig formell insgesamt der Bürger beteiligt, bevor der Bebauungsplan endgültig beschlossen wird.</p> <p>Für den jeveländischen Altertums- und Heimatverein e.V. wird hiermit die Gelegenheit wahrgenommen, fristgerecht folgende Äußerung abzugeben:</p> <p>Auf die frühere Stellungnahme - per E-Mail- gegenüber Herrn Rüstmann im Jahr 2012 wird im Übrigen Bezug genommen.</p> <p>Dabei ist unser Verein mehrfach durch den Bebauungsplan Nr. 26 in seiner dritten Änderung betroffen:</p> <p>Bis zur Gründung des Zweckverbandes "Schloss- und Heimatmuseum Jever" war der Jeverländische Altertums- und Heimatverein (kurz Verein) Träger des Schloßmuseums und Eigentümer der im Museum ausgestellten Gegenstände und Gerätschaften.</p> <p>Der Wirkungskreis des Vereins erstreckt sich gemäß § 2 Ziff. 2 der seit dem 4. Februar 1986 gültigen Satzung auf</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Erhaltung, Vermehrung, Unterstützung und Verwaltung des Schloss- und Heimatmuseums in Jever, b) Erhaltung und Verwaltung der Bibliothek und des Archivs in Jever, c) Erhaltung, Schutz und Pflege der Bau- und Naturdenkmäler im Jeverland. <p>Der Verein ist gemeinnützig und im Vereinsregister eingetragen.</p> <p>Der Verein gehört dem Zweckverband "Schloss- und Heimatmuseum Jever" an, für den aktuell die auf Grund des § 7 des Niedersächsischen Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit in Verbindung mit § 6 der</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Zu 1. Erstmalige Formelle Beteiligung der Bürger und Hinweise auf den Vereinszweck</p> <p>Der Vereinszweck ist der Stadt bekannt und all ihre Gremien begrüßen dieses Engagement des Vereins für die Heimatpflege bzw. die Bewahrung der Historie uneingeschränkt.</p> <p>Es wird allerdings darauf verwiesen, dass das Thema Neubau einer Begegnungsstätte und Tourist - Information mindestens seit Sept. 2012 in den Gremien der Stadt mehrfach öffentlich diskutiert wurde. Über die entsprechenden Beratungen und den Grundsatzbeschluss für einen Neubau wurde jeweils ausführlich in der örtlichen Presse berichtet. Aber auch die Aufforderung an die Bürger im November 2012, sich an der Auswahl eines geeigneten Entwurfes für den Neubau zu beteiligen, sei hier zu benennen.</p> <p>Desweiteren wurde trotz der Anwendung der Regelungen zum § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wonach ausdrücklich auf eine frühzeitige Beteiligung i. S. des § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden kann, die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes informiert.</p> <p>Es bleibt jedoch festzustellen, dass diese Informationsangebote nur eingeschränkt angenommen wurden. Erst im Zug der öffentlichen Auslegung wurden zahlreiche Anregungen zu diesem Thema seitens der Bürger vorgetragen.</p>

Niedersächsischen Gemeindeordnung erlassene Satzung in der Fassung vom 26.10.2009 gilt.

Der Verband ist Träger des Schloss- und Heimatmuseums, er fördert dessen Pflege, Erhaltung und Erweiterung, Präsentation des Inventars.

Hierin eingeschlossen sind die landwirtschaftliche Abteilung des Museums, das Archiv und auch die Bibliothek.

Daneben ist der Verein weiterhin rechtlich selbstständig.

Der Verein selbst und auch der Zweckverband unterstützen mit Nachdruck jeden Ansatz der jetzigen Museumsleitung, das Museum für neue Besuchergruppen, insbesondere junge Menschen, zu erschließen und im Umfeld museologische Angebote zu entwickeln, die dazu geeignet sind.

Dazu gehören insbesondere die einmalige Möglichkeit, auch Kindern bei Fledermausführungen das Schloss, seine Umgebung und die das Schloss umgebene Natur und ihre Tierwelt nahezubringen.

Die erfolgreiche Arbeit der Museumsleitung hat dabei zwangsläufig zu einer Ausweitung der Bestände und zur Auslagerung von Teilen der Bestände in das Jugendgefängnis geführt.

Damit ist eine Ausweitung des Pkw-Verkehrs für Besucher, der Parkplatzsuche für Mitarbeiter und Anlieferer verbunden.

Der ersatzlose Wegfall von Einstellplätzen bei Verwirklichung des Neubaus greift auch direkt in die Arbeit des Schloßmuseums ein bei An- und Abfahrt zu diesem Archiv.

2. Wir begründen unsere Einwendungen und Bedenken wie folgt:

1967/68 wurde am Ende der Blank-Graft eine Altentagesstätte geplant.

Hierzu wurde im Bereich des Flurstückes 542/6 der Flur 7 der Gemarkung Jever (Eigentümer Stadt Jever) eine Teilfläche als Sondergebiet "Altentagesstätte" ausgewiesen.

Die damals noch bei der Bezirksregierung angesiedelte Denkmalspflege stellte hierzu folgende Forderung auf:

a. Das Gebäude muss in der Verlängerung der Blankgraft gebaut werden.

b. Es muss transparent sein.

c. Die Wallanlagen als Naturdenkmal dürfen nicht beeinträchtigt werden.

In dieser Zeit wurde im Bereich des Schlosses das damalige Amtsmannshaus abgerissen und an dessen Stelle ein Neubau der Raiffeisen-Volksbank errichtet. Diese Fläche stand damals im Eigentum des Landes Niedersachsen bzw. des Landkreises Friesland.

Der Wegfall von vier Parkplätzen in der Fräulein – Marien – Straße führt nach Auffassung der Stadt nicht zu einer Behinderung der Arbeit des Schlossmuseums. Einerseits stehen ausreichend öffentliche Parkplätze auf dem Alten Markt zur Verfügung, da dieser bewirtschaftete, öffentliche Parkplatz nach Erkenntnissen der Stadt im Durchschnitt nur zu ¼ belegt ist. Andererseits ist die Entfernung zum Schloss so gering, dass diese Distanz ohne Probleme zu Fuß bewältigbar sein dürfte.

Zu 2. Wirkung und Bereiche des Denkmalschutzes

Richtig ist die Feststellung, dass der Bebauungsplan Nr. 26, welcher im Jahre 1985 rechtskräftig wurde, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altentagesstätte“ festsetzt. Das darin festgesetzte „Baufenster“, welches aufgrund der auch damals erforderlichen Beteiligung der zuständigen Denkmalbehörden als mit den Belangen der Denkmalpflege abgestimmt gelten muss, erlaubt allerdings einen wesentlich großzügigeren Baukörper als bisher durch das Johann – Ahlers – Haus realisiert wurde.

Erlaubte der bislang festgesetzte Bauteppich eine Grundfläche von 614 m², so wird nunmehr im Zuge der 3. Änderung der überbaubare Bereich um ca. 120 m² auf dann 495 m² reduziert.

Erst danach, im Jahr 1978, wurde das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz erlassen.

Die Denkmalspflege betrachtet seit dieser Zeit die Wallanlagen um die Altstadt einschließlich des Gebäudes der Altentagesstätte und des davor liegenden - unbebauten Teiles des Marktes als schützenswerten Bereich im Sinne des Denkmalschutzes.

Ebenso wird seitdem der Schloßgraben mit Ausnahme des Grundstückes der Volksbank als Naturdenkmal bewertet.

Hierzu wird ein Lageplan - 1 - beigefügt.

Das städtebauliche Ensemble Schloss, Frl.-Marien-Denkmal, Amtsgericht mit Gefängnismauer und Gefängnisgebäude ist seit eh und je unbestritten ein geschütztes Denkmal.

Nach umsichtiger und feinfühlicher Würdigung der jeverschen Stadtgeschichte hat der Verein zusammen mit der Gesellschaft für christlich-jüdische Zusammenarbeit einen Standort und eine Darstellungsform für eine Mahnung und Erinnerung an die schrecklichen Ereignisse der Judenverfolgung in Jever gefunden.

Dabei wurde in schmerzlicher Weise der Weg unserer jüdischen Mitbürger in Vertreibung und Tod nachvollzogen.

Dieser Wege führte letztlich an der **Gefängnismauer in der Frl.-Marien-Straße** entlang in das noch vorhandene Gefängnisgebäude.

Dieser Ort bildete schon damals mit dem oben dargestellten Ensemble zusammen mit dem bis zum Frl.-Marien-Denkmal durchgehenden Wallanlagen den Hintergrund entlang des leidvollen Weges unserer jüdischen Mitbürger.

Er wurde mit seiner historischen Aussagekraft als angemessener und würdiger Ort der Erinnerung und Mahnung auserkoren.

Deswegen entstand **1996** an der Gefängnismauer in der Nachbarschaft der Wallanlagen das **Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers.**

Der angeführte Denkmalschutz für den Bereich der Wallanlagen dürfte unstrittig sein. Diese historische Begebenheit der Stadt unterliegt einerseits dem Schutz im Sinne eines Baudenkmals und andererseits werden die historischen Befestigungsanlagen als Bodendenkmale geführt. Dies hat zur Folge, dass einerseits die im 19. Jhd. zur Grünanlage umgestaltete ursprüngliche Befestigungsanlage mit ihren Wegen, Plätzen, Wasserflächen, Beeten und baulichen Anlagen als bauliches Denkmal (Gartendenkmal) einzustufen ist; der Untergrund ist in Anbetracht der ursprünglichen Befestigungsanlagen als Bodendenkmal geschützt. Bauliche Aktivitäten können dort nur mit Zustimmung und unter Einbeziehung der archäologischen Denkmalspflege, wie im vorliegenden Fall geschehen, durchgeführt werden.

Darüber hinaus wäre noch der sog. Umgebungsschutz, welcher aus dem Zusammenspiel einzelner denkmalgeschützter Gebäude (Schloss, Amtsgericht, Hof von Oldenburg etc.) entsteht, zu benennen.

Beeinträchtigung des Mahnmals:

Für die Standortwahl war aus heutiger Einschätzung der Stadt vornehmlich der Ort an der Gefängnismauer ausschlaggebend. Das Mahnmal hatte somit nicht nur einen Bezug zum „Ort des Schreckens und der Verbrechen“, sondern ist durch den dort an der Fräulein – Marien – Straße geführten Fußweg für Fußgänger und Besucher der Stadt gut sichtbar. Dieser Umstand wird sich auch künftig nicht ändern. In den zitierten Wallanlagen gegenüber dem Mahnmal befinden sich die 14 senkrecht zur Straße angeordneten Parkplätze. Der Fußweg innerhalb der Wallanlagen wird durch ein Pflanzbeet mit Gehölzen zu den Parkplätzen abgetrennt, so dass von hier aus nur bedingt eine Sicht auf das Mahnmal auf der gegenüberliegenden Straßenseite möglich ist.

Es ist an dieser Stelle aber auch darauf hinzuweisen, dass der geplante Neubau einen Mindestabstand von 9,0 Metern zum Mahnmal einhalten wird und somit die Wahrnehmung bzw. die Wirkung des Mahnmals nicht beeinträchtigt wird. Dieser Abstand ergibt sich aus der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenze, welche im Übrigen lediglich um 2,0 – 3,0 Meter Richtung Westen gegenüber der derzeit festgesetzten Baugrenze verschoben wird.

Als **1999** eine Ansiedlung des **Verwaltungsgebäudes der Brauerei** auf den Freiflächen vor dem Johann-Ahlers-Haus angestrebt wurde, wurden zwar sämtliche Parkplätze in diesem Bereich überplant. Die Wallanlagen und die Umgebung des Mahnmals blieben von dieser Planung unberührt. Dieser Bebauungsplan ist noch heute gültig. Seine Umsetzung wurde aufgegeben.

Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei.

Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegenden unzureichend gestalteten Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße, sondern der Erlebnisraum Straße geschaffen werden.

Sowohl die Proportionen als auch die helle Farbgebung des geplanten Neubaus mit seiner Wirksamkeit für die Öffentlichkeit (Tourist- Info und Begegnungsstätte) entsprechen den gestalterischen Prinzipien einer kleinstädtischen Residenzstadt.

Aufgrund des Abstandes des geplanten Neubaus (9,0 m) und der öffentlichen Verkehrsfläche der Fräulein- Marien – Straße, welche bis auf die Anordnung der gegenüberliegenden Parkplätze nicht verändert wird, kann eine unangemessene Beeinträchtigung der Wirkung des Mahnmals und damit seiner Würde nicht abgeleitet werden.

Abwägungsvorschlag zum Mahnmal:

Nach Auffassung der Stadt verursacht der geplante Neubau und die hierfür erforderliche geringfügige Änderung des Bebauungsplanes, mit der Verschiebung der Baugrenze um 2- 3 Meter, nicht die angeführten negativen Auswirkungen auf das Mahnmal (Beeinträchtigung der Würde des Ortes, Verstellung der Sicht und Beeinträchtigung der Wahrnehmung).

Vielmehr vertritt die Stadt die Auffassung, dass mit dem geplanten Neubau und seinen dort vorgesehenen öffentlichen Nutzungen (Tourist- Info und Begegnungsstätte) der Straßenabschnitt der Fräulein - Marien – Straße und somit auch das Mahnmal stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung und von Besuchern gerückt werden kann, als dies heute der wenig ansprechende Straßenraum mit seinen senkrecht angeordneten Parkplätzen zu leisten vermag.

Insofern hält die Stadt an ihrem Planungsziel fest. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 69 aus dem Jahre 2000 für das geplante Verwaltungsgebäude der Brauerei nicht in Rechtskraft gesetzt wurde. Insofern gelten für den betroffenen Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 aus dem Jahre 1985.

Das Johann-Ahlers-Haus steht immer noch im Sondergebiet „Altentagesstätte“.

Bereits der Lageplan zur Satzung der Stadt Jever über die förmliche Anerkennung des Sanierungsgebietes III Am Kirchplatz / St. Annenstraße, eingegangen beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit am 16.06.2005, lässt erkennen:

Die Stadtverwaltung will das Adolf-Ahlers-Haus nicht mit in den Förderbereich dieses Sanierungsgebietes einbeziehen.

Das Sanierungsgebiet III endet an der nördlichen Hauswand des Johann-Ahlers-Hauses.

Die dahinterliegende - zum Gebäude gehörende - Terrasse liegt im Sanierungsgebiet.

Der Lageplan - 2 - wird beigelegt.

In diesen Zeitraum fallen zwei Maßnahmen:

Vier Linden vor dem Johann-Ahlers-Haus aus der Erstbepflanzung der Wallanlagen wurden beseitigt. Begründung: Ihr Laub störte.

Beim Bau des Johann-Ahlers-Hauses wurde vom Architekten, Herrn Udo Kraft, außerhalb des Hauptgebäudes eine ebenerdige und behinderten gerechte Toilettenanlage geplant und errichtet. Sie war mit dem Hauptgebäude durch eine Pergola verbunden.

Diese Toilettenanlage wurde abgerissen. Ein Ersatz in der Altentagesstätte oder in unmittelbarer Nähe wurde nicht geschaffen.

In den Jahren danach konkretisierte die Stadtverwaltung ihre Tendenz, in das mit Stiftungsmitteln errichtete Johann-Ahlers-Haus keine Gelder zur Instandhaltung und Modernisierung zu investieren.

Sanierungsgebiete:

Das Johann – Ahlers – Haus war bereits im Sanierungsgebietes II, „Alter Markt“ enthalten. Diese Sanierungsmaßnahme wurde zum 01.01.2002 abgeschlossen und entsprechend abgerechnet. Insofern konnte dieses Gebäude nicht in den Geltungsbereich zum Sanierungsgebiet III „Am Kirchplatz/St. - Annen – Straße“ (Normalprogramm) aufgenommen werden. Die Stadt hat aber dennoch für den Ersatzbau Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Kleinere Städte“ beim Sozialministerium beantragt und auch bewilligt bekommen.

Die Fällung der Bäume resultierte vornehmlich aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht.

Die Beseitigung der Toilettenanlage wurde aufgrund des schlechten baulichen Zustandes mit einer nicht mehr zeitgemäßen und unzureichenden sanitären Ausstattung erforderlich, aber auch immer wiederkehrender Vandalismus war ein Grund hierfür. Eine Sanierung dieser Anlage wäre unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar gewesen.

Die Entscheidung aus dem Jahre 2008, bis auf Weiteres lediglich nur noch dringende Unterhaltungsarbeiten am Gebäude vorzunehmen, basierte auf Kostenschätzungen der Verwaltung aus den Jahren 2007/2008.

Sie hatte andere Pläne.

Man sprach über das Schließen einer "angeblichen" Baulücke auf dem Alten Markt,

- einen Hotelneubau,
- ein Gebäude für finanzielle Dienstleistungen,
- auch über ein Verwaltungsgebäude der Brauerei.

Das Gebäude des Johann-Ahlers-Hauses wurde als marode und nicht mehr sanierungsfähig eingestuft, die Umgebung wurde nicht gepflegt oder umgestaltet.

Der Stadtrat fällte 2008 eine dem Vorschlag der Verwaltung folgende Entscheidung.

Investitionen für Instandsetzung, Isolierung, energetische Maßnahmen oder Maßnahmen zur behindertengerechten Nutzung wurden seitdem unterlassen.

Das Gebäude wird jedoch weiterhin im vollen Umfange genutzt.

Allerdings sind zur Nutzung als Altentagesstätte ohne Änderung des Bebauungsplanes weitere Nutzungen hinzugekommen.

Teilweise wurden die Räume für das Sozialamt genutzt. Vereine und das Tourismuszentrum hielten Einzug.

Die Transparenz des Gebäudes ging durch nachträgliche Einbauten im Inneren verloren.

Noch vor Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde die Denkmalspflege von der Stadtverwaltung Jever **informell** eingeschaltet.

Dabei lagen Pläne zur Beurteilung vor, die erstmalig das Mahnmal für die ermordeten jüdischen Bürger Jevers mit erfassten.

Auch konnte den beteiligten Verwaltungsfachleuten nicht unbekannt sein, wie sich die Einbeziehung der Wallanlagen in ein Neubauvorhaben auf den Natur- und Denkmalschutz und den Artenschutz auswirken würde.

Im Ergebnis wurde damals festgestellt, dass eine umfassende Sanierung Kosten in einer Größenordnung von mindestens 260.000,00 € verursachen würde. Ergebnis dieser Prüfung war aber auch, dass mit solch einer Modernisierung weder die zwingend erforderliche Herstellung der Barrierefreiheit erlangt, noch den mit den Nutzern abgestimmten Raumkonzepten entsprechen kann. Ferner ermöglichen die am Altbau möglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen nicht die Reduzierung der Betriebskosten im gewünschten Rahmen.

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit stetig seiner Zweckbestimmung entsprechend als Begegnungsstätte für Bürger genutzt. Aber auch die Unterbringung der Tourist- Information, eine Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur, ist durch die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt.

Bei den angesprochenen nachträglichen Einbauten handelt es sich um die seit Anbeginn vorhandenen mobilen Schiebewände zur Unterteilung der Räume und nicht um nachträgliche Einbauten.

Selbstverständlich hat die Stadt im Vorfeld der Planungen zum Ersatzbau die Denkmalbehörden eingeschaltet, um diese Belange frühzeitig mit den Behörden abzustimmen.

Das Mahnmal wird weder vom geplanten Neubau noch durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes in seiner Wirkung und Würde beeinträchtigt, da dieses Mahnmal auf der gegenüberliegenden Seite unmittelbar vor der Gefängnismauer angesiedelt ist. Die westliche Fassade des geplanten Neubaus hält einen Abstand von ca. 9 Metern zum Mahnmal ein.

Es finden regelmäßig Fledermausführungen im Schlossgarten statt, die in der örtlichen Presse angekündigt werden. Sie enden zu der Zeit, in der die Fledermäuse ihr Winterquartier beziehen (etwa von September bis März).

Der für das Land Niedersachsen tätige Fledermausregionalbeauftragte führt im ersten Quartal eines Jahres regelmäßig Kontrollen des Feldermauswinterquartiers im Bereich des Frl.-MarienDenkmals durch, das sich in den dort bei der Abtragung der Festungsanlagen verbliebenen unterirdischen Gängen befindet.

Eine Skizze der Festungsanlagen - 3 - wird beigelegt. Der Standort des Frl.-Marien-Denkmal ist gelb angedeutet.

Die von der Blankgraft zum Schloßgraben führenden schmalen Gräben wurden übermauert und verfüllt.

Hierzu werden Fotos dieser noch heute vorhandenen unterirdischen Gänge beigelegt - 4, 5 -.

Fledermausvorkommen:

Die angesprochenen Fledermausvorkommen sind der Stadt bekannt. Allerdings nutzen diese lediglich den hohen und Richtung Schlossgraft orientierten Kanal mit der dort vorhandenen gemauerten Kammer unter der Schlossstraße. Der kleine, Richtung Norden zur Blankgraft führende, gemauerte Kanal, welcher an den Schacht südlich des Marien – Denkmals anschließt, bietet mit einer Höhe von lediglich 0,3 Metern und einem ständigen Wasserstau keinen Lebensraum für Fledermäuse.

Insofern ist festzustellen, dass lediglich der wesentlich größere, gemauerte Kanal, welcher nach Süden zur Schlossgraft führt, solch einen Lebensraum ermöglicht. Die Ausflugsöffnung öffnet sich zur Schlossgraft rückseitig des Kriegerdenkmals. Durch die geplante Neubaumaßnahme der Begegnungsstätte wird dieser Lebensraum für Fledermäuse südlich des Sammelschachts nicht in Mitleidenschaft gezogen. Das geplante Neubauvorhaben hält einen Abstand von mindestens 22 Metern zu diesem Schacht ein.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Neugestaltung der Schlossstraße in den 80er Jahren zum Schutz dieses historischen Kanals eine Betondecke in die Schlossstraße eingebaut wurde und die Fledermauspopulation daran keinen Schaden genommen hat.

Lkw – Verkehre, welche die Schlossstraße befahren, erzeugen dauerhaft mehr Störungen und Vibrationen als die geplante und zeitlich begrenzte Baumaßnahme. Die Fledermauskolonie hat sich von den dauerhaften Störungen (Lkw- Verkehre) nicht beeinträchtigen lassen.

Dieser Sachverhalt wurde in der Stadt nochmals ausführlich mit dem für Naturschutz zuständigen Mitarbeiter erörtert und man kam zu dem Schluss, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes, welcher eine maßgebliche Rücknahme des Bauteppichs gegenüber dem heutigen Zustand (um ca. 12 Meter) vorsieht, keine Beeinträchtigung für die Fledermausvorkommen zu erwarten ist.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im bisherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen Anforderungen bzgl. des Artenschutzes oder der Prüfung von weiteren Umweltbelangen formuliert.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Fledermausvorkommen:

Die Stadt erwartet durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes keine wesentliche Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen. Auch wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Untersuchungen gefordert. Somit besteht hierzu kein weiterer Klärungsbedarf.

Auf die an ihn gerichtete formelle Voranfrage gab der Denkmalspfleger bereits im Vorfeld einer Ratsentscheidung über den beabsichtigten Abriss des Johann-Ahlers-Hauses das Gebäude für den Abriss frei und schlug unter anderem die Errichtung eines Neubaus in den Wallanlagen vor, die er damit - teilweise - auch für das Abholzen und Bebauen freigab.

Eine Abwägung zum Natur- und Artenschutz sowie eine Abwägung der denkmalsrechtlichen Fragen wegen der Nähe des Neubaus zum Fräulein-Marie-Denkmal (ca. 10 m) und zum Mahnmal für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers (6,85 m) fanden nicht statt.

Stattdessen wurde die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nach den Grundsätzen des vereinfachten Verfahrens gemäß §§ 13 und 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB stillschweigend gebilligt.

Es wurden von der Denkmalspflege folgende Vorgaben bekannt:

- Der umbaute Raum bzw. die wahrnehmbare Größe des Gebäudes darf nicht über den heutigen Bestand hinaus vergrößert werden.
- Zum Mariendenkmal muss ein so großer Abstand eingehalten werden, dass das Denkmal mit einer dahinter liegenden Begrünung weiterhin ungestört wahrgenommen werden kann.
- Die freie Sicht vom Markt auf die Blankgraft soll "**wieder**" hergestellt werden.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Bebauungsgebäude führt dazu, dass der bislang innerhalb der Wallanlagen rund um Stadt durchgehende Spazierweg durch diesen Neubau abrupt unterbrochen wird und die Benutzer, Mütter mit Kinderwagen, Kinder auf Fahrrädern; Behinderte mit Rolly oder Rollstuhl gezwungen sind, das Gebäude, das außerhalb der Geschäftszeiten verschlossen sein wird, zu umgehen und auf die Fräulein – Marien - Straße oder über die geplante Terrasse auszuweichen.

Die Stadt sieht keine Veranlassung die Vorgaben und Abstimmungsergebnisse mit den Denkmalbehörden in Frage zu stellen.

Da sich die Bebauungsplanänderung auf bereits heute baulich überformte Teile der Wallanlagen beschränkt und keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes bzw. keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erkennen sind, werden gesonderte Untersuchungen hierzu nicht erforderlich. Auch die für solche Sachverhalte zuständige Untere Naturschutzbehörde hat diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angeregt bzw. gefordert.

Der geplante Neubau hält einen Abstand von 12 – 15 Metern zum Fräulein – Maria – Denkmal. Mit der Neugestaltung der Freiflächen, kann das Denkmal stärker in das Bewusstsein der Bürger gebracht werden.

Der Neubau hält einen Abstand von 9,0 Metern zum Mahnmal, und nicht wie angeführt von lediglich 6,85 Meter. Wie bereits oben ausgeführt können aufgrund des Abstandes Beeinträchtigungen auf das Mahnmal ausgeschlossen werden.

Altstadtrundweg:

Die befürchtet Unterbrechung des Altstadtrundweges ist nicht gegeben; vielmehr können Fußgänger künftig unter drei alternativ geführten Wegeführungen wählen (durch den Erschließungsgang, westlich des Neubaus über die Fräulein - Marien – Straße oder aber über die Terrasse östlich des Neubaus).

Es entsteht ein Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 8 m und Abmessungen von 18 X 18 Metern, das sich quer zum jetzigen Altstadttrundweg in die Wallanlagen stellt; also ein geplantes Neubauvorhaben mit einer im Bebauungsplan vorgesehenen Traufhöhe von 7,00 m, einer Gebäudehöhe von 8,00 m, so hoch wie das Amtsgericht, in 2,50 m Abstand von der Fahrbahn der Fräulein-Marien-Straße.

Das verletzt sowohl den Denkmalschutz für das bauliche Ensemble Schloss/Amtsgericht/ Fräulein-Marien-Denkmal und Mahnmahl als auch den Naturschutz für das Naturdenkmal Wallanlagen.

Mit der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens wird das Herzstück Jevers, Schloss, Schlossplatz und Alter Markt, in seinem Charakter gänzlich verändert, da das

hohe, grau-rot verkleidete, neue Gebäude die Umgebung optisch dominieren wird. Es entspricht etwa vier aneinander gestellten Einfamilienhäusern mit ca. 8 m Höhe.

Es ist ein unsensibler Umgang mit historisch Gewachsenem festzustellen, und das in Anbetracht der Tatsache, dass Jevers Charme und Attraktivität für Alt- und Neubürger sowie für Touristen gerade in seiner historischen Prägung liegt.

Dieser Neubau würde, wenn man von der OLB kommend auf den Marktplatz einfährt, optisch mit seinen unangepassten Farben (siehe Familia), seinen unangepassten Materialien, seiner Höhe und seinen Ausmaßen den ganzen Alten Markt dominieren und das Ensemble empfindlich stören.

Der Rat hat mehrheitlich nach der Zielvorgabe durch die Denkmalspflege ohne erneute Suche nach Alternativstandorten ausschließlich das Ziel verfolgt, das Johann-Ahlers-Haus abzureißen und das Gebäude entsprechend dem Vorschlag des Denkmalspflegers in den Wallanlagen zu errichten und die Blankgraft in Richtung Schloßstraße zu verlängern.

Dabei wurde folgendes übersehen:

Die jetzigen Graften entstanden nach Beseitigung der Befestigungsanlagen. Die Linden vor der Blankgraft befanden sich etwa am jetzigen Standort des Briefkastens vor dem Johann-Ahlers- Haus.

Hierzu werden Lageplan und Bilder - 6, 7 und 8 - beigefügt.

Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble und das Naturdenkmal Wallanlagen

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Sowohl die Kubatur des Neubaus als auch die erreichten Höhen (6,02 m Trauf- und 7,02 m Gebäudehöhe) fügen sich in die Umgebung ein und entsprechen kleinstädtischen Strukturen. Das zweigeschossige Amtsgericht mit Hochparterre weist z. B. eine Traufhöhe von ca. 9 Metern auf.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der Intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

Die angeführten Sachverhalte bzgl. des Rückbaus der ehemaligen Befestigungsanlagen sind bekannt und wurden von den Denkmalbehörden im Zuge der Beurteilung des geplanten Vorhabens berücksichtigt.

Die an die Blankgraft anschließenden Befestigungsanlagen wurden abgerissen. Die Stichkanäle um die Befestigungsanlagen herum wurden verfüllt.

In verbleibenden Hohlräumen und unterirdischen Gängen - siehe zu 4 und 5 - haben bis heute **seltene Fledermausarten ihr Winterquartier** (etwa ab September eines jeden Jahres).

Die Fledermäuse bilden im Rahmen von Fledermausführungen im Schlosspark eine vom Schlossmuseum zur Aufrechterhaltung und Erweiterung seiner Zweckbestimmung angeregten Fledermausführung eine Attraktion des Schlossmuseums dar, die über das Schlossmuseum vermittelt wird.

Aktuell fanden am 17. Juli 2013 und am 25. Juli 2013 Fledermausführungen statt. Die nächste Fledermausführung ist für den 06. August 2013 vorgesehen.

Danach wird mit Rücksicht auf den Winterschlaf der Fledermäuse die Führung vorübergehend unterbrochen.

Die **Winterkontrolle Februar 2013 des Fledermausbestandes** im Schlossgarten und den angrenzenden Wallanlagen durch den Fledermaus-regionalbeauftragten Herrn Pannbacker ergab für den Bestand im Bereich der verschütteten Wallanlagen:

- im unteren Gang im Park: 3 Wasserfledermäuse, 2 Fransenfledermäuse, 1 Br. Langohr,
- im Gang in Richtung Stadtinfo: 10 Wasserfledermäuse, 32 Fransenfledermäuse, 3 unbest..

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 26 mit der geplanten Errichtung eines Neubaus in den Wallanlagen berührt die **Rechte der Urheber** von Johann-Ahlers-Haus und Mahnmal sowie die Bestimmungen zum Denkmals- und Naturschutz.

Eine danach gebotene Abwägung hat nicht stattgefunden.

Ein Eingriff in die Belange des Naturschutzes wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gesehen. Deswegen wurde zu Unrecht das Vereinfachte Verfahren beschritten.

Die jetzigen Forderungen der Denkmalspflege stehen im Widerspruch zur bisherigen Rechtslage und Betrachtungsweise sowie zu den historischen Gegebenheiten.

Bzgl. der Anregung zu den **Fledermausvorkommen**, wird auf die oben ausgeführten Abwägungsvorschläge verwiesen.

Urheberrechte:

Weder die Beseitigung des Johann – Ahlers – Hauses noch der geplante Neubau in einem Abstand von 9,0 Metern zum Mahnmal erlauben die Ableitung einer Verletzung von Urheberrechten. Urheberrechte werden vor allem durch Verunstaltung von Werken (Gebäuden etc.) verletzt. Beides trifft im vorliegenden Fall jedoch nicht zu.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes werden im vorliegenden Fall erfüllt.

Das Gebäude Johann-Ahlers-Haus wurde 1967/68 nach den Vorstellungen der damaligen Denkmalspflege an einer Stelle errichtet, die bis dahin keine freie Sicht auf die Blankgraft gewährte.

Es stand quer zur Blankgraft von Beginn an ein alter Baumbestand (4 Linden) und später der seit Jahrzehnten betriebene Fahrradstand am Ende des ehemaligen Viehmarktes, der ebenfalls seit Jahrzehnten als Parkplatz dient - siehe oben.

Einen freien Blick auf die Blank-Grafft hat es deswegen seit Anlage der Grafft nicht gegeben.

Vier Linden waren von Beginn an als Sichtbegrenzung am Ende der Blankgraft, - siehe Bilder 7 und 8 - (dem jetzigen Platz des Briefkastens vor dem Johann-Ahlers-Haus) gepflanzt.

Sie wurden erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Errichtung des Johann-Ahlers-Hauses beseitigt, da ihr Laub für den Betrieb und die Unterhaltung des Johann-Ahlers-Hauses als störend und schädlich empfunden wurde.

Der Denkmalspfleger fordert heute die Schaffung einer Situation, die es vorher nicht gegeben hat, nämlich

- - die Verlängerung der Blankgraft in Richtung Schloßstraße über den Standort des Briefkastens hinaus,
- - freie Sicht von der Schloßstraße zur Blankgraft Richtung Norden.

Er überschreitet mit seinem Vorgehen in diesem Verfahren seine fachliche und rechtliche Zuständigkeit und Kompetenz.

Eines wurde überhaupt nicht überprüft:

Das **Johann-Ahlers-Haus** ist nach andernorts anerkannten Grundsätzen des Denkmalschutzes bereits selbst ein Baudenkmal, das 1967/68 entsprechend den Vorgaben des damaligen Denkmalspflegers unter Schonung der Wallanlagen an die Stelle des ehemaligen Fahrradstandes und hinter die noch vorhandenen Linden gesetzt wurde.

Es dokumentiert eindrucksvoll nach der Auffassung von Fachleuten aus dem Bereich der Denkmalspflege den Stil, mit dem in den 60-iger Jahren im Städtebau gearbeitet wurde, und fügt sich feingliedrig und zurückhaltend in die gesamte Situation am Alten Markt und in das umgebende Ensemble und die Wallanlagen ein.

Fachliche Beurteilung durch die Denkmalbehörden:

Es sind keine Gründe ersichtlich, die fachliche Stellungnahme der Denkmalbehörden in Frage zu stellen.

Denkmalwürdigkeit des Johann – Ahlers – Hauses:

Eine Denkmalwürdigkeit für das bestehende Gebäude wurde weder in der Vergangenheit, z.B. im Zuge der Planungen 1999/2000 (Verwaltungsgebäude für die Brauerei), noch im laufenden Verfahren zum Neubau der Begegnungsstätte von Vertretern der Denkmalbehörden ins Gespräch gebracht.

Da die Denkmalbehörden in beiden Fällen eng in die jeweiligen Vorbereitungsphasen eingebunden waren, sieht die Stadt keine Veranlassung, diesbezüglich weitere Überprüfungen anzustreben.

Es ist deswegen aufgrund seines Alters und seiner gelungenen Lösung der damaligen Aufgabenstellung als Baudenkmal einzustufen.

Wenn gleichwohl der Abriss weiterverfolgt wird, mag hierüber ein Gericht befinden.

Seine Erhaltung ist nach Auffassung des Vereins mit angemessenen Mitteln erreichbar.

Eine solche Erhaltung ist der Stadt Jever als Eigentümerin zumutbar.

Natürlich haben die Besucher, insbesondere unsere älteren Mitbürger und behinderten Mitbürger Anspruch auf ordentlich klimatisierte Räume (ohne Zugscheinungen, mit ordentlicher Heizung und Isolierung) sowie auf moderne Sanitäreinrichtungen, damit die Belange unserer behinderten Mitbürger berücksichtigt werden.

Eine überschlägige Schätzung, die erforderlichenfalls durch Sachverständigengutachten unterlegt werden kann, ergibt für die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung dieses Zustandes ein Betrag von **150.000,00 €**.

Damit wäre die energetisch erforderliche Isolierung, der Austausch der Fensterelemente, der Einbau einer behindertengerechten Toilette im Bereich des ehemaligen Kioskes links vom Eingang, der Einbau einer Hubrampe für Behinderte zwischen erster und zweiter Ebene, zu finanzieren.

Dies rechtfertigt es, eine gewissenhafte Überprüfung zu verlangen, bevor im Bereich des Alten Marktes und der Wallanlagen so massive Eingriffe wie der Abriss des Johann-Ahlers-Hauses vorgenommen wird und ein Neubau mit mindestens 300.000,00 € Eigenbeteiligung der Stadt Jever errichtet wird.

Dies ist aus der Sicht des Vereins zur Erhaltung des Gebäudes auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten eine Verpflichtung, auf die im Rahmen der Vereinssatzung und im Rahmen der Mitgliedschaft im Zweckverband ausdrücklich hingewiesen wird.

Die Stadt geht nach den intensiven Beratungen mit den Denkmalbehörden davon aus, dass es sich bei dem bestehenden Gebäude nicht um ein Baudenkmal handelt. Vielmehr muss unterstellt werden, dass mit Umsetzung der Forderung der Denkmalbehörden, nämlich der Entfernung der optischen Barriere und Öffnung der Graft Richtung Schloss (Blickbeziehung), eine Verbesserung zur Wahrnehmung des Ensembles erreicht werden kann.

Alternativen zu einem Neubau (Modernisierung bzw. Umnutzung)

Der Vergleich zwischen Neubau und Erhalt des alten Gebäudes wurde durch die Verwaltung hinreichend geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Modernisierung des Altbaus Kosten in einer Größenordnung von ca. 300.000,00 € verursachen würde.

Allerdings könnte mit solch einer umfassenden Modernisierung weder die zwingend erforderliche Barrierefreiheit des Gebäudes noch das mit den derzeitigen Nutzern abgestimmte Raumprogramm erfüllt werden. Ferner erlauben die nur bedingt umsetzungsfähigen energetischen Sanierungsarbeiten die angestrebte dauerhafte Reduzierung der Betriebskosten nur unzureichend

Da die vorgetragenen Anregungen im Zuge der Vorbereitung der Änderung zum Bebauungsplan hinreichend diskutiert, abgewogen und in den Planungsprozess eingeflossen sind, werden die vorgetragenen Sachverhalte unter Angabe der o.g. Ausführungen zurück gewiesen.

Diese **Überprüfung** wird weiterhin dadurch nötig, da inzwischen bekannt wurde, dass für den geplanten Neubau **nicht vorhergesehene Probleme** beim Ausschachten und bei der Gründung zu bewältigen sind, die den **Eigenanteil der Stadt erheblich erhöhen** werden:

a. Die Archäologen haben ihre Untersuchungen im Vorfeld der Erdarbeiten in ca. 1 m Tiefe abgebrochen, weil sich im Bereich des geplanten Gebäudes mehrere Leitungen befinden, die von Süd nach Nord parallel zur Frl.-Marien-Straße erstrecken.
Hier muss geklärt werden, welche Funktion diese Leitungen haben und dann eine großräumige Verlegung betrieben werden. - **Spätestens dann ist das Winterquartier der Fledermäuse (in ca. 10 m Entfernung) betroffen.**

b. Bei der Gründung und beim Bau des Kellergeschosses ist die unterschiedliche Bodenstruktur zu berücksichtigen.
Bei der Wallanlage handelt es sich um massiven gewachsenen Untergrund.
Richtung Graft trifft man auf die zugeschütteten Teile der ehemaligen Festungsanlagen mit unbekanntem Material und unbekannter Tragfähigkeit.

Hier ist eine genaue Ermittlung der Kosten der erforderlichen statischen Maßnahmen erforderlich, bevor man unübersehbare Mehrkosten aus Stadtmitteln übernehmen muss.

Spätestens bei den Ausschachtungen für das Kellergeschoss und die Gründungsarbeiten ist das Winterquartier der Fledermäuse (in ca. 10 m Entfernung) betroffen.

Die angesprochenen Probleme stellen im Zuge einer Baumaßnahme im Bestand keine Besonderheit dar.

Nach Auswertung der aktuellen Bestandspläne der Ver-/Entsorger (EWE, OOWV) kann es sich bei den angeführten Kanälen oder Leitungen lediglich um Hausanschlussleitungen oder aber alte Leitungen, welche nicht mehr im Betrieb sind, handeln.

Sollten dort dennoch aktuell in Betrieb befindliche Leitungen zu Tage treten, so werden diese im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahme in Absprache mit den Leitungsträgern verlegt.

Eine Beeinträchtigung der Fledermausvorkommen kann schon alleine wegen des Abstandes (22 m) zu dem gemauerten Kanal unter der Schloßstraße ausgeschlossen werden.

Die Gründungsverhältnisse sind im gesamten Bereich des Alten Marktes aufgrund der dort rückgebauten Befestigungsanlagen ähnlich einzuschätzen. In der vorliegenden Kostenschätzung des Architekten sind diese Positionen (Freimachung des Grundstücks und Gründungsarbeiten bzw. Bodenaustausch) entsprechend berücksichtigt.

Durch Aushub der Baugrube werden die Fledermausvorkommen nicht beeinträchtigt, da diese einen Abstand von ca. 22 Metern zu dem gemauerten Kanal unter der Schloßstraße aufweist.

Zusammenfassend ist aus unserer Sicht festzustellen:

Das Bauvorhaben verstößt insgesamt gegen die Bestimmungen zum Denkmals- und Naturschutz.

Die Voraussetzungen für ein Vereinfachtes Verfahren sind nicht gegeben.

Die Planung überschreitet dabei selbst die jetzt von der Denkmalspflege gesetzten Vorgaben, insbesondere mit der Rechtfertigung, es sei ja jetzt schon eine Menge durch Pflasterungen versiegelt.

Dabei wird in der Begründung der Verwaltung Hochbau und Pflasterung in unzutreffender Weise gleichgesetzt.

Der Denkmalspfleger hat **unzutreffend** in der Annahme, bei dem Abriss des Johann-Ahlers-Hauses könne von der Stadt Jever ein irgendwie gearteter **Bestandsschutz** für einen Neubau geltend gemacht werden, keine Möglichkeit gesehen, eine Abwägung vorzunehmen, sondern ist davon ausgegangen, er sei an einer ablehnenden Entscheidung zum geforderten Abriss und zum Neubau in den Wallanlagen gehindert (einem Standort, den der Denkmalspfleger im Übrigen selbst ins Gespräch gebracht hat).

Der Denkmalspfleger hat im Übrigen betont, dass grundsätzlich aus denkmalpflegerischer Sicht überhaupt kein Bauvorhaben in den Wallanlagen mehr genehmigt werden kann.

Dabei hat der Denkmalspfleger in fehlerhafter Interpretation von Bauvorschriften geglaubt, in seiner Ermessensentscheidung beschränkt zu sein:

Auf einen Bestandsschutz kann, sich die Stadt bei Abriss des Johann-Ahlers-Hauses und Errichtung eines Neubaus in den Wallanlagen nicht berufen.

Vom Bestandsschutz spricht man, wenn ein Gebäude überwiegend erhalten wird und lediglich in einem geringen Prozentsatz umgestaltet oder erneuert wird (ca 20 %). Ein Bestandsschutz geht grundsätzlich insgesamt verloren,

Hier wird ergänzend auf die oben ausgeführten Sachverhalte zu den jeweiligen Punkten verwiesen:

- Die Belange des Denkmalschutzes werden in Anbetracht der Abstimmung mit den Denkmalbehörden eingehalten
- Belange des Naturschutzes werden durch diese geringfügige Änderung des Bebauungsplanes und der innerstädtischen Lage mit mehrfacher Überformung des Bodens nicht beeinträchtigt.
- Die Voraussetzungen zur Anwendung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt.
- Der vorgelegte Entwurf entspricht den Vorgaben der Denkmalbehörden

- In der denkmalpflegerischen Beurteilung spielte nach Erkenntnissen der Stadt der angeführte Bestandsschutz keine Rolle. Mit dem vorliegendem Entwurf verbindet die Denkmalbehörde allerdings eine Verbesserung der Situation in diesem Bereich des Alten Marktes. (Öffnung der Graft etc.)

- Diese angeführte Äußerung der Denkmalpflege ist der Stadt in dieser Form nicht bekannt.

wenn ein Gebäude insgesamt abgerissen wird.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist nicht nachzuvollziehen, warum unter Beseitigung der Bäume im geringen **Abstand** hinter dem Fräulein- Marien – Denkmal, noch dazu in einem Abstand von 6,85 m zum Mahnmal, ein **Neubau** errichtet werden darf, der in Form, Farbe und Massigkeit ,diese beiden Denkmäler förmlich erdrückt und damit den Standort des Mahnmals für die ermordeten jüdischen Mitbürger Jevers herabwürdigt "

Im Übrigen sind Probleme der Leerstands-beseitigung nicht berücksichtigt worden.

Andere große Städte, die viele mit Tourismus zu tun haben, bescheiden sich bei der Ansiedlung von Tourismusbüros mit Altbauten (wie Weimar, Merseburg und andere Städte).

Hierzu ein Bild aus Weimar, Markt - 9-.

Es ist weiter zu prüfen, ob der Wechsel der Nutzung im Bereich des Johann-Ahlers-Hauses ohne bisherige rechtswirksame abweichende Festsetzung im Bebauungsplan statthaft ist.

Die abweichende Bezeichnung der Nutzung wird dabei im Wesentlichen für die Einwerbung von Zuschüssen nutzbar gemacht.

Hier ist zu prüfen, ob bei nachträglicher Kontrolle der Umnutzung eine Rückforderung von Zuschüssen droht.

Es wird darum gebeten,

von dem geplanten Neubau abzusehen und in der Gesamtverantwortung für die gesamte Altstadt, ihre Bewohner und Besucher,

eine zukunftsorientierte Gesamtlösung zu finden, die dem Denkmals- und Naturschutz Rechnung trägt.

- Die Umnutzung von leer stehenden Ladenlokalen wurde im Vorfeld der Entscheidung für den Neubau in den Gremien diskutiert. Solch eine Lösung wurde jedoch wegen funktionaler Unzulänglichkeiten (Erreichbarkeit, Parkplätze etc.) und der zu erwartenden relativ hohen Kosten nicht weiter verfolgt.

- Wie bereits oben ausgeführt, entsprechen die derzeit ausgeübten Nutzungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da es sich um öffentliche Infrastruktureinrichtungen handelt.

- Die Fördermittelbewilligung bezieht sich auf die angegebenen Nutzungen, Begegnungsstätte und Tourist – Info. Insofern wurde der Nutzungszweck korrekt angegeben.

Die Stadt würdigt nochmals ausdrücklich das Engagement des Vereins und die im Zusammenhang mit dem Neubau angestellten vielfältigen Überlegungen.

Im Ergebnis kann allerdings festgestellt werden, dass alle vorgetragenen Anregungen im Zuge der Vorbereitung der Maßnahme mit Fachbehörden abgestimmt bzw. in den Gremien der Stadt hinreichend erörtert wurden. Mit Umsetzung der Maßnahme kann die Stadt nicht nur das Angebot im Hinblick auf die soziale Infrastruktur verbessern, sondern der Marketing und Tourismus GmbH die gebotenen Räume mit Bezug zum historisch geprägten Umfeld zur Verfügung stellen. Insgesamt erfährt die Stadt durch die geplante Maßnahme eine Aufwertung mit verbesserter Image- Bildung.

43	28.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Frau Bürgermeisterin, in der öffentlichen Diskussion versuchen Sie die Kritiker des Bauprojektes als Querulanten und notorische Besserwisser darzustellen. Um zu zeigen, dass mehr Jeveraner gegen das Projekt sind, habe ich mich entschlossen meine Einwendungen gegen den Neubau des Ahlers-Hauses mitzuteilen. Zunächst möchte ich sagen, dass mir das Gebäude gar nicht mal schlecht gefällt, die rote Fassade erinnert aber eher an ein Feuerwehrhaus als eine Tagesstätte. Jedoch habe auch ich einige Bedenken gegen dieses Projekt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Soweit mir bekannt ist, hebt ein Abriss den Bestandsschutz auf, jeder Bauherr einer gebrauchten Immobilie muss damit umgehen, gibt es für einen Neubau der Stadt hier ein eigenes Recht? 2. Bereits mit dem Bau des Ahlers-Hauses wurde, ebenso wie mit dem Bau der Volksbank auf der anderen Seite, die historische Wallanlage zerschnitten. Einen Fehler zum dritten Mal zu machen wäre wohl einzigartig. 3. Meine Bedenken gegen das Projekt sind aber auch monetärer Art. Wurde denn eine nachvollziehbare Bestandsaufnahme der Sanierung des Ahlers-Hauses durchgeführt? Ich habe eher das Gefühl, dass hier Sanierungskosten aus der hohlen Hand in den Raum geworfen werden, um die Kosten für einen Neubau zu rechtfertigen. Es hat den Anschein, dass die Stadt wieder mit Steuergeld um sich wirft, schon im Altstadtquartier hat die Stadtführung sehr unglücklich Geld investiert. 	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der angeführte Bestandsschutz spielte weder eine Rolle im Zusammenhang der denkmalpflegerischen Abstimmungen, noch ist dieser für die Änderung des Bebauungsplanes ausschlaggebend. Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan besteht innerhalb eines ca. 615 m² großen überbaubaren Bereichs ein Baurecht. Da der Neubau in Abstimmung mit der Denkmalbehörde jedoch geringfügig dichter an die Fräulein – Marien – Straße verschoben werden soll, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem ergibt sich aus dem Verfahren zur Bauleitplanung eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung. 2. Mit dem nun gewählten Standort verbinden weder die Stadt noch die zuständigen Denkmalbehörden die Wiederholung eines Fehlers. Vielmehr soll sich der Bereich nach Öffnung der Graft Richtung Süden besser im historischen Kontext darstellen als dies derzeit der Fall ist. 3. Im Jahre 2007/2008 wurde der Modernisierungs- bzw. Sanierungsaufwand seitens der Verwaltung aktuell ermittelt. Im Ergebnis wurden Kosten für die dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten in einer Größenordnung von ca. 260.000,00 € (brutto) ermittelt. Diese Kosten beinhalteten allerdings noch nicht die zwingend erforderliche barrierefreie Ausgestaltung des Gebäudes (auf zwei Geschossen sind drei Nutzungsebenen untergebracht). Am 22.November 2010 wurde dieses Thema in öffentlicher Sitzung des Finanzausschusses beraten. In dieser Sitzung wurden folgende Kostenansätze dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> - Notwendige bauliche Sanierung mit gewissen energetischen Maßnahmen: ca. 108.000,00 € - Umbau mit einer umfangreichen energetischen Sanierung, Stand 2008: ca. 260.000,00 € - Aufgrund der Preissteigerungen ergeben sich für das Jahr 2013 daraus: ca. 300.000,00 €

Einen Gedanken, ich glaube der SPD, möchte ich aber auch gerne aufgreifen: Ein Neubau sollte zu der Seniorentagesstätte und dem Tourismusbüro auch die Bücherei aufnehmen, so könnte mit einem Neubau auch Mietkosten eingespart werden.

Dies ist an der Stelle des Ahlers-Haus auf keinen Fall möglich, aber z. B. in der Alexanderstraße gibt es ein ausreichend großes und zentral gelegenes Grundstück, das mir für alle drei Aufgaben geeignet erscheint.

Abschließend möchte ich noch einmal betonen, dass ich weder gegen einen Neubau noch gegen das Gebäude an sich bin, der Ort für dieses Gebäude ist nur der falsche.

Mein Fazit: Völlig überdimensioniert und zu teuer nur für 4 Mitarbeiter des Touristikbüros und die Tagesstätte.

Mit freundlichen Grüßen

In dieser Sitzung wurde auch die Wirtschaftlichkeit der Sanierung diskutiert. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass vor allem die Umsetzung der Barrierefreiheit enorme praktische und bauordnungsrechtliche Probleme (außenliegende Rampe) bereiten würde. Außerdem können gewisse funktionale Mängel durch eine Modernisierung (Abwasserhebeanlage für Kellerräume) und die Raumknappheit nicht überwunden werden.

Auch die gewünschte Reduzierung der Betriebs- und Unterhaltungskosten ist durch eine Modernisierung nur bedingt erreichbar.

Insofern hatte die Politik nach dieser Erörterung einen Grundsatzbeschluss zur Prüfung der Realisierung eines Neubaus gefasst.

Die Verwaltung wurde auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses beauftragt, unter Einbeziehung der relevanten Nutzergruppen Überlegungen zu einem möglichen Neubau anzustellen. In der Folgezeit hatte die Verwaltung in Abstimmung mit dem Seniorenbeirat der Stadt Jever und der Jever Marketing und Tourismus GmbH ein Raumprogramm für einen Neubau entwickelt.

Mit Vertretern der Denkmalpflege wurden mögliche Standorte für solch einen Neubau erörtert. Parallel hierzu wurden Finanzierungsmöglichkeiten und die Einwerbung von Fördermitteln durch die Verwaltung geprüft.

Entgegen der Auffassung des Bürgers erachtet die Stadt den gewählten Ort nicht nur für die Unterbringung einer Begegnungsstätte als hervorragend geeignet, sondern verspricht sich hiervon auch eine positive Aussendarstellung.

So können die Sehenswürdigkeiten und der Charme der Marien – Stadt Besuchern und Fremden direkt aus dem historisch geprägten Umfeld heraus vermittelt werden.

Im Übrigen biete das Gebäude mindestens zur Hälfte den Senioren bzw. sonstigen Gruppen Räumlichkeiten in dieser hervorragenden Lage der Stadt.

Die angesprochene zusätzliche Unterbringung der Bücherei an diesem Standort würde ein wesentlich größeres Gebäude erfordern. Solch eine Baumaßnahme wäre auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück nicht zu realisieren. Das Grundstück an der Alexanderstraße scheidet aus, da dieses nicht im Eigentum der Stadt steht.

44	28.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit der Ausweitung des Bauteppichs gehen in der Frl.-Marien-Straße Parkplätze verloren, die bisher dringend von Besuchern der Innenstadt, insbesondere des Amtsgerichts, genutzt wurden. Außerdem sind sie von den Anliegern bei der Erstellung mit bezahlt worden. Ich kann nicht nachvollziehen, wie man diese Parkplätze ohne Ersatz vernichtet und die Anlieger nicht im Vorfeld darauf hinweist und an Lösungen beteiligt.</p> <p>Es werden deswegen insgesamt Bedenken dagegen erhoben, das Verfahren im Rahmen des § 13 BauGB abzuwickeln, ohne die Parkplatzfrage zuvor zu klären.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Verlust von Parkplätzen Es ist unzutreffend, dass die Stellplätze ersatzlos aufgegeben werden. Unter Punkt 8.4 der Begründung wird ausgeführt, dass an der Fräulein – Marien – Straße die für die Begegnungsstätte erforderlichen PKW- Stellplätze innerhalb des Sondergebietes angelegt werden. Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 10 oder 14 Stellplätze. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Ersatz auf dem bewirtschafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu ¼ belegt.</p> <p>Die Vermutung, bzw. die Annahme, dass die Anlieger an den Kosten zur Erstellung der Stellplätze beteiligt wurden, ist nicht zutreffend. Ausweislich der Kostenaufstellung (Anlage zum Heranziehungsbescheid vom 05.08.1985) sind die Herstellungskosten für diese Stellplätze heraus gerechnet worden. Die Kosten für diese Stellplätze wurden nicht als umlagefähige Kosten eingestuft, da hierfür keine bauliche Notwendigkeit bestand, sondern eine gestalterische Zielrichtung mit der Anlage dieser Stellplätze verfolgt wurde.</p> <p>Abwägungsvorschlag zum Punkt Stellplätze: Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind nicht zutreffend. Die Stadt schätzt die Umgestaltung der vorhandenen Stellplätze und den daraus resultierenden Verlust von 4 Stellplätzen, bei gleichzeitiger gezielter Anlage von 2 behindertengerechten Parkplätzen, als vertretbar ein. Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren im Hinblick auf die beabsichtigte Umorganisation der Stellplätze im Zuge der Neugestaltung des Bereichs kann weder aus sachlichen noch aus Gründen eines angeblich geleisteten Erschließungsbeitrags abgeleitet werden.</p>

Das geplante Gebäude in seinen Ausmaßen stellt sich quer zum jetzigen Altstadttrundweg in die Wallanlagen. Dadurch ist es in Zeiten, in denen das neue Gebäude verschlossen ist, nicht möglich, den Altstadttrundweg fortzuführen.

Auch kann der Sachverhalt zur Neuorganisation der öffentlichen Stellplätze in der Fräulein – Marien – Straße nicht als Argument gegen die Anwendung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB angeführt werden.

Aus den vorgenannten Gründen weist die Stadt die Anregungen als überwiegend unzutreffend zurück und hält an ihrem Planungsziel (Umgestaltung der Stellplätze) fest.

Zerschneiden des Rundweges - Erschwerung für Bürger, Gäste und Kunden

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. Der mit Waschbetonplatten befestigte Gehweg weist eine Breite zwischen 1,5 m und 2,0 Meter auf. Die Wahrnehmung der Graft und Wallanlagen wird an dieser Stelle durch die Führung des Weges entlang der fensterlosen Fassade des alten Johann.- Ahlers – Hauses eingeschränkt. Zur Fräulein – Marien – Straße grenzt ein wenig ansehnliches Pflanzbeet den Weg zu den dort senkrecht angeordneten Parkplätzen ab.

Der Erlebniswert dieses Weges wird gerade in Höhe des Johann – Ahlers – Hauses durch eine gewisse räumliche Enge und die unzureichende Gestaltung beeinträchtigt.

Im Übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass der derzeit festgesetzte überbaubare Bereich bereits bis an die vorhandenen Parkplätze an der Fräulein – Marien – Straße heranreicht. Somit erlaubt der bestehende Bebauungsplan bereits heute die Aufgabe und Überbauung des dort vorhandenen Fußweges.

Also wird dieser Sachverhalt nicht erst speziell durch die hier in Rede stehende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht, sondern wäre bereits heute nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 möglich.

Auch die Tatsache, dass der Rundweg bereits an mehreren anderen Stellen nur bedingt innerhalb der Grünflächen der ehemaligen Wallanlagen geführt wird, ist hier anzuführen. So ist im Bereich des Mitscherlich - Denkmals die fehlende Orientierung des Weges zu benennen. Im Bereich des Verlages Mettcker weicht der Rundweg in Anbetracht einer vorhandenen Bebauung auf die Fräulein – Marien – Straße aus. Insofern trifft die Behauptung eines komplett durchgängigen Rundweges nur bedingt zu und ist zu relativieren.

Ein maßgebliches Ziel der Planung ist, die Graft wieder stärker erlebbar zu machen und heute vorhandene Sichtbarrieren abzubauen. Dieses Ziel entspricht auch der Forderung der Denkmalpflege und ist eine tragende Säule der Überlegungen zur Neugestaltung des südlichen Bereichs der Blank- Graft.

Mit der Führung des Fußweges durch das neugestaltete Gebäude kann ein zusätzliches Spannungsmoment für Besucher und Fußgänger erzeugt werden.

Der Durchgang übernimmt die Funktion eines Portals zur Graft und grenzt somit wirksam den durch Verkehrsanlagen geprägten südlichen Bereich an der Schlosstraße gegenüber dem landschaftsbetonten und als Parkanlage gestalteten Bereich an der Graft deutlich ab.

Mindestens während der Öffnungszeiten der Begegnungsstätte bzw. der Tourist – Info kann somit eine deutliche Attraktivitätssteigerung für den Fußweg erzielt werden.

Außerhalb der Öffnungszeiten bieten sich für Fußgänger zwei alternative Wegeführungen an. So dürfte es Fußgängern zuzumuten sein, auf einer maximalen Länge von 45 Metern auf die Fräulein – Marien – Straße auszuweichen. Dieser geringe Umweg ist Fußgängern auch in Anbetracht der geringen Verkehrsbelastung der Fräulein – Marien – Straße zuzumuten.

Eine weitere Alternative bietet sich über die Terrasse und den daran Richtung Süden anschließenden Fußweg östlich des Neubaus an. Somit stehen Fußgängern künftig bis zu drei attraktive Wegeführungen zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zum Punkt Altstadttrundweg:

Die vorgetragenen Bedenken bzw. befürchteten Auswirkungen auf Fußgänger werden seitens der Stadt nicht erwartet. Vielmehr verspricht sich die Stadt von der neuen Fußwegeführung eine verbesserte Wahrnehmung der Wallanlagen und der Graft.

Die vorgetragenen Bedenken werden aufgrund der heute vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel sowie der unzureichenden Wegeführung in diesem Bereich ebenso wie auf Grund der erfolgten Abstimmung mit der Denkmalbehörde und der Tatsache des bereits heute bis an die Parkplätze heranreichenden Bauteppichs zurückgewiesen.

Das von Ihnen ausgewählte Gebäude weicht in Form und Farbe so gravierend von den umliegenden Gebäuden ab, das m. E. der Charakter der Fläche vor dem Schloss unwiederbringlich zerstört ist und der Eindruck, den alle Besucher der Stadt immer so loben, nur noch negativ sein kann.

Ich bitte darum, diese Erwägungen in den weiteren Entscheidungsprozess einzubeziehen und es nicht Gerichten zu überlassen, hierüber zu entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen !

Verletzung des Denkmalschutzes für ein bauliches Ensemble

Der hier in Rede stehende Neubau und dessen Standort sind das Ergebnis intensiver Beratungen mit den Denkmalbehörden und können schon aus diesem Grund nicht den fachlichen Vorgaben der Denkpflege entgegenstehen.

Durch den geplanten Neubau und die Beseitigung der heute vorhandenen optischen Barriere südlich der Graft soll das städtebauliche Ensemble in seiner Gesamterscheinung aufgewertet werden. Auch die Proportionen und die Farbgebung wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt. Durch die gewählte moderne Architektursprache wird keine Bausünde provoziert, sondern ein für die dort ausgeübten Nutzungen und ein dem Umfeld entsprechendes Gebäude mit modernen Akzenten errichtet.

Abwägungsvorschlag zu Belangen der Denkmalpflege, Schutz des Ensembles:

Die angeführten Beeinträchtigungen können aufgrund der Intensiven Beratung mit der Denkmalpflege ausgeschlossen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zurück gewiesen, da diese fachlich nicht begründet sind.

45	26.07.2013	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dankwardt,</p> <p>als Autorin war ich viele Male in der Stadt Jever anlässlich von Lesungen in Schulen unterwegs, als Oldenburger Künstlerin habe ich immer auch mit Interesse wahrgenommen, was sich auf dem Gebiet der "Kunst im öffentlichen Raum" im Oldenburger Umland tut.</p> <p>So ist mir das Jeversche Mahnmal von Udo Reimann für die ermordeten Bürger Jevers an der Mauer des Gerichts natürlich bekannt.</p> <p>Ich erfuhr nun von den Plänen der Stadt Jever, die Wallanlagen völlig umzugestalten und bin entsetzt, dass in diesem Zuge der Sinn und Zweck und die Bedeutung dieses eindrucksvollen Mahnmals völlig außer Acht gelassen wird - durch die geplante neue Bebauung gerät es für den Betrachter wahrlich "aus dem Blick".</p> <p>Ich denke, dass dieser geschützte Standort für den "Bücherstapel" in den Wallanlagen damals sehr mit Bedacht gewählt wurde. Es ist ganz ausgeschlossen, dass davor nun eine Mauer "hingeknallt" werden soll, die der Würde des Mahnmals in höchstem Maße zuwiderläuft.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, in Ihren Diskussionen meine Einwände zu bedenken.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Für die Standortwahl war aus heutiger Einschätzung der Stadt vornehmlich der Ort an der Gefängnismauer ausschlaggebend. Das Mahnmal hatte somit nicht nur einen Bezug zum „Ort des Schreckens und der Verbrechen“, sondern ist durch den dort an der Fräulein – Marien – Straße geführten Fußweg für Fußgänger und Besucher der Stadt gut sichtbar. Diese Situation wird sich auch künftig nicht ändern. Gegenüber dem Mahnmal befinden sich heute 14 senkrecht zur Straße angeordnete Parkplätze. Der Fußweg innerhalb der Wallanlagen wird durch ein Pflanzbeet mit Gehölzen zu den Parkplätzen abgetrennt, so dass von hier aus nur bedingt eine Sicht auf das Mahnmal auf der gegenüberliegenden Straßenseite möglich ist.</p> <p>Es ist an dieser Stelle aber auch darauf hinzuweisen, dass der geplante Neubau einen Mindestabstand von 9,0 Metern zum Mahnmal einhalten wird und somit die Wahrnehmung bzw. die Wirkung des Mahnmals nicht beeinträchtigt wird. Dieser Abstand ergibt sich aus der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenze, welche im Übrigen lediglich um 2,0 – 3,0 Meter Richtung Westen gegenüber der derzeit festgesetzten Baugrenze verschoben wird.</p> <p>Die künftige zweigeschossige helle Fassade zur Fräulein – Marien – Straße mit ihrer klaren Gliederung und Proportionen trägt mit ihren Fensteröffnungen zu einer gewissen Belebung des Straßenraumes bei.</p> <p>Derzeit begrenzt eine fensterlose rote Klinkerfassade mit davorliegenden unzureichend gestalteten Fußweg und Pflanzbeet die Fräulein – Marien – Straße. Der Straßenraum kann nicht nur bedingt wahrgenommen werden, sondern entfaltet auch keinerlei Aufenthaltsqualität. Verstärkt wird dieser Zustand noch durch die dort senkrecht angeordneten Parkplätze. Insofern kann mit der Neubebauung nicht nur eine klare Raumkante an der Straße, sondern der Erlebnisraum Straße geschaffen werden.</p> <p>Sowohl die Proportionen als auch die helle Farbgebung des geplanten Neubaus mit seiner Wirksamkeit für die Öffentlichkeit (Tourist- Info und Begegnungsstätte) entsprechen den gestalterischen Prinzipien einer kleinstädtischen Residenzstadt.</p>

	<p>Eine evtl. Beeinträchtigung des Urheberrechtes für den Künstler des Mahnmals ist nach Auffassung der Stadt weder durch dieses Änderungsverfahren zum Bebauungsplan noch durch den geplanten Neubau mit einer modernen Architektursprache ableitbar.</p> <p>Aufgrund des Abstandes des geplanten Neubaus (9,0 m) und der öffentlichen Verkehrsfläche der Fräulein- Marien – Straße, welche bis auf die Anordnung der gegenüberliegenden Parkplätze nicht verändert wird, kann eine unangemessene Beeinträchtigung der Wirkung des Mahnmals (Urheberrecht) und damit seiner Würde nicht abgeleitet werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag zum Mahnmal:</p> <p>Nach Auffassung der Stadt verursachte der geplante Neubau und die hierfür erforderliche geringfügige Änderung des Bebauungsplanes, mit der Verschiebung der Baugrenze um 2- 3 Meter, nicht die angeführten negativen Auswirkungen auf das Mahnmal (Beeinträchtigung der Würde des Ortes, Verstellung der Sicht und Beeinträchtigung der Wahrnehmung).</p> <p>Vielmehr vertritt die Stadt die Auffassung, dass mit dem geplanten Neubau und seinen dort vorgesehenen öffentlichen Nutzungen (Tourist- Info und Begegnungsstätte) der Straßenabschnitt der Fräulein - Marien – Straße und somit auch das Mahnmal stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung und von Besuchern gerückt werden kann, als dies heute der wenig ansprechende Straßenraum mit seinen senkrecht angeordneten Parkplätzen zu leisten vermag. Insofern hält die Stadt an ihrem Planungsziel fest.</p>
--	--

Aufgestellt: Oldenburg, den 19.09.2013

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer