

3. Änderung B`Plan 26 in Jever

Hier: Vorbereitung der Abwägung nach öffentlicher Auslegung

Thematische Abhandlung zu den Anregungen/Hinweisen der Bürger

Vorbemerkung:

Nachfolgend werden die in den einzelnen Stellungnahmen vorgetragenen Anregungen/Sachverhalte themenbezogenen abgehandelt.

Hierbei wird jeweils eingangs kurz der Grundtenor der vorgetragenen Anregungen zusammengefasst, bevor hierzu fachliche Sachverhalte dargelegt werden. Am Ende der jeweiligen thematischen Anregung wird ein Abwägungsvorschlag geliefert.

Diese Ergebnisse der themenbezogenen Abhandlung dienen der themenbezogenen und inhaltlichen Abstimmung der Anregungen. Diese mit der Verwaltung abgestimmten Erörterungen der Sachverhalte und die entsprechenden Abwägungsvorschläge werden dann den jeweiligen Stellungnahmen in der Abwägungstabelle zugeordnet.

Die den einzelnen Stellungnahmen der Bürger zugeordneten Abwägungsvorschläge können im Detail der gesondert angefertigten tabellarischen Übersicht entnommen werden.

I. Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Bedenken der Bürger:

Die Bürger bezweifeln die Rechtmäßigkeit des Verfahrens, da durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild, das Kulturdenkmal, die Fledermauspopulationen und den Naturhaushalt ausgelöst werden. Aber auch der Wegfall von PKW- Stellplätzen wird in diesem Zusammenhang angeführt.

Sachverhalte:

1. Der § 13 a BauGB nennt die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens eindeutig, dies sind:
 - a. Es muss sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln
 - b. Die nach der Planung zulässige Grundfläche darf nur weniger als 20.000 m² betragen
 - c. Durch die Änderung darf kein Vorhaben vorbereitet werden, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeit erfordert
 - d. Es darf keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) geben.
2. Die von den Bürgern angeführten Eingriffe in die Belange des Denkmalschutzes, Beeinträchtigung von Kulturgütern und Störung der Fledermauspopulationen sind nach geltendem Recht nicht als Ausschlusskriterien für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB anzusehen.

3. Im Übrigen ist anzumerken, dass die Änderung des Bebauungsplanes zwar als Bebauungsplan der Innenentwicklung, nicht aber im sog. verkürzten Verfahren, d. h. mit nur einem Beteiligungsschritt, durchgeführt wurde. Vielmehr wurde eine frühzeitige Beteiligung im Zeitraum April/Mai 2013 durchgeführt.

4. Im Ergebnis wurde in Anbetracht der Auswahl eines Verfahrens nach § 13 a BauGB lediglich auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Abhandlung des Eingriffs i. S. des Naturschutzrechtes verzichtet.

Hierzu ist auch auszuführen, dass in Anbetracht der kleinräumigen Planung (ca. 2.450 m²) und der bereits dort ausgeübten Nutzungen weder Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichtes vorlagen noch Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes durch die Planung ausgelöst werden.

So wird der überbaubare Bereich gegenüber den derzeitigen Festsetzungen lediglich um einige Meter (ca. 2 m – 3 m) Richtung Westen, zur Fräulein.- Marien- Straße, verschoben. Betroffen hiervon sind überwiegend bereits heute versiegelte Flächen (Gehweg und die Stellplätze an der Fräulein – Marien – Straße)

Insgesamt ist festzustellen, dass der überbaubare Bereich sogar um ca. 120 m² gegenüber dem heute festgesetzten reduziert wird.

Auch wurde eine Erstellung eines Umweltberichts im durchgeführten zweistufigen Beteiligungsverfahren von der unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert und durch die Planänderung kein ausgleichender Eingriff in den Naturhaushalt festgestellt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH – Gebiete bzw. Europäische Vogelschutzgebiete) sind weder zu erkennen noch wurden solche von der UNB im durchgeführten zweistufigen Verfahren vorgetragen.

Die von den Bürgern angesprochenen Fledermauspopulationen sind nicht als Schutzgut im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB einzustufen.

5. Bezüglich des Verfahrens ist anzumerken, dass die Stadt in Anbetracht der Lage des Änderungsbereiches und des in der Öffentlichkeit vorhandenen Interesses jedoch bewusst ein zweistufiges Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.04.2013 bis zum 16.05.2013 durchgeführt hat. In diesem Beteiligungsschritt wurden von Bürgern keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgetragen.

6. Lediglich das Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, bezog während der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung Stellung zur Planänderung und verwies auf das dort befindliche Bodendenkmal, die Wallanlagen.

Diesem Belang konnte durch entsprechende Absprachen und Einbindung des Landesamtes sowie einer bereits durchgeführten Prospektion entsprochen werden. Das Landesamt wird diese Maßnahme auch während der baulichen Umsetzung fachlich begleiten. Eine entsprechende Auflage wird in den Bauantrag aufgenommen.

Abwägungsvorschlag:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind rechtlich nicht zutreffend und werden entsprechend nicht geteilt. Das Verfahren nach § 13 a ist aus Sicht der Stadt rechtmäßig zur Anwendung gekommen. Im Übrigen bestand durch das gewählte zweistufige Verfahren für die Öffentlichkeit die Möglichkeit der Information.

Ferner wird an dieser Stelle auch auf die Diskussionen und Vorstellungen des Projektes im Zusammenhang mit der Durchführung des Gutachterverfahrens zum Neubau des Johann- Ahlers – Hauses in der Zeit vom September bis Mitte Dez. 2012 verwiesen. Auch zu diesem Zeitpunkt war die Resonanz aus der Öffentlichkeit eher zurückhaltend.

II. Verlust von öffentlichen Parkplätzen in der Fräulein- Marien – Straße

Bedenken der Bürger:

Die Bürger unterstellen eine ersatzlose Aufgabe von derzeit in der Fräulein – Marien- Straße vorhandenen 14 PKW- Stellplätzen.

Einerseits wird auf die Notwendigkeit dieser 14 senkrecht zur Straße angeordneten PKW- Stellplätze für Anlieger (Geschäftsleute, Mieter und Mitarbeiter des Schlossmuseums) hingewiesen und andererseits das Verfahren der Stadt in dieser Angelegenheit bemängelt.

Die Bürger vertreten die Auffassung, dass Sie über solch eine planerische Absicht im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes als betroffene Anlieger von der Stadt hätten gesondert informiert und beteiligt werden müssen.

Ferner vertreten die Bürger die Auffassung, dass sie als Anlieger diese PKW- Stellplätze durch geleistete Erschließungsbeiträge mitfinanziert haben und somit einen gewissen Rechtsanspruch auf Erhaltung der Stellplätze haben.

Sachverhalte:

1. Es ist unzutreffend, dass diese 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.
2. Im vorliegenden Entwurf zum Neubau der Begegnungsstätte sind insgesamt 10 Stellplätze an gleicher Stelle vorgesehen. Somit gehen in der Fräulein – Marien.- Straße lediglich 4 Stellplätze verloren, und nicht, wie von den Bürgern angenommen, alle 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.
3. 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 herausgerechnet 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:

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.

III. Unterbrechung des Rundwanderweges an den Wallanlagen

Bedenken der Bürger:

Die Bürger beanstanden, dass durch den geplanten Neubau der bislang durchgängige Rundwanderweg an den Wallanlagen unterbrochen wird und Fußgänger künftig auf die Fräulein – Marien – Straße ausweichen müssten. Es wird befürchtet, dass hierdurch der für Jever typische Rundwanderweg maßgeblich an Erlebniswert und Akzeptanz verlieren wird.

Sachverhalte:

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 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.
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 Schlosstraße 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 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:

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.

IV. Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen

Bedenken der Bürger:

Die Bürger befürchten durch die Bauaktivitäten eine Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen in der Nähe des Fräuleins – Marien – Denkmals.

Die dort vorhandenen, gemauerten, unterirdischen Entwässerungskanäle (Verbindungen der Schloßgraft, Überlauf der Blankgraft) dienen Fledermausarten als Winterquartier.

Eine entsprechende Abwägung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG wird vermisst.

Sachverhalte:

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.

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden diesbezüglich im bisherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen Anforderungen bzgl. des Artenschutzes oder der Prüfung von weiteren Umweltbelangen formuliert.

Abwägungsvorschlag:

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

V. Beeinträchtigung Denkmalpflegerischer Belange

Bedenken der Bürger:

Die Bürger befürchten durch den geplanten Neubau eine Beeinträchtigung unterschiedlicher denkmalpflegerischer Belange und somit eine Störung gewachsener und historischer Zeugnisse im Stadtbild.

Zu nennen bzw. zu unterscheiden sind hierbei folgende Sachverhalte:

1. Zerstörung des **Bodendenkmals** der historischen Wallanlage durch Baumaßnahmen im Untergrund (Archäologie)
2. Beeinträchtigung des **städtebaulichen Ensembles**, bestehend aus Schlossbereich, dem Amtsgericht, den gärtnerisch gestalteten Wallanlage und dem Fräulein Maria Denkmal.
3. Beeinträchtigung von Aspekten der **Gartendenkmalpflege**

Sachverhalte:

1. Generell ist festzustellen, dass der überarbeitete Bebauungsplan (Entwurf zur 3. Änd. BP 26) die Belange des Denkmalschutzes durch entsprechende nachrichtliche Übernahmen im Plan berücksichtigt. Diese nachrichtlichen Darstellungen sind auch im wirksamen FNP enthalten.
2. Obwohl das Nds. Denkmalschutzgesetz bereits seit dem Jahre 1978 existiert, waren diese denkmalpflegerischen Belange jedoch im seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten.

Insofern werden die Belange der Denkmalpflege mit Änderung des Bebauungsplanes formal klar geregelt und wesentlich stärker dokumentiert als dies bislang der Fall war.

3. Formal ist darüber hinaus anzumerken, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht nur der derzeit überbaubare Bereich um ca. 120 m² reduziert und somit auch der mögliche quantitative Eingriff in das Bodendenkmal verringert wird, sondern das Erscheinungsbild des Ensembles in Zukunft aufgrund eines reduzierten Baukörper weniger beeinträchtigt werden kann, als dies nach den derzeitigen Festsetzungen (Baufenster) möglich wäre.
4. Der derzeit vorgesehene Bauteppich reicht zwar an der Fräulein - Maria – Straße mit ca. 2 m bis 3 m dichter an die Fahrbahn heran, ermöglicht aber hierdurch die Schaffung einer Sichtbeziehung vom Parkplatz bzw. der Schlossstraße auf die Blankgraft.
Dies war eine maßgebliche Forderung der Denkmalbehörde im Zuge der Durchführung des Gutachterverfahrens für den geplanten Neubau. Es ist erklärtes Ziel und Absicht der Denkmalpflege, die derzeit nahezu durch einen baulichen Querriegel verstellte Graft wieder in das Bewusstsein der Bürger zurückzuholen bzw. stärker in das Stadtbild zu integrieren und somit einen Beitrag zur Ablesbarkeit der Historie zu erzielen.
5. Sowohl das Landesamt für Denkmalpflege als auch die untere Denkmalbehörde waren in den Entscheidungsprozess während des Gutachterverfahrens und zur Standortbestimmung eingebunden. Die nun vorgesehene Anordnung und Ausrichtung des Neubaus stellt das Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses dar und entspricht den fachlichen Vorgaben der Denkmalbehörde.
6. Den Belangen der Bodendenkmalpflege wurde durch eine zwischenzeitlich durchgeführte Prospektion entsprochen.
Auch wird die Bodendenkmalpflege die Baumaßnahme weiterhin fachtechnisch begleiten, so dass evtl. zu Tage tretende archäologische Funde bewertet und gesichert werden können. Ein generelles Bauverbot innerhalb des als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereichs wurde weder von der Bodendenkmalpflege erwirkt noch wäre dies fachlich zu rechtfertigen. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass auch das heute bestehende Johann – Ahlers – Haus innerhalb des als Bodendenkmal geschützten Bereichs liegt.
Die Errichtung eines Neubaus an dieser Stelle würde in Anbetracht der notwendigen Bodenarbeiten das gleiche Prozedere wie für den nun gewählten Standort erfordern.
7. Den angesprochen Belangen der Gartendenkmalpflege wird durch das bisherige Verfahren (Abstimmung mit den Denkmalbehörden) im vollen Umfang entsprochen.
Obwohl der Begriff des Gartendenkmals im Nds. Denkmalschutzgesetz nicht explizit aufgeführt wird, wird dieser Begriff in der Fachwelt dennoch benutzt und zielt auf erhaltenswerte Grünanlagen, wie z. B. die im 19. Jahrhundert umgestalteten ehemaligen Wallanlagen ab. Diese Gesamtanlage mit ihren Wegen, Plätzen, Pflanzbeeten und Wasserflächen stellt eine erhaltenswerte Gartenanlage dar, welche mit dem Umfeld (Schloss, Amtsgericht u. Alter Markt) ein Ensemble gem. § 3 Abs. 3 NDSchG bildet.
8. Auch die Belange des „Ensemble – Schutzes“ sind von den beteiligten Denkmalbehörden geprüft worden. Im Ergebnis wurde der nun vorgeschlagene Standort als der für die unterschiedlichen, denkmalpflegerischen Belange verträglichste eingeschätzt.

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt hat mit den bislang gewählten Beteiligungen der Denkmalbehörde und der Einbeziehung der Bodendenkmalpflege diesen Belangen einen hohen Stellenwert im Zuge der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens eingeräumt.

Mit Umsetzung der von den Denkmalbehörden formulierten Vorgaben hat die Stadt diesen Anforderungen aus fachlicher Sicht im vollen Umfang entsprochen.

Die Stadt sieht weder einen Grund, die Ergebnisse aus den Abstimmungen mit den beteiligten Denkmalbehörden in Frage zu stellen, noch sind diese Vorgaben einer Abwägung zugänglich.

Insofern werden die von den Bürgern spezifisch vorgetragenen Bedenken gegen den Standort und den Neubau im Bauleitplanverfahren nicht anerkannt.

VI. Fehlende Alternativen zum Neubau, Kostentransparenz / – sicherheit?

Bedenken der Bürger:

Die Bürger bemängeln folgende Sachverhalte bzw. vermissen alternative Überlegungen:

1. Der Erhalt und eine Modernisierung bzw. eine Sanierung des alten Gebäudes wurden weder ernsthaft diskutiert, noch wurden hierzu entsprechend belastbare Kosten ermittelt. Vielmehr wurde im Jahre 2008 ein Grundsatzbeschluss gefasst, am Gebäude nur noch dringend erforderliche Reparaturarbeiten durchzuführen. Grundlage hierfür war eine pauschale Kostenschätzung der Verwaltung. Demnach wurden die Kosten für eine Sanierung mit mindestens 300.000,00 € angegeben.
2. Eine seriöse gegenüberstellende Betrachtung der Kosten für eine Sanierung/Modernisierung und einen Neubau fehlt ebenso wie die Prüfung der Nutzung leerstehender Räume in der Stadt z. B. für die Tourist – Info.
3. Die bisher in der Öffentlichkeit bekannten Baukosten von 1,22 Mio. Euro, welche auch Grundlage für die Fördermittelzusage darstellen, sind nicht nachvollziehbar. Eine Erhöhung der Baukosten durch unvorhergesehene Kosten und damit eine Verschwendung von Steuergeldern wird befürchtet.
4. Die derzeit vorliegende Kostenschätzung wird angezweifelt.

Sachverhalte:

1. 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 dort untergebrachte Nutzungen, aber auch die wenig repräsentativen Räumlichkeiten für die Tourist –Info und gestalterische Defizite am Gebäude und 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.

2. 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.
3. Die von den Bürgern vorgeschlagene 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 Hauptattraktionen Jevers (Schloss, Alter Markt, Wallanlagen) aus und entfaltet aufgrund dieser räumlichen Lage ein sehr gutes Image für die Selbstdarstellung der Stadt. Ferner verursacht die Unterhaltung zweier Standorte dauerhaft mehr Aufwand als die Zusammenfassung der beiden Einrichtungen in einem zeitgemäßen Neubau.
4. 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).
5. 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 €**
6. 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.
7. 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.

8. 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. Zu diesem Zeitpunkt lag zwar noch kein Entwurf vor und dementsprechend konnte die voraussichtliche Investitionssumme in Höhe von ca. 800.000,00 € nur anhand des Raumprogramms, allerdings ohne die Kosten für die Gestaltung der Freianlagen, benannt werden. Diese Themen wurden öffentlich in den politischen Gremien beraten und in der Lokalpresse wurde hierüber ausführlich berichtet; insofern waren diese Vorgänge und der Abwägungsprozess - Neubau oder Modernisierung - in der Öffentlichkeit bekannt.
9. Nachfolgend wurde das beschränkte Gutachterverfahren für den beabsichtigten Neubau unter Beteiligung der Denkmalbehörden durchgeführt. Die Ergebnisse (Architektenentwürfe) wurden am 07.11.2012 in öffentlicher Sitzung des Planungsausschusses vorgestellt.
10. Ab dem 08.11.2012 wurden die eingereichten und im Ausschuss diskutierten Entwürfe der Architekten in der Presse veröffentlicht und auf die Beteiligungsmöglichkeit (e-mail) hingewiesen. Zusätzlich konnten sich Bürger über die Entwürfe ab dem 16.11.2012 im Internet auf der homepage der Stadt informieren.
Diese Möglichkeit der Beteiligung und die Gelegenheit zur Meinungsäußerung wurden nur unzureichend genutzt.
11. Die von den Architekten angegebenen Kosten zu den jeweiligen Entwürfen wurden seitens der Verwaltung auf ihre Plausibilität überprüft. Im Ergebnis wurde für den dann ausgewählten Entwurf festgestellt, dass sich der gewählte Kostenansatz für das Stadium eines Vorentwurfes als realistisch und nachvollziehbar darstellt.
12. Der gewählte Kostenansatz wurde zwischenzeitlich auch noch mehrfach überprüft und stellt sich mit 1,22 Mio. dar.
13. 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.

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass die nun getroffene Entscheidung für einen Neubau das Ergebnis eines mehrjährigen Diskussionsprozesses unter Auslotung aller denkbaren Alternativen darstellt.

Die Abwägung - Modernisierung oder Neubau? - nahm hierbei einen breiten Raum ein. Vor allem wirtschaftliche Aspekte wurden intensiv diskutiert, bevor man sich in der Politik mit großer Mehrheit für einen Neubau entschied. Diese Entscheidung basierte vor allem auf der Tatsache, dass selbst mit einer umfassenden Modernisierung maßgeblichen funktionalen Anforderungen (Barrierefreiheit) nur unzureichend hätte entsprochen werden können. Bzgl. der Reduzierung der Betriebskosten musste einem Neubau klar der Vorzug gegenüber einer aufwendigen und mit großen Unsicherheiten (Kosten) verbundenen Sanierung/Modernisierung der Vorrang eingeräumt werden.

Wie oben dargestellt, wurden all diese Diskussionen in öffentlichen Sitzungen geführt und es fand eine intensive Berichterstattung in der Lokalpresse zu diesen Themen statt. Insofern wird der Vorwurf, einer nicht gegebenen Transparenz ebenso wie die Behauptung einer unterlassenen Prüfung von Alternativen als unbegründet zurückgewiesen.

VII. Gestaltung des Neubaus (Gebäudehöhen, Farbgebung, Materialien)

Bedenken der Bürger:

1. Die vorgesehenen Höhen am Neubau (Traufhöhe von 8,0 m und eine noch darüber hinausragende Firsthöhe) werden als zu hoch eingeschätzt. Durch das Heranrücken des Neubaus an die Fräulein- Marien – Straße wird die Bildung einer Straßenschlucht befürchtet.
2. Die in Teilen rot verblendete Fassade wird als dem historischen Ort unangemessen und störend eingeschätzt.
3. Gleiches trifft für die zur Fräulein – Marien- Straße orientierte Fassade mit ihren modernen und klar gegliederten Fensteröffnungen zu.
4. Insgesamt passt der moderne Baustil (Kubatur, Material, Proportionen etc.) nicht in das von historischen Gebäuden und der Wallanlage geprägte Ensemble.

Sachverhalte:

1. Der aktuelle Entwurf zum Neubau sieht entgegen der Behauptung der Bürger lediglich eine Traufhöhe von 6,02 Meter und eine absolute Gebäudehöhe von 7.02 Meter im Bereich des mittig im Gebäude angeordneten Erschliessungsganges vor.
2. 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.
Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass das Gebäude die Kriterien einer eingeschossigen Bebauung erfüllt.
3. Das Gebäude des Amtsgerichtes erreicht aufgrund des Hochparterres und seiner zwei Vollgeschosse eine Traufhöhe von mindestens 9,5 Metern. Zur Fräulein – Marien - Straße wird aufgrund des verbleibenden Abstandes von mindestens 9,0 Metern das historische Eckgebäude klar in den Vordergrund gegenüber dem Neubau treten.
4. 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. 2,0 Meter hohe Klinkermauer abgegrenzt wird und sich dahinter der Hofraum öffnet.
5. 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. Unterstützt wird diese Erscheinung zusätzlich durch den Rücksprung des um einen Meter höher ausgebildeten zentralen Erschliessungsganges mit einer anderen Farbgebung.
6. Durch den Neubau wird an dieser Stelle der Stadt ein Akzent gesetzt und bewusst eine Spannung zwischen den überkommenen, historischen Gebäuden und dem funktional angelegten Neubau erzeugt. Die Funktionalität des Gebäudes kann gerade durch Verwendung von modernen Baustoffen, einer zeitgemäßen Architektursprache und den

gewählten „Signalfarben“ herausgestellt werden. Im Ergebnis entsteht somit ein auf die Nutzungen abgestellter und mit der Umgebung korrespondierender Neubau mit einer bewusst provozierenden, aber dennoch verträglichen Spannung.

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass mit dem ausgewählten Entwurf das Stadtbild an dieser Stelle positiv belebt wird, ohne dabei das Ensemble oder die Erscheinung einzelner historischer Gebäude zu stören.

Im Übrigen handelt es sich bei den vorgetragenen Bedenken um ästhetische Fragen (Geschmack) und somit um meist stark emotional, bzw. individuell geprägte Empfindungen.

Die Stadt verweist auf die Einbeziehung zahlreicher Fachleute im Zuge des Auswahlverfahrens und die fachliche Einschätzung der Denkmalbehörden.

Weder der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan noch der Entwurf zur 3. Änderung enthält gestalterische Vorgaben.

Die Bedenken werden dementsprechend zurückgewiesen. Stattdessen wird auf das umfangreiche Verfahren zur Auswahl eines geeigneten Entwurfs verwiesen.

VIII. Denkmalwürdigkeit für das bestehende Johann – Ahlers – Haus und urheberrechtliche Ansprüche des Entwurfsverfassers

Bedenken der Bürger:

1. Es wird sowohl von Bürgern als auch vom damals beauftragten Architekten angemerkt, dass eine gewisse Denkmalwürdigkeit für das Johann – Ahlers – Haus bestehen könnte. Begründet wird dies mit der für die damalige Zeit typischen Konstruktion und die Wahl transparenter Fassaden.
2. Der damals zuständige Entwurfsverfasser verweist auf Urheberrechtsansprüche am Gebäude und sieht diese im Falle eines Abrisses verletzt.

Sachverhalte:

1. 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.
2. Da die Denkmalbehörden in beiden Fällen eng in die jeweiligen Vorbereitungsphasen eingebunden waren, sieht die Stadt keine Veranlassung, diesbezüglich weitere Überprüfungen anzustreben.
3. 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.

4. Ein gewisser Urheberrechtsanspruch des Entwurfsverfassers soll nicht in Abrede gestellt werden. Dieser bezieht sich nach aktuellen Rechtssprechungen aber nur auf die Entstellung eines Gebäudes, nicht jedoch auf den hier vorliegenden Tatbestand eines Abrisses.
5. 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 diese Entscheidung waren neben wirtschaftlichen Überlegungen auch funktionale Zwänge (Barrierefreiheit, Raumangebot etc.).

Abwägungsvorschlag:

In Anbetracht der intensiven Beteiligung der Denkmalbehörden im bisherigen Verfahren zur Vorbereitung der Maßnahme und den bisher hierzu abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich keine fachlichen Hinweise zur angeführten Denkmalwürdigkeit für das bestehende Gebäude.

Die Frage der Verletzung von Urheberrechten kann nach herrschender Rechtsauffassung (Urteil des BVerfG vom 24.11.2004 – 1BVR 251/04) und in Anbetracht der Tatsache, dass das Gebäude aus konstruktiven, funktionalen, energetischen und wirtschaftlichen Gründen abgerissen werden soll, ausgeschlossen werden.

Diese Fragestellung (Urheberrecht) bleibt bei Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt.

IX. Beeinträchtigung des Mahnmals für die ermordeten Juden in Jever

Bedenken der jüdischen Gemeinde zu Oldenburg, des Künstlers und der Bürger:

1. Durch das Heranrücken des geplanten Neubaus und die moderne Gestaltung wird eine Beeinträchtigung des Mahnmals selbst und dessen Umfeld befürchtet.
2. Durch die Um-/Neugestaltung wird der an der Fräulein - Marien – Straße bisher offen wirkende und von Grünbereichen bestimmte Raum aufgelöst und somit die Angemessenheit des Ortes für das Mahnmal gestört.
3. Der Standort wurde in Anbetracht der geschützten Wallanlage gewählt, die der Würde dieses Mahnmals gerecht wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nun eine Bebauung an der Fräulein – Marien – Straße mit einer Traufhöhe von bis zu 7,0 m und einen Abstand von lediglich 6,90 m zum Mahnmal ermöglicht.
Durch die Entstehung einer Straßenschlucht wird eine Beeinträchtigung des Mahnmals befürchtet.
4. Der Urheber für das Mahnmal weist auf die Verletzung von Urheberrechten in diesem Zusammenhang hin.

Sachverhalte:

1. 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.

2. 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.
3. Es ist an dieser Stelle aber auch darauf hinzuweisen, dass der geplante Neubau entgegen den oben gemachten Ausführungen einen Mindestabstand von 9,0 Metern zum Mahnmal und nicht von lediglich 6,90 Metern einhalten 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
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.

Abwägungsvorschlag:

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).

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.

Aufgestellt: Oldenburg, den 06.09.2013

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer