

# Stadt Jever

## Landkreis Friesland

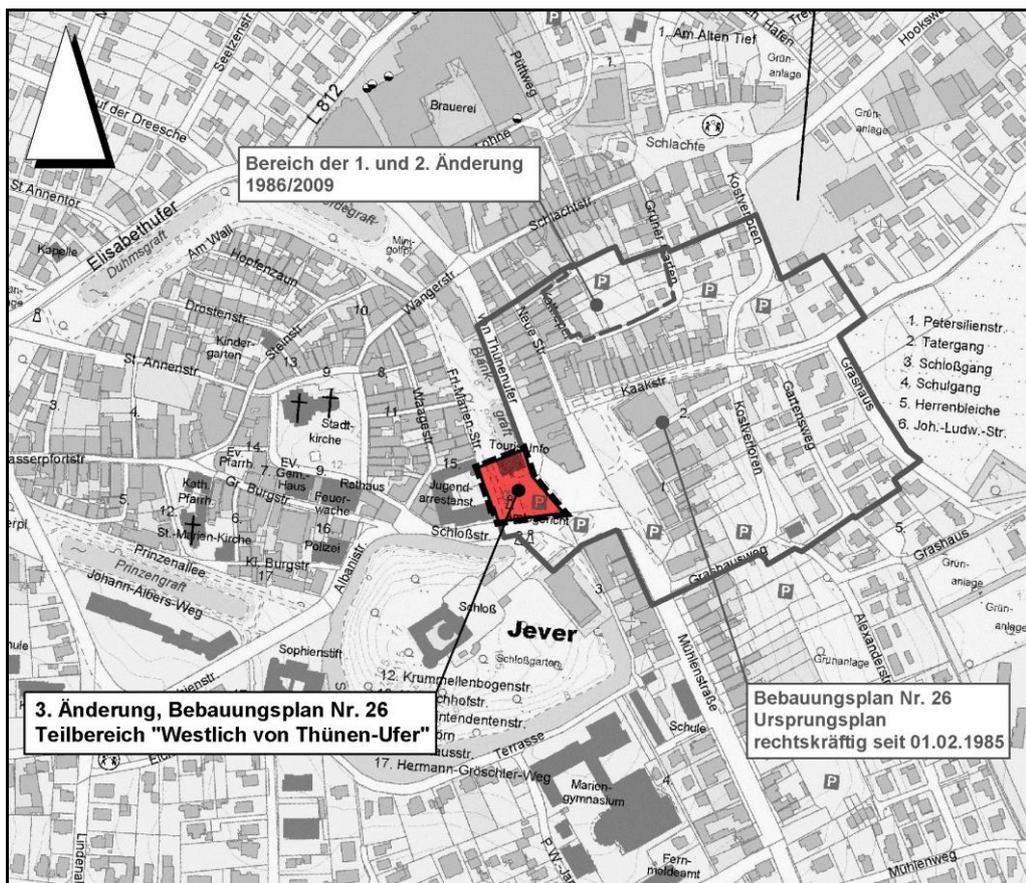
Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt –

Teilbereich westlich von – Thünen - Ufer“

### 3. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Verfahrensstand: Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Bearbeitung: Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg; 0441-361363-0

Stand: 19.09.2013

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>5</b>
2.1	Planungserfordernis .....	5
2.2	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf .....	5
2.3	Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten .....	5
2.4	Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....	6
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben und Grundlagen</b> .....	<b>16</b>
3.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs. ....	16
3.2	Landesplanung und Regionalplanung.....	16
3.3	Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009.....	16
3.4	Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Änderungsbereich. ....	17
3.5	Plangrundlage .....	17
<b>4</b>	<b>Bestandsdarstellung (Nutzungen, Topographie und Vegetation)</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Belange der Denkmalpflege</b> .....	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Entwicklungsziele</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Inhalte und Festsetzungen im Änderungsplan</b> .....	<b>20</b>
7.1	Nutzungsart und flächige Festsetzungen.....	20
7.2	Nutzungsmaß .....	20
7.3	Überbaubarer Bereich .....	20
7.4	Sonstige flächige Festsetzungen .....	21
7.5	Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Denkmalschutz .....	21
7.6	Hinweise .....	21
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>22</b>
8.1	Berichtigung des FNP 2009 .....	22
8.2	Oberflächenentwässerung .....	22
8.3	Ver- und Entsorgung .....	22
8.4	Verkehr .....	22

---

8.5	Müllentsorgung.....	22
8.6	Immissionsschutz.....	22
8.7	Naturhaushalt.....	22
8.8	Denkmalpflege.....	23
8.9	Bodenordnung.....	23
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>24</b>

## 1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ ist seit dem Jahr 1985 rechtskräftig und deckt den Innenstadtbereich um den „Alten Markt“ ab.

In den Jahren 1986 und 2002 wurde dieser Bebauungsplan in einem Teilbereich am Grünen Garten zum Zwecke der Sicherung innerstädtischer Parkplatzflächen geändert.

Der Bebauungsplan setzt im unmittelbaren Umfeld des Alten Marktes mit seiner historisch geprägten Stadtstruktur Kerngebiete fest. Östlich daran schließen innenstadtnahe Wohnquartiere an.

Im Westen erfasst der Bebauungsplan den Einmündungsbereich der Schlossstraße und reicht bis an die Blankgraft.

Innerhalb dieser Fläche setzt der Bebauungsplan für die dort vorhandene Altentagesstätte ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung fest.

In diesem Gebäude ist desweiteren die Tourist Information der Stadt Jever untergebracht.

Das Gebäude war in den letzten 10 Jahren immer wieder Gegenstand von Diskussionen in den politischen Gremien.

Der Erneuerungsbedarf begründet sich nicht nur aus dem Alter des Gebäudes, sondern vielmehr auch aus seinen unzureichenden energetischen Eigenschaften und seiner eingeschränkten Funktionalität.

Aber auch die Tatsache, dass das Gebäude mit der Tourist-Info von Fremden als erster Eindruck von der Stadt aufgenommen wird, begründet den Handlungsbedarf.

Im Jahr 2012 führte die Stadt ein Gutachterverfahren zur Erneuerung des Gebäudes durch. Im Ergebnis wurde hierbei ein dem Ort entsprechender und mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbarer Entwurf ausgewählt.

Auf dieser Grundlage hatte die Stadt aus dem Programm „Kleinere Städte“ Städtebauförderungsmittel beantragt.

Nachdem mit Zusage entsprechender Fördermittel die generelle Finanzierung des Projektes sichergestellt werden konnte, möchte die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung des ausgewählten Entwurfes vorbereiten.

Hierfür wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ für den Teilbereich „Westlich von - Thünen – Ufer“ erforderlich.

Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und der sich daraus ergebenden Möglichkeit, das Verfahren ohne eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, hat sich die Stadt in Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens für die Stadt und des in der Öffentlichkeit gegebenen Interesses entschlossen, ein klassisches zweistufiges Verfahren mit Durchführung der entsprechenden frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## 2            **Verfahrensablauf**

### 2.1            **Planungserfordernis**

Das Planerfordernis beschränkt sich räumlich als auch inhaltlich auf ein Minimum, ohne dass hierbei die Grundzüge der bisherigen Planungsziele berührt werden.

Räumlich betroffen ist lediglich ein ca. 2.450 m<sup>2</sup> großer Bereich südlich der Blankgraff zwischen der „Fräulein – Marien – Straße“ im Westen und dem „von - Thünen – Ufer“ im Osten. Inhaltlich werden eine Modifizierung des Bauteppichs, die Aktualisierung des Zulässigkeitskatalogs im Sondergebiet und eine klare, an den Nutzungen orientierte, Flächenfestsetzung in den Plan eingearbeitet.

Die anderen grundlegenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 26, wie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Z = I) oder die GRZ, bleiben im Änderungsplan erhalten. In Anbetracht dieser Tatsachen wird die Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

### 2.2            **Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 22.01.2013 die Durchführung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 auf Grundlage des § 13 a BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 a BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss stand jedoch unter dem Vorbehalt einer Zusage von Fördermitteln. Nachdem diese Anfang April 2013 in Aussicht gestellt wurden, wurde ein Vorentwurf zur 3. Änderung ausgearbeitet und im Fachausschuss am 10.04.2013 beraten.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.04.2013 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger) beschlossen.

Diese Beteiligungsschritte wurden anhand des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 22.04.2013 bis zum 16.05.2013 durchgeführt.

### 2.3            **Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten**

**Bürger** haben im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen zum Plan vorgebracht.

Einige **Versorgungsunternehmen** gaben allgemeine Hinweise zu Leitungen bzw. bitten um rechtzeitige Abstimmung vor Beginn der Baumaßnahme.

**Das Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie**, weist darauf hin, dass der Neubau im Bereich der denkmalgeschützten, historischen Stadtbefestigung errichtet werden soll und dementsprechend bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen sei.

Daher ist es nicht ausreichend, die baudenkmalpflegerischen Aspekte im Vorfeld der Planungen mit den hierfür zuständigen Behörden abgestimmt zu haben, sondern viel-

mehr erfordern die Belange der Bodendenkmalpflege weitergehende, vor allem baubegleitende Maßnahmen.

Diesen Anregungen trägt die Stadt auf unterschiedlichen Ebenen Rechnung, siehe nachfolgende Aufzählung:

- Im Bebauungsplan wird künftig sowohl das Baudenkmal (Ensemble) als auch das Bodendenkmal gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt und die Hinweise werden entsprechend ergänzt.
- Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan werden die Sachverhalte bzgl. der Denkmalpflege (Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege) ausführlicher als bisher dargelegt.
- Nach Rücksprache mit Vertretern der Bodendenkmalpflege ist die Durchführung erster Grabungsarbeiten im Bereich für Ende Juni 2013 vereinbart worden.
- Die bauliche Umsetzung erfolgt unter ständiger Einbeziehung der Bodendenkmalpflege

Somit kann diesen Belangen im erforderlichen Umfang entsprochen werden und der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 11.06.2013 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. BauGB beschlossen.

#### **2.4 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Diese Beteiligungsschritte wurden in der Zeit vom 28.06. bis zum 29.07.2013 durch Auslage des Entwurfs mit Begründung durchgeführt.

##### **Behörden- und Trägerbeteiligung:**

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine weitergehenden Anregungen als im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen.

Die **Versorgungsunternehmen** weisen nochmals auf die rechtzeitige Einbindung vor Beginn der Baumaßnahme hin, damit die Hausanschlüsse entsprechend vorbereitet werden können.

Der Landkreis Friesland als **untere Denkmalbehörde** weist nochmals auf die im Zuge der Baumaßnahme zu beachtenden denkmalpflegerischen Belange hin und, dass zur Sicherstellung der Belange der Bodendenkmalpflege eine Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen wird.

Seitens der **unteren Naturschutzbehörde** wird um Abstimmung der Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume gebeten.

Diese Anregungen bzw. Hinweise führen zu keinen Änderungen im Bebauungsplan da diese Belange bereits entsprechend im Plan oder der Begründung berücksichtigt wurden.

### **Anregungen und Hinweise seitens der Bürger:**

Im Gegensatz zur frühzeitigen Beteiligung meldeten sich während der öffentlichen Auslegung zahlreiche Bürger und gaben Stellungnahmen zum geplanten Vorhaben ab.

Insgesamt gingen 50 Stellungnahmen von 45 Bürgern bzw. Vereinen ein.

Die in den Stellungnahmen formulierten Anregungen und Hinweise beziehen sich allerdings im starken Maße auf das geplante Vorhaben (Gestaltung) und weniger auf die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes.

Die vorgetragenen Anregungen werden nachfolgend thematisch zusammengefasst wiedergegeben und abgehandelt.

### **1. Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB**

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. Ferner wird das vereinfachte Verfahren (einstufige Beteiligung) gerügt.

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 ausreichend Möglichkeit zur Information.

### **2. Verlust von öffentlichen Parkplätzen in der Fräulein – Marien - Straße**

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.

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.

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 bewirt-

schafteten öffentlichen Parkplatz südlich des Johann - Ahlers – Hauses angeboten werden kann. Dieser öffentliche Parkplatz ist im Durchschnitt nur zu  $\frac{3}{4}$  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.

### **3. Unterbrechung des Rundwanderweges an den Wallanlagen**

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.

Eingangs muss festgestellt werden, dass der Fußweg an dieser Stelle derzeit nur einen unzureichenden Ausbaustandard bzgl. Gestaltung, Befestigung und Breite aufweist. 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.

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 Fuß-

gängern 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.

#### **4. Beeinträchtigung von Fledermauspopulationen**

Die Bürger befürchten durch die Bauaktivitäten eine Beeinträchtigung der Fledermauspopulationen in der Nähe des Fräulein – Maria – 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.

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 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.

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.

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

#### **5. Beeinträchtigung Denkmalpflegerischer Belange**

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

Generell ist festzustellen, dass der 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. 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. Formal ist darüber hinaus anzumerken, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht nur der derzeit überbaubare Bereich um ca. 120 m<sup>2</sup> 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.

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.

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.

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.

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. 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.

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.

#### **6. Fehlende Alternativen zum Neubau, Kostentransparenz / – sicherheit?**

Die Bürger bemängeln folgende Sachverhalte bzw. vermissen alternative Überlegungen:

- 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.
- Eine seriöse gegenüberstellende Betrachtung der Kosten für eine Sanierung bzw. eine Modernisierung und einen Neubau fehlt ebenso wie die Prüfung der Nutzung leer stehender Räume in der Stadt z. B. für die Tourist – Info.
- 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.  
Die derzeit vorliegende Kostenschätzung wird angezweifelt.

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.

Im Übrigen betreffen die vorgetragenen Sachverhalte nicht die Änderung des Bebauungsplanes, sondern beziehen sich vielmehr auf den Grundsatzbeschluss des Rates vom 27.09.2012 für einen Neubau

### **7. Gestaltung des Neubaus (Gebäudehöhen, Farbgebung, Materialien)**

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.

Die in Teilen rot verblendete Fassade wird als dem historischen Ort unangemessen und störend eingeschätzt.

Gleiches trifft für die zur Fräulein – Marien- Straße orientierte Fassade mit ihren modernen und klar gegliederten Fensteröffnungen zu.

Insgesamt passt der moderne Baustil (Kubatur, Material, Proportionen etc.) nicht in das von historischen Gebäuden und der Wallanlage geprägte Ensemble.

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.

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.

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.

Die Entstehung einer unzumutbaren Straßenschlucht wird auch schon aus der Tatsache heraus nicht eintreten, dass gegenüber dem geplanten Neubau der Hof des Amtsgerichtes zur Fräulein – Marien – Straße lediglich durch eine ca. 2,0 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. Unterstützt wird diese Erscheinung zusätzlich durch den Rücksprung des um einen Meter höher ausgebildeten zentralen Erschließungsganges mit einer anderen Farbgebung.

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.

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.

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

Da weder der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan noch die 3. Änderung gestalterische Vorgaben enthält, treffen diese Sachverhalte auf das hier in Rede stehende Änderungsverfahren nicht zu.

### **8. Denkmalwürdigkeit für das bestehende Johann – Ahlers – Haus und urheberrechtliche Ansprüche des Entwurfsverfassers**

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.

Der damals zuständige Entwurfsverfasser verweist auf Urheberrechtsansprüche am Gebäude und sieht diese im Falle eines Abrisses verletzt.

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.

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.

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 diese Entscheidung waren neben wirtschaftlichen Überlegungen auch funktionale Zwänge (Barrierefreiheit, Raumangebot etc.).

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.

Der Belang des Urheberrechtes bleibt bei Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt.

### **9. IX. Beeinträchtigung des Mahnmals für die ermordeten Juden in Jever**

Durch das Heranrücken des geplanten Neubaus und die moderne Gestaltung wird eine Beeinträchtigung des Mahnmals selbst und dessen Umfeld befürchtet.

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.

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.

Der Urheber für das Mahnmal weist auf die Verletzung von Urheberrechten in diesem Zusammenhang hin.

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 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.

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, 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.

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.

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.

### **3 Planerische Vorgaben und Grundlagen**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.**

Der Änderungsbereich liegt südlich der Blankgraft und reicht im Süden bis an die Schloßstraße heran. Der Planungsbereich beschränkt sich auf eine Teilfläche des Flurstücks 542/ 6, Flur 7 in der Gemarkung Jever.

Dieses Flurstück steht im Eigentum der Stadt Jever und umfasst ausschließlich öffentlich nutzbare Flächen wie die Grünanlagen an der Blankgraft oder öffentliche Verkehrsflächen.

Der ca. 2.450 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grünanlagen an der „Blankgraft“
- Im Osten durch die Straße „von - Thünen – Ufer“
- Im Süden durch die „Schlossstraße“
- Im Westen reicht der Bereich bis an das Gelände des Amtsgerichtes mit seiner historischen Bebauung heran

#### **3.2 Landesplanung und Regionalplanung**

Der Stadt Jever wird nach dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Daraus begründet sich unter anderem die Notwendigkeit, gerade im Zentrum der Stadt entsprechende Infrastrukturangebote, wie z. B. Begegnungsstätten für Bürger, vorzusehen.

Aber auch die zugewiesene Aufgabe zur Entwicklung des Standortes für Erholung und den Fremdenverkehr erfordern zeitgemäße Einrichtungen zur touristischen Darstellung und Vermarktung der Stadt.

Somit entsprechen die Planungsabsichten (Verbesserung der Angebote für Bürger und damit auch für ältere Mitbürger sowie die zeitgemäße Erneuerung des Standortes für die Touristinformation) im vollen Umfang den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

#### **3.3 Darstellungen nach dem wirksamen FNP 2009**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 2009 greift die tatsächlich im Änderungsbereich ausgeübten Nutzungen auf und stellt diese kleinteilig dar. Neben dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altentagesstätte und einer öffentlichen Grünfläche wird der Parkplatz dargestellt.

Die denkmalpflegerischen Sachverhalte (Baudenkmal und Bodendenkmal) werden nachrichtlich dargestellt.

Im Umfeld des Änderungsbereichs greift der FNP gleichermaßen die dort real ausgeübten Nutzungen auf und stellt diese entsprechend als gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf etc. dar.

Obwohl die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes weitgehend den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht, werden die Darstellungen für den Änderungsbereich im Sinne einer Klarstellung geringfügig modifiziert. So wird neben der geringfügigen Erweiterung der Sonderbaufläche auch deren Zweckbestimmung von ehemals „Altentagesstätte“ auf künftig „Soziale und kulturelle Einrichtungen“ umgestellt; vgl. hierzu den Plan zur 5. Berichtigung des FNP im Anhang.

### **3.4 Aktueller Stand der Bauleitplanung, derzeitige Festsetzungen im Änderungsbereich.**

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt“ ist seit 1985 rechtskräftig. Der Bebauungsplan deckt den historisch gewachsenen Bereich um den Alten Markt ab. In diesen Bereichen setzt der Bebauungsplan entsprechend der innerstädtischen und zentralen Nutzungen (Handel, Dienstleistungen etc.) Kerngebiete fest.

Für die östlich daran anschließenden Bereiche mit Wohnnutzungen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete fest.

Für den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend der besonderen Nutzungsart ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altentagesstätte fest.

Da das Zweckgebäude aus den späten 60er Jahren weder den heute üblichen technischen, noch den energetischen oder auch den funktionalen Anforderungen entspricht, ist es folgerichtig, an dieser Stelle einen zeitgemäßen Ersatzbau vorzusehen.

Hierfür wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 in dem betroffenen Teilbereich erforderlich.

### **3.5 Plangrundlage**

Als Grundlage für den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes dient eine vom öbVI Vredenberg zur Verfügung gestellte endgültige Plangrundlage (automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1.000).

Ergänzend sind in dieser Grundlage topographische Gegebenheiten dargestellt, deren Aufnahme aus dem Jahre 2002 stammt. Diese topographischen Gegebenheiten wurden aktuell vor Ort überprüft und aktualisiert.

Insofern ist diese Plangrundlage nicht nur bezüglich ihrer Grundstücksgrenzen geometrisch einwandfrei, sondern stellt auch die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten dar.

#### 4 **Bestandsdarstellung (Nutzungen, Topographie und Vegetation)**

Der Änderungsbereich erstreckt sich zwischen den drei umgebenden Straßen, der „Fräulein – Marien – Straße“, der „Schlossstraße“ und „von - Thünen – Ufer“.

Die der Altentagesstätte vorgelagerte Fläche wird als öffentlicher, bewirtschafteter Pkw- Parkplatz genutzt. Diese Fläche ist annähernd vollflächig versiegelt und weist lediglich in drei Pflanzbeeten in den Randbereichen jeweils einen kleineren Baum auf.

Westlich hieran schließt sich der Denkmalplatz als Eingang zur Grünanlage an der Blankgraft an. Diese Grünanlage ist in starkem Maße mit Gehwegplatten gestaltet und weist einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf.

Dieser Bereich wird beidseitig des Denkmals durch zwei großkronige Laubbäume eingefasst. Nördlich des Denkmals führt ein mit Gehölzen bestandener Fußweg Richtung Blankgraft. Diese Wegebeziehung gilt es auch in der Planänderung bzw. bei Neugestaltung des Bereichs zu respektieren.

Entlang der „Fräulein – Marien – Straße“ werden 14 öffentliche Parkplätze (Senkrechtaufstellung) vorgehalten.

Einziges Hauptgebäude in der Fläche ist die eingeschossige und zur Graft quer angeordnete Altentagesstätte.

Desweiteren stehen in dieser Fläche diverse Straßenmöbel wie Ruhebänke, Hinweistafeln, eine öffentliche Telefonzelle und Fahrradständer.

Insgesamt stellt sich der Vorbereich zur Altentagesstätte als nicht besonders gestaltet dar. Der dringende Handlungsbedarf zur gestalterischen Aufwertung des gesamten Bereichs südlich der Blankgraft ist in der Örtlichkeit gut ablesbar.

#### 5 **Belange der Denkmalpflege**

Im Planungsbereich sind auf Grund der historischen Entwicklung sowohl Belange der **Baudenkmalpflege** als auch der **Bodendenkmalpflege** zu berücksichtigen.

So muss einerseits mit archäologischen Vorkommen/Funden im Untergrund aus der Zeit der historischen Stadtbefestigung gerechnet werden,

Andererseits stellt die im Stil des 19. Jahrhunderts umgestaltete Wallanlage mit ihren Graften/Teichen, Wegen und Gebäuden ein Ensemble im Sinne der Baudenkmalpflege dar.

Die Vertreter der **Baudenkmalpflege** waren bereits maßgeblich in die Entscheidungsfindung bzgl. der Gebäudeanordnung und der Ausgestaltung des geplanten Neubaus im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes eingebunden. Im Ergebnis wurde seitens der Baudenkmalpflege festgestellt, dass mit der nunmehr geplanten veränderten Gebäudestellung einem maßgeblichen Ziel, nämlich Öffnung der Graft Richtung Süden und Auflösung des bisher existierenden baulichen Querriegels, entsprochen werden kann.

Die Belange der **Bodendenkmalpflege** gilt es nun vor Beginn der Baumaßnahme durch entsprechende Grabungen bzw. durch baubegleitende Untersuchungen entsprechend zu berücksichtigen.

Diese denkmalpflegerischen Belange werden zwar im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, entfalten aber auf Grund der Rechtslage aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz heraus von der Bauleitplanung losgelöste Verpflichtungen und Handlungsweisen.

Die Stadt als Bauherrin wird diese beiden Behörden weiterhin in die Planung und Umsetzung der Baumaßnahme einbeziehen.

Eine erste Grabung diesbezüglich wurde bereits in den Monaten Juni/Juli 2013 durchgeführt. Hierbei wurden weder beachtenswerte Gegenstände noch bauliche Reste der alten Befestigungsanlage gefunden. Allerdings wird das Landesausschuss während der Bauphase weitere Grabungen vornehmen.

## 6 **Entwicklungsziele**

Mit der Errichtung eines modernen Baukörpers für die Unterbringung der Tourist Information können nicht nur Arbeitsabläufe in dieser städtischen Einrichtung besser organisiert, sondern Gästen auch ein adäquater Empfangsbereich geboten werden.

Mit Aufnahme der Wegebeziehung vom Denkmalplatz zur Blankgraft durch das Foyer wird der Besucher gezielt in das Gebäude gelenkt, bzw. Richtung Grünanlage zur Graft.

Der Neubautrakt für eine großzügig gestaltete und lichtdurchflutete Bürgerbegegnungsstätte ist Richtung Osten und Süden orientiert. Diese Orientierung erlaubt reizvolle Ausblicke auf die dort in Form eines Beckens nachempfundene Graft.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mittels der Neuausrichtung des Gebäudekomplexes mit seiner parallelen Anordnung zur „Fräulein – Marien – Straße“ die Wirkung der Blankgraft gegenüber dem heutigen Zustand eine deutliche Aufwertung erfahren kann.

Der heute vorhandene Gebäuderiegel zur Graft wird aufgelöst und die Graft mit ihren Grünbereichen wird wieder von der „Schlossstraße“ bzw. dem Parkplatz aus erlebbar.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass diese hier verfolgte Anordnung des Gebäudes (parallel zur „Fräulein – Marien – Straße“) Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den denkmalpflegerischen Aspekten (Baudenkmalpflege) darstellt.

Da der Änderungsbereich aber auch Teil der als Bodendenkmal geschützten historischen Wallanlagen ist, sind diese Belange gleichermaßen bei der weiteren Umsetzung der Maßnahme zu beachten. Die Stadt steht im engen Kontakt zur Bodendenkmalpflege.

Insgesamt möchte die Stadt mit der angestrebten Neugestaltung nicht nur neue Räumlichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen schaffen, sondern den gesamten Bereich unter Würdigung historisch gewachsener Strukturen gestalterisch aufwerten.

## 7 Inhalte und Festsetzungen im Änderungsplan

### 7.1 Nutzungsart und flächige Festsetzungen

Im Sinne einer klarstellenden Planung werden künftig die tatsächlich ausgeübten Nutzungen entsprechend festgesetzt. Dies sind im Einzelnen:

- Ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Soziale und Kulturelle Einrichtungen, Tourist- Info
- Eine öffentliche Grünfläche im Bereich des Denkmals
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz
- Öffentliche Verkehrs- /Straßenflächen im Bereich der „Fräulein – Marien – Straße“ und der „Schloßstraße“
- Eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung ELT

Durch eine geringfügige Erweiterung des „Zulässigkeitskatalogs“ für das Sondergebiet werden die dort künftig vorgesehenen Nutzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 eindeutig benannt. Hierdurch wird die bisher geltende TF Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 26 ersetzt.

### 7.2 Nutzungsmaß

Hier werden die bisher rechtskräftigen Festsetzungen ( $Z = I$ ;  $GRZ = 0,5$ ) übernommen. Da im Gebiet lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, kann künftig auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden.

Zusätzlich aufgenommen werden Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Gebäudehöhe. Hiermit wird die Einhaltung der im ausgewählten Entwurf vorgesehenen maximalen Höhen am Gebäude sichergestellt.

### 7.3 Überbaubarer Bereich

Zur Realisierung des geplanten Neubaus wird die Modifizierung des bisher festgesetzten **überbaubaren Bereiches** erforderlich.

Der bisher festgesetzte Bauteppich überdeckt einen Bereich von ca. 615 m<sup>2</sup> und bildet mit seiner Querorientierung zwischen dem „von – Thünen – Ufer“ und der „Fräulein – Marien – Straße“ einen Riegel zur Graft.

Richtung Süden, zur „Schloßstraße“ ermöglichte der bisherige Bauteppich einen schmalen Laubengang als Zugang zur Altentagestätte.

Mit der veränderten Anordnung des Neubaus wird die Auflösung der bisher wirkenden Barriere zur Blankgraft ermöglicht. Dementsprechend wird nun der Bauteppich in Anlehnung an den ausgewählten Entwurf in seiner Grundform quadratisch (20 m x 20 m) ausgebildet.

Für den diagonal durch das Gebäude laufenden Erschließungsgang (Foyer), welcher auch eine attraktive Wegeverbindung zwischen Denkmalplatz im Süden und der Graff im Norden ermöglicht, krägt der Bauteppich entsprechend an diesen beiden Seiten aus.

Durch Gestaltung der Eingangs-/Zugangsbereiche durch Vordächer sollen Besucher und Spaziergänger gelenkt werden.

Festzustellen ist auch, dass die Modifizierung des überbaubaren Bereiches zu keiner Vergrößerung des überbaubaren Bereiches führt. Vielmehr kann der überbaubare Bereich um ca. 100 m<sup>2</sup>, von derzeit 615 m<sup>2</sup> auf nunmehr 508 m<sup>2</sup>, reduziert werden.

#### **7.4 Sonstige flächige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt entsprechend des Bestandes und den bisherigen Festsetzungen **öffentliche Verkehrsflächen** im Bereich der Fräulein-Marien-Straße bzw. des Parkplatzes (mit entsprechender Zweckbestimmung) fest.

Für das Umfeld des Denkmals (Fräulein Maria) setzt der Bebauungsplan eine **öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage** fest.

Eine vorhandene „Trafostation“ in der nordöstlichen Ecke des Änderungsbereichs wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

#### **7.5 Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; Denkmalschutz**

Der Bereich zwischen Fräulein – Marien – Straße im Westen und dem von - Thünen - Ufer im Osten wird nachrichtlich als Baudenkmal (Ensemble der Wallanlage) und als Bodendenkmal (historische Stadtbefestigung) dargestellt.

Durch diese doppelte nachrichtliche Kennzeichnung wird auf Ebene des Bebauungsplanes im Zusammenwirken mit den entsprechenden Hinweisen auf die zwingende Einschaltung der beiden Denkmalabteilungen hingewiesen.

#### **7.6 Hinweise**

Die Hinweise Nr. 1, 5, 6 und 7 weisen auf die geltende Baunutzungsverordnung, auf Altlasten, den Flugbetrieb und den Bauschutzbereich (Militärflugplatz Upjever) hin.

Mit den detaillierten Hinweisen unter 2, 3 und 4 wird den Belangen der Denkmalpflege (Ensemble im Sinne der Baudenkmalpflege, dem Bodendenkmal und sonstigen Bodenfunden) Rechnung getragen.

Der Hinweis Nr. 8 stellt klar, dass mit Rechtskraft der 3. Änderung die bisher gültigen Festsetzungen außer Kraft treten.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Berichtigung des FNP 2009**

Im Sinne einer klarstellenden Planung wird der FNP durch die 5. Berichtigung im Änderungsbereich angepasst. Die Berichtigung umfasst lediglich die Anpassung der Sonderbaufläche und die Aktualisierung der hierfür vorgesehenen Zweckbestimmung. Der Begriff „Altentagesstätte“ wird künftig durch die Zweckbestimmung „Soziale und kulturelle Einrichtungen“ ersetzt; vgl. 5. Berichtigung des FNP im Anhang.

### **8.2 Oberflächenentwässerung**

Da kein höherer Wasserabfluss aus dem Gebiet als heute zu erwarten ist, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Kanäle und Leitungen sind bereits heute in den umgebenden Straßen vorhanden.

### **8.4 Verkehr**

Da im Änderungsbereich keine Änderungen der Nutzungen vorgesehen sind, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe. Der Bereich ist komplett erschlossen. Die Parkplatzfläche an der Schloßstraße wird im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme neu gestaltet.

Die für die Bürgerbegegnungsstätte und die Tourist – Info erforderlichen Parkplätze werden an der Fräulein – Marien – Straße im Sondergebiet neu angelegt.

### **8.5 Müllentsorgung**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Friesland in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

### **8.6 Immissionsschutz**

Weder werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Immissionen für die nähere Umgebung verursacht, noch wirken auf dem Baugrundstück Immissionen, welche die Nutzung beeinträchtigen würden.

### **8.7 Naturhaushalt**

Durch die Planung werden keine Eingriffe vorbereitet, welche nicht bereits heute schon zulässig wären.

In Folge der Neubebauung kann die Entfernung von einzelnen Bäumen erforderlich werden. Abgängige Bäume werden in Abstimmung mit der Naturschutz- und der Denkmalbehörde im Umfeld des Änderungsbereiches ersetzt.

## **8.8 Denkmalpflege**

Da der Änderungsbereich Teil des eingetragenen Bodendenkmals „Blankgraft“ ist und gleichzeitig ein Ensemble im Sinne der Baudenkmalpflege darstellt, spielen denkmalpflegerische Aspekte eine tragende Rolle bei der Beurteilung einer künftigen Neugestaltung des Bereichs.

Den Aspekten der Baudenkmalpflege wurde bereits im Zuge des Gutachterverfahrens zum Neubau der Begegnungsstätte durch Aufnahme entsprechender Vorgaben entsprochen.

Desweiteren wurde der nun zur Umsetzung anstehende Entwurf unter intensiver Einbeziehung der Vertreter der Denkmalbehörden ausgewählt.

Bzgl. der Wahrung der Interessen der Bodendenkmalpflege sind in Abstimmung mit der Stadt kurzfristig Grabungen (Prospektion) vereinbart worden. Desweiteren soll die bauliche Umsetzung, vor allem die Erdarbeiten, unter fachlicher Beteiligung der Archäologie stattfinden.

Insofern kann unterstellt werden, dass die erforderlichen denkmalpflegerischen Aspekte im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes hinreichend beachtet werden.

## **8.9 Bodenordnung**

Da die Stadt Eigentümerin aller Flächen im Änderungsbereich ist, kann die Maßnahme nach Rechtskraft der Änderung zügig umgesetzt werden.

## 9      **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 22.01.2013 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Stadtmitte/Alter Markt-Teilbereich westlich- von – Thünen – Ufer“ auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

In seiner Sitzung am 16.04.2013 hat der Verwaltungsausschuss den Vorentwurf zur Kenntnis genommen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte anhand dieser Unterlagen (Plan und Begründung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 11.06.2013 hat der Verwaltungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (Plan mit Begründung) lag in der Zeit vom 28.06. bis zum 29.07.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in gleicher Zeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

Nach Beratung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Jever die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 26 in seiner Sitzung am.....2013 als Satzung beschlossen.

Jever, den .....

.....

Bürgermeisterin

### **Bearbeitungsvermerk:**

Bearbeitet durch:

Planteam WMW GmbH & Co. KG



Oldenburg, 19.09.2013