

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 102

„Service –Wohnen an der Mühlenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

im Zeitraum vom 21.03.bis 15.04.2016

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

Bearbeitungsstand: 21.04.2016

I. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 22.03.2016	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	k.B.	Allgemeiner Hinweis zur Gebäudehöhe		Siehe Abwägung
TÖB 2 18.03.2016r	Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover	k.B.	Hinweis, Empfehlung einer Luftbildauswertung		Siehe Abwägung
TÖB 3 17.03.2016	TENNET	k.B.	-	-	-
TÖB 4 29.03.2016	Polizeiinspektion WHV/Friesland	K.B.	-	-	-
TÖB 5 29.03.2016	Sielacht Wangerland	k.B.	Hinweise zum Räumuferstreifen und zur Einleitung/Rückhaltung)	-	Siehe Abwägung
TÖB 6 05.04.2016	OOWV	K.B.	Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zur Versorgung	-	Siehe Abwägung
TÖB7 12.04.2016	EWE Netz	K.B	Allgemeine Hinweise zu Hausversorgungsleitungen	-	Siehe Abwägung
TÖB 8 12.04.2016	IHK Oldenburg	k.B.	Planung wird begrüßt	-	-
TÖB 9 11.04.2016	Landkreis Friesland	K.B.	-	-	Siehe Abwägung
TÖB 10 15.04.2016	Nds. Landesamt f. Denkmalpflege, Archäologie	k.B:	Allgemeiner Hinweis	-	Siehe Abwägung-

II. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

TÖB 1	Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, vom 22.03.2016	Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt,</p> <p>das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.</p> <p>Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Sollte die geplante Höhe von max. 12,50 m überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan die absolute Gebäudehöhe auf 12,50 Meter fest schreibt, sind höhere Gebäude nicht genehmigungsfähig.</p>

TÖB 2	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, vom 18.03.2016	Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme</u></p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p><u>Hinweis des KBD in der Anlage:</u> <i>„Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.“</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits geplantes und weitgehend ehemals baulich genutztes Gebiet handelt, sieht die Stadt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Notwendigkeit zur Durchführung solch einer kostenpflichtigen Untersuchung.</p> <p>Unter Hinweis Nr. 4 wird den Bauherren jedoch empfohlen, vor Durchführung von Erdarbeiten ggfs. eine Luftbildauswertung zu beantragen.</p> <p>Ferner wird mit diesem Hinweis, auf notwendige Handlungsweisen im Falle von Auffälligkeiten hingewiesen.</p>

TÖB 5	Sielacht Wangerland, vom 29.03.2016	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu der vorbezeichneten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet der vorgenannten Bauleitplanung grenzt an das Gewässer II. Ordnung Nr. 10 "Moorlandstief", welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) durch die Sielacht Wangerland zu unterhalten ist.</p> <p>Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.</p> <p>In der weiteren Bauleitplanung sind die entsprechenden Satzungsbestimmungen des Verbandes zu berücksichtigen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Moorland. Aufgrund der schwierigen Entwässerungssituation sind Regenrückhaltemaßnahmen gemäß Arbeitsblatt DWA - A 117 zu berücksichtigen, die erforderlichen Regenrückhaltemaßnahmen sind in dem durchzuführenden wasserrechtlichen Einleitungsverfahren festzulegen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt einen Bereich von 10,0 Metern ab der eingemessenen Böschungsoberkante nachrichtlich als Gewässerrandstreifen bzw. als Räumuferzone dar.</p> <p>Unter den textlichen nachrichtlichen Übernahmen 1 und 2. werden die von der Sielacht geforderten Regelungen im Detail genannt.</p> <p>Unter der Nr. 2 der nachrichtlichen Übernahme wird auf die Satzung der Sielacht verwiesen.</p> <p>Im Zuge der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden hydraulische Berechnungen angestellt und ggfs. Maßnahmen zur Rückhaltung, z.B. in Form von Stauraumkanälen nachgewiesen.</p> <p>Dem Investor und dem planenden Architekten wurden diese wasserrechtlichen Anforderungen bereits durch die Stadt mitgeteilt</p>

TÖB 6	OOWV, vom 05.04.2016	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Angrenzend an das Baugebiet befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150 PVC sowie eine Versorgungsleitung DN 100 PVC des OOWV. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese im Bereich des Wohngebietes nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Im Bereich des Sondergebietes kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Jever und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die benannte, vorhandene Hausanschlussleitung führt zum ehemaligen Tankstellengebäude. Diese Hausanschlussleitung hat für die Neubebauung keine Bedeutung mehr, da die Versorgungsleitungen (Hausanschlussleitungen) im Geltungsbereich im Zuge der Neubebauung neu hergestellt werden.</p> <p>Die Hinweise zu den Anforderungen zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Der planende Architekt wird die Anbindung/Versorgung mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abstimmen.</p> <p>Eine Eintragung von Leitungsrechten für die Trinkwasserversorgung in den Bebauungsplan wird nicht als notwendig erachtet, da es sich um Hausanschlussleitungen handelt.</p>

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

Im Interesse des der Stadt Jever obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten gehen zu Ihren Lasten. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 9810211, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

Mit freundlichem Gruß
In Vertretung

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser und ggfs. der erforderliche Einbau von Unterflurhydranten wird im Zuge der Behandlung der brandschutzrechtlichen Belange im Zuge des Bauantrages durch den Architekten geklärt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Versorger eine Ausfertigung vom Bebauungsplan übersandt.

TÖB 7	EWENetz, vom 12.04.2016	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes. In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php) anfordern. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV (22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbehebungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Eine sich auf dem geplanten Gebiet befindliche 1-kV Leitung wird im Zuge des Bauvorhabens von uns außer Betrieb gesetzt und rückgebaut. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Somit bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Eintragung von Leitungsrechten in den Bebauungsplan wird aus Sicht der Stadt nicht erforderlich, da es sich ausschließlich um Hausanschlussleitungen handeln wird</p> <p>Der Hinweis wird an den Investor und den planenden Architekten weitergegeben.</p>

TÖB 10	Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege -Abt. Archäologie- vom 15.04.2016	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollte folgender Hinweis unbedingt in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Der entsprechende Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Insofern besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf</p>

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

Datum, Ifd. Nr.	Bürger	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt IV
B 1 10.02.2016	Harald Herrmann, Beim Dünkagel 12; Interessensvertreter der Anwohner „Beim Dünkagel“	<p><u>Bedenken werden erhoben gegen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • die Gebäudehöhe • die zu geringe Grundstückstiefe • drei Vollgeschosse • Gebäudelängen von 65 m • offenen zu abweichende Bauweise • Flachdach anstatt 20° Neigung • Bebauung am Moorlandstief • 10,0 m Räumuferstreifen • vollflächige Versiegelung • keine Einfügung in Umgebung 	Siehe Abwägung unter Kapitel IV; S. 20 –S. 25.
B 2 22.03.2016	Architekturbüro Kapels, Zetel	<ul style="list-style-type: none"> • Modifizierung der ö.B. 3 bzgl. der Farben für die Verblender 	Siehe Abwägung , Pkt. IV, S. 26.
B 3 25.03.2016	Dörte u. Stephan Alken Beim Dünkagel 1 Jever	<p><u>Bedenken werden erhoben gegen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • fehlende Einfügung (Kubatur, Höhe und Materialien) • die zu geringe Grundstückstiefe • Grünstreifen Moorlandstief • Renditeoptimierung • Gebäudehöhe, Verschattung • Vier Geschosse anstatt 2 Geschosse • Gebäudelänge von 70 Meter • Geländesprung nicht berücksichtigt • Kein Freiraum • Verkehrssicherheit 	Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V

<p>noch B 3</p>	<p>Dörte u. Stephan Alken Beim Dünkagel 1 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • zu wenig Parkplätze • Gründungsarbeiten, d.h. Bauschäden • Entwässerung • unkontrollierte Altlastensanierung • Baulärm • Baustellenverkehre 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt.V</p>
<p>B 4 u. B 5 28.03.2016</p>	<p>Günther Pockrandt und Inge Remus Pockrandt Rheiderlandweg 9 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende Einfügung bzgl. Baustil, • Gebäudelänge und Gebäudehöhe • Beeinträchtigung des Stadtbildes • entspricht nicht den Anforderungen der künftigen Bewohner • das Wohl des Investors wird über das Wohl der Allgemeinheit bzw. der Anwohner gestellt 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 6 01.04.2016</p>	<p>Hannelore Andrae Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • generell wird eine Bebauung an dieser Stelle begrüßt • Baustil und Bauform fügen sich nicht in die Umgebung ein • der Standort ist nicht für eine Seniorenresidenz geeignet 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 7 06.04.2014</p>	<p>Johann Harms Beim Dünkagel 3 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Einfügung bzgl. Baustil, Gebäudelänge und Gebäudehöhe • Beeinträchtigung des Stadtbildes • entspricht nicht den Anforderungen der künftigen Bewohner • fehlende grüne Freibereiche • periphere Lage 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 8 07.04.2016</p>	<p>Dieter Pünjer, WHV</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Projekt wird von der Stadt nicht hinreichend dargestellt • Standort ist für Servicewohnen ungeeignet • ein Standort beim ehemaligen Möbelmarkt wäre besser geeignet 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>

<p>B 9 07.04.2016</p>	<p>Hans Matern Stettiner Straße14, Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Initiative zur Bebauung wird begrüßt • Bestehender B`Plan wäre ausreichend und darf nicht zu Gunsten eines Investors geändert werden 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 10 07.04.2016</p>	<p>Hans-Jürgen Wolke Beim Dünkagel 10 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Rücksicht auf bestehende Strukturen • Bauvorhaben fügt sich nicht ein • Wertverlust in der Umgebung • zu dichte Bebauung • Bausünden zu Gunsten einzelner Investoren • Bestehender B`Plan wäre ausreichend 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 11 12.04.2016</p>	<p>Käthe Baumanm Beim Dünkagel 7 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich nicht gegen ein Pflegeheim • Gebäudehöhe • Grundstück ist zu schmal • Vorhaben passt nicht zu Jever • periphere Lage 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 12 12.04.2014</p>	<p>Gaby Rehdelfs Beim Tivoli 38 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudelänge auf 65 m festsetzen • Leitungsrecht zugunsten der Anliegerin erweitern • Mindestabstand zur Grenze „Beim Tivoli 38“ auf 10 Meter erweitern • Höhe, Verschattung 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 13 13.04.2016</p>	<p>Familie Rohlfs Beim Dünkagel 4 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kritik gegen die Ausführungen unter Punkt 7.8 der Begründung • die Umgebung weist max. Gebäudehöhen von 9,0 Meter auf • Beeinträchtigung der Wohnqualität • Wertverlust für Bestandsimmobilien 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>

<p>B 14 13.04.2016</p>	<p>Enno Graalfs Rheiderlandweg 43 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der Verzicht auf eine Umweltprüfung wird kritisch gesehen • die Änderung begünstigt den Investor und beeinträchtigt die Anlieger • die Gebäude sind überdimensioniert • die Mühlenstraße wird zum Sicherheitsrisiko für die künftigen Bewohner • der Standort ist wegen seines schmalen Zuschnitts und seiner Lage nicht für eine Seniorenresidenz geeignet. 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt.V</p>
<p>B 15 14.04.2016</p>	<p>Ralf Jeddelloh Beim Dünkagel 11 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau führt zu starker Verschattung • Unterschreitung der Grenzabstände durch die beiden Gebäude am Tief • Beeinträchtigung der Privatsphäre • Fehlende Einfügung • Hinterlandbebauung ist nicht mit § 34 BauGB vereinbar • Bauschäden da mangelnde Gründung • durch die Rodung wurden Lebensräume für Amphibien und Vögel zerstört 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt.V</p>
<p>B16 14.04.2016</p>	<p>Martina Jeddelloh Beim Dünkagel 11 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Neubauten fügen sich nicht in Baustruktur der Umgebung ein • Wertminderung • Beseitigung von Bäumen, Ersatz? • Vorhaben fügt sich nicht in das historische Jeveraner Stadtgefüge ein • Neubauten müssen sich der Nachbarschaft (Doppel- und Einzelhäuser) anpassen • zu wenig Parkplätze für Neubauten 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt.V</p>

<p>B 17 13.04.2016</p>	<p>Ingrid u. Georg Poppinga Beim Dünkagel 8 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Hauptgebäude ist mit 12,5 m zu hoch • 4 Geschosse passen nicht in die Umgebung mit max. 2 Geschossen • Gebäudelänge • Höhenlage der Nachbargrundstücke wird nicht berücksichtigt • die bauliche Dichte erlaubt keine Freiraumgestaltung(Begrünung) • Unzureichendes Parkplatzangebot • Bauschäden an Bestandsgebäuden • da Bürger nicht im Vorfeld beteiligt werden, entstehen solche Planungsfehler 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt.V</p>
<p>B 18 14.04.2016</p>	<p>G. u. H-W Drabent Beim Dünkagel 6 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan begünstigt ausschließlich den Investor • Die Gebäude fügen sich nicht in das Stadtbild ein • Beeinträchtigung des Ortsbildes • Die Grundstücke sind zu schmal, somit keine ausreichenden Grenzabstände möglich und keine Freiflächengestaltung • Bedenken gegen: <ul style="list-style-type: none"> a) die Gebäudehöhe b) die vier Geschosse c) die Gebäudelänge d) tiefer liegende Nachbargrundstücke 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>

<p>B 19 10.04.2016</p>	<p>Sven Kanjahn Beim Dünkagel 9 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • durch die Neuaufstellung des B`Planes 102 und den Ersatz des B`Planes 74 ergeben sich für die Stadt, das Umfeld und die Anlieger nur Nachteile • für den Investor ergeben sich nur Vorteile • Bauschäden • Bausünden • Gebäudelänge/– höhe, vier Geschosse • Aufgabe der bisherigen ö. B.? • Lärmbelastung durch Liefer- und Besucherverkehre • Gebäudehöhe wirkt nicht als Lärm-, sondern als Sichtschutz und erzeugt Verschattung • unzureichende Freiraumgestaltung (Grünanlagen und Parkplätze) • periphere Lage • unzureichende Entwässerungsplanung • Gestaltung des Eingangsbereichs ist wünschenswert, aber bitte keine Bebauung ähnlich „Prora“ (Rügen) 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 20 11.04.2016</p>	<p>Renate Gohr Beim Dünkagel 9 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Änderung zugunsten des Investors werden abgelehnt • Gebäudelänge • Gebäudehöhe • vier anstatt zwei Geschosse • Beeinträchtigung des Wohnwertes und der Privatsphäre, Verschattung • Bauschäden • Wertverlust • unzureichende Einfügung/Ortsbild • periphere Lage 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>

<p>B 21 09.04.2016</p>	<p>Marcel Kesper Beim Dünkagel 5 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der neue Bebauungsplan berücksichtigt ausschließlich Wünsche des Investors • die geplanten Gebäude sind für das Jeveraner Stadtbild überdimensioniert • das Projekt sollte sich am Beispiel in Schortens orientieren • Gebäudedimensionen • zu wenig Parkplätze • unzureichende Feuerwehrezufahrten • Verschattung und Einsehbarkeit der Gärten • Wertminderung 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 22 11.04.2016</p>	<p>Rainer Janssen Schlesierweg 41 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der Bebauungsplan berücksichtigt ausschließlich Wünsche des Investors • der Bebauungsplan sieht Ausnahmeregelungen vor, welche sonst nirgendwo in der Stadt eingeräumt werden • die Gebäude fügen sich nicht ein • Unterschreitung der Grenzabstände • Beeinträchtigung von Nachbarn • Verkehrssicherheit • unzureichende Freiraumgestaltung • Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes „Moorland“ 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 23 13.04.2016</p>	<p>Falk Jeddelloh Ibenweg 2 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Nachbarn • unzureichende Aufenthaltsqualität für künftige Bewohner (Senioren) • das Ortsbild und die Eingangssituation werden verunstaltet, d.h. negative Auswirkungen auf den Tourismus • Beeinträchtigung der Landschaft/ Gebäudehöhe • Verkehrssicherheit 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>

<p>B 24 14.04.2016</p>	<p>Birgit Graalfs Rheiderlandweg 43 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung wird in Frage gestellt • periphere Lage bzw. Standorteignung • Verkehrssicherheit • das Bauvorhaben ist überdimensioniert mit negativen Auswirkungen auf das Stadtbild • Vertrauensschutz auf bestehende Bebauungspläne • unzureichende Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange • Wertminderung 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 25 13.04.2016</p>	<p>Gottfried u. Monika Freese Beim Tivoli 1 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudehöhe • ein Flachdach passt nicht ins Ortsbild • das Grundstück ist für dies Art der Bebauung zu schmal • zu wenige Parkplätze werden nachgewiesen • keine Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualitäten möglich • Verkehrssicherheit 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 26 13.04.2016</p>	<p>Silvia Herrmann Beim Dünkagel 12 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudehöhe und Vollgeschosse nach B`Plan 74 wären ausreichend • unzureichende Kompromissbereitschaft des Investors und unzutreffende Aussage eines Bauamtsmitarbeiters in der Anliegerversammlung am 29.01.2016 • die Wiedergabe des Anwohnerprotestes fehlt im Protokoll zur Ausschusssitzung vom 29.02.2016 • Verkehrssicherheit • Unzulässige Entfernung der Vegetation • das Verfahren nach § 13 a, ohne Umweltprüfung ist fraglich? 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt.V</p>

<p>Noch B 26 13.04.2016</p>	<p>noch Silvia Herrmann Beim Dünkagel 12 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Einfügung nach § 34 BauGB? • Überangebot für „Betreutes Wohnen“ • Grundstück am Moorlandstief ist zu schmal für eine Bebauung • Beachtung des Räumuferstreifens? • Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 1,8? • die vorgesehenen Grenzabstände sind für die Stadtrandlage zu gering • Gebäudelängen • unzureichende Information über die geplante Altlastensanierung • unzureichende Berücksichtigung der Verkehrssicherheit • Aussetzung des Verfahrens und Durchführung eines Mediationsverfahrens 	<p>Siehe themenbezogene Abwägung unter Pkt. V</p>
<p>B 27 14.04.2016</p>	<p>Harald Herrmann Beim Dünkagel 12 Jever</p>	<p>Es wird auf die 9-seitige detaillierte Stellungnahme verwiesen. In dieser Stellungnahme werden alle, auch die bereits vorher schlagwortartig genannten Hinweise und Anregungen zur Planung, detailliert aufgeführt. Insofern können die zu dieser Eingabe formulierten Stellungnahmen stellvertretend für die vorher genannten Anregungen betrachtet werden. Siehe hierzu detaillierte Abwägungsvorschläge S. 27 – S. 40</p>	

IV. Abwägungsvorschläge zu den Hinweisen/Anregungen der Bürger

Zu den Anregungen **B 1, B2 und B 27** werden jeweils eigene Abwägungstabellen erstellt. Für die unter III stichpunktartig aufgeführten Anregungen **B 3 – B 26** wird auf die **themenbezogenen Abwägung unter Kapitel V** verwiesen.

Da sich die in diesen Stellungnahmen vorgetragenen Anregungen wiederholen, werden diese themenbezogen abgewogen.

B1	Schreiben der Anlieger an den Rat der Stadt, 10.02.2016	Hinweise und Anregungen
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle Anwohnerinnen und Anwohner der oben genannten Straßen haben sich am 27.1.2016 vom Investor Herrn Friedrichs über das Bauvorhaben an der Mühlenstraße informieren lassen. Alle vorher gestellten Fragen sind einigermaßen zur Zufriedenheit beantwortet worden. Strittig blieben jedoch die Dimensionen des Gebäudes und die Bebauung des Grundstücks am Moorlandstief. 2. Der Investor stellt bei der Stadt Jever einen Antrag auf Änderung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 74 bezüglich der zulässigen Höhe von bisher 12 m auf nunmehr 12,80 m. Gegen diese Gesamthöhe des geplanten Gebäudes protestieren die Anwohner energisch! <p>Aus der Sicht ihrer Häuser ist das Gebäude noch um rund einen weiteren Meter höher, da ihre Grundstücke tiefer liegen als die Mühlenstraße. Das Pflegegebäude wäre damit sogar noch wesentlich höher als Famila, steht aber direkt an der Mühlenstraße und wegen der geringen Tiefe des Grundstückes (25-30m) direkt an den Gärten der Anlieger. Seinerzeit wurde für das Verbrauchermarkt - Gebäude eine maximale Höhe von nur 11 m festgelegt. Dieses Gebäude liegt weiter Richtung Ortsausgang und im Vergleich sehr weit von der Mühlenstraße zurück.</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschläge:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stadt nimmt die generelle Anmerkung zur Informationsveranstaltung wohlwollend zur Kenntnis und hofft, darauf, dass die Anwohner mit dem Bauherren im konstruktiven Dialog verbleiben. Für das Image der Stadt Jever ist die Auflösung der Gewerbebrache im Eingangsbereich zur Stadt eine wichtige städtebauliche Entwicklung. Insofern muss zwischen den unten aufgeführten privaten Belangen, und den für die gesamtstädtische Entwicklung wichtigen Belangen (Wohl der Allgemeinheit und Auflösung eines städtebaulichen Missstandes) sorgfältig abgewogen werden. 2. Die Stadt ist froh, endlich für das „problembeladene“ Grundstück mit dem in Rede stehenden Investor einen Bauherren gefunden zu haben, welcher sich nicht nur mit den städtischen Entwicklungszielen arrangiert, sondern auch hochwertige Bausubstanz und dringend benötigten Wohnraum für die Stadt realisiert. Im Zuge der Konkretisierung der Vorhaben wurde die Gebäudehöhe reduziert. Nach dem aktuellen Entwurf erreicht das Hauptgebäude eine Höhe von 12,22 m und somit lediglich 22 cm mehr als der rechtskräftige Bebauungsplan erlaubt. Im Vorentwurf zum neu aufzustellenden Bebauungsplan wurde die absolute Gebäudehöhe entsprechend um 0,5 m erhöht. Die anstehende Geländehöhe (in einer Bautiefe entlang der Mühlenstraße) ist historisch gewachsen und galt bereits für den bestehenden Bebauungsplan. Diese Höhe wird weder verändert noch können bei objektiver Betrachtung negative Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Grundstücke in Folge des abfallenden Geländeniveaus zur Straße „Beim Dünkagel“ erkannt werden. Der Vergleich mit dem Famila- Markt kann nicht angeführt werden, da es sich bei dieser Liegenschaft um eine weit von der Straße abgesetzte Sonderimmobilie (Markt) mit davor angeordneten Kundenparkplätzen handelt.

3. Der Bebauungsplan sieht bisher eine zweigeschossige Bauweise vor. Das geplante Gebäude wird aber drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss haben!

4. Laut Bebauungsplan ist eine offene Bebauung zulässig. Diese lässt jedoch nur eine Gesamtlänge von 50m pro Gebäude zu. Das geplante Gebäude soll aber 65m lang werden!

Vielmehr sind als Vergleich für diese straßenbegleitende Bebauung mit ihrer bewusst gewollten Raumkante die Gebäudehöhen aus den Bebauungsplänen Nr. 74 mit 12,0 m und des Nr. 46 mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebildeten Dach , dies entspricht ebenfalls 11 – 12 Metern, entlang der Mühlenstraße als vergleichender Maßstab anzunehmen.

3. Obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan lediglich eine zweigeschossige Bebauung erlaubt. Können im besagten Bereich Gebäudehöhen von 12,0 Meter mit Dach erreicht werden. Zudem könnten in diesen Dachräumen problemlos Wohnungen mit Dachterrassen Richtung Westen realisiert werden. Das Hauptgebäude hält mit 10,70 Meter Grenzabstand im überwiegenden Teil einen wesentlich größeren Abstand als nach dem ursprünglichen Bebauungsplan (7,0 m) festgesetzt war. Lediglich im mittleren Trakt kragt ein Gebäudevorsprung über eine Breite von 16,0 m aus und es wird ein Abstand von 7,0 Meter gehalten. Im überwiegenden Teil werden die Abstände gegenüber den bisher festgesetzten auf mindestens 8,0 Meter bzw. auf 10,0 Meter erweitert. Somit werden die Mindestabstände nach NBauO um mehrere Meter überschritten.

4. Der bisher im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzte Bauteppich mit einer Ausdehnung von ca. 130 Metern parallel zur Straße würde bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände die Realisierung von zwei Gebäuden à 50 m oder aber von 3 Gebäuden à 35 Meter bei einer Firsthöhe von 12,0 Meter ermöglichen. Der künftige Bebauungsplan setzt straßenbegleitend für dieses Grundstück lediglich noch einen Bauteppich über eine Länge von ca. 117 Meter fest und somit ca. 13 Meter weniger als bisher. Dieser Bauteppich wird allerdings nochmals bzgl. der zulässigen Gebäudelängen unterteilt und erlaubt im südlichen Bereich (87 m) in der abweichenden Bauweise „a 2“ eine maximale Gebäudelänge von 70,0 m. Im nördlichen Bereich mit ca. 30 m wird in der abweichende Bauweise (a 3) die Länge auf 30, 0 m beschränkt. Nach dem Konzept erreichen die aktuell geplanten Gebäude Längen von 68,40 m inklusive der beiden auskragenden Treppenhäuser bzw. von 27,35 m. Anzumerken ist hierbei noch, dass im nördlichen Teilgebiet des Sondergebietes die Gebäudehöhe von ehemals 12,0 m auf 10,0 Meter reduziert wird. Diese Reduzierung trägt zu einer weiteren Entspannung der baulichen Dichte bei.

5. Des weiteren soll das Gebäude ein Flachdach bekommen.
An dieser Stelle ist jedoch nur ein Dach mit 20° Dachneigung, bzw. 10° mit Begrünung zulässig!

6. Der Grünstreifen am Moorlandstief ist bisher von keinem Bebauungsplan erfasst.

7. Es ist nur zwischen 22 und 24 Meter breit. Zurzeit wachsen dort Gebüsch und Bäume. Diese ergeben einen sehr guter Lärm- und Sichtschutz zwischen der Wohnsiedlung und dem Famila-Gebäude und dessen Parkplätzen sowie der Zufahrt. Das Grundstück soll vollständig gerodet werden und es sollen hier zwei große Wohnblocks mit je sechs Wohneinheiten entstehen. Hierfür ist das im Vergleich zu den geplanten Gebäuden winzige Grundstück unseres Erachtens nicht geeignet, sondern allenfalls für Einfamilienhäuser.

5. Die bisher festgesetzte Neigung von mindestens 20 ° erlaubt die Ausbildung eines flachgeneigten Daches, welches auf Betrachter eine ähnliche Wirkung wie ein Flachdach entfaltet.

Insofern verändert die nun gewählte Beschränkung der Dachneigung auf 15° gem. der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 die optische Wirkung der Dachlandschaft nicht wahrnehmbar, stellt aber eine einheitliche Gestaltung für die Gebäude sicher und dokumentiert somit die Entstehung der vier geplanten Gebäude im Sinne eines modernen Ensembles.

6. Der Grünstreifen am Moorlandstief weist auf Grund der dort vorhandenen Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Beim Dünkagel“ Baulandqualität im Sinne des § 34 BauGB auf. Mit dem nun aktuell aufzustellenden Bebauungsplan soll lediglich die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich sichergestellt werden.

7. Das Baugrundstück weist mit 24,0m -25,0 m eine größere Tiefe als vom Einwender angeführt auf und erlaubt auch unter Würdigung des 10,0 Meter Räumuferstreifens bzw. bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände von mindestens 3,0 Metern die Ausbildung einer überbaubaren Fläche von 10,5 Meter x 20,0 Meter.

Die angesprochene Vegetation bestand überwiegend aus wild aufgeschossenen Sträuchern und Gehölzen; der Bereich stellte sich als Sukzessionsfläche mit Brombeeren, Hollunder und Birken dar. Insofern kann allerhöchstens von einer gewissen optischen Eingrünung gegenüber dem in ca. 45 Meter Entfernung anschließendem Famila-Areal die Rede sein, nicht jedoch von einem wirksamen Lärmschutz gegenüber dem Kundenparkplatz.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass den Anforderungen an den Immissionsschutz auf die Siedlung „Beim Dünkagel“ durch die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 A genüge geleistet wird.

Das Grundstück ist mit einer Größe von ca. 1. 730 m² geeignet, zwei Gebäude mit Grundflächen von je 210 m², insgesamt also von 420 m² aufzunehmen.

Daraus ergibt sich eine GRZ von unter 0,25 im Allgemeinen Wohngebiet und somit eine Verträglichkeit mit den in der Umgebung erreichten Dichtewerten.

8. Im Falle einer Bebauung müssen hier ein Uferzonenabstand vom 5 m und ein Reinigungsstreifen von 10m freibleiben. Die Blocks stehen mit einem geringen Mindestabstand zum unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargrundstück Beim Dünkagel 11, eine Totalbeschattung wäre die Folge.

9. Der Investor hat angekündigt, das Grundstück für Vermessungszwecke noch im Februar roden zu lassen. Dagegen protestieren wir energisch! Das schafft vollendete Tatsachen, bevor überhaupt eine Änderung des Bebauungsplans durch den Stadtrat beschlossen worden ist. Was passiert, wenn das Bauvorhaben doch nicht zustande kommen sollte?

10. Die gesamte Bebauung mit vier Gebäuden und drei Parkplätzen plus Zufahrten lässt keinerlei Grünfläche mehr zu. Diese dichte und versiegelnde Bebauung verteidigt der Investor mit wirtschaftlichen Gründen, weil das Bauvorhaben auf diesem kleinen Grundstück ansonsten keinen Gewinn abwirft! Das lassen wir als Begründung nicht gelten, das wusste er ja vor dem Kauf.

11. Insgesamt sprechen die genannten Punkte, in denen das geplante Bauvorhaben nicht mit dem bisherigen Bebauungsplan übereinstimmt, nicht für die Einhaltung der im Bebauungsplan gesetzten Ziele.

8. Die angesprochenen Abstände zur eingemessenen Böschungsoberkante von insgesamt 10,0 Metern werden ebenso wie die nach NBauO erforderlichen Mindestabstände zum benachbarten Grundstück eingehalten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.
Desweiteren wäre anzuführen, dass der Sachverhalt einer möglichen Verschattung unter den beiden Nachbarn mehrfach erörtert wurde. Im Sinne einer einvernehmlichen Lösung hatte der Bauherr die beiden Baukörper dergestalt verschoben, dass keine gravierenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auch die verkehrliche Anbindung der beiden Wohngebäude soll künftig über die Mühlenstraße erfolgen.

9. Das Grundstück wurde, wie vom Bauherren im Rahmen der Anliegerversammlung angekündigt, noch rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit gerodet, um so die zwingend erforderlichen Vermessungsarbeiten (Böschungsoberkante, Geländehöhen, Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen, Entsorgungsleitungen, -kanäle) durchführen zu können. Diese Vermessungsergebnisse bringen nicht nur für alle an der Planung Beteiligten bzw. von der Planung betroffenen Anlieger die erforderliche Planungssicherheit, sondern stehen dem Eigentümer im Sinne der Pflege seines Grundstücks auch ohne Bebauungsplan zu.

10. Ungeachtet der angeführten wirtschaftlichen Gründe werden die Grundstücksteile (Sondergebiet und WA) nicht stärker ausgenutzt als dies nach den bisherigen Festsetzungen bzw. Im Sinne einer Bebauung nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.
Im Übrigen weist die Stadt darauf hin, dass parallel zur Haupteinfahrt in die Stadt, der Mühlenstraße, eine gewisse bauliche Verdichtung mit Ausbildung einer „Raumkante“ städtebaulich gewünscht wird.

11. Das Vorhaben bzw. die neu gewählten Festsetzungen weichen nur in geringem Umfang von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Im Einzelnen sind dies:
- Erhöhung der Geschossigkeit in einen Teilbereich von zwei auf drei Geschosse bei weitgehender Einhaltung der absoluten Gebäudehöhe (12,0 m → 12,50 m)

12. Die örtliche Bauvorschrift soll "eine einheitliche und der Umgebung angepasste Gestaltung der Dachlandschaft" sicherstellen, da diese für das Ortsbild eine besonders prägende Wirkung hat".

13. Laut § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dann zulässig, wenn es sich in "Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt". Wir sehen nicht, wie sich der riesige Gebäudekomplex in die Umgebung aus Einfamilienhäusern und niedrigen Gebäuden von Gewerbebetrieben einfügen soll.

14. Wir schlagen als Kompromiss vor, das "Pflegebutler"-Gebäude zweigeschossig ohne Staffelgeschoss und max. 50 m lang zu bauen, auf die Wohnblocks zu verzichten und das Grundstück beim Moorlandstief in einen Park umzugestalten, um ihn zum Spaziergehen für Bewohner und deren Angehörige zu nutzen.

- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe im nördlichen SO von ursprünglich 12,0 m auf nunmehr 10,0 Meter
- Überwiegende Vergrößerung der Abstände der rückwärtigen Baugrenzen (von 7,0 auf 8,0 bzw. 10,0 Meter)
- Umstellung der offenen Bauweise auf die abweichende Bauweisen (a 1 = 20,0 m; a 2 = 70,0 m und a 3 = 30,0 m)
- Umstellung der zulässigen Dachneigung von Mindestneigung = 20° auf maximale Neigung bis 15°.

12. Die nun gewählte örtliche Bauvorschrift zur Dachlandschaft soll an dieser Stelle für die geplanten Neubauten ein einheitliches Bild sicherstellen. Diese gewählte Festsetzung (für ein Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach) soll den modernen Charakter der Gebäude untermauern und zur Ensemble- Bildung beitragen.

13. Entlang der Mühlenstraße entfaltet der § 34 an wegen des bestehenden Bebauungsplan (BP 74) mit ähnlichen Festsetzungen wie nun geplant keine Wirkung. Desweiteren erfordert die Hauptstraße eine gewisse städtebauliche und räumliche Fassung mit größeren Bauvolumina. Die dahinter liegende Siedlung kann an dieser Stelle nicht als maßstabsprägend herangezogen werden.

14. Der vorliegende Entwurf mit dem zentralen Gebäude überschreitet mit drei Vollgeschossen und dem Staffelgeschoss die bislang zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m lediglich um 30 – 50 cm. Insofern kann bei gleicher Gebäudehöhe ein energetisch optimiertes Gebäude ohne zusätzliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft errichtet werden. Das aktuell geplante Gebäude weist inklusive der beiden untergeordneten und transparenten Treppenhäuser eine Länge von 68,40 Meter auf. Das nördlich daran anschließende zweigeschossige Gebäude hingegen erreicht lediglich eine Länge von 27,35 Meter. Nach den ursprünglich festgesetzten Baugrenzen entlang der Mühlenstraße waren ohne Probleme zwei Gebäude à 50 Meter und einer Gesamthöhe von 12,0 Meter zulässig. Mit den nun zulässigen Gebäudelängen von 70,0 m und 30,0 Meter wird die ursprünglich auf zwei Gebäude verteilte zulässigen Gesamtlänge zwar anders verteilt, insgesamt kann aber über beiden Gebäude verteilt keine größere Länge als 100 Meter entstehen.

15. Weiterhin sollte dieser Park mit einem natürlichen Sicht- und Lärmschutz gegen die Emissionen des Famila-Gebäudes und der dortigen Parkplätze und Zufahrten begrünt werden.

16. Gleichzeitig würde das die Einhaltung der im Bebauungsplan ohnehin geforderte Anzahl an anzupflanzenden Laubbäumen je Grundstücksfläche erleichtern.

Wir stehen gerne für weitere Diskussionen und Anregungen und auch für eine Ortsbesichtigung zur Verfügung

Die Festsetzung eines Parks auf dem Grundstück am Moorlandstief käme einer Enteignung gleich. Dieses Grundstück weist aktuell Baulandqualität auf. Dies wird gestützt durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP und durch die heranführende Straße.

Im Übrigen stand das Grundstück lange genug zum Verkauf und hätte auch durch die Anlieger zum Zwecke der Erhaltung der Grünzone erworben werden können.

15. Die dort vorgesehenen zwei Wohngebäude mit Gebäudehöhen von max. 9,0 Metern entsprechen nicht nur den in der Umgebung anzutreffenden Gebäudehöhen, sondern schirmen auch die Siedlung gegenüber dem Famila-Parkplatz besser ab, als dies durch eine Begrünung der Fall wäre. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Verträglichkeit des Einzelhandelsstandortes gutachterlich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 A nachgewiesen wurde.

16. Der aktuelle Bebauungsplan sieht lediglich die Begrünung der Stellplatzanlagen vor. Für solche Mischgebiete bzw. Sondergebiete sind verbindliche Festsetzungen zur Bepflanzung problematisch in der Umsetzung. Eine verbindliche Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücke im WA scheidet wegen der Einhaltung des Räumuferstreifens aus. Im Sondergebiet werden die Freiflächen zur Straße und die Gartenbereiche ohne gesonderte Festsetzung gärtnerisch gestaltet. Damit ist den Anforderungen an eine ansprechende Eingrünung der Grundstücke ausreichend Rechnung getragen

Abwägungsvorschlag:

Den vorgetragenen Anregungen wird im Interesse der gesamtstädtischen Entwicklung (Gestaltung des Eingangsbereiches und Auflösung eines städtebaulichen Missstandes) nicht entsprochen. Die Änderungen der Festsetzungen wirken sich nach Auffassung der Stadt auf die westlich angrenzenden Nachbargrundstücke nicht nachteilig aus.

B 2	Architekturbüro Kapels, vom 22.03.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Mir ist aufgefallen, dass der dunkle Verblender (EG-Sockel) und die roten Fassadenplatten an den Aussentreppenhäusern in den Gestaltungsvorgaben fehlen.</p> <p>Könnte dies noch so geändert werden? z.B. durch die Formulierung: Als Materialien für die Fassaden sind graue, beige, rote bis rotbraune Klinker und mittel- bis hellgetönte Putzmaterialien bzw. Fassadenplatten zu verwenden. Der Klinkeranteil darf max. 70 % an der Fassadenfläche, nach Abzug der Flächen für Fenster und Türen, betragen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die örtliche Bauvorschrift wird bzgl. der „mittel- bis hellgetönten“ Farbtöne für Putzmaterialien ergänzt. Graue Klinker hingegen werden auch künftig nicht als zulässig erklärt.</p>

B 27	Harald Herrmann, vom 14.04.2016	
	<p>Originalstellungnahme:</p> <p>Einwände gegen den Bebauungsplan 102</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers! Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Im Anhang überreichen wir Ihnen unsere ausführlichen Einwände gegen den Bebauungsplan 102. Bitte benachrichtigen Sie uns vorab, in welcher Sitzung die Einwände der Bürger abgewogen werden sollen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Zu Kapitel „Planungsanlass und Planungsziel“</p> <p>Grundsätzlich stimmen wir den Ausführungen zum Thema "Gewerbebrache" zu. Das Grundstück ist schon länger ungenutzt, der optische Gesamteindruck ist nicht optimal. Es hätte aber auch vor Auftreten des Investors die Möglichkeit bestanden, seitens der Stadt Jever den bisherigen Eigentümer dazu zu veranlassen, das Grundstück angemessener zu gestalten. Derartiges ist jedoch unseres Wissens nicht erfolgt.</p> <p>Nicht zustimmen können wir allerdings der Aussage, dass das Konzept des Investors aus städtebaulich-gestalterischer Sicht positiv zu bewerten ist. Einzig positiv ist die Tatsache, dass überhaupt irgendetwas passiert. Art und Ausmaße des geplanten Gebäudekomplexes passen jedoch absolut nicht zu Jevers Aussehen. Allein das Hauptgebäude wird eines der längsten und höchsten der Stadt werden. Hinzu kommt, dass durch die großflächige Bebauung des schmalen Grundstücks die Anlieger der alten Siedlung unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Aussage, dass die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „unter weitgehender Wahrung der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Nutzungsmaße" erfolgt, ist schlichtweg falsch.</p>	<p>Erörterung der Sachverhalte und Abwägungsvorschläge:</p> <p>Zu Kapitel „Planungsanlass und Planungsziel“</p> <p>Die Stadt Jever hatte keine Möglichkeit auf die Nutzung bzw. die Gestaltung des brachgefallenen Grundstücks Einfluss zu nehmen. Es sei denn, die Stadt hätte diese Brachfläche erworben.</p> <p>Die Stadt erachtet entgegen der Auffassung des Einwenders die geplante bauliche Entwicklung, die Nachnutzung und die daraus resultierende Auflösung des derzeit vorhandenen städtebaulichen Missstandes als Chance für eine positive Stadtentwicklung. Auch vertritt die Stadt die Auffassung, dass durch die dort vorgesehene bauliche Entwicklung mit ihrer straßenbegleitenden Bebauung der Eingangsbereich zu Jever maßgeblich aufgewertet werden kann.</p> <p>Die angeführten Unverträglichkeiten mit der Nachbarschaft können in Anbetracht der dort in der Vergangenheit durchgeführten Nutzungen (Tankstelle und KFZ- Reparatur) und des bestehenden Planungsrechts (BP 74) nicht in diesem Maße geteilt werden. Die Kernaussage, dass der neue Bebauungsplan unter weitgehender Wahrung der bisher festgesetzten Nutzungsmaße zum Zwecke der Festschreibung der speziellen Nutzungsart (Service-Wohnen) aufgestellt wird ist aus Sicht der Stadt zutreffend. Es werden die maßgeblichen Festsetzungen des BP 74 zum Nutzungsmaß (GRZ und Gebäudehöhe) beibehalten.</p>

Wie weiter unten erläutert, sollen wirklich alle im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, alle gestalterischen Einschränkungen und somit der gesamte inhaltliche Kern über den Haufen geworfen werden. Das geplante Bauprojekt lässt sich nach dem alten Bebauungsplan - entgegen der Behauptung des Investors - in keiner Weise realisieren. Alle aufgestellten Regelungen müssen dafür geändert werden. Hier sollte also ehrlicherweise lieber die Aussage stehen: „Der neu aufzustellende Bebauungsplan folgt sämtlichen Wünschen des Investors, damit dieser mit seinem Gebäudekomplex maximale Wirtschaftlichkeit auf minimalem Grundstück erzielen kann.“

Zu Kapitel 2.1 „Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf“

Wir möchten zu diesem Abschnitt gern klarstellend hinzufügen, dass die Vorstellung des Projekts seitens des Investors am 29.01.2016 erst auf Anraten der Stadt erfolgte. Die Anwohner übersandten bereits im November 2015 einen Fragenkatalog an die Stadt, woraufhin die Stadt dem Investor nahegelegt hat, doch auch den Dialog mit den Anliegern zu suchen. Ansonsten wäre seitens des Investors keinerlei Beteiligung der Anwohner erfolgt.

Veranstaltungen und Sitzungen

Auf dieser Veranstaltung wurden die Befürchtungen der Anwohner bestätigt; in der folgenden Diskussion legte der Investor den Ton der Debatte fest. Anwohner wurden indirekt als „unmündige Bürger“ bezeichnet, die sich ja bereits 2004 gegen den Bebauungsplan 74 hätten wehren können. Das Aufbegehren gegen das Bauvorhaben stieß auf Unverständnis, und es schien, als befände sich die Planung bereits „in trockenen Tüchern“.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 29.02.2016 suchten die Anwohner erneut den Dialog, diesmal mit den anwesenden Ratsmitgliedern. Der Bürgermeister verließ die Sitzung frühzeitig, der Vorsitzende ließ die Anwohner kaum zu Wort kommen. Offenbar befürchtete man, dass die anwesenden Ratsmitglieder sonst ein wahrheitsgetreues Bild des Projekts bekommen würden.

Richtig ist, dass die derzeitigen Festsetzungen modifiziert, nicht aber komplett ersetzt werden. So wird die Nutzungsart durch ein SO konkretisiert und die Festsetzungen zum Nutzungsmaß werden unter Beibehaltung der beiden maßgeblichen Festsetzungen (GRZ und Gebäudehöhe) modifiziert.

Auch wird seitens des Einwenders verkannt, dass durch die geplante Maßnahme ein wichtiger Schritt zu einer positiven Stadtentwicklung initiiert wird. Somit besteht also auch ein Wohl der Allgemeinheit.

Darüber hinaus ist anzuführen, dass die Stadt qua Gesetz (§ 1 Abs. 3 BauGB) verpflichtet ist, einen entsprechenden Bebauungsplan zur Wahrung der gesamtstädtischen Ziele aufzustellen.

Die latente Unterstellung einer einseitigen und unzulässigen Gefälligkeitsplanung wird zurückgewiesen und ist unzutreffend; vielmehr ist ein klares Planerfordernis für die Stadt erkennbar.

Zu Kapitel 2.1 „Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf“

An dieser Stelle ist es irrelevant, ob der Investor aus eigenen Stücken auf die Anlieger zugegangen ist, oder dieses Vorgehen von der Stadt empfohlen wurde. Wichtig ist ausschließlich, dass die betroffenen Anlieger frühzeitig über die Planungsabsicht informiert wurden.

Veranstaltungen und Sitzungen

Diese Darstellungen entsprechen nicht dem tatsächlichen Ablauf der Veranstaltung und sind im vorliegenden Fall auch nicht zielführend, da zwischenzeitlich über die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Inhalte zu diskutieren ist.

Ansprechpartner und Verantwortlicher für dieses Verfahren ist die Stadt mit ihren Gremien (Verwaltung und Rat).

Der Verlauf der Ausschusssitzung am 29.02.2016 wird ebenfalls nicht korrekt wiedergegeben. Die Bürger konnten in dieser Sitzung ihre Anliegen im üblichen Rahmen vorbringen.

Weder Dialoge noch Diskussionen mit Bürgern oder Betroffenen sind nach der Geschäftsordnung in diesen Gremien vorgesehen.

Hierfür gibt es die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gem. BauGB. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Stadt trotz des Verfahrens nach § 13 a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchführt.

Keine Berücksichtigung der Anlieger

Die Aussage, dass „im Interesse einer noch stärkeren Berücksichtigung privater Belange von Nachbarn „die Empfehlung zum Abrücken von der Grenze und zum Verschieben der Wohngebäude am Moorlandstief erging, kann so nicht stehen gelassen werden. Erstens kann nicht von einer „noch stärkeren Berücksichtigung privater Belange" gesprochen werden, da ansonsten keinerlei Berücksichtigung ebendieser erfolgte. Zweitens handelt es sich hier allenfalls um Bauernopfer. Bei einem fast 70 Meter langen, fast 13 Meter hohen und fast 17 Meter tiefen Gebäude nützt eine Abrückung um knapp einen Meter nichts. Die Forderungen der Anwohner gingen in die Richtung, die Dimensionen des Gebäudes verträglicher mit der Umgebung zu gestalten; dies kann jedoch nicht durch geringfügige Verschiebungen erfolgen.

Beschattung

Bezüglich der Beschattung wurden der Rat und die Anlieger vom Architekten bewusst falsch informiert. Die erstellte Beschattungsstudie drohte, die wahren Ausmaße des Projekts offenbar werden zu lassen. Deshalb wurden die perspektivischen Ansichten der Siedlung bei der Präsentation jeweils übersprungen. Stattdessen wurden nur die Lageplanansichten gezeigt. Des Weiteren wurde der für Schattenwurf ungünstigste Zeitpunkt um Weihnachten in der Studie „vergessen“, stattdessen wurde für den Winter eine Darstellung der Situation Mitte Januar gewählt. Astronomisch sinnvoll sind jedoch die Darstellungen der Frühjahrs- und Herbst-Tag- und Nachtgleiche und der Sommer- und Wintersonnenwende. Letztere ", wurde schlichtweg vergessen. Auch die Aussage, dass die Beschattung nur, „bei Sonnenschein und wolkenfreiem Himmel“ überhaupt eine Bedeutung hätte, ist völlig falsch und zeugt vom fehlenden Sachverstand der anwesenden Ausschussmitglieder.

Irreführungen

Die vorhergehenden Ausführungen machen deutlich, dass der Bebauungsplan 102 offenbar „ohne Rücksicht auf Verluste“ durch die Gremien geboxt werden sollte. Stadtrat und Anlieger wurden bewusst hinters Licht geführt. Rat und Anlieger tappten zu diesem Zeitpunkt weiter im Dunkeln; die Aussagen des Investors und des Architekten widersprachen sich ständig bezüglich der tatsächlichen Dimensionen der Gebäude, die Beschattungsstudie erfolgte unter

Keine Berücksichtigung der Anlieger

Festzustellen ist, dass nicht nur das Planverfahren mit einer größtmöglichen Transparenz durchgeführt wird, sondern dass das Vorhaben im Zuge der Vorbereitung des Bebauungsplanes mehrfach aufgrund von Anregungen seitens der Anlieger angepasst wurde. Zu nennen sind exemplarisch:

- die Verschiebung der beiden Gebäude am Moorlandstief,
- eine Reduzierung der Höhen dieser beiden Gebäude am Moorlandstief.
- die verkehrliche Anbindung des WA am Tief über die Mühlenstraße
- die Rücknahme der Baugrenze von ursprünglich 7,0 m auf 8,0 m bzw. auf 10,0 m
- die Erstellung einer Verschattungsstudie

Beschattung

Die vorgestellte Verschattungsstudie entspricht den üblichen Standards. Der Vorwurf einer bewusst gewählten Falschinformation muss als unhaltbar zurückgewiesen werden. Auch wurden keine perspektivischen Darstellungen übersprungen. Bzgl. der Auswahl der Sonnenstände für den Winter ist es im Kern unerheblich, ob der 21. Dezember oder der 17. Januar zugrunde gelegt werden.

Irreführungen

Die Stadt als Verantwortliche für das Bauleitplanverfahren weist solche unhaltbaren Behauptungen mit aller Deutlichkeit zurück. Offensichtlich versucht der Einwender, mit gezielten falschen Aussagen und emotional geprägten Behauptungen die Atmosphäre zu stören und Stimmung gegen ein objektives Planverfahren zu initiieren. Diese Anschuldigungen werden seitens der Stadt als haltlos zurückgewiesen.

Vernachlässigung ungünstiger Zeitpunkte. Eines der Ausschussmitglieder trat im Nachhinein an die Vertreter der Bürgerinitiative heran und teilte mit, dass er sich sehr ärgere, dem Entwurf zugestimmt zu haben. Er sah sich erst durch die Öffentlichkeitsarbeit der Initiative mit den tatsächlichen Ausmaßen des Gebäudekomplexes konfrontiert, und hatte vorher überhaupt keine Ahnung, zu was er seine Zustimmung erteilt hatte. Ähnlich ist es sicherlich auch anderen Ratsleuten gegangen.

Zu Kapitel 3 „Planerische Vorgaben und Grundlagen“

Es sei für die Betrachtung des Bebauungsplans die in Abschnitt 3.3 getätigte Aussage „Hieran schließen sich sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung großzügige Siedlungsbereiche mit der Darstellung von Wohnbauflächen im FNP an“ hervorzuheben. Hier wird noch einmal deutlich, in was für eine Art Umgebung sich die Bebauung an der Mühlenstraße einfügen soll.

Die Bauvorschriften in Wohngebieten Jevers legen im Allgemeinen eine Gebäudehöhe von 9 Metern bei zweigeschossiger Bebauung fest.

Maße baulicher Nutzung

Des Weiteren erfolgt in Abschnitt 3.4 eine Wiederholung der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, welche für die späteren Ausführungen relevant sein werden: „Als Nutzungsmaß setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen, und einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m in der offenen Bauweise fest“. Zum Verständnis der weiteren Ausführungen sei dazu anzumerken, dass offene Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 50 Metern impliziert, unter Einhaltung von Grenzabständen. Hinzuzufügen ist, dass der Bebauungsplan 74 auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festsetzt, sowie die explizite Forderung nach Schrägdächern mit mindestens 20° Dachneigung enthält.

Kompakte Gebäude

Worauf sich der Autor des Bebauungsplanentwurfs 102 mit seiner Aussage, dass die Festsetzungen „im Zusammenwirken mit den an der Hauptstraße orientierten Baugrenzen nicht nur die Realisierung kompakter Gebäude“ erlaubt, sondern auch „dazu beitragen, die stark befahrene innerörtliche Hauptverkehrsstraße räumlich zu fassen“ bezieht, ist unklar.

Zu Kapitel 3 „Planerische Vorgaben und Grundlagen“

Die Ausführungen zu den Darstellungen des FNP in der Begründung stellen lediglich den aktuellen Stand der vorbereitenden Bauleitplanung im Umfeld dar. Hinzuzufügen wäre allerdings auch noch, dass der FNP beidseitig der Hauptverkehrsstraße gemischte Bauflächen darstellt und somit den Unterschied zu den daran anschließenden Bauflächen dokumentiert. Diese differenzierte Darstellung impliziert entlang der Straße aber nicht nur eine gewerbliche Nutzung, sondern erlaubt auch höhere Dichtwerte als in den sich daran anschließenden Wohnbaulandbereichen.

Maße baulicher Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 74 setzt entgegen der Vermutung des Einwenders keine Geschossflächenzahl fest, sondern beschränkt sich auf die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (0,6), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z = II) und die zulässige Gebäudehöhe von 12,0 Meter.

Kompakte Gebäude

Die im BP 74 gewählten Festsetzungen (Z = II, GH = 12,0 m) und die an der Straße orientierte Baugrenze implizieren nicht nur eine straßenbegleitende Bebauung von einem gewissen Gewicht, sondern unterstützen auch das städtebauliche Prinzip zur Bildung klar definierter Straßenräume entlang übergeordneter Straßenzüge. Ein Vergleich mit Siedlungsstraßen in Allgemeinen Wohngebieten scheidet aus.

Die festgesetzten Maße baulicher Nutzung haben mit diesen Punkten erst einmal gar nichts zu tun. Hier werden mal wieder völlig aus der Luft gegriffene Argumente zur Schönredung angeführt.

Planungsgrundlage

Abschnitt 3.5 "Planungsgrundlage" nennt die erfolgten topographischen Einmessungen, auf die sich der Bebauungsplan als Planungsgrundlage stützt. Hierzu sei anzumerken, dass mindestens die Geländehöhen weder beim Bauamt der Stadt Jever noch beim Investor bekannt sind. Da die Gebäude aus Sicht der Anlieger durch die unterschiedliche Höhenlage noch rund einen Meter höher erscheinen, hat sich die Bürgerinitiative bereits an das Bauamt der Stadt Jever gewendet, um die Ergebnisse der augenscheinlich tatsächlich erfolgten Einmessung zu erhalten. Höheninformationen waren jedoch dem Bauamtsleiter nicht bekannt; er konnte nur auf das Katasteramt Varel verweisen. Auskünfte dort sind jedoch kostenpflichtig.

Zu Kapitel 4 „Bestandsdarstellung/Analyse“!

In Abschnitt 4.1 „Nutzungen“ wird auf den „wenig ansprechenden Anblick“ der Einfriedungen der anliegenden Grundstücke eingegangen. Hierzu sei anzumerken, dass für die optisch ansprechende Gestaltung auf der Seite der Mühlenstraße bisher keine Möglichkeit bestand.

Das Grundstück war unbegebar, die Einfriedungen sind bereits seit vielen Jahren nicht zu sehen gewesen. Die „erheblichen gestalterischen Missstände“ gingen erst durch die Rodung des Grundstücks vom Eigentümer auf die Anlieger über. Wie eingangs ausgeführt, hat die Stadt Jever bis dato keinerlei Anstrengungen unternommen, die Gestaltung in irgendeiner Weise positiv zu beeinflussen.

Altlasten

Die Ausführungen in Abschnitt 4.2 „Altlasten“ sind unstrittig; die Bürgerinitiative begrüßt die Aussicht auf Beseitigung ausdrücklich.

Verkehrssituation

In Abschnitt 4.3 „Verkehrliche Erschließung des Grundstücks und Situation des Verkehrs“: wird erwähnt, dass auch nach Fertigstellung der Umgehungsstraße die Mühlenstraße am Tag von ca. 16.500 KFZ genutzt wird.

Bedingt durch das schmale Grundstück wird sich der Eingang des Hauptgebäudes unmittelbar am Fuß- und Radweg der Mühlenstraße befinden. Hier ist eine starke

Das Argument der „Schönredung“ ist unzutreffend und wirkt polemisierend.

Planungsgrundlage

Anfang März 2016 hat das Katasteramt im Bereich des Bebauungsplanes die angeführten topographischen Aufnahmen (Böschungsoberkante des Tiefs, Geländehöhen im Plangebiet und die Übergänge zu den öffentlichen Straßen) durchgeführt. Auf die Aufnahme von Geländehöhen auf den angrenzenden Grundstücken wurde bewusst verzichtet, da hierfür keine Genehmigung seitens der Eigentümer vorlag. Als einziger Referenzpunkt wurde eine Geländehöhe im Wendehammer Beim Dünkagel (+ 10,08 m ü.NN) genommen. Dieser Bezugspunkt ist für die derzeitige Planung ausreichend.

Zu Kapitel 4 „Bestandsdarstellung/Analyse“!

Hier handelt es sich um eine wertfreie und neutrale Feststellung zum aktuellen Erscheinungsbild, ohne weitere Bewertung.

Altlasten

Hierzu ist auszuführen, dass erst durch das konkrete Vorhaben ein aktueller Anlass zur Beseitigung der Altlast geschaffen wird.

Verkehrssituation

Eingangs sei erwähnt, dass im genannten Kapitel 4.3 die aktuelle verkehrliche Situation dargestellt wird. Aussagen zur künftigen verkehrlichen Anbindung werden unter Kapitel 6.6 „Sonstige Planzeichen (Gemeinschaftsanlage und Zufahrtsbereiche)“ getroffen.

Unfallgefahr zu befürchten, die die prekäre Verkehrssituation vor dem AWO-Gebäude an der Anton-Günter-Straße in den sprichwörtlichen Schatten stellen würde. Schon dort musste ein weitläufiger Bereich verkehrsberuhigt werden. Man scheint aber aus der dortigen Situation nichts gelernt zu haben. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Unfallgefahr auch an der Mühlenstraße eine Beruhigung des Verkehrs notwendig werden wird. Aufgrund dessen würde es jedoch zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Hauptstraße kommen, Staus wie zu Zeiten vor Fertigstellung der Umgehungsstraße wären die Folge. Auch die zurzeit unglückliche Situation für Fahrradfahrer wird noch verschlimmert. Der schmale vom Gehweg abgeteilte Radfahrstreifen führt schon jetzt oft zu Konflikten zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern. Da auf dem Gelände durch die extrem verdichtete Bebauung keinerlei Möglichkeit zum Außenaufenthalt verbleiben, ist mit erheblichem Fußgängerverkehr weg vom Grundstück in Richtung der freien Natur zu rechnen.

Außerdem ist anzumerken dass der jetzt ausliegende Entwurf des Bebauungsplans in der Begründung nicht ausdrücklich festschreibt, dass die Erschließung des Grundstücks am Moorlandstief über die Mühlenstraße erfolgen muss. Hier befürchten wir, dass von diesem Vorschlag später wieder abgewichen wird.

Parkplätze

Weiterhin weist der aktuell vom Investor gezeigte Planungsstand viel zu wenige Parkplätze für Bewohner und Angestellte auf (ca. 40 Plätze; basierend auf Zählung an einem vom Architekten gezeigten Lageplan. Zum Vergleich: Es werden allein 24 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern entstehen. Das Hauptgebäude wird vermutlich irgendwo zwischen 60 und 100 Pflegeplätze haben, hinzu kommt der Verkehr durch die Tagespflege).

Es ist zu befürchten, dass deshalb die umliegenden Nebenstraßen zum Parken mitbenutzt würden. Diese Straßen sind aber bereits heute zum Parken nicht geeignet, dennoch abgestellte Fahrzeuge verstoßen aufgrund der geringen Straßenbreite gegen die Straßenverkehrsordnung.

Abgestellte Fahrzeuge im Tivoli und insbesondere im Dünkagel sind bereits heute für die Anwohner ein großes Problem. Große PKW, Fahrten mit (Wohn) - anhängern, ab und an erfolgende Belieferung durch kleine LKW erfordern bereits

Der Bebauungsplan legt im Interesse der Verkehrssicherheit an der Mühlenstraße zwei Bereiche für Ein-/Ausfahrten fest.

Die Verkehrssicherheit auf dem Grundstück mit Anordnung der Eingänge und deren Ausrichtung obliegt dem Bauherren und Betreiber. Die konkrete Ausgestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern ist im Zuge der Objektplanung zu regeln.

Im Übrigen wird die Stadt als Träger der Straßenbaulast und als Ordnungsbehörde Wert darauf legen, dass im Zuge der Umsetzung des Projektes auf diese Sicherheitsaspekte besonders zu achten ist. Ggfs. sind Einfriedungen gegenüber der Mühlenstraße und für den Fußgängerverkehr eine eigens gestaltete Anbindung an die Mühlenstraße vorzusehen.

Im Bereich der Straße Beim Dünkagel setzt der Bebauungsplan in einem 5,0 m breiten Streifen die Möglichkeit für eine Zu-/Abfahrt fest. Diese Zufahrt wird für die Unterbringung eines Müllsammelgebäudes für die beiden Wohngebäude erforderlich. Weitere Erschließungsfunktion kann diese Anbindung wegen der Anordnung der Gebäude nicht übernehmen; dies wird bereits im Kapitel 6.6 der Begründung entsprechend ausgeführt. Insofern wird hierzu kein weiterer planerischer Handlungsbedarf gesehen.

Parkplätze

Auch hierzu ist auszuführen, dass unter Punkt 4.3 lediglich die Bestandssituation dargelegt wird.

Der vom Investor beigefügte Lageplan stellt die nach derzeitiger Einschätzung erforderlichen Stellplätze für diese Einrichtung dar. Hierbei hat sich der Architekt auf den Stellplatzschlüssel von bereits umgesetzten vergleichbaren Anlagen in der Region bezogen.

Der Bebauungsplan setzt in Folge dieser Darstellungen Bereiche für die mögliche Anordnung der Stellplätze fest und regelt darüber hinaus gem. textl. Festsetzung Nr. 5, dass Stellplätze nur innerhalb dieser festgesetzten Bereiche bzw. innerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche zulässig sind.

jetzt die Benachrichtigung der Falschparkenden.

Sollte einmal ein Feuer ausbrechen, wird wertvolle Zeit mit dem Entfernen falsch parkender PKW vertan werden. Abhilfe wäre die Schaffung ausreichender Parkflächen auf dem zu bebauenden Gelände. Hierzu verbleiben aber nach aktuellem Planungsstand keine weiteren nicht überbauten Freiflächen.

Im Abschnitt 7.4 „Verkehr“ wird lediglich von einer „ausreichenden Anzahl von Stellplätzen“ gesprochen. Diese Festlegung ist viel zu vage. Hier sollte ein Parkplatzschlüssel bezogen auf Wohneinheiten festgelegt werden. Insbesondere ist offenbar nicht bedacht worden, dass gar keine Freifläche mehr verbleibt, um weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Ortsbild

Zu Abschnitt 4.7 „Ortsbild und Prägung der Umgebung“ ist anzumerken, dass eine räumliche Fassung der Mühlenstraße kein Ziel der Planung sein sollte. Zumindest sollte damit auf keinen Fall die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit insgesamt 140 Metern Frontlänge und 9 bis 13 Metern Höhe gemeint sein. Durch eine solche bauliche Gestaltung wird der bisher luftig und großzügig gestaltete Ortseingang völlig erdrückt werden. Zum Vergleich: Der höchste Punkt des Familia-Gebäudes ist im Zuge der damaligen Planung auf 11 Meter beschränkt worden. Der Großteil des Gebäudes nutzt diese Höhe bei weitem nicht aus. Hinzu kommt, dass sowohl das Familia-Gebäude, als auch die auf der anderen Straßenseite befindlichen Betriebe und der ehemalige Möbelmarkt sehr weit von der Mühlenstraße zurückliegen. Fährt man heute die Sillensteder Straße hoch und auf den Farnila-Markt zu, so wirkt dieses Gebäude bereits riesig. Zukünftig wird sich die weitere Ortseinfahrt derart gestalten, dass der erste Eindruck des großen Verbrauchermarkts durch den unmittelbar an der Mühlenstraße zu bauenden Gebäudekomplex völlig übertrumpft wird. Dieses Gebäude soll ja noch einmal deutlich höher aufragen als der Familia-Markt.

Räumliche Wirkung

Das genannte Ziel, dass zukünftig „entlang der Straße Gebäude von einer gewissen räumlichen Wirkung (Raumkante, Gebäudehöhe etc.)“ wünschenswert sind, ist nicht nachvollziehbar. Die einladende räumliche Wirkung des Ortseingangs wird

Hiermit möchte die Stadt als Plangeber einer ungeordneten Anordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück vorbeugen.

Der endgültige Nachweis ausreichender Stellplätze bleibt dem konkreten Bauantragsverfahren vorbehalten. Im Bebauungsplan (Angebotsplan) wird hierzu lediglich aufgezeigt, dass eine Planung vom Prinzip umsetzbar ist, regelt aber die Einzelheiten der Umsetzung nicht im Detail.

Desweiteren ist anzuführen, dass jeder Bauherr nach der Bauordnung verpflichtet ist, die erforderlichen Stellplätze auf seinem Grundstück nachzuweisen.

Ortsbild

Auch hierzu ist auszuführen, dass in diesem Kapitel lediglich die aktuelle Situation beschrieben wird.

Das Planungsziel einer räumlichen Fassung der Hauptstraße leitet sich sowohl aus der allgemeinen räumlichen Situation an der Hauptzufahrtsstraße ab, wird aber auch bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 impliziert.

Im Übrigen entsteht nicht ein Gebäudekomplex mit 140 Meter Frontlänge.

Sondern nach dem neuen BP sind entlang der Mühlenstraße bei einer Grundstückslänge von insgesamt 150 Metern im Sondergebiet zwei Gebäude mit Längen von 70,0 m bzw. 30,0 m möglich.

Demnach kann künftig eine gesamte Frontlänge von 100 Metern entlang der Mühlenstraße entstehen. Solch eine Frontlänge, verteilt auf zwei Gebäude à 50 Meter Länge, war bereits nach den Festsetzungen des BP 74 zulässig.

Die beiden Einzelhandelsimmobilien südlich des Moorlandstiefs können nicht als maßstabsbildend bzw. als repräsentativ für die städtebauliche Ausgestaltung des Straßenraums nördlich des Gewässerzuges angeführt werden.

Einerseits ändert sich der Charakter der Mühlenstraße nördlich des Tiefs und diese beiden angeführten Gebäude sind als Einzelhandelsmärkte mit der beabsichtigten Planung nicht zu vergleichen.

Auch können die Proportionen dieser Bauwerke nicht als maßstabsbildend angesehen werden.

ersetzt durch deprimierend hoch aufragende Gebäude ohne jegliche Abstände zu Straße und Moorlandstief. Übersetzt bedeutet dieses Ziel den Wunsch nach einer „Stadtmauer“. Wie passend, dass das Tief zukünftig als Burggraben dienen kann!

Zu Kapitel 5 "Entwicklungsziele und Planerische Konzeption"

Wieder wird das gestalterische Defizit angeführt und auf die Bestrebung der Stadt, das Stadtbild zu verbessern, hingewiesen. Bisher hat die Stadt Jever sich aber auch kein Bein ausgerissen, um irgendetwas gegen diese Missstände zu unternehmen. Einfacher und günstiger für die Stadt ist es, dem Investor alle seine Wünsche zu erfüllen, ohne Rücksicht auf die Bürger. Dieser wird sich dann im Gegenzug „um alles kümmern“.

Der maßgeschneiderte Bebauungsplan dient als Lockmittel für das nach jetzigem Planungsstand unsinnige Bauprojekt, bei dem der Investor ausschließlich auf maximalen Profit aus ist. An den Auflagen für die Bauprojekte des Investors in Schortens, Friedeburg und Hohenkirchen (durchweg 9 Meter Höhe, zweigeschossige Bauweise) kann man erkennen, dass es auch Kommunen gibt, die ihre Verantwortung gegenüber den Bürgern wahrnehmen. Außerdem sieht man, dass das Konzept des „Service-Wohnens“ auch mit wesentlich geringeren baulichen Dimensionen lukrativ ist.

Der Investor wusste vorher darüber bescheid, welche Altlasten sich auf dem Grundstück befinden. Mit Sicherheit hat dies einen großen Einfluss auf den Kaufpreis des Areals gehabt. Die Stadt sieht eine gute Möglichkeit, die optisch wenig gefällige Brache loszuwerden. Der Investor wedelt mit Geld, die Stadt Jever beugt das Knie.

Der Bebauungsplan nennt die Bestrebungen, ein intaktes Stadtbild zu erreichen, auch im Interesse des Fremdenverkehrs, und den Bereich einer positiven städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Von den Interessen der unmittelbaren Anlieger ist nichts zu lesen.

Die genannte Einfassung der rückwärtig anschließenden Siedlung ist absolut kein Argument für die Bebauung. Ganz im Gegenteil: Die Anlieger fühlen sich von Einmauerung bedroht. Es gibt keine positiven Auswirkungen auf die Nachbarn, sondern nur Nachteile. Ausblick und Sonneneinstrahlung werden stark eingeschränkt; Lärmbelästigung ist zu erwarten, grenznahe Bebauung zerstört die

Räumliche Wirkung

vgl. hierzu die obigen Ausführungen:

Von einer Stadtmauer kann keine Rede sein, vielmehr soll der Straßenraum gefasst werden und die randliche Bebauung mit den beiden Wohngebäuden am Tief zum Abschluss gebracht werden.

Zu Kapitel 5 "Entwicklungsziele und Planerische Konzeption"

Die stark polemisierenden Ausführungen bzw. die Anschuldigungen gegenüber der Stadt werden ebenso wie die Unterstellungen einer einseitigen Begünstigung eines Bauherren/ Investors zurückgewiesen.

Mit Umsetzung des angedachten Bebauungsplanes kann ein seit langer Zeit gehegtes Entwicklungsziel zur Stadtentwicklung erreicht und ein städtebaulicher Missstand behoben werden.

Eine Benachteiligung der Anlieger bzw. eine Negierung deren Interessen kann weder aufgrund des dort bereits bestehenden Planungsrechtes, noch in Anbetracht der bisherigen Einbeziehung der Anlieger in den Planungsprozess unterstellt werden.

Weder eine Zunahme der Lärmeinwirkungen noch eine unverträgliche Beeinträchtigung der Privatsphären oder der Wohnqualität wird durch diesen Bebauungsplan provoziert. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass den nachbarschaftsschützenden Tatbeständen wie Vermeidung von Verschattung, Belichtung etc. hinreichend durch Einhaltung der nach NBauO erforderlichen Grenzabstände Rechnung getragen wird.

Privatsphäre in den Gärten der Anlieger, Bauschäden aufgrund des moorigen Untergrundes werden befürchtet.

Zu Kapitel 6 "Inhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.102"

Zu diesem Kapitel ist anzumerken, dass bei Vergleich mit den Vorgaben des bis jetzt gültigen Bebauungsplans 74 auffällt, dass sämtliche Festsetzungen außer Kraft gesetzt werden. Die in der Einleitung erwähnte Aufstellung „unter weitgehender Wahrung der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Nutzungsmaße“ ist klar widerlegt. Den Anwohnern wurde bereits mehrfach seitens der Stadt und des Investors vorgeworfen, dass man ja bereits 2004 versäumt hätte. etwas gegen den Bebauungsplan 74 zu unternehmen.

Dadurch soll uns die Möglichkeit abgesprochen werden, nun gegen den neuen Bebauungsplan 102 vorzugehen.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass das vom Investor geplante Bauprojekt nach dem alten Bebauungsplan 74 absolut nicht realisierbar gewesen wäre. Alle Maße inklusive der Geschossigkeit sowie die Dachgestaltung überschreiten die Vorgaben des alten Bebauungsplans weitgehend. Zu betonen ist, dass es hier nicht um geringfügige Änderungen im Zentimeterbereich geht. Andernfalls hätte man auch eine Ausnahmegenehmigung erteilen können.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl GRZ beschreibt den prozentualen Anteil der gesamten Grundstücksfläche, der überbaut werden darf. Es wird die im Bebauungsplan 74 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 übernommen. Das bedeutet, dass 60% der Fläche des Grundstücks, also ca. 4.200 Quadratmeter, überbaut werden darf. Diese Festsetzung ist schon im alten Bebauungsplan sehr hoch angesetzt.

Eine derartige Gebäudegrundfläche ist unter Einhaltung der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Grenzabstände gar nicht erreichbar. Dieses Maß der Bebauungsdichte ist also schon bisher wirkungslos gewesen, und bleibt es auch weiterhin. Zum Vergleich: Ein typisches Einfamilienhaus der angrenzenden Siedlung überbaut etwa 100 Quadratmeter. Auf einem 1000-Quadratmeter-Grundstück ergibt sich also

Diese Vorgaben (Grenzabstände) werden durch den Bebauungsplan weder unterschritten, noch in ihrer Wirkung eingeschränkt.

Sollten an Bestandsgebäuden Bauschäden in Folge der durchgeführten Baumaßnahmen auftreten bzw. nachgewiesen werden, so sind diese entsprechend den üblichen Regelungen durch den Verursacher zu beheben bzw. zu entschädigen.

Zu Kapitel 6 "Inhalte und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.102"

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 orientieren sich entgegen der Behauptung des Einwenders im Wesentlichen an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes (BP 74). Die Grundzüge der Planung (Nutzungsart, Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksflächen) werden weitgehend beibehalten. Die einzelnen Festsetzungen werden lediglich modifiziert, so werden z.B. die bislang zulässige GRZ unverändert übernommen, die Baugrenzen im Wesentlichen beibehalten bzw. zugunsten der Anlieger Richtung Osten verschoben.

Die Gebäudehöhe wird lediglich um 0,5 m gegenüber der ursprünglichen Festsetzung erhöht. Somit bleibt die räumliche Wirkung des Gebäudes auf die Nachbarschaft, ungeachtet der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von ehemals zwei auf nunmehr drei Vollgeschosse, erhalten.

Im Übrigen verweist die Stadt auf das Recht der Planungshoheit, ihre Pflicht zur Aufstellung von Bebauungsplänen sobald es die städtebauliche Entwicklung erfordert und ihre Vorsorgepflicht/ Aufgabe zugunsten des Wohls der Allgemeinheit. Zu nennen wären hierfür, das Ziel zur Erreichung eines positiven Stadtbildes, Auflösung eines städtebaulichen Missstandes (Gewerbebrache) sowie die Wohnbedarfe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.

Grundflächenzahl

Die aus dem Bebauungsplan Nr. 74 unverändert übernommene GRZ von 0,6 stellt für Mischgebiete und solche vergleichbaren räumliche Situationen an Hauptverkehrsstrassen einen üblichen Wert dar und erklärt sich aus sich selbst.

Die vom Einwender angestellten Berechnungen bzw. Umrechnungen in absolute Werte sind nicht zielführend und dienen nur der Dramatisierung der Sachverhalte.

eine Grundflächenzahl von 0,1 oder 10% der Grundstücksfläche.

Geschossanzahl und Dachgestaltung

Die Geschossanzahl wird von zwei Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse erhöht. Staffelgeschosse sind keine Vollgeschosse, weswegen das geplante Bauvorhaben insgesamt vier Stockwerke umfassen darf. Dies setzt allerdings voraus, dass die Schrägdachvorgabe aus dem Bebauungsplan entfernt wird. Denn ein Staffelgeschoss tritt an die Stelle eines ansonsten entstehenden Dachgeschosses. Gerade die Aufgabe der Schrägdachpflicht ändert den Kern der Aussage des Bebauungsplans 74 am deutlichsten. Die Gestaltung des Daches eines Gebäudes hat einen großen Einfluss auf die optische Einpassung in die Umgebung. Auch weiter unten im Bebauungsplan 102 wird in Abschnitt 6.8 „Örtliche Bauvorschriften“ klar, dass gegenüber der alten Dachgestaltungsvorgaben eine Kehrtwende gemacht werden soll.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl GFZ beschreibt den prozentualen Anteil der Summe der nutzbaren Flächen aller Geschosse an der gesamten Grundstücksfläche. Es wird behauptet, dass der alte Bebauungsplan 74 eine Geschossflächenzahl von 1,2 vorsah. Dies ist falsch, siehe dazu die Begründung des Bebauungsplans 74 in Abschnitt 2.2 „Flächennutzungsplanung“: „der Flächennutzungsplan der Stadt Jever weist das Plangebiet derzeit vollständig als Mischgebiet [...] mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 aus“. Eine Änderung der Geschossflächenzahl gegenüber dem Flächennutzungsplan ist im Bebauungsplan 74 nicht enthalten.

Die Einhaltung der Grenzabstände nach NBauO ist ungeachtet einer festgesetzten Grundflächenzahl zwingend einzuhalten. Sollten aufgrund von Grundstückszuschnitten die festgesetzten Werte zur Grundfläche nicht erreichbar sein, so ist dies kein Indiz für die Unwirksamkeit der Festsetzung. Da die GRZ im starken Maße von Grundstücksfläche und – zuschnitt abhängig ist, wird diese als Verhältniszahl festgesetzt. Ein Vergleich absoluter Zahlen mit einem Einfamilienhausgebiet kann seriöser Weise nicht angestellt werden.

Geschossanzahl und Dachgestaltung

Die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse im südlichen Teil des Sondergebietes auf künftig drei Vollgeschosse bei weitgehender Beibehaltung der absoluten Gebäudehöhe ist nach Auffassung der Stadt städtebaulich vertretbar und führt in Anbetracht der zurückgenommenen westlichen Baugrenze zu keinen unzumutbaren Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Grundstücke.

Die Abkehr von der ursprünglich festgesetzten geneigten Dachform folgt vornehmlich drei Überlegungen. Einerseits haben sich Baustile in den letzten Jahren, nicht zuletzt wegen energetischer Anforderungen geändert, andererseits kann in Staffelgeschossen Wohnraum ohne Dachschrägen untergebracht werden, und die Stadt möchte die Neubauten bewusst als modernes Gebäudeensemble (Einheit) dargestellt wissen. Insofern erklären sich diese aktuellen Änderungen aus dem Kontext einer zeitgemäßen Stadtentwicklung und nicht nur, wie vom Einwender angeführt, aus einem den Wünschen des Investors uneingeschränktes Entgegenkommen.

Geschossflächenzahl

Es wird an keiner Stelle in der Begründung behauptet, dass der BP 74 eine GFZ von 1,2 festsetzt. Vielmehr wird im Kapitel 6.2 darauf hingewiesen, dass sich die bisher bei zwei Vollgeschossen mögliche GFZ ($0,6 \times 2 = 1,2$) auf 1,8 erhöht und dieser Wert entsprechend festgesetzt wird. Im Übrigen werden in allen drei Bereichen des Sondergebietes und des Wohngebietes künftig zur Klarstellung die zulässigen Werte für die GFZ festgesetzt. Der ursprüngliche Plan konnte in Anbetracht der Festsetzung eines Mischgebietes mit gleichen Festsetzungen (Z, GH etc.) auf diese differenzierte und zusätzliche Festsetzung verzichten.

Der angeführte FNP, welcher noch zum Zeitpunkt der Aufstellung des BP 74 galt wurde mit Neuaufstellung des FNP im Jahre 2009 unwirksam.

Eine Erhöhung von 0,8 (80% der Grundstücksfläche) auf 1,8 (180% der Grundstücksfläche) bedeutet also mehr als eine Verdoppelung! Somit werden auf dem 7000-Quadratmeter-Gelände künftig statt 5.600 Quadratmetern (nicht wie behauptet vorher 8.400) insgesamt 12.600 Quadratmeter Geschossfläche erlaubt sein. Dies verdeutlicht die enorm verdichtete Bauweise, die nun ermöglicht werden soll. Zum Vergleich: Ein typisches Einfamilienhaus von 150 Quadratmetern Wohnfläche auf einem 1.000-Quadratmeter-Grundstück weist eine Geschossflächenzahl von 0,15 auf, also 15% der Grundstücksfläche.

Traufhöhen

Womit begründet sein soll, dass eine Festsetzung der Traufhöhe auf 10 Meter die räumliche Wirkung der Gebäude relativieren kann, ist unklar. Hier ist offenbar als Traufhöhe die Oberkante des dritten Vollgeschosses gemeint. Diese Oberkante wird ohnehin bei jedem normalen Gebäude zwischen 9 und 10 Metern liegen. Die Festsetzung ist somit absolut ohne Wirkung und beeinflusst das Aussehen des Bauvorhabens in keiner Weise. Auch dieser Punkt ist wieder eine Schönredung ohne Inhalt. Gleiches gilt für die Festlegung der Traufhöhe auf 6,5 Meter für das 10-Meter-Gebäude an der Ecke Mühlenstraße/Tivoli. Weiter unten im Bebauungsplan 102 wird in Abschnitt 6.7 „Textliche Festsetzungen“ davon gesprochen, dass diesen Festsetzungen „vor allem eine wesentliche Bedeutung bzgl. der Verträglichkeit der Baumassen mit den angrenzenden Grundstücken“ zukommt. Auch dies ist, wie gerade erläutert, ausgemachter Unsinn.

Grenzabstände

In diesem Abschnitt wird mit vielen Worten wieder Schönrederei betrieben. Die Aussage, dass durch die Abrückung um einen Meter die Problematik der Beschattung und der Einsehbarkeit weitgehend vermieden werden, ist wirklich lachhaft. Durch Abrücken um einen Meter wird die Länge des Schattens auf den Grundstücken der Nachbarn um exakt einen Meter verkürzt. Würde man dies unerheblich nennen, wäre es immer noch eine maßlose Übertreibung. Weiter oben wurde bereits umfangreicher auf die irreführende Beschattungsstudie eingegangen. Auch beim Thema Einsehbarkeit ist absolut nicht klar, welchen Unterschied das Abrücken eines 70 Meter langen und knapp 13 Meter hohen viergeschossigen Gebäudes mit gut 50 Fenstern pro Seite um einen einzigen Meter die Einsehbarkeit in irgendeiner Weise beeinflussen soll. Die Schönrederei nimmt kein Ende!

Der im „alten FNP“ aufgeführte Wert der GFZ bezog sich auf einen größeren Siedlungsbereich und muss als abstrakter Wert für größere Siedlungsbereiche betrachtet werden. Faktisch ermöglicht der BP 74 eine GFZ von 1,2.

Die vom Einwender angestellten Berechnungen zur GFZ beziehen sich somit auf nicht mehr relevante Vorgaben (alter FNP).

Traufhöhen

Die Festsetzung einer Traufhöhe im Bebauungsplan ist eine nach dem BauGB anerkannte Möglichkeit zur Steuerung der räumlichen Wirkung von Gebäuden.

Gerade durch die Beschränkung der aufstehenden Außenwand wird die Wirkung der Gebäude auf die Umgebung bestimmt. Durch diese differenzierte Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Gebäude mit Pultdach und einer Wandhöhe von z. B. 12,0 m entstehen kann.

Nach dieser Festsetzung (TF 4.2) in Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen sind nur echte Staffelgeschosse mit an allen vier Seiten umlaufenden Rücksprüngen von mindestens 1,5 m zulässig. Somit wirkt räumlich eine aufstehende Wand mit einer Traufhöhe von 10,0 m.

Grenzabstände

Die Tatsache dass die nun festgesetzten Baugrenzen überwiegend einen größeren Abstand zu den westlichen Grundstücken einhalten, als bisher festgesetzt, dürfte unstrittig sein. Aber auch die Tatsache, dass diese rückwärtigen Baugrenzen im Sondergebiet größere Abstände als nach NBauO garantieren ist unumstößlich. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Grenzabstände nicht im Detail regelt, dies bleibt dem Bauantragsverfahren (NBauO) vorbehalten. Im Zuge der Festsetzung von Baugrenzen soll im Regelfall das Mindestmaß von 3,0 m (der nach NBauO erforderliche Mindestabstand) beachtet werden.

Außerdem ist anzumerken, dass die Grundstücke nicht nur „zum Teil“ um einen Meter tiefer liegen, sondern die gesamte Siedlung inklusive der Bezugshöhe der Straße liegt um mindestens einen Meter tiefer als die Mühlenstraße. Es sei an die obigen Ausführungen zum Thema Planungsgrundlage erinnert: Messergebnisse liegen angeblich nicht vor!

Bezüglich der Grenzabstände der Gebäude am Mloorlandstief ist anzumerken, dass hier die gesetzlich geforderten Grenzabstände von vorneherein nicht mal annähernd eingehalten werden. In § 5 Absatz 2 Satz 1 NBauO wird festgelegt: „Der Abstand beträgt 0,5 H, mindestens jedoch 3 m“. Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 6 Metern den Mindestabstand von 3 Metern einhalten müssen.

Für höhere Gebäude entsteht ein vorgeschriebener Grenzabstand von der halben Haushöhe. Für die geplanten 9-Meter-Gebäude ist hier also ein Grenzabstand von 4,5 Metern erforderlich, statt der im Bebauungsplan festgelegten 3 Meter. Dieser Grenzabstand ist aber für die geplanten Gebäude unmöglich einzuhalten, da sie mit der südlichen Gebäudekante bereits direkt an der Grenze des vorgeschriebenen Räumuferstreifens stehen. Warum hier streng auf den Räumuferstreifen geachtet wird, jedoch der Anlieger durch die Unterschreitung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände beeinträchtigt werden soll entbehrt jeglichen Erklärungsversuchen. Insbesondere dieser Verstoß gegen geltendes Baurecht müsste bei Inkrafttreten des Bebauungsplans 102 noch im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gerichtlich überprüft werden.

Zu Kapitel 7 „Auswirkungen der Planung“

Oberflächenentwässerung

In Abschnitt 7.1 wird behauptet, dass die Versiegelung des Grundstücks nur um 1.500 Quadratmeter ansteigen wird. Bisher ist deutlich weniger als die Hälfte des Grundstücks überbaut und gepflastert. Allein die Grundflächen der geplanten Gebäude betragen ca. 2500 Quadratmeter. Hinzu kommt, dass große Teile des Grundstücks zukünftig mit Parkflächen, Zufahrten und Terrassen versiegelt werden. Auch hier scheint die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mit den Tatsachen übereinzustimmen.

Die Grenzabstände ergeben sich aus den tatsächlichen Gebäudemaßen und werden im Zuge der Baugenehmigung festgelegt.

Durch Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände wird im Regelfall den nachbarschaftsschützenden Belangen hinreichend und abschließend entsprochen. Auch die Tatsache, dass das angrenzende Areal um ca. 1,0 Meter tiefer liegt ändert an der Wirkung der Grenzabstände nichts.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde bereits versucht, die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke durch ein weiteres Absetzen der Baugrenze von ursprünglich 7,0 Meter auf nunmehr 8,0 m bzw. auf 10,0 Meter zu reduzieren.

Der Vorwurf der Schönrederei wird als polemischer Angriff zurückgewiesen.

Aufgrund der festgesetzten Traufhöhe in Verbindung mit der textl. Festsetzung 4.2 ergibt sich eindeutig für das WA ein Mindestabstand von 3,0 Meter. Diesem Mindestabstand wird durch die festgesetzte Baugrenze hinreichend entsprochen.

Im Übrigen wird auf eine Beurteilung dieser Sachverhalte im Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Zu Kapitel 7 „Auswirkungen der Planung

Oberflächenentwässerung

Die im Kapitel 7.1 genannten Flächenangaben beziehen nicht nur die tatsächlich durch Pflaster und Gebäude versiegelten Flächen ein, sondern erfassen auch die verdichteten Freiflächen (ehemalige Ausstellungsflächen) ohne Vegetation, da hiervon ebenfalls ein erhöhter Wasserabfluss zu erwarten ist.

Darüber hinaus sei aber angemerkt, dass am Ende dieses Kapitels auf die voraussichtliche Notwendigkeit eines gewissen Rückhaltevolumens (Stauraumkanal) hingewiesen wird. Dieser Sachverhalt wurde in den Grundzügen mit der Sielacht Wangerland vorbesprochen. Weitere Details sind im Zuge der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung (Bauantragstellung) zu klären.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Dem Abschnitt 7.8 „Auswirkungen auf die Nachbarschaft“ widersprechen wir aufs Deutlichste!

Die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind in diesem Dokument im Detail ausgeführt worden. Auch wenn der Bebauungsplanentwurf durch sein sprachliches Gewäsch gern Tatsachen in die Bedeutungslosigkeit drängt, ändert dies nichts an der Beeinträchtigung der Anlieger.

Die Aussage, dass „eine Bebauung in der hier vorgesehenen Art und bzgl. der Gebäudekubaturen“ bereits „auch schon nach den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans 74 zulässig“ sind, ist unhaltbar. Siehe dazu den nächsten Abschnitt. Die Aussage ist schon insofern ein Widerspruch, als dass es absolut unnötig gewesen wäre, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, wenn das Projekt nach dem alten Bebauungsplan 74 bereits möglich gewesen wäre!

Die Aussage „Auch muss angeführt werden, dass die Anlieger mit einer möglichen Bebauung der Flurstücke am Moorlandstief rechnen mussten“ ist soweit korrekt. Nichtsdestotrotz mussten die Anlieger nicht damit rechnen, dass geltendes Baurecht außer Kraft gesetzt wird, nur um einem Investor sein Wunschprojekt zu finanzieren. Die Anwohner haben mit einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus gerechnet, so wie sie für ein allgemeines Wohngebiet geeignet wäre.

Warum das geplante Bauvorhaben nach dem Bebauungsplan 74 nicht möglich gewesen wäre

Die Baubedingungen auf dem Grundstück an der Mühlenstraße stellen sich nach dem alten Bebauungsplan 74, auf dessen Grundlage der Investor das Grundstück erworben hat, wie folgt dar:

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8, die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 Meter, zwei Vollgeschosse sind zulässig, Schrägdächer sind explizit gefordert, Flachdächer hingegen verboten, die Dachneigung hat dabei mindestens 20° zu betragen, es gilt die offene Bauweise. Daraus folgt, dass nur mit Grenzabstand von einer halben Gebäudehöhe und maximal 50 Meter lang gebaut werden darf.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

An dieser Stelle ist nochmals ausdrücklich klar zustellen, dass kein Anlieger den Anspruch auf Erhaltung eines ihm lieb gewordenen „Status Quo“ erheben kann. Vielmehr obliegt der Stadt die kommunale Planungshoheit und in diesem Rahmen kann sie nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs ihre planerischen Aufgaben erfüllen bzw. ihre Stadtentwicklung voran bringen.

Selbstverständlich sind hierbei die öffentlichen und privaten Belange angemessen zu berücksichtigen und einer sachgerechten Abwägung zuzuführen.

Diesen Schritt beschreitet die Stadt aktuell, und verweist auf die bisherige umfassende Beteiligung der Anlieger. Zu nennen wären hierbei:

- Die Anliegerversammlung
- diverse Einzelgespräche mit Anliegern
- und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auch ohne eine gesetzliche Verpflichtung

Die zum Teil provokant und polemisierend vorgebrachten Einwendungen führen nicht zu einem sachgerechten Informationsaustausch, sondern sind geeignet, eine wenig konstruktive Grundstimmung zu erzeugen.

Insgesamt kann festgestellt werden, Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess und es wird immer wieder für alle Beteiligten erforderlich, sich mit veränderten Gegebenheiten bzw. Herausforderungen auseinander zu setzen.

Warum das geplante Bauvorhaben nach dem Bebauungsplan 74 nicht möglich gewesen wäre

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zwischenzeitlich 12 Jahre alt. Der Bebauungsplan in dieser Form wurde in diesem Zeitraum nicht umgesetzt.

Nun ergeben sich für eine positive Stadtentwicklung neue Ansatzpunkte. Warum sollte die Stadt auf diese Möglichkeit nicht reagieren und die bisherigen Festsetzungen einer kritischen Überprüfung unterziehen?

Aus diesen Tatsachen alleine wäre schon ein berechtigtes Planerfordernis abzuleiten.

Nach eingehender Prüfung der relevanten Rahmenbedingungen konnte festgestellt werden, dass mit den oben mehrfach angeführten, geringfügigen Änderungen bzw.

Nun soll das konkrete Bauvorhaben 12,50 Meter hoch werden. Des Weiteren soll das Hauptgebäude drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss umfassen, also vier Stockwerke. Ein Schrägdach ist nicht vorgesehen, die Dachneigung von knapp 30° (errechnet aus der Differenz der First- und Traufhöhe und der Breite des Staffelgeschosses) stellt faktisch ein Flachdach dar.

Das Hauptgebäude soll 70 Meter lang werden. Die genaue Geschossflächenzahl kann nur der Architekt nennen, sie wird aber auf alle Fälle deutlich über 0,8 liegen. Basierend auf dem Lageplan im Bebauungsplanentwurf 102 wird sie irgendwo zwischen deutlich über 1,2 und den zukünftig erlaubten 1,8 liegen.

Die immer wiederholte Behauptung, die Anlieger hätten Pech gehabt, weil sie nichts gegen den Bebauungsplan 74 unternommen hätten, welcher das geplante Bauvorhaben auch schon erlauben würde, empfinden wir als Frechheit und als Beleidigung unserer Intelligenz. Der Investor war sich voll bewusst, dass das Bauvorhaben nach dem alten Bebauungsplan in keiner Weise möglich gewesen wäre, argumentiert aber trotzdem derart, dass die drohende Unwirtschaftlichkeit seines Projekts quasi durch die Beschwerden der Anlieger verursacht würde.

Modifizierungen der Festsetzungen ein lange gehegtes Ziel zur Neugestaltung des südlichen Eingangsbereiches zur Stadt gelingen kann.

Auch wurden die Belange der betroffenen Anlieger hinreichend in die Betrachtungen einbezogen und es konnte aus Sicht der Stadt sicher gestellt werden, dieses für die Stadtentwicklung wichtige Ziel ohne unzumutbare Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange zu erreichen.

Nach Auffassung der Stadt wird der gesamte Bereich beordnet, eine Altlast kann entsorgt werden und für die westlichen Anlieger werden die geplanten Gebäude, welche ja auch in ähnlichen Dimensionen nach dem BP 74 zulässig gewesen wären, den Straßenverkehrslärm abhalten.

Daneben kann das Angebot an barrierefreien Wohnungen erweitert werden.

V. Themenbezogene Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen B 3 – B 26

Vorbemerkung:

Nachfolgend werden die in den einzelnen Stellungnahmen (B3 – B26) 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.

1. Planerfordernis

Anregungen und Bedenken:

- Das Planerfordernis wird von einigen Bürgern in Frage gestellt.
- Es wird geäußert, dass durch diese Planung ein Investor einseitig bzgl. Umsetzung seiner Ziele und im Interesse einer Gewinnoptimierung begünstigt wird.
- Dabei bleiben private Belange der Anlieger unberücksichtigt.
- Warum kann die Planung nicht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt werden?

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zwischenzeitlich 12 Jahre alt.
- Der Bebauungsplan in dieser Form wurde in diesem Zeitraum nicht umgesetzt.
- Nun ergeben sich für eine positive Stadtentwicklung neue Ansatzpunkte. Warum sollte die Stadt auf diese Möglichkeit nicht reagieren und die bisherigen Festsetzungen einer kritischen Überprüfung unterziehen? Aus diesen Tatsachen alleine wäre schon ein berechtigtes Planerfordernis abzuleiten.
- Nach eingehender Prüfung der relevanten Rahmenbedingungen konnte festgestellt werden, dass mit den geringfügigen Änderungen bzw. Modifizierungen der Festsetzungen ein lange gehegtes Ziel zur Neugestaltung des südlichen Eingangsbereiches der Stadt Jever gelingen kann.
- Auch wurden die Belange der betroffenen Anlieger hinreichend in die Betrachtungen einbezogen, und es konnte aus Sicht der Stadt sicher gestellt werden, dieses für die Stadtentwicklung wichtige Ziel ohne unzumutbare Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange zu erreichen.
- Nach Auffassung der Stadt wird der gesamte Bereich beordnet, eine Altlast kann entsorgt werden und für die westlichen Anlieger werden die geplanten Gebäude, welche ja auch in ähnlichen Dimensionen nach dem BP 74 zulässig gewesen wären, den Straßenverkehrslärm abhalten.
- Daneben kann das Angebot an barrierefreien Wohnungen erweitert werden

Abwägungsvorschlag zu 1.:

Das Planungserfordernis ist nach den Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB im vollen Umfang gegeben.

Demnach hat die Stadt Bauleitpläne aufzustellen, sobald dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich wird.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

2. Verfahren nach § 13 a BauGB

Anregungen und Bedenken:

- Die Rechtmäßigkeit eines verkürzten Verfahrens werden angezweifelt.
- Auch erachten einige Bürger die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes für erforderlich.
- Begründet werden diese Forderungen mit den Auswirkungen auf Umweltgüter bzw. auf Schutzbereiche (Moorlandstief).

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Überwiegend wird ein bereits nach dem BP 74 festgesetztes Mischgebiet überplant.
- Auch im Bereich des Moorlandstiefs wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig.
- Der wirksame FNP stellt für den Bereich am Tief bereits Wohnbauflächen dar.
- Es handelt sich um die Überplanung einer Gewerbebrache mit einer Gesamtfläche von ca. 7.000 m².
- Der Grenzwert der überbaubaren Grundfläche gem. § 13 a BauGB (< 20.000 m²) wird weit unterschritten.
- Weder ein Naturschutzgebiet noch ein Landschaftsschutzgebiet oder sonstige schutzwürdige Bereiche werden durch die Planung in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt.
- Wie die vorliegende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB erkennen lässt, handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren.
- Dieses zweistufige Verfahren hat die Stadt bewusst gewählt, um die betroffenen Bürger frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren.

Abwägungsvorschlag zu 2.:

Die Anregungen und Bedenken bzgl. des Verfahrens werden als unzutreffend zurückgewiesen.

3. Standorteignung

Anregungen und Bedenken:

- Der Standort ist nach Auffassung einiger Bürger wegen seiner „peripheren“ Lage nicht für Senioren-Wohnen/Service—Wohnen geeignet.
- Aufgrund seiner Größe stehen keine ausreichende Freiflächen für Aufenthaltsbereiche zur Verfügung
- Der Standort ist wegen seiner Lage an der Hauptstraße nicht nur laut, sondern auch gefährlich für ältere Bürger (Verkehrssicherheit)

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Mit ca. 1,5 km weist der Standort eine verträgliche Entfernung zum Zentrum auf.
- Der Betrieb und die Betreuung der Anlage durch den „Pfleger“ stellen eine ausreichende Versorgung für die Bewohner sicher.
- Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote stehen im Bereich Famila in ausreichendem Maße zur Verfügung.
- Für den Aufenthalt der Bewohner im Freien stehen auf dem Grundstück Gartenflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung
- Für längere Spaziergänge im Grünen kann der südliche Weg entlang des Tiefs von den Bewohnern genutzt werden.
- Die Verkehrssicherheit für Bewohner kann aus Sicht der Stadt durch Einfriedungen und gestaltete Zugangsbereiche zur Mühlenstraße sicher gestellt werden.

Abwägungsvorschlag zu 3.:

Die Bedenken bzgl. der Standorteignung werden von der Stadt nicht in dem vorgetragenen Maße geteilt.

4. Planungsrecht

Anregungen und Bedenken:

- Die Modifizierung der Festsetzungen zum **Nutzungsmaß** wie die Erhöhung der zulässigen **Anzahl der Vollgeschosse** von Z = II auf Z = III und die Erhöhung der **Gebäudehöhe** in einem Teilbereich wirken sich nachteilig auf die Nachbarschaft aus.
- Durch die Aufgabe **der örtlichen Bauvorschrift bzgl. der Dachform** können bis zu vier Stockwerke (III + Staffelgeschoss) entstehen.
- Hierdurch wird der **Dichtewert** auf dem Grundstück maßgeblich erhöht
- Sowohl die vorgesehene **GRZ von 0,6** als auch die in einem Teilbereich zulässige **GFZ von 1,8** werden als für die Umgebung zu hoch eingeschätzt.
- Die Umstellung der **offenen auf abweichende Bauweisen** erlaubt Gebäuderiegel von unerträglicher Länge (Mauerwirkung).
- Die **Baugrenzen** zu den Nachbargrundstücken halten zu wenig Abstand und entsprechen nicht den gesetzlichen Grenzabständen.

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhe wird nur im Bereich des Hauptgebäudes erhöht
- Die Festlegung der Traufhöhe auf maximal 10,0 Meter im Bereich des Hauptgebäudes und die Verschiebung der Baugrenzen nach Osten führen zu dem Effekt, dass die Gebäudehöhe gegenüber den westlich angrenzenden Grundstücken auf ein verträgliches Maß gebracht werden kann.
- Durch diese Maßnahme wird für den überwiegenden Teil des Gebäudes ein Abstand von 1H (Traufhöhe = 10 m) zur westlichen Grundstücksgrenze sichergestellt.
- Der ursprüngliche BP 74 sah auf gesamter Länge des Bauteppichs (ca. 135 m) lediglich einen rückwärtigen Abstand von 7,0 Meter bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 12,0 m vor.
- Ferner wird die zulässige Gebäudehöhe im nördlichen Bereich von ursprünglich 12,0 m auf nunmehr 10,0 Meter reduziert und zusätzlich die zulässige Traufhöhe auf 6,5 Meter festgeschrieben.
- Die rückwärtige Baugrenze hält an dieser Stelle einen Abstand von 8,0 Meter und übersteigt somit den vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestabstand ($1/2H: 6,5m : 2 = 3,25 m$) um 4,75 m.

- Die Änderung der Dachform erlaubt zwar die Entstehung eines Staffelgeschosses, erzeugt aber keine gravierend größere Gebäudehöhe.
- Mit den flachgeneigten Dachformen wird nicht nur einer modernen Architektursprache entsprochen, diese Dachformen erlauben auch eine energetische optimierte Grundrissgestaltung.
- Der Dichtewert (GFZ = 1,8) in einem Teilbereich des Sondergebietes ist die logische Konsequenz aus der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.
- Dieser Wert bleibt unterhalb des in § 19 BauNVO genannten Wertes und erfordert somit keine gesonderte Begründung aus städtebaulicher Sicht.
- Bei Einhaltung der Grenzabstände und der sonstigen Festsetzungen muss das Vorhaben in planungsrechtlicher Sicht als mit der Nachbarschaft verträglich eingeschätzt werden.
- Durch Umstellung der offenen Bauweise zur abweichenden kann in der Summe keine längere Gebäudefront entstehen, als dies heute möglich wäre.
- Anstatt zwei Gebäuden à 50 Meter Länge sind nach den neuen Festsetzungen künftig ein Gebäude mit bis zu 70 Metern und ein Gebäude mit einer maximalen Länge von 30 Metern, in der Summe also 100 Meter, zulässig.
- Grenzabstände bleiben auch weiterhin dem Bauordnungsrecht vorbehalten. Allerdings sieht der vorliegende Bebauungsplan vor allem im Bereich des Sondergebietes mit Verschiebung der Baugrenzen Richtung Osten eine Verbesserung für die westlich angrenzenden Grundstücke vor.

Abwägungsvorschlag zu 4.:

Die Bedenken bzgl. der Modifizierungen der Festsetzungen zum Nutzungsmaß werden als nicht so gravierend wie vom Einwender dargestellt eingeschätzt, und werden in Anbetracht der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung (Räumliche Fassung und einheitliche Gestaltung des Ensembles) zurückgestellt.

5. Einfügung in das Stadtbild

Anregungen und Bedenken:

- Aufgrund der Baumasse (Gebäudehöhe, -länge), der Dichte (GFZ 1,8 bzw.1,2) und der überbauten Bereiche fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebung ein.
- Auch vom Baustil (Flachdach) und der räumlichen Wirkung wird der Gebäudekomplex im Eingangsbereich zur Stadt als störend empfunden.
- Die Einwender verweisen auf das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB.

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Baumasse unmittelbar parallel zur Straße unterstützt die räumliche Fassung der Hauptverkehrsstrasse und schafft somit einen klar definierten Straßenraum.
- Die Dichte ist für solche Gebiete durchaus üblich und wäre im Prinzip auch schon nach dem derzeitigen BP 74 möglich.
- Baustile ändern sich im Laufe der Zeit. Die nun mögliche Ausführung der Gebäude mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern entspricht dem aktuellen Baustil und erlaubt energetisch optimierte Bauformen.
- Der Gebäudekomplex soll sich nach Auffassung der Stadt durchaus als modern gestaltetes Gebäudeensemble im Eingangsbereich zur Stadt darstellen.
- Vergleiche mit den Bauformen der südlich gelegenen Einzelhandelsimmobilien scheiden aus, da dort andere Anforderungen an die Nutzung und die Anordnung der Gebäude zu stellen sind.
- Das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB greift nur im Falle eines nicht vorhandenen Bebauungsplanes und kann hier nicht zur Argumentation dienen.
- Bzgl. des Einfügens der baulichen Anlagen in das Stadtgefüge verweist die Stadt auf das verfolgte städtebauliche Prinzip zur Ausbildung einer klar definierten Raumkante entlang der Hauptstraße. Dieses Prinzip verfolgte übrigens auch schon der BP 74.

Abwägungsvorschlag zu 5.:

Nach Auffassung der Stadt und nach den Grundsätzen des Städtebaus fügt sich das Vorhaben sowohl gestalterisch als auch bzgl. der Nutzung und der Dichte in das Stadtgefüge ein. Die o.g. Bedenken werden von der Stadt nicht geteilt.

6. Mangelnde Einfügung und Beeinträchtigung der Nachbarschaft

Anregungen und Bedenken:

- Nach Auffassung der Anlieger werden die angrenzenden Grundstücke unzumutbar durch den Bebauungsplan beeinträchtigt
- Im Einzelnen werden folgende Aspekte benannt:
 - Verschattung der Grundstücke
 - Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Gärten
 - Räumliche Abschottung durch die Randbebauung
 - Unzureichende Berücksichtigung des Geländeneiveaus

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Der Bebauungsplan erlaubt entlang der Mühlenstraße keine maßgeblich höheren Gebäude als bislang nach dem BP 74 möglich gewesen wären.
- Wie durch die Verschattungsstudie nachgewiesen werden konnte, beschränkt sich die Verschattung räumlich auf die Gartenflächen der südöstlich gelegenen Grundstücke und zeitlich auf die Morgenstunden während der Wintermonate.
- Die Aufenthaltsqualität der Gärten wird nicht mehr als nach dem B`Plan 74 beeinträchtigt. Demnach wären im Dachgeschoss der Gebäude (in der dritten Nutzungsebene) ebenfalls Wohnungen mit Ausblick auf die Gärten zulässig gewesen. Insofern tritt diesbezüglich keine maßgeblich stärkere Beeinträchtigung ein.
- Im neuen Bebauungsplan werden die westlichen Baugrenzen um mindestens 1,0 Meter auf 8,0 Meter zurückgesetzt; in einem Großteil hält die neue Baugrenze künftig sogar 10,0 Meter gegenüber den westlichen Grundstücksgrenzen ein.
- Die Abstände zwischen den bestehenden Wohngebäuden „Beim Dünkagel“ und den möglichen Neubauten an der Mühlenstraße fallen mit 30 bis 40 Metern großzügig aus und stellen eine Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Gärten sicher
- Die Bebauung schottet die Siedlung nicht ab, sondern fasst diese ein, und erzeugt die positive Wirkung, so dass der Verkehrslärm nicht mehr ungehindert auf die Siedlung wirkt
- Das Geländeneiveau wird durch die über die Grenzabstände hinausgehenden Abstände der Gebäude zu den westlichen Grundstücken hinreichend berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag zu 6.:

Die angeführten Belange werden nach Auffassung der Stadt hinreichend berücksichtigt, so dass eine objektive Verträglichkeit gegeben sein wird.

7. Unterschreitung von Grenzabständen

Anregungen und Bedenken:

- Nach Auffassung der Anlieger werden durch das Vorhaben die erforderlichen Grenzabstände unterschritten

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Es sei darauf hingewiesen, dass Grenzabstände Gegenstand des Bauantragsverfahren und nicht des Bauleitplanverfahrens sind.
- Der Bebauungsplan – Vorentwurf setzt allerdings Baugrenzen dergestalt fest, dass die erforderlichen Grenzabstände nicht nur mindestens eingehalten werden, sondern in den überwiegenden Teilen die Gebäude größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhalten, als nach der NBauO erforderlich wären.
- Dieser Sachverhalt kann anhand eines Abstandsflächenplanes nachgewiesen werden.
- Die von den Bürgern angeführte Interpretation der erforderlichen Grenzabstände entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, bzgl. des Bezugspunktes. So sind im vorliegenden Fall die festgesetzten Traufhöhen und nicht die Gebäudehöhen (inklusive des Staffelgeschosses) als Bezugshöhen anzunehmen.

Abwägungsvorschlag zu 7.:

Die Grenzabstände können aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht überschritten werden. Dementsprechend werden diese Bedenken nicht geteilt.

8. Unzureichende Berücksichtigung der Entwässerung

Anregungen und Bedenken:

- die Entwässerung für die Grundstücke „Beim Dünkagel“ erfolgt über einen von den Anliegern verlegten RW-Kanal. Dieser Punkt ist zu berücksichtigen.

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Ursprünglich befand sich an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein Grenzgraben, welcher der gemeinsamen Entwässerung diene.
- Im Laufe der Jahre haben die Anlieger diesen Graben ohne wasserrechtliche Genehmigung verfüllt und durch ein PVC- Rohr ersetzt.
- Dieser Sachverhalt ist der Stadt und er Sielacht bekannt.
- Demensprechend sichert der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten aller betroffenen der Anlieger.
- Ferner haben hierzu erste Gespräche mit der Sielacht stattgefunden.
- Das vorhandene Entwässerungssystem wird auch künftig funktionsfähig erhalten.
- Voraussichtlich wird für den Bebauungsplan ein eigenes Entwässerungssystem mit entsprechendem Rückhaltevolumen zur Ausführung kommen.

Abwägungsvorschlag zu 8.:

Die Entwässerung der Anlieger wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Für den vorhandenen RW-Kanal setzt der BP 102 ein Leitungsrecht zugunsten aller betroffenen Anlieger und der Stadt zwischen dem WA und dem Sondergebiet fest.

9. Baustellenlärm und Schäden an Bestandsgebäuden

Anregungen und Bedenken:

- Während der Bauphase wird mit Baustellenverkehren über die Siedlungsstraße gerechnet.
- Der Baustellenlärm stellt für die Anwohner eine Belästigung dar.
- Aufgrund der Baustelle (Gründung etc.) werden Bauschäden an den Bestandsgebäuden befürchtet.

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Diese Belange betreffen nicht unmittelbar das Bauleitplanverfahren, sondern sind der späteren Umsetzungsphase vorbehalten.
- Der Bauherr beabsichtigt den überwiegenden Teil der Baustellenverkehre direkt über die Anbindung an die Mühlenstraße abzuwickeln.
- Baustellenlärm während der üblichen Tageszeiten ist von Anwohnern hinzunehmen und stellt keine unzumutbare Belastung dar. Auch ist zu erwähnen, dass es sich hierbei um einen überschaubaren Zeitraum handeln wird.
- Die Stadt wird dem Bauherren empfehlen, einen Gutachter für Beweissicherungsverfahren einzuschalten. Sollten nachweisbare Schäden auftreten, so sind diese im üblichen Umfang durch den Verursacher zu regulieren.

Abwägungsvorschlag zu 9.:

Diese Belange betreffen die konkrete bauliche Umsetzung. Die Stadt wird den Bauherren allerdings auf diese Befürchtungen seitens der Anwohner hinweisen.

10. Verkehrssicherheit und unzureichendes Parkplatzangebot für die Seniorenresidenz

Anregungen und Bedenken:

- Für den fließenden Verkehr auf der Mühlenstraße werden aufgrund von Abbiegevorgängen Beeinträchtigungen des Verkehrs als auch Gefährdungen befürchtet.
- Zunehmende Fußgängerverkehre auf dem Rad-/Fußweg an der Mühlenstraße stellen ein Sicherheitsrisiko dar.
- Auf dem Grundstück der geplanten Seniorenanlage werden zu wenige Stellplätze angeboten. Parkverkehre weichen in die Nebenstraßen aus und führen dort zu Behinderungen.

Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Im Interesse der Verkehrssicherheit setzt der Bebauungsplan zwei Ein-/Ausfahrtbereiche an der Mühlenstraße fest, um so zusätzliche Gefährdungspunkte zu vermeiden und den Verkehrsfluss auf der Mühlenstraße nicht zusätzlich einzuschränken.
- Für Fußgänger wird im Zuge der konkreten Umsetzung des Vorhabens ein speziell gestalteter Bereich zur Erreichung der Mühlenstraße eingerichtet werden. Hierauf wird die Stadt zu gegebener Zeit Einfluss nehmen
- Nach der aktuellen Planung weist der Architekt insgesamt 46 Stellplätze auf dem gesamten Grundstück nach. Dabei wurde auf einen mehrfach angewendeten Stellplatzschlüssel vergleichbarer Anlagen zurückgegriffen.
- Insofern geht die Stadt davon aus, dass diese Anzahl ausreichend für die dort vorgesehenen Nutzungen sein wird. Dieser Aspekt wird abschließend und verbindlich im Baugenehmigungsverfahren betrachtet.

Abwägungsvorschlag zu 10.:

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Zu-/Abfahrtsbereiche und die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens festzulegenden Sachverhalte (Stellplatznachweis bzw. sichere fußläufige Anbindung) sind diese Belange auf Ebene der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt worden.

11. Wertverlust

Anregungen und Bedenken:

- Aufgrund der künftigen Bebauung mit den nach Auffassung der Bürger überdimensionierten Gebäuden werden die westlich angrenzenden Grundstücke einen Wertverlust erfahren.

• Abhandlung und Abwägungsvorschlag:

- Die Beseitigung der Altlast und die gestalterische Aufwertung der Grundstücke werden sich nicht negativ auf den Wert der westlich angrenzenden Immobilien auswirken.
- Anzuführen ist in diesem Zusammenhang, dass eine ähnliche Entwicklung bereits nach dem BP 74 angestrebt wurde
- Die Bebauung Richtung Mühlenstraße erzeugt entgegen der Auffassung der Betroffenen positive Aspekte , nämlich eine Lärmabschirmung.

Abwägungsvorschlag zu 10.:

Die Befürchtung eines Wertverlustes kann unter Beachtung objektiver Kriterien nicht geteilt werden.

Aufgestellt: Oldenburg, den 21.04.2014

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer