

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 102

„Service –Wohnen an der Mühlenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
im Zeitraum vom 13.06. bis 15.07.2016

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

Bearbeitungsstand: 26.07.2016

I. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 09.06.2016	Sielacht Wangerland	k.B.	Hinweise auf Stellungnahme vom 29.03.2016: - Räumuferstreifen - Einleitung/Rückhaltung)	-	Siehe Abwägung vom 21.04.2016
TÖB 2 27.06.2016	Polizeiinspektion WHV/Friesland	K.B.	-	-	-
TÖB 3 24.06.2016	IHK Oldenburg	k.B.	Planung wird begrüßt	-	Siehe Abwägung
TÖB 4 29.06.2016	OOWV	K.B.	Hinweise auf Stellungnahme vom 05.04.2014	-	Siehe Abwägung vom 21.04.2016
TÖB 5 05.07.2016	Deutsche Telekom	K.B.	-	-	-
TÖB 6 28.06.2016	EWE Netz	K.B.	Verweis auf Stellungnahme vom 12.04.2016 mit allgemeinen Hinweisen zu Hausversorgungsleitungen	-	Siehe Abwägung
TÖB 7 05.07.2016	Landkreis Friesland	K.B.	Hinweise zum Verkehr	-	Siehe Abwägung

II. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

TÖB 1	Sielacht Wangerland, vom 09.06.2016	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme vom 09.06.2016</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur vorbezeichneten Bauleitplanung verweisen wir auf die Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 29.03.2016.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><u>Originalstellungnahme vom 29.03.2016, nachrichtlich:</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.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Zum Verständnis werden links nochmals die Originalstellungnahme vom 29.03.2016 und in der rechten Spalte die damals hierzu erfolgten Abwägungsvorschläge aufgeführt.</p> <p>Den Hinweisen und Anregungen der Sielacht wird somit bereits im Entwurf zum Bebauungsplan entsprochen.</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>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>Unter 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. Dem Investor und dem planenden Architekten wurden diese wasserrechtlichen Anforderungen bereits durch die Stadt mitgeteilt</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TÖB 3	IHK, vom 24.06.2016	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt Jever plant, den Bebauungsplan Nr. 102 "Service-Wohnen an der Mühlenstraße" aufzustellen. Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes „Seniorenzentrum, betreutes Wohnen und ServiceWohnen". Die Oldenburgische IHK nimmt zum Vorhaben wie folgt Stellung: Wir haben uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 geäußert. Wir haben weiterhin keine Bedenken gegen das Vorhaben. Ferner begrüßen wir auch weiterhin die Berücksichtigung der Ziele des noch gültigen "Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Jever" aus 2008 sowie der kurz vor der Beschlussfassung stehenden "Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Jever" mit Stand vom 22.03.2016. Freundliche Grüße</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Zustimmung und Anerkennung der verfolgten Planung werden seitens der Stadt zur Kenntnis genommen.</p>	

TÖB 4	OOWV, vom 29.06.2016	Hinweise
	<p><u>Aktuelle Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 05. April 2016 -Tlb-91/16/Hö/Bü- haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Mit freundlichem Gruß In Vertretung</p> <p><u>Originalstellungnahme vom 05.04.2016, nachrichtlich:</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><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Zum Verständnis werden links nochmals die Originalstellungnahme vom 05.04.2016 und in der rechten Spalte die damals hierzu erfolgten Abwägungsvorschläge aufgeführt. Den Hinweisen und Anregungen des OOWV kann somit entsprochen werden. entsprochen.</p> <p><u>Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 05.04.2016, nachrichtlich:</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>

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.

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. Sicherheits- 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

Eine Eintragung von Leitungsrechten für die Trinkwasserversorgung in den Bebauungsplan wird nicht als notwendig erachtet, da es sich um Hausanschlussleitungen handelt.

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 6	EWENetz, vom 28.06.2016	Hinweise
	<p><u>Aktuelle Originalstellungnahme vom 28.06.2016</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hagestedt, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Bebauungsplanes. Bezug nehmend auf die aktuelle Anfrage vom 01. Juni 2016 haben wir keine weiteren Anmerkungen, so dass unsere Stellungnahme vom 12. April 2016 weiterhin ihre Gültigkeit behält. Freundliche Grüße</p> <p><u>Originalstellungnahme vom 12.04.2016, nachrichtlich:</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.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Zum Verständnis werden links nochmals die Originalstellungnahme vom 05.04.2016 und in der rechten Spalte die damals hierzu erfolgten Abwägungsvorschläge aufgeführt. Den Hinweisen und Anregungen des OOWV kann somit entsprochen werden. entsprochen.</p> <p><u>Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme vom 12.04.2016, nachrichtlich::</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>

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 flachwurzelnden 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.

Der Hinweis wird an den Investor und den planenden Architekten weitergegeben.

TÖB 7	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 05.07.2016	
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, lt. Begründung (Seite 17, Ziffer 4.3) sind „für die weitere Planung bei Anbindung des geplanten Sondergebietes an die Mühlenstraße die Belange des Verkehrs (Sicherheit und Verkehrsfluss) zu beachten“. Im Ergebnis sollte die konkrete Erschließungsplanung der Bebauung zu gegebener Zeit mit der Verkehrsbehörde und der Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland abgestimmt werden.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen. Personal:</u></p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Zu gegebener Zeit, spätestens im Zuge der Bauantragstellung, werden die verkehrlichen Belange mit der Verkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt.</p> <p>Die Zustimmungen der aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.</p>

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

Datum, Ifd. Nr.	Bürger	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt IV
<p align="center">B 1 17.06.2016</p>	<p align="center">Dörte u. Stephan Alken Beim Dünkagel 1 Jever</p>	<p><u>Bedenken werden erhoben gegen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planung berücksichtigt ausschließlich die Wünsche des Investors • Die geplanten Gebäude fügen sich nicht ein (§ 34 BauGB?) • fehlende Einfügung (Kubatur, Höhe und Materialien) • die zu geringe Grundstückstiefe, zu geringe Grenzabstände • Grünstreifen am Moorlandstief ist für Bebauung nicht geeignet • Renditeoptimierung • Gebäudehöhe, Verschattung • Vier Geschosse anstatt 2 Geschosse • Gebäudelänge von 70 Meter • Geländesprung nicht berücksichtigt • Kein Freiraum • Verkehrssicherheit • zu wenig Parkplätze • Gründungsarbeiten verursachen Bauschäden • Entwässerung wird unzureichend berücksichtigt • unkontrollierte Altlastensanierung • Baulärm • Baustellenverkehre 	<p align="center">Siehe Abwägung zu B1 unter Pkt. IV</p>
<p align="center">B 2 25.06.2016</p>	<p align="center">Dieter Pünjer, WHV</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude ist für das Grundstück zu groß • Die überdimensionierte Wohnanlage schadet dem Ortsbild 	<p align="center">Siehe Abwägung zu B2 unter Pkt. IV</p>

<p>B 3 13.07.2016</p>	<p>Johann Harms Beim Dünkagel 3 Jever</p>	<p>Die ursprünglichen Bedenken vom 06.04.2016 werden aufrechterhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Einfügung (Baustil, Gebäudelänge und -höhe) • Beeinträchtigung des Stadtbildes • entspricht nicht den Anforderungen der künftigen Bewohner • fehlende grüne Freibereiche • periphere Lage <p>Zusätzlich wird vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die vorgetragenen Anregungen wurden ohne ausführliche Behandlung abgewogen • der Weg am Moorlandstief ist keinesfalls als Spazierweg für Senioren geeignet • unzureichende Einfügung des Gebäudekomplexes 	<p>Siehe Abwägung zu B 3 unter Pkt. IV</p>
<p>B 4 12.07.2016</p>	<p>Martina Jeddelloh Beim Dünkagel 11 Jever</p>	<p>Aktuelle Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelästigung durch Parkplätze • Geruchsbelästigung durch Müllsammelplatz <p>Die ursprünglichen Bedenken vom 14.04.2016 (siehe unten) werden aufrecht erhalten:</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 Abwägung zu B 4 unter Pkt.IV</p>

<p>B 5 12.07.2016</p>	<p>Ralf Jeddelloh Beim Dünkagel 11 Jever</p>	<p>Aktuelle Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Böschungskante ist nicht korrekt dargestellt • weder die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten noch wurde die Verschattungsstudie aktualisiert, wie in der letzten Bauausschusssitzung angekündigt. <p>Die ursprünglichen Bedenken vom 14.04.2016 (siehe unten) werden aufrecht erhalten:</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 Abwägung zu B 5 unter Pkt.IV</p>
<p>B 6 23.06.2016</p>	<p>Hans-Jürgen Wolke Beim Dünkagel 10 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudehöhe • Keine Grünanlagen für Bewohner • Wertverlust in der Umgebung • Befangenheit der Verwaltung und des Planers • Planung nicht zu Gunsten des Allgemeinwohls, sondern für einen Investor 	<p>Siehe Abwägung zu B6 unter Pkt. IV</p>
<p>B 7 07.07.2016</p>	<p>Rainer Janssen, Schlesierweg 41 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung ist unzureichend • Vorhaben berücksichtigt zu wenig die Interessen der Bürger 	<p>Siehe Abwägung zu B7 unter Pkt. IV</p>

<p>B 8 20.06.2016</p>	<p>Percy und Natascha Richter Beim Dünkagel 14 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse Hinweise auf die Historie (Wirtshaus und Raststätte) • Bauvorhaben entspricht mit seiner Komplexität nicht dem Ort und der Umgebung • Gebäudehöhe und Verschattung • Bauschäden im Falle von Bautätigkeiten • Rodungsarbeiten wurden ohne Vorankündigung ausgeführt • Zerstörung des Naturraums am Moorlandstief 	<p>Siehe Abwägung zu B 8 unter Pkt. IV</p>
<p>B 9 11.07.2016</p>	<p>Gerda und Hans- Wilhelm Drabent Beim Dünkagel 6 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung berücksichtigt einseitig die Interessen des Investors • Das Vorhaben fügt sich nicht in die Umgebung ein • Zu starke Verdichtung • Zu wenig Raum für Freiflächen und Grünanlage • Lage an Hauptverkehrsstraße • Riegel zur vorhandenen Bebauung • Bebauung am Moorlandstief ist zu groß 	<p>Siehe Abwägung zu B 9 unter Pkt. IV</p>
<p>B 10 11.07.2016</p>	<p>Ingrid und Georg Poppinga Beim Dünkagel 8 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudehöhe • Gebäudelänge von 70 Metern • Riegelwirkung • Periphere Lage • Verschattung • Kein Raum für Grünanlagen • Parkplatzanzahl ist zu gering • Verkehrsprobleme • Gründungsarbeiten können Schäden an bestehenden Gebäuden verursachen 	<p>Siehe Abwägung zu B 10 unter Pkt. IV</p>

<p>B 11 11.07.2016</p>	<p>Silvia und Harald Hermann Beim Dünkagel 12 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung ist unzureichend • Anregungen aus dem Vorverfahren werden wiederholt • Gebäudehöhe und Vollgeschosse nach B`Plan 74 wären ausreichend • Die verkehrliche Anbindung wird als problematisch eingeschätzt • Verkehrssicherheit • Unzulässige Entfernung der Vegetation • das Verfahren nach § 13 a, ohne Umweltprüfung ist fraglich? • Einfügung nach § 34 BauGB? • 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 zu gering • Gebäudelängen • unzureichende Information über die geplante Altlastensanierung • unzureichende Berücksichtigung der Verkehrssicherheit • Aussetzung des Verfahrens und Durchführung eines Mediationsverfahrens 	<p>Siehe Abwägung zu B 11 unter Pkt. IV</p>
<p>B 12 14.07.2016</p>	<p>Enno Graalfs Rheiderlandweg 43 Jever,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Unzureichende Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen im Vorverfahren und Befangenheit des Planers • Bebauungsplan berücksichtigt ausschließlich Belange des Investors • Verpflichtung zur Untersuchung auf Kampfmittelvorkommen fehlt • Die Gebäude sind überdimensioniert • Verkehrssicherheit • Unzureichendes Parkplatzangebot • Kein Raum für Grüngestaltung • Wertverlust • Periphere Lage • Kein Bedarf für solch eine große Pflegeeinrichtung 	<p>Siehe Abwägung zu B 12 unter Pkt. IV</p>

<p>B 13 14.07.2016</p>	<p>Renate Gohr u . Sven Kanjahn Beim Dünkagel 9 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Unzureichende Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen im Vorverfahren • Festsetzungen aus dem BP 74 wären ausreichend • Verkehrssicherheit • Unerlaubte Rodungsarbeiten • Vorhaben fügt sich nicht ein (Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB) • Am Moorlandstief sollten höchstens 1 - 2-Familienhäuser ermöglicht werden • Erhöhung der Gebäudehöhe und der GFZ ist nicht verträglich • Überdimensioniertes Vorhaben fügt sich nicht in die Umgebung ein • Zusätzliche Aufklärung bzgl. der Altlastenentsorgung wird gefordert • Unzureichendes Parkplatzangebot • Periphere Lage ohne Versorgungsstrukturen • Wertminderung 	<p>Siehe Abwägung zu B 13 unter Pkt. IV</p>
<p>B 14 14.07.2016</p>	<p>Gottfried u. Marika Freese Beim Tivoli 19 Jever</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudehöhe, Flachdach? • Zu hohe bauliche Dichte, Parkplatz • Keine Freiraumangebote bzw. Parkanlage für die Bewohner • Beweissicherung wegen Bauschäden 	

IV. Abwägungsvorschläge zu den Hinweisen/Anregungen der Bürger

Zu den Anregungen **B 1 bis B 14** werden jeweils eigene Abwägungstabellen erstellt. Hierbei kann es auf Grund der gleichlautenden Sachverhalte zum Teil zu ähnlichen bzw. gleichlautenden Abwägungsvorschlägen (Mehrfachnennung) kommen.

B 1	Dörte u. Stephan Alken, 17.06.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auch gegen den oben genannten Entwurf des Bebauungsplanes möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan berücksichtigt <u>ausschließlich</u> nur die Wünsche des Investors. Bereits im Vorfeld von uns angesprochene Kritikpunkte wurden nicht berücksichtigt. 2. Alle dort geplanten Gebäude fügen sich <u>nicht</u> in die Umgebung ein und passen optisch nicht zu den Bauten in der direkten Umgebung (§34 BauGB) 3. Die geplanten Gebäude, besonders das Hauptgebäude, wirken wie ein Fremdkörper in der Stadt und beeinflussen negativ das Ortsbild unserer Kleinstadt. Dadurch wird auch die Stadt Jever einen nachhaltigen Schaden erleiden. 4. Die Grundstücke sind für eine derartige Bebauung viel zu <u>schmal</u>. Somit sind vernünftige Grenzabstände überhaupt nicht möglich. Die Gebäude wirken auf unsere Siedlung wie eine große Festungsmauer. 	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die nebenstehenden Anregungen 1- 16 wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung annähernd gleichlautend vorgetragen und dort entsprechend abgewogen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dieser Vorwurf wird zurückgewiesen. Die Stadt hat im laufenden Verfahren und im Vorfeld zur Bauleitplanung darauf hingewirkt, dass die Gebäude größere Abstände zur Bestandsbebauung „Beim Dünkagel“ einhalten werden. Im Übrigen sieht die Stadt in der Umsetzung des Bebauungsplanes die Chance, den Eingangsbereich aufzuwerten und ein Problemstandort einer ansprechenden Nutzung zuzuführen. 2. Der Bebauungsplan erlaubt mit seinen Festsetzungen die Ausbildung einer straßenbegleitenden und den Eingangsbereich akzentuierenden zeitgemäßen Bebauung. Maßstab für die straßenbegleitende Bebauung kann und sollte an dieser für die Stadt wichtigen Eingangssituation nicht unbedingt die dahinter liegende eingeschossige Siedlungsbebauung sein. 3. Siehe hierzu Abwägung zu Punkt 2. Eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes kann aus Sicht der Stadt bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erkannt werden. 4. Der Bebauungsplan schafft den Rahmen für eine dem Ort und der Grundstückssituation angepassten baulichen Entwicklung. Durch die Baugrenzen wird die Lage der künftigen Gebäude auf dem Grundstück unter Würdigung nachbarschaftlicher und städtebaulicher Kriterien festgelegt. Weder kann von Ausbildung einer Festungsmauer noch von einer Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände gesprochen werden. Diese Ausführungen sind unzutreffend.

5. Der Bauteppich am Moorlandstief ist für eine derartige Bebauung nicht geeignet und viel zu schmal. Dadurch wird der Eingang zum Grüngelände Moorlandstief verschandelt.
6. Die Wohnblöcke dienen ausschließlich der Refinanzierung der Entsorgungskosten und machen überhaupt keinen Sinn. Sie haben nichts mit der Grundidee des Pflegekonzeptes zu tun und dienen nur dem Profit des Investors
7. Alle Wohnblöcke sind viel zu hoch und verschatten durch ihre Höhe und Bauart die Häuser der Umgebung. Im Einzelnen sieht das wie folgt aus:
 - Das Hauptgebäude ist zu hoch (12,5 m statt 9 m in der Umgebung)-
 - Das Hauptgebäude hat 4 Geschosse (2 Geschosse mehr als üblich für die Umgebung)
 - Das Gebäude ist zu lang (70 m), damit das längste Gebäude in der Stadt, auf einem der schmalsten Grundstücke!
8. Es wird überhaupt nicht berücksichtigt, dass unsere Grundstücke noch einen Meter tiefer liegen - für uns ist das Gebäude somit 13,5 m hoch!
9. Die Bebauung ist viel zu dicht. Es besteht überhaupt kein Freiraum für Grünanpflanzungen oder Freiraum für die Bewohner.
10. Die Bewohner stehen beim Verlassen des Hauses direkt auf der Mühlenstrasse bzw. auf dem Radweg. Nach den erhöhten Unfallzahlen incl. Todesopfer vor dem Pflegeheim in der Anton-Günther-Straße ist dieses auch hier zu befürchten.
11. Die Anzahl der Parkplätze ist für den Wohnraum viel zu klein. Die Bewohner der rund 80 Pflegeapartments, 24 Wohnungen, sowie die Mitarbeiter und Besucher müssen zwangsläufig mit ihren Fahrzeugen in unsere Nebenstraßen ausweichen.

5. Die in diesem Bereich vorgesehenen zwei Bauteppiche mit Abmessungen von 20,0 m x 10,5 m berücksichtigen sowohl den nach NBauO erforderlichen Mindestabstand als auch den 10,0 Meter breiten Räumuferstreifen. Durch die Auflösung der Bauzone in zwei getrennte Bauteppiche mit einem Abstand von 20,0 Metern kann den Belangen des Nachbarn im vollen Umfang entsprochen werden.
6. Der Bebauungsplan wird, wie unter Punkt 1 bereits angeführt, nicht zugunsten eines Investors, sondern im Interesse einer positiven Stadtentwicklung und zur Auflösung eines städtebaulichen Missstandes aufgestellt. Der Vorwurf wird als unbegründet zurückgewiesen.
7. Die nunmehr festgesetzten Gebäudehöhen sind lediglich um 0,5 m höher als nach dem bisherigem Bebauungsplan. Im Gegenzug wurde die rückwärtige Baugrenze in großen Teilen von ehemals 7,0 m auf nunmehr 8,0 bis 10,0 Meter Richtung Osten verlagert. Da der Bebauungsplan auch künftig die Gebäudehöhe auf ein ähnliches Maß wie bisher festlegt, greift die Argumentation der zwei zusätzlichen Geschosse nicht. Im Übrigen sind nach dem neuen Bebauungsplan lediglich drei Vollgeschosse und nicht, wie vom Bürger unterstellt, vier Vollgeschosse möglich.
8. Durch die festgesetzten Baugrenzen und die nach NBauO vorgeschriebenen Grenzabstände wird dieser Punkt ausreichend berücksichtigt.
9. Der Bebauungsplan setzt auf dem insgesamt ca. 7.000 m² Grundstück lediglich 2.800 m² überbaubare Bereiche fest; dies entspricht einer GRZ von 0,4, bezogen auf das gesamte Grundstück. Somit stehen für die Gestaltung von Freianlagen ca. 4.200 m² Grundstücksflächen zur Verfügung.
10. Die straßenseitigen Baugrenzen halten mit 3,0 – 5,0 Meter ausreichend Abstand zum Gehweg an der Mühlenstraße, um dort gefahrlose Eingangssituationen auszubilden.
11. Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Dieser Nachweis ist im Zuge des Bauantrages zu liefern.

12. Der Lieferverkehr sowie die Feuerwehzufahrten sind ebenso nicht ausreichend bzw. viel zu eng bemessen.

13. Bei den Gründungsarbeiten ist eine Beschädigung unserer Häuser als direkte Anwohner zu befürchten.

14. Bei der Entwässerung sind unsere Grundstücke, die 1 Meter tiefer liegen, nicht ausreichend berücksichtigt.

15. Die Art und Weise der Entsorgung der Giftstoffe ist ungeklärt und stellt somit eine potenzielle Gefahr für die Anwohner und die Natur da. Somit wird eine unkontrollierte Entsorgung befürchtet.

16. Der Baulärm beeinträchtigt die Anwohner auf einer so kurzen Entfernung nachhaltig. Zu befürchten ist auch, dass die Baustellenfahrzeuge die Straßen beschädigen werden. Von einer Wertminderung unserer Häuser ist somit auszugehen.

Es stellt sich abschließend die Frage, warum ausgerechnet in Jever der Investor entgegen seiner durchaus ansehnlichen Häuser in der näheren Umgebung das mit Abstand größte Haus auf dem kleinsten Grundstück bauen soll - und aus Sicht der Stadt Jever auch darf!

Wir wollen, das Projekt überhaupt nicht in Abrede stellen - so wie es jetzt aber geplant ist, wird es völlig überdimensioniert und deckt ganz alleine nur die Interessen des Inverstors ab.

Und so darf es nicht sein - auch die Stadt Jever wird mit den Dimensionen einer Ritterburg am Ortseingang nicht glücklich werden.
Mit freundlichen Grüßen!

12. Auch diese Sachverhalte sind dem konkreten Bauantragsverfahren vorbehalten und sind in diesem Zuge hinreichend darzustellen. Der Bebauungsplan setzt lediglich den Rahmen für eine zulässige bauliche Nutzung, regelt aber nicht diese bauordnungsrechtlichen Details.

13. Dieser Sachverhalt betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Ggfs. sind Beweissicherungsverfahren während der Baumaßnahme vorzusehen.

14. Der Bebauungsplan hat hinreichend dargelegt, dass die bestehende Entwässerung für die Anlieger Beim Dünkagel erhalten bleibt. Alles weiter wird im Zuge des erforderlichen wasserrechtlichen Antrages zu klären sein.

15. Die ordnungsgemäße Entsorgung kann durch das mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Sanierungskonzept und durch die entsprechende fachtechnische Überwachung der Entsorgung gewährleistet werden.

16. Zum Einen ist festzustellen, dass die in Rede stehende Fläche schon immer als Bauland ausgewiesen war und zum anderen können die Argumente für die befürchtete Wertminderung der dahinterliegenden Grundstücke in Anbetracht der Sanierung der Altlast und Behebung eines städtebaulichen Missstandes seitens der Stadt in der von den Bürgern befürchteten Art nicht nachvollzogen werden.

Die Stadt passt das auf der Fläche bestehende Baurecht lediglich in einigen wenigen Punkten an, um dort eine zeitgemäße Wohnbebauung für besondere Wohnbedürfnisse zu ermöglichen.

Aus Sicht der Stadt kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein für die jeversche Stadtentwicklung seit langer Zeit verfolgtes Ziel erreicht werden. Die vorgenannten Gründe stellen überwiegend das subjektive Empfinden eines betroffenen Anliegers dar. Hierbei werden weder die gesamtstädtischen Interessen, noch die örtlichen Gegebenheiten oder auch das bestehende Planungsrecht ausreichend in die Betrachtung eingestellt. Insofern weist die Stadt die vorgetragenen Anregungen zurück.

B 2	Dieter Pünjer, 25.06.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Mit meinem Schreiben v. 07.04.2016 hatte ich bereits Einwände gegen Bebauungsplan 102 "Service-Wohnen an der Mühlenstraße" erhoben.</p> <p>Seit Ihrem Schreiben v. 01.06.2016 bin ich im Besitz jeweiliger, diesbezüglicher Abwägungsvorschläge und seit kurzem (16.06.) auch eines überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes. Er liegt in der Zeit v. 13.06. bis 15.07.2016 im Bauamt zur Einsicht aus. Im Besitz auch dieser Unterlagen möchte ich meinen erneuten Einwand gegen dieses Bauvorhaben wie folgt geltend machen:</p> <p>Bei meinem ersten Einwand hatte ich u.a. bemängelt, dass - zum damaligen Zeitpunkt - das in Rede stehende Projekt nicht hinreichend dargestellt worden sei. In der jetzt vorliegenden, überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes 102 hat sich das geändert. Auf Seite 19, Pkt. 5 ist jetzt die Rede von einem dominanten Gebäude. Diese Aussage trifft den Kern meines Einwandes, indem genau das manifestiert wird, was ich bemängelte, nämlich dass auf eine vergleichsweise knapp bemessene Grundstücksfläche "ein Klotz in die Landschaft" gestellt werden soll. Auch im "Unverbindlichen Bebauungskonzept" v. 09.05.2016 (Architekturbüro Kapels) zeigt die Draufsicht, dass gerade dieser Koloss regelrecht in die zur Verfügung stehende Fläche hinein gequetscht worden ist.</p> <p>Mit der Errichtung dieser überdimensionierten Wohnanlage ist auch das Argument vom Tisch, Jever von "Stadtgestalterischen Defiziten" befreien zu wollen. Das ist in keiner Weise gelungen, im Gegenteil. Allein die erdrückende, 3-geschossige Fassade plus Staffelgeschoss vermittelt eher den Eindruck einer Flughafen-Eingangshalle als den einer "Service-Wohnen" bietenden Senioren-Wohnanlage.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Ausführungen zur Einfügung der geplanten Bauwerke bzw. zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung mit Verweis auf das zu klein bemessene Grundstück und die Prägung der Umgebung werden zurückgewiesen. Hierbei handelt es sich um subjektive Einschätzungen eines Bürgers.</p>

B 3	Johann Harms, 13.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Ich habe meine Bedenken schon einmal mit einem Schreiben vom April angemeldet, (Kopie davon lege ich bei). Bei diesen Argumenten, bleibe ich auch.</p> <p>Ich möchte aber meine Bedenken noch ergänzen.</p> <p>Wir Anlieger waren auf der letzten Ausschusssitzung enttäuscht, dass unsere Bedenken wenig zu Sprache kamen.</p> <p>Warum wurden die 722 Unterschriften (jetzt sind es etwa 1000) nicht vorgelesen? Warum wurde unser Modell nicht erklärt? Die Unterschriften wurden den Herrn Bürgermeister in Gegenwart der Presse übergeben. Alles vergessen?</p> <p>Ich bringe nun nochmals meine Bedenken über den Standort des 'Riesengebäudes' auf dem, für diesen Klotz, zu kleinen Grundstück gequetscht gebaut wird.</p> <p>Angesprochen auf die Bewegungsfreiheit der Bewohner wurde vom Gutachter der Weg am Moorlandstief empfohlen. Dieser Weg ist von gesunden Menschen kaum begehbar, und dann sollen die Senioren über den Radweg zum Moorland laufen, das, ist wohl unglaublich. Der Gutachter, der sein Gutachten sehr zum Wohle des Betreibers und der Stadt Jever ausgelegt hat, hat den Moorlandsweg bestimmt noch nicht gesehen. Bitte bedenken Sie alles noch einmal, bevor der Riesenklotz auf dem zu kleinen Grundstück gebaut wird, denn das dominante Gebäude passt da nicht hin.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die von den Anliegern und Bürgern während der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Anregung wurde nicht nur ausführlich in der entsprechenden Fachausschusssitzung behandelt, sondern es wurde auch seitens der politischen Gremien angeregt, die Abstände der rückwärtigen Baugrenze zu erweitern und die Bauteppiche am Moorlandstief weiter auseinander zu ziehen. Beide Forderungen wurden in den Plan eingearbeitet. Insofern ist die Behauptung, dass die Anregungen nicht beachtet wurden, unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplan erlaubt mit seinen ca. 2.800 m² überbaubaren Bereichen eine durchschnittliche GRZ von 0,4 über das gesamte Areal von 7.000 m². Solch ein Wert entspricht durchaus der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und sichert auch noch ausreichend Raum für eine Freiraumgestaltung.</p> <p>Weit zurück gewiesen werden muss auch die Vermutung, dass der Planer (Gutachter) befangen sei und im Interesse des Investors plane. Vielmehr steht fest, dass der Planer im Auftrag der Stadt arbeitet und in diesem Sinne Vorschläge unterbreitet, welche dazu dienlich sind, das Problemgrundstück im Eingangsbereich zur Stadt einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung zuzuführen.</p>

B 4	Martina Jeddelloh, 12.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den am 14.03.2016 bekanntgegebenen Bebauungsplan 102 möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Lärmbelästigung durch die beiden großen Parkplätze die an mein Grundstück 25/294 anliegen.</p> <p>Wahrscheinlich auftretender Gestank durch Müll (Abfälle), die direkt an der Grenze beim Haus und der Terrasse "Beim Dünkagel 11" deponiert werden.</p> <p>Ich bin mit der Behandlung meiner vorherigen Einwände nicht einverstanden und reiche sie erneut ein:</p> <p>Das Service Wohnheim und das Mehrfamilienhaus, an der Mühlenstraße, auf den Flurstücken 294/30 und 296/3 passen sich keinesfalls den Einfamilienhäusern im anliegenden Wohngebiet an.</p> <p>Durch die hohe und dichte Bebauung (Einmauerungseffekt) entsteht eine Wertminderung der anliegenden Grundstücke (Flurstücke).</p> <p>Bäume die wir allergiebedingt vor ca. 15 Jahren eins zu eins ersetzen mussten (Auflage der Stadt Jever Baumschutzordnung) fallen den Gebäuden am Moorlandstief zum Opfer da sie wieder grenznah gepflanzt werden mussten (Trauer-Buche, Zeder, Sumpf-Eiche und Birke).</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Nachfolgend bezieht die Stadt zu den beiden erstgenannten Anregungen kurz Stellung, obwohl diese nicht als abwägungsrelevante Anregungen einzustellen wären.</p> <p>Generell sind bauliche Anlagen und damit verbundene Nebenanlagen wie Parkplätze oder auch Müllsammelbereiche dergestalt anzulegen und zu unterhalten, dass hiervon keine Belästigungen auf Nachbargrundstücke ausgehen können. Diese Sachverhalte sind unter anderem im Nachbarschafts- bzw. im Ordnungsrecht geregelt und unterliegen nicht dem Baugesetzbuch.</p> <p>Die folgenden, nebenstehenden Anregungen wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ausführlich behandelt und abgewogen.</p> <p>Die Stadt weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass der Bebauungsplan lediglich bestehende Festsetzungen modifiziert, ohne hierbei die Nutzungsmaße maßgeblich zu erhöhen. Auch muss angeführt werden, dass die gewählten Dichtewerte durchaus dem Ort (Lage an einer Hauptverkehrsstraße) entsprechen. Eine Ausgestaltung, vor allem des Bereiches an der Mühlenstraße, als Siedlungsgebiet mit Prägung durch Einfamilienhäuser wird hier bewusst aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt. Nach Auffassung der Stadt ermöglicht der Bebauungsplan eine dem Eingangsbereich gerecht werdende städtebauliche Gesamtanlage.</p> <p>Die Befürchtungen bzgl. der Wertminderung sind objektiv nicht nachvollziehbar und werden von der Stadt nicht geteilt.</p> <p>Die angesprochene Baumschutzsatzung existiert nicht mehr und das Areal hat bereits nach § 34 Baulandqualität. Insofern ist die Beseitigung der Vegetation an dieser Stelle rechtens und liegt in der Zuständigkeit des Grundeigentümers.</p>

Die Gebäude des Bebauungsplans 102 "Service wohnen an der Mühlenstraße" passen nicht durch Höhe und Länge in das Stadtbild, das Stadtbild bei einfahren in die Stadt sind das Schloss und die Kirche und nicht Service wohnen welches alles bedeckt. Das Bauvorhaben an der Mühlenstraße würde der bestehende Bebauungsplan Nummer 74 nicht hergeben. Das am Moorlandstief liegende Flurstück, anliegend der Straße Beim Dünkagel, ist in einer Familienhaussiedlung. Das dortige Bauvorhaben muss sich der Siedlung anpassen (Einfamilienhaus oder Doppelhaus).

Es sind zu wenige Parkplätze für die Bewohner, Besucher und Mitarbeiter vorhanden, dies führt zum Zuparken der anliegenden Straßen.

Der Bebauungsplan erlaubt mit seinen Festsetzungen die Ausbildung einer straßenbegleitenden und den Eingangsbereich akzentuierenden zeitgemäßen Bebauung.

Maßstab für die straßenbegleitende Bebauung kann und sollte an dieser für die Stadt wichtigen Eingangssituation nicht die dahinter liegende eingeschossige Siedlungsbebauung sein.

Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Dieser Nachweis ist im Zuge des Bauantrages zu liefern.

B 5	Ralf Jeddelloh, 12.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den am 14.03.2016 bekanntgegebenen Bebauungsplan 102 möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Böschungskante ist auf dem Lageplan Bv 659 nicht vollständig eingezeichnet. Bei eingezeichneter Böschungskante können die zehn Meter vom Wohnblock zum Tief nicht eingehalten werden. 2. Bei einer Ratssitzung ist beschlossen worden, dass sich das Bauamt und der Architekt mit meiner Frau und mir noch einmal zusammensetzen sollen. Da mein Wohnhaus und mein Garten durch die Wohnblöcke am Moorlandstief stark beeinträchtigt werden (Beschattung, ...). Weder die zugesagten Grenzabstände werden eingehalten, noch die Verschattungsstudie wurde gemacht. <p>Ich bin mit der Behandlung meiner vorherigen Einwände nicht einverstanden und reiche sie erneut ein:</p> <p>Die 5-monatige Beschattung für das Grundstück (Flurstück 294/25) "Beim Dünkagel11" hat sich nicht geändert, nur die Tageszeiten der Beschattung.</p> <p>Die zwei Gebäude (Wohnblöcke) am Moorlandstief passen nicht auf das Grundstück (Flurstück 297/2), da sie den Grenzabstand 05H (halbe Haushöhe) nicht einhalten (NBauO § 5 Grenzabstände).</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im maßgeblichen Bebauungsplan ist die Böschungsoberkante genau nach dem Einmessungsergebnis des Katasteramtes eingetragen worden. Insofern wird diese Anregung als nicht zutreffend zurück gewiesen. 2. Bereits im Zuge der Vorbereitung des Vorentwurfes fanden mehrere Gespräche der Anlieger mit der Stadt und dem Architekten statt. Daraufhin wurde der Abstand zwischen den beiden Bauteppichen am Moorlandstief von ursprünglich 6,6 m auf nunmehr 20,0 m erweitert. Die Verschattungsstudie wurde ebenfalls angepasst. Demnach konnten die Beeinträchtigungen auf das Nachbargrundstück maßgeblich reduziert werden. Im Übrigen wird nochmals darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan nicht die Grenzabstände regelt. Dies ist Gegenstand der Baugenehmigung und unterliegt den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Der Bebauungsplan berücksichtigt allerdings mit 3,00 m Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück den nach NBauO erforderlichen Mindest - Grenzabstand. <p>Durch Verschiebung der Bauteppiche und die Höhenbeschränkung auf 9,0 Meter für die Wohngebäude ist nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen bzgl. der Belichtung des Nachbargrundstücks zu rechnen. Die Anregung wird als unbegründet zurück gewiesen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird der erforderliche Mindestabstand von 3,0 Meter festgesetzt. Weitere Regelungen bzgl. der erforderlichen Grenzabstände bleiben der Baugenehmigung vorbehalten und sind gem. NBauO auch zwingend einzuhalten.</p>

Die Eigentümer der Grundstücke, östlich der Straße "Beim Dünkagel", haben in ihren Gärten keine Privatsphäre mehr, da die Pflegebutler-Wohnblöcke zu dicht an den Grenzen stehen und man sich nicht durch Begrünungen schützen kann (Gebäudehöhen bedingt).

Die 2 Mehrfamilienhäuser am Moorlandstief (Flurstück 297/2) passen sich in keinster Weise den Einfamilienhäusern im anliegenden Wohngebiet an.

Das östliche Mehrfamilienhaus am Moorlandstief gleicht einer Hinterlandbebauung (§34 BauGB).

Bäume, die mir vor ca. 15 Jahren von der Stadt Jever auferlegt wurden (Baumschutzordnung), würden den Gebäuden am Moorlandstief zum Opfer fallen.

Die Erdarbeiten und die Bebauung werden die anliegenden Häuser beschädigen, da sie auf dem Moorboden schwimmen und nicht auf Pfählen stehen.

Durch die Rodung im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) der Flurstücke am Moorlandstief und an der Mühlenstraße ohne Umweltprüfung (§1 BauGB und §1a BauGB) ist der Lebensraum von Waldeidechsen (Mooreidechsen), Teichmolche, Kreuzottern, Weinbergschnecken, Erdkröten, Gras- und Teichfröschen, die auch in meinem Garten vorkamen, zerstört worden. Sie hatten keine Chance aus der Winterruhe zu kommen und sind vermutlich größtenteils getötet worden. Außerdem ist die Bruthöhle der Buntspechte in der alten Erle zerstört worden.

Diese Annahme ist unzutreffend, da die Baugrenzen mit Abständen von 7,0 m; 8,0 m und in weiten Bereichen sogar mit 10,0 m größere Abstände zu den westlichen Grundstücksgrenzen vorschreiben, als nach NBauO erforderlich wären.

Mit Abmessungen von 20,0 m x 10,5 m und der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 m entsprechen diese Gebäudevolumina gängigen Doppelhäusern und würden sich sogar nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Einerseits greift im vorliegendem Fall ein Bezug zu § 34 BauGB nicht, da die bauliche Entwicklung in diesem Bereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan geregelt wird und andererseits wird die Einschätzung einer Hinterlandbebauung zurück gewiesen, da die verkehrliche Anbindung für dieses Gebäude auf ausdrücklichen Wunsch des Anliegers über den Parkplatz von der Mühlenstraße erfolgen wird.

Die angesprochen Baumschutzsatzung existiert nicht mehr und das Areal hat bereits nach § 34 Baulandqualität. Insofern ist die Beseitigung der Vegetation an dieser Stelle rechtens und liegt in der Zuständigkeit des Grundeigentümers.

Dieser Sachverhalt betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Ggfs. sind Beweissicherungsverfahren während der Baumaßnahme vorzusehen.

Der Umgang mit den angesprochenen Bäumen obliegt dem Grundstückseigentümer. Da die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfanden, für das Gebiet keine Baumschutzsatzung existiert und das Gebiet Teil einer Siedlung mit erschlossenem Grundstücken ist (Lage am Wendehammer), kann aus Sicht der Stadt diesbezüglich kein Verstoß gegen geltende naturschutzrechtliche Regelungen erkannt werden. Im Übrigen wurden die Anlieger vorher über die Rodungsarbeiten informiert. Sofern diesbezüglich ein Vergehen hätte vorliegen sollen, so wäre die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland in dieser Angelegenheit tätig geworden.

Die Winterfütterung der heimischen- und Zugvögel, die ich seit 20 Jahren in großer Anzahl über den Winter bringe werden nach der Mehrfamilienbebauung auch nicht wiederkommen (Haus- und Feldsperling, Buch- Berg- und Grünfink, Gimpel, Erlenzeisig, Buntspecht, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Amsel, Teichhuhn, Fasan, Blau- Tannen- Kohl- und Schwanzmeisen, Goldammer, Türkentauben, Eichenhäher...)

Dieser Sachverhalt steht nicht im Zusammenhang mit der aktuellen Bauleitplanung, da der Planungsbereich bereits deklariertes Siedlungsgebiet überplant.

B 6	Hans-Jürgen Wolke, 23.06.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren.</p> <p>Leider haben die kleinen Veränderungen im nun vorgelegten Bebauungsplan meine, im Schreiben vom 04.04.2016 aufgeführten Bedenken, nicht ausgeräumt.</p> <p>Die so genannten Veränderungen, die hier aufgeführt werden, lassen nur den Schluss zu, dass der Investor den Anwohnern einen kleinen "Appetithaben " zu kommen lässt, um sie ruhig zu stellen und um damit vom Gesamtfragenkomplex dieser Bebauung abzulenken.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. durch die Verschiebung der Wohnanlage in Richtung Moorlandstief, ändert sich die Höhe von 12,50 Metern von diesem Bollwerk ja nicht; 2. auch sind weiterhin keine Grünanlagen vorhanden; die Insassen der Wohnanlage sollen, laut Ihrem Schreiben vom 01.06.2016, dann doch am Moorlandstief entlang gehen, auf dieser so geraden, ebenen Straße!!!! 3. . auch Ihre Aussage, diese geplante Bunkeranlage haben keine Auswirkungen auf die Veräußerungserlöse der Häuser am Dünkagel, ist schlicht falsch. Diese Tatsache dürfte doch einigen Stadtverantwortlichen, einschließlich des Herrn Bürgermeisters, bekannt sein, da, aus meiner Sicht, langjährige Bekanntschaften zu ansässigen Maklern bestehen. 	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zulässige Gebäudehöhe lediglich um 0,5 m auf nunmehr 12,50 m erhöht wird. Der Abstand der Baugrenze zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen wurde in überwiegenden Teilen von 7, 0 m ursprünglich auf nunmehr mindestens 8,0 m und sogar auf 10,0 Meter erhöht. 2. Das Grundstück bietet ausreichend Raum, um Freiräume für den Aufenthalt der Bewohner, z. B. Richtung Westen vorzusehen. Spazierwege sind im Umfeld in Form von straßenbegleitenden Fußwegen bzw. innerhalb der Siedlungsbereiche in ausreichender Anzahl vorhanden. 3. Die Entwicklung der Immobilienpreise ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. De vom Einwender angeführte Wertverlust ist aus Sicht der Stadt in Anbetracht der städtebaulichen Neuordnung des Bereichs an der Mühlenstraße nicht nachvollziehbar.

Ortsfremde Immobilienmakler gehen von einem Verkaufspreisverlust von ca. 10% bis 13% aus, sollte diese monströse Anlage entstehen; auch sind bereits **jetzt** schon Auswirkungen dieser geplanten Bauwerke in der Form erkennbar, dass bei beabsichtigter Vermietung von Wohnräumen Abstand davon genommen wird, da dann die Wohnqualität, wie sie im Moment vorherrscht, nicht mehr gegeben ist.
Diese Erkenntnis habe ich leider so eben selber erfahren dürfen!!!

4. auch der Eindruck der Befangenheit, den der Herr Bürgermeister so vehement von "seinen" Untergebenen zurückweist, ist doch nicht, bei objektiver Betrachtungsweise dieser leidigen Angelegenheit, von der Hand zu weisen. Denn, es ist nie zu einer kritischen, objektiven Auseinandersetzung mit den Stadtverantwortlichen gekommen, in der Form, dass nicht immer nur der Investor oder seine Beauftragten die Fragen und Sorgen der An- und Bewohner Jever beantwortet hätten; dieses Verhalten schürt doch den Verdacht, dass die Macht des Geldes nicht nur in der großen Politik eine entscheidende Rolle spielt, nein, nun auch in dem **ehemals** beschaulichen "Dorf" Jever;

5. Wenn die Stadtverantwortlichen sich einmal die Größenverhältnisse der geplanten Bauwerke zu den bestehenden Häusern an dem gefertigten Modell angesehen hätten und wie dicht die "Gebäude" an die vorhandenen Grundstücke gebaut werden sollen, dann würde mir dieser folgende Gedanke sicherlich nicht kommen:

" die Stadt Jever hat nicht das Allgemeinwohl im Blick, sondern nur das Wohl von einzelnen Personen!"

Aus dieser Erkenntnis folgt, dass einmal mehr der Bürger nur über andere Institutionen sein Recht auf eine, der **Umgebung angepassten Bebauung, einfordern kann.**

Würde mich freuen, wenn dieser Weg nicht beschritten werden muss.

4. Der Vorwurf der Befangenheit wird zurückgewiesen. Vielmehr hat im vorliegenden Fall eine intensive Auseinandersetzung zwischen der Verwaltung, dem Planer und dem Architekten mit den Anliegern stattgefunden.

5. Die Stadt verfolgt mit der Bauleitplanung genau das eingeforderte Allgemeinwohl, nämlich

- Behebung eines städtebaulichen Missstandes,
- Ermöglichung der Sanierung einer Altlastenfläche,
- Neugestaltung des Eingangsbereichs unter Berücksichtigung der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und
- Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung von barrierefreien Wohnungen.

Die vorhergenannten Anregungen sind aus Sicht der Stadt nicht zutreffend, bzw. hierzu wurde bereits im Vorverfahren hinreichend Stellung bezogen. Somit werden diese Anregungen zurückgewiesen.

B 7	Rainer Janssen, 07.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers! Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>In der Planungsausschusssitzung vom 27. 4. wurden meine Einwände nicht berücksichtigt.</p> <p>Ich bin mit den Abwägungen nicht einverstanden. Der Planer für das angedachte Vorhaben, konnte auf die gestellten Fachfragen keine qualifizierten Antworten geben.</p> <p>Nach wie vor halte ich das Vorhaben für sehr bedenklich und an die Interessen ihrer Bürger vorbei.</p> <p>Aus diesem Grunde halte ich meinen Einwand aufrecht.</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Bereits im Vorverfahren wurde auf die vorgetragenen Anregungen, obwohl diese nicht alle unmittelbar den Bebauungsplan betreffen, eingegangen. Ein Großteil der für den B`Plan relevanten Anregungen wurde in den Entwurf eingearbeitet, so wurden z.B. die Abstände der rückwärtigen Baugrenzen Richtung Osten verschoben.</p> <p>Aus Sicht der Stadt wurden die bislang vorgetragenen Anregungen im Abwägungsvorgang des Vorverfahrens ausreichend abgehandelt.</p> <p>Bei den vorgetragenen Anregungen handelt es sich um Mehrfachnennungen und Wiederholungen ähnlicher Sachverhalte.</p>

B 8	Percy u. Natascha Richter, 20.06.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchten meine Frau und ich, als direkte Anwohner zum geplanten Bauvorhaben, Bebauungsplan 102, unsere Einwände darstellen.</p> <p>Geschichtlich wird der Dünkagel bereits um 1700 n. Chr. in den frühen Karten Jever's erwähnt. (Siehe dazu ausgestellte Karten im Schloßmuseum zu Jever).</p> <p>Beschrieben wird er als ein Vorposten mit Wirtshaus- bzw. Gaststättencharakter und bewirtete hauptsächlich Geleite in Form von Kutschen und Gefolge von nicht nur höheren Persönlichkeiten. Der Dünkagel war also schon damals eine Art Aushängeschild für den Ortseingangsbereich. Er liegt direkt am historischen Moorlandstief, dass in der Moorlandschaft in Richtung Upjever/Rahrdum verläuft und das Ortsbild zu Jever nicht unerheblich prägt. Aushängeschild dazu ist auch das am Kreisel verlaufende Gewässer des Moorlandtiefs in dem sich eine Springbrunnenanlage befindet. Diese Bebauung lässt den Ortseingangsbereich einladend und passend zur historischen Altstadt aussehen. Zur anderen Seite läuft das Tief mit weitem Blick ins schöne Moorland.</p> <p>Leider befindet sich direkt an der Mühlenstraße der allseits bekannte "Schandfleck"; ehemaliges Tankstellengelände mit einem kontaminierten Gelände. Dieser Schandfleck muss weg, denn er ist eine Schande für den Ortseingangsbereich Jever und sieht alles andere als einladend aus. Bis dahin sind wir uns alle einig.</p> <p>Nun bietet ein Investor an, sich um diesen Schandfleck zu kümmern. Natürlich sollten dazu wirtschaftliche Aspekte hinzukommen, ohne die dieses Projekt vermutlich nicht möglich wäre.</p> <p>Die Idee einer Wohnanlage für pflegebedürftige Menschen im Einklang mit den Baureserven des Grundstückes, Klasse Idee, kann man denken.</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zur Ortsgeschichte und zur derzeitigen Ausgestaltung des Ortseingangsbereiches werden zur Kenntnis genommen.</p>

Dieses Bauvorhaben mit dem Einklang der vorhandenen Natur und dem historischen Ortsbild zu verbinden sollte hier im Sinne der Bürger Jever, der direkten Anwohner, der späteren Mieter des Objektes, des Investors und den Gästen/Touristen sein. Was für ein tolles Projekt um das Ortsbild wieder ansehnlich zu machen. Man stelle sich eine kleine Parkanlage im Einklang des Moorlands, dem entlang fließenden Moorlandstief mit sich dem Ortsbild anpassenden Gebäuden vor. Klasse!!!

Dies wäre ein weiterführendes Projekt zur Verschönerung Jever und zur Abkehr von einem eventuellen Gewerbegebietscharakter den der Ortseingang bereits durch das Objekt Familia, ehem. OPTI und Reifen Kaufmann erhält.

Doch leider soll nach dem vorliegenden, geplanten Bauvorhaben nichts davon berücksichtigt werden. Wir waren geschockt als wir die ersten Baupläne, leider aus der Zeitung und nicht persönlich oder in einer Informationsveranstaltung der Anwohner, sahen. Ein riesiger rechteckiger Klotz, der von seiner Gebäudehöhe höher als das Familiegebäude werden soll!? Umgeben von drei weiteren kantigen Gebäudekomplexen die in engster Bebauung zum Moorlandstief und den vorhandenen Häusern des Dünkagel und Tivoli stehen!?

Wir verstehen es nicht. Warum hat man sich nicht zusammengesetzt und das Bauvorhaben gemeinsam geplant? Oder war das etwa so im Sinne des Rates der Stadt? Hat denn keiner darüber nachgedacht?

So würden Gebäude entstehen, die das Ortsbild Jever nachhaltig und für eine lange Zeit prägen. Am Ortseingang angekommen zunächst das Familie Gebäude mit einer uncharakteristischen und rein wirtschaftlichen Bebauung. Dazu rechtsseitig ein ebenfalls so erscheinendes Objekt, ehem. OPTI. Dann Reifen Kaufmann und gegenüber ein unendlich hoch und unendlich lang erscheinendes Gebäude, was wie eine Plattenbausiedlung wirkt. Ein Objekt, das scheinbar aus rein wirtschaftlichen Interessen erbaut werden soll.

Alleine die beiden Gebäude direkt am historischen Moorlandstief, lassen das Moorlandstief dann nur noch wie einen kleinen Graben aussehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan den Rahmen der baulichen Entwicklung regelt, nicht aber die konkrete Ausgestaltung eines Projektes. Im vorliegenden Fall berücksichtigen die Festsetzungen zur Nutzungsart, zum Nutzungsmaß und zur baulichen Gestaltung die dort vorgefundenen Ausgangssituationen (unmittelbare Lage an einer Hauptverkehrsstraße und Eingangsbereich von Jever).

Insofern ist die mit dem Bebauungsplan verfolgte Akzentuierung des Eingangsbereiches ein städtebaulich übliches und nachvollziehbares Entwicklungsziel, welches im Übrigen auch weitgehend bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 verfolgt wurde.

Der Bebauungsplan erlaubt eine aus Sicht der Stadt verträgliche Bebauung für den Eingangsbereich.

Ein Vergleich mit der Einzelhandelsimmobilie kann nicht angestellt werden.

Das hier durchgeführte Bauleitplanverfahren entspricht den Anforderungen an die Beteiligung der Betroffenen im vollen Umfang. Hierbei darf allerdings nicht verkannt werden, dass Beteiligungsprozesse nicht so weit gehen können, unmittelbaren Einfluss auf die Ausgestaltung konkreter Projekte zu nehmen. Auch stellt das Recht auf Nutzung eines Grundstücks einen hohen, zu berücksichtigenden Belang im Abwägungsprozess neben den öffentlichen und sonstigen privaten Belangen dar.

Die Bebauung am Moorlandstief wäre nicht nur bereits nach heutigem Planungsrecht (§ 34 BauGB) zulässig, sondern rundet das dort vorhandene Siedlungsgebiet unter Einhaltung des 10,0 Meters Räumuferstreifen ab.

Zu unserem Wohngebäude würde hinzukommen, dass uns die Sonne im Dezember, Januar und Februar erst gegen Mittag erreichen würde, da diese beiden geplanten Gebäude 9 Meter hoch wären. Zu dem kommt, dass die Gebäude der Höhe der Straße angepasst werden müssten. Die Mühlenstraße liegt ca. 1,5 Meter höher als die Straße Beim Dünkagel. Darauf würde der Gebäudekomplex mit einer Höhe von 12,5 Meter kommen. Also für uns eine Sichtbarriere von fast 14 Metern Höhe. Dann eine Gebäudelänge von 70 Metern und dazu die Gebäudeflächen der kleineren Gebäude. Wir würden uns dann fühlen wie in einem schlechten Science Fiction Film; eingesperrt hinter Mauern.
Wertverlust unserer Gebäude und was viel schlimmer ist: "Verlust der Lebensqualität" .

Zudem die Angst, dass an unseren Häusern Schäden entstehen könnten. Bitte beachten sie, dass wir auf Moorland gebaut haben und der Untergrund eh schon sehr schwammig und nachlässig ist. Bei einer Grundwasserabsenkung, beim Rammen oder Bohren haben wir Angst, dass dadurch an unserem Haus Schäden entstehen könnten. Damalig in den 1960 Jahren sind alle Häuser in der Straße Beim Dünkagel abgesackt. Kein Haus dort steht mehr grade. Wir haben das Haus von einem Sachverständigen nun neu vermessen und begutachten lassen.

Als das erste Bild des Bauvorhabens in der Zeitung abgebildet wurde, waren wir völlig sprachlos und überrascht. Keiner hatte uns darauf vorbereitet und als dann nur wenige Wochen später plötzlich ein Raupenbagger hinter unseren Häusern auftauchte und vor nichts mehr halt zu machen schien und Bäume und Büsche niederriss, waren wir völlig perplex. Nur mit Mühe und Not konnten wir den Baggerfahrer daran hindern weitere Bäume und Sträucher der Anwohner raus zu reißen. Schließlich mussten wir die Polizei verständigen, die den Vorfall aufnahm.

Unsere direkten Nachbarn, Herr Werner und Frau Gertrud Hinrichs, sind beider sehr schwer erkrankt und konnten sich nicht davor wehren, dass der Bagger dort eine uralte Birke der Hinrichs einfach platt gemacht hatte. Genauso erging es einigen anderen Nachbarn. So geht man doch nicht mit Menschen bzw. Bürgern um. Keine Vorwarnung, keine Absprachen und keine Info. Danke!

Die dargestellten Beeinträchtigungen auf das Grundstück „Beim Dünkagel 14“ sind schon alleine wegen der Abstände zu den geplanten Gebäuden und der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 Meter nicht zu erwarten.

Dieser Sachverhalt betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Ggfs. sind Beweissicherungsverfahren während der Baumaßnahme vorzusehen.

Bereits im Vorfeld der Eröffnung des Bauleitplanverfahrens wurden die Anlieger über das Vorhaben informiert. Auch erfolgte die angesprochene Rodung nach Vorankündigung durch den Investor.

Sollten tatsächlich Bäume von angrenzenden Grundstücken ohne Einverständnis der Grundeigentümer entfernt worden sein, so wären diese Sachverhalte unter den Beteiligten (Investor und Betroffene) zu regeln gewesen. Dieser Sachverhalt betrifft das Bauleitplanverfahren nicht.

Die am Moorlandstief geplanten Gebäude lassen auf Grund ihrer Nähe zum Hauptgebäude, unseren Häusern und dem Moorlandstief keinen Raum für die Natur mehr übrig. Der schöne grüne Gürtel entlang des Moorlandstiefes bot für viele Tiere einen willkommenen Lebensraum. Dieser ist ausgelöscht. Es ist kein Ersatz geplant. Auf Grund des beschleunigten Verfahrens wurde nicht mal die Umweltbehörde gefragt.

Wir fühlen uns als Anwohner und Bürger Jevers schlichtweg übergangen bzw. überrannt.

Warum baut man nicht dezenter und im Einklang des historischen und sonst so schönen Ortsbildes Jever.

Bitte überdenken sie ihr Handeln. Niedrigere, schmalere Gebäude, vielleicht eine kleine Grünanlage in parkähnlicher Form im Einklang der Natur.

Das ist doch eine Möglichkeit die sich hier bietet, um Jever auch hier nachhaltig zu verschönern.

MFG

Mit dem Bebauungsplan wird lediglich eine Bebauung am Moorlandstief ermöglicht, welche bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Jever dargestellt wird.

Hierbei werden die Belange des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft (Räumuferstreifen) der städtebaulichen Eigenart und die Belange der Nachbarn ausreichend gewürdigt.

Im Zuge der Vorbereitung und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens fand ein intensiver Beteiligungsprozess der Anwohner statt.

Die vorgenannten Bedenken sind überwiegend nicht zutreffend und werden entsprechend nicht berücksichtigt.

B 9	Gerda u. Hans-Wilhelm Drabent, 11.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, nachdem bei der letzten Planungsausschusssitzung unsere Bedenken und Einwände nicht berücksichtigt worden sind wieder holen wir sie hiermit. Stattdessen berücksichtigt die Planung wiederum nur die Interessen des Inverstors. Dieser bezahlt die Bauleitplanung und erhält deshalb von der Stadt Jever Ausnahmegenehmigungen, die es an anderer Stelle der Stadt nie geben würde. Die Bedenken der Bürger spielen leider bei den gewählten Ratsvertretern keine Rolle.</p> <p>Alle Gebäude fügen sich überhaupt nicht in die Umgebung und damit in das Stadtbild ein. Damit verstoßen sie gegen das Baugesetzbuch. Hier werden fünf hohe und lange Fremdkörper in eine gewachsene Umgebung aus Häusern der sechziger Jahre gebaut. An dieser Stelle passen sie nicht ins Ortsbild. Die Grundstücke sind für eine derartige verdichtete Bebauung nicht geeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Grundstücke lassen keinen Raum für vernünftige Grenzabstände und Außenanlagen. - Der Standort direkt an der Hauptstraße eignet sich nicht für ein Seniorenheim - Die Gebäude mauern die vorhandene Wohnbebauung regelrecht ein. - Der Bauteppich am Moorlandstief ist für eine verdichtete Wohn-block-bebauung nicht geeignet, hier passen allenfalls Einfamilienhäuser hin. <p>Grundsätzlich sind wir für eine Bebauung der brachliegenden Fläche, aber in den geplanten Dimensionen lehnen wie den Bebauungsplan ab! Seit der Rodung der Bäume und Büsche wirkt das Grundstück noch verwahrloster und bedarf dringend einer Pflege. Der Zaun ist umgekippt und das Gras und Unkraut steht meterhoch wächst auf die Straße beim Tivoli. Hier sollte der neue Eigentümer dringend handeln!</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die von den Anliegern und Bürgern während der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Anregungen wurden nicht nur ausführlich in der entsprechenden Fachausschusssitzung behandelt, sondern es wurde auch seitens der politischen Gremien angeregt, die Abstände der rückwärtigen Baugrenze zu erweitern und die Bauteppiche am Moorlandstief weiter auseinander zu ziehen. Beiden Forderungen wurde nachgekommen. Insofern ist die Behauptung, dass die Anregungen nicht beachtet wurden, unzutreffend. Auch bereitet der Bebauungsplan keine Ausnahmen vom geltenden Planungsrecht vor, sondern modifiziert einige Festsetzungen lediglich geringfügig. Die Siedlung „Beim Dünkagel“ mit ihren Einfamilienhäusern der 1960-er Jahre kann für den Planungsbereich aufgrund seiner Lage an der Hauptstraße nicht als prägendes Element angeführt werden. Vielmehr verfolgte der bereits bestehende Bebauungsplan Nr. 74 eine ähnliche städtebauliche Entwicklung wie aktuell beabsichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sowohl der Räumuferstreifen als auch der Mindest- Grenzabstand wird nach den Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugrenzen) eingehalten. - Aus Sicht der Stadt eignet sich der Standort zur Ansiedlung einer Senioreneinrichtung mit Service Wohnen - Mit Abmessungen von 20,0 m x 10,5 m und der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 m entsprechen diese Gebäudevolumina gängigen Doppelhäusern und würden sich sogar nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. <p>Die unterlassene Pflege des geräumten Baugrundstücks ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung</p>

B 10	Ingrid und Georg Poppinga, 11.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Wir sind mit den Abwägungen der Planungsausschuss-Sitzung vom 27.4. Nicht einverstanden und wiederholen unsere Bedenken gegen den Bebauungsplan 102.</p> <p>1. Das Hauptgebäude des geplanten Pflegeheimes ist zu hoch (12,5 m statt max.9 m in der Umgebung). Es wird beim Gebäudemaß nicht berücksichtigt, dass die Häuser in der Umgebung teilweise bis zu 1,5m tiefer liegen. Das Hauptgebäude soll 4 Geschosse bekommen (2 Geschosse mehr als üblich für die gesamte Umgebung). Der geplante Möbelmarkt auf der anderen Straßenseite (van Mark) darf nach aktueller Planung nur 8 m hoch sein. Wie passt das zusammen?</p> <p>2. Das Gebäude ist fast 70m lang, damit eines der längsten Gebäude in der Stadt, es passt sich nicht der Bebauung der Umgebung an und gehört nicht an den Stadtrand und Orteingang. Der Wohnblock mit 12 Eigentumswohnungen ist an dieser Stelle unnötig, viel zu hoch und mit 30 Metern viel zu lang. Insgesamt riegeeln die Gebäude die vorhandenen Wohnhäuser ab und mauern sie regelrecht ein. Die Lage ist wegen des starken Verkehrs für ältere Menschen völlig ungeeignet und viel zu weit von Stadtzentrum entfernt.</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die nebenstehenden Anregungen 1 - 6 wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung annähernd gleichlautend vorgetragen und dort entsprechend ausführlich abgewogen.</p> <p>1. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zulässige Gebäudehöhe lediglich um 0,5 m auf nunmehr 12,50 m erhöht wird. Der Abstand der Baugrenze zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen wurde in überwiegenden Teilen von 7, 0 m ursprünglich, auf nunmehr mindestens 8,0 m und sogar auf 10,0 m erhöht Der Bebauungsplan Nr. 43 B sieht für die Einzelhandelsimmobilie einen Bauteppich von 130 Meter x 60 Meter vor und trägt den besonderen Anforderungen an eine Einzelhandelsimmobilie Rechnung. Insofern können die dort vorgesehenen Gebäude von 8,0 m Höhe nicht mit der im Bebauungsplan Nr. 102 vorgesehenen Gebäudehöhe verglichen werden.</p> <p>2. Der Bebauungsplan erlaubt mit seinen Festsetzungen die Ausbildung einer straßenbegleitenden und den Eingangsbereich akzentuierenden zeitgemäßen Bebauung. Nach dem bisherigen Bebauungsplan waren in der offenen Bauweise mindestens zwei Gebäude à 50 Meter Länge zulässig. Nunmehr teilt sich diese Fassadenlänge auf 70,0 Meter und 30,0 Meter auf. Die vorhandenen Wohngebäude orientieren sich eindeutig zur Straße „Beim Dünkagel“; die beabsichtigten Neubauten orientieren sich hingegen zur Mühlenstraße und halten mit Abständen von mindestens 30 Metern zu den Bestandsgebäuden ausreichend Abstand. Von einer „Einmauerung“ kann keine Rede sein. Aus Sicht der Stadt eignet sich der gewählte Standort zur Ansiedlung einer senioren gerechten Wohnanlage.</p>

3. Die Wohnblöcke am Moorlandstief verschatten mit ihrer Höhe und Bauweise die Nachbargrundstücke. Optisch passen sie nicht zu den vorhandenen Einfamilienhäusern und wirken wie Fremdkörper am Eingang zum MoorlandNaturschutzgebiet.

4. Die Bebauung ist viel zu dicht:

- es besteht kaum Platz für notwendige Grünanlagen und Bäume
- es gibt nur unzureichende Außenflächen für die Bewohner und deren Besucher
- der Moorlandsweg ist als Ausweichweg zum spazieren gehen für ältere Menschen ungeeignet.

5. Die Anzahl der geplanten Parkplätzen ist im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen viel zu gering für ca. 80 Pflegeapartments, 24 Wohnungen, für angeblich 100 Mitarbeiter sowie die Besucher, es gibt keine Wendemöglichkeiten auf dem viel zu kleinen Grundstück.

Der Besucher und Lieferverkehr sowie die Baufahrzeuge behindern den Verkehr zwischen den Kreisverkehren in der Mühlenstraße. Die Straßen in der Umgebung werden schon jetzt immer zugeparkt.

Die Feuerwehrezufahrten sind konzeptionell nicht ausreichend durchdacht.

6. Es wird befürchtet, dass die Gründungsarbeiten unsere Häuser in der Umgebung nachhaltig beschädigen. Wir beantragen deshalb ein Beweissicherungsverfahren. Eine Empfehlung dafür reicht nicht!

Der berechtigten und wohl begründeten Bedenken der Bürger wurden erneut bei der Planung nicht berücksichtigt, deshalb lehnen wir die Vorgaben des Bebauungsplanes wieder ab!

Mit freundlichen Grüßen

3. Die in diesem Bereich vorgesehenen zwei Bauteppiche erlauben die Realisierung von zwei Gebäuden, welche in Anbetracht der Abmessungen von 20,0 m x 10,5 m und der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,0 m vergleichbar von Doppelhäusern sind. Solch eine Bebauung harmonisiert mit den dahinter liegenden Siedlungsgebäuden und berücksichtigt sowohl den nach NBauO erforderlichen Mindestabstand als auch den 10,0 m breiten Räumuferstreifen.

4. Der Bebauungsplan setzt auf dem insgesamt ca. 7.000 m² Grundstück lediglich 2.800 m² überbaubare Bereiche fest; dies entspricht einer GRZ von 0,4, bezogen auf das gesamte Grundstück. Somit stehen für die Gestaltung von Freianlagen ca. 4.200 m² Grundstücksflächen zur Verfügung.

5. Der Nachweis ausreichender Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Dieser Nachweis ist im Zuge des Bauantrages zu liefern. Durch das Vorhaben werden für die Hauptstraße keine Verkehrsmengen erzeugt, welche deren Funktion unangemessen beeinträchtigen würde. An dieser Stelle bestand schon immer Baurecht. Details zur Organisation der Zu-/Abfahrtsverkehre bleiben der Ausgestaltung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

6. Dieser Sachverhalt betrifft nicht das Bauleitplanverfahren. Ggfs. sind Beweissicherungsverfahren während der Baumaßnahme vorzusehen.

Aus Sicht der Stadt kann mit Umsetzung des Bebauungsplanes ein für die jeversche Stadtentwicklung seit langer Zeit verfolgtes Ziel erreicht werden. Die vorgenannten Gründe stellen überwiegend das subjektive Empfinden eines betroffenen Anliegers dar. Hierbei werden weder die gesamtstädtischen Interessen, noch die örtlichen Gegebenheiten oder auch das bestehende Planungsrecht ausreichend in die Betrachtung eingestellt. Insofern weist die Stadt die vorgetragene Anregung zurück.

B 11	Silvia u. Harald Hermann, 11.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers, sehr geehrte Ratsmitglieder,</p> <p>in der Sitzung des Planungsausschusses blieben die gut begründeten Einwände der Bürgerinnen und Bürger unberücksichtigt und wurden ohne konkrete fachliche Gründe zu nennen verworfen. Die Fachfragen der Bürger konnten nicht beantwortet werden und blieben im Raum stehen. Die Ratsherren ignorierten unser mitgebrachtes Modell im Maßstab 1:200. Am Modell hätte man sofort die tatsächlichen und unmöglichen Dimensionen des Bauvorhabens erkennen können. Der Investor hat bisher außer einer Ansicht und eines Lageplans (absichtlich?) keine ähnliche Visualisierung vorgestellt. Mit Hilfe unseres Modells und den damit verbunden Diskussionen mit den Bürgern konnten fast 1000 Unterschriften gegen den Bebauungsplan gesammelt werden, die wir noch überreichen werden. Wir wiederholen hiermit unsere Bedenken, die durch die Abwägungsergebnisse weder fachlich noch sachlich begründet und keinesfalls entkräftet wurden und hoffen, dass sie diesmal mehr Berücksichtigung finden.</p> <p>Zu Punkt 1:</p> <p>Der Bebauungsplan 74 sieht eine zweigeschossige offene Bebauung mit Satteldächern vor. Es ist dort zwar eine Höhe von 12m vorgesehen, diese kann jedoch nicht als Grundlage für die geplanten Wohngebäude gesehen werden, denn zwei Geschosse hätten zusammen mit einen Satteldach nur eine Höhe von max. 9 Metern. Im Grunde ist die fiktive Höhe von 12m in Verbindung mit einer Zweigeschossigkeit ein Widerspruch in sich. Weiterhin ist die Länge der Gebäude auf 50 m beschränkt. worden.</p> <p>Da jedoch keine einzige der gestalterischen Vorgaben auf die geplanten Gebäude zutreffen, muss also ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Auffassung, dass die in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Sachverhalte im Fachausschuss am 27.04.2016 nicht ausreichend behandelt wurden, ist unzutreffend; vgl. hierzu auch die ausführlichen Abwägungsvorschläge vom 21.04.2016</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen Z = II und GH max. 12,0 m sind kein Widerspruch, da durchaus ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen mit insgesamt 6,5 – 7,0 Meter und einem Satteldach von ca. 5,5 – 6,0 Metern hätte realisiert werden können.</p> <p>Bislang waren innerhalb des Bauteppichs mindestens zwei Gebäude à 50 Meter Länge zulässig. Diese werden nun in der abweichenden Bauweise auf 70,0 Meter und 30,0 Meter aufgeteilt.</p> <p>Über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen entscheidet die Stadt gem. § 1 Abs.3 BauGB „soweit und sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist“</p> <p>Dieser Umstand liegt vor, da die Stadt ein Interesse daran hat, das Grundstück im Eingangsbereich einer adäquaten Nutzung zuzuführen und somit einen städtebaulichen Missstand aufheben kann.</p>

Zu Punkt 4.3

Die hohe Verkehrsbelastung von 16500 KFZ/24h stellt nicht nur für die Zufahrten des Pflegeheimes ein großes Problem dar. Es ist auch für die vom Tivoli kommenden Anlieger oft ein großes Problem auf die Mühlenstraße zu gelangen, weil die Autofahrer aus der Stadt kommend die Einfahrt in den Kreisverkehr vom Tivoli einfach ignorieren. Das wird bei zwei zusätzlichen Einfahrten zwischen den Kreisverkehren für die Mitarbeiter und Besucher des Pflegeheims ein großes Problem werden. Unfälle (auch mit Radfahrern) sind hier vorprogrammiert.

Zu Punkt 4.6

Der Mischwald entlang des Moorlandstiefs wurde bereits ohne eine konkrete Ankündigung entfernt. Dabei wurden auch widerrechtlich Sträucher, Gebüsch und eine große Birke der Nachbarn Hinrichs auf deren Grundstück entfernt. Diese Birke liegt (immer noch) noch als trauriges Mahnmal am Ende des Dünkagels.

Der Mischwald bot den Anliegern bisher einen großen Schutz als Sicht und Lärmschutz gegen die Parkplätze des Familia-Einkaufszentrums. Seitdem vernehmen wir diesen Lärm sehr deutlich und das werden auch die zukünftigen Bewohner der Wohnblöcke zu ertragen haben. Die Rodung war zu diesem Zeitpunkt äußerst ärgerlich und völlig unnötig und sehr schädlich für die Vegetation und die darin lebenden Tiere, da ein eventueller Baubeginn erst nächstes Jahr wäre. Auch wenn es in Jever wohl keine Baumschutzsatzung mehr gibt, ist dieses Vorgehen trotzdem zu verurteilen. Der NABU hat uns das bestätigt. Fledermäuse und Wildsperlinge sind seitdem verschwunden. Sie stehen auf der roten Vorwarnliste. Das ist die Folge eines verkürzten Verfahrens nach §13a, weil ansonsten vorher eine Umweltprüfung hätte vorgenommen werden müssen. Ob das zulässig war, wird in einem Normenkontrollverfahren zu überprüfen sein.

Zu Punkt 4.7

Die geplanten Gebäude passen sich überhaupt nicht der örtlichen Umgebung und den gewachsenen Strukturen an (§34 BauGB). Das Ziel der Planung ist eine "räumliche Fassung der Mühlenstraße". Für die Anwohner bedeutet es einen unzumutbaren Einmauerungseffekt. Hier ist jegliches Feingefühl in der Planung im Verhältnis zur Umgebung zu vermissen.

Zu Punkt 4.3:

Bzgl. der Verkehrsabwicklung teilt die Stadt die Bedenken des Bürgers nicht. Auch sind diesbezüglich weder vom Landkreis als Verkehrsbehörde noch der Polizei entsprechende Bedenken vorgetragen worden.

Zu 4.6:

Einerseits stellte die Vegetation am Moorlandstief keinen Mischwald dar und andererseits wurden die Rodungsarbeiten entgegen der Aussage des Bürgers vom Investor in einer Anliegerversammlung Ende Januar 2016 rechtzeitig angekündigt. Die Rodungsarbeiten vor der einsetzenden Brutperiode sind in Anbetracht der beabsichtigten Bebauung rechtmäßig durchgeführt worden. Diesbezüglich gab es auch keine Beanstandungen seitens der hierfür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB sind im vollen Umfang erfüllt.

Zu 4.7:

Die Stadt möchte mit dem vorliegendem Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Überwindung eines städtebaulichen Missstandes schaffen. Hierbei soll eine für den Ort verträgliche und der Eingangssituation entsprechende städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Eine Orientierung an der westlich angrenzenden Siedlung mit ihrer Einfamilienhaus-Prägung scheidet aus und würde die bisherigen Planungsziele des BP 74 aufheben.

Zu Punkt 5

Das "dominante Gebäude" an der Mühlenstraße wurde sofort von den Bürgern (nicht von den Anliegern) als Klotz, Bunker, Fabrik, Verwaltungsgebäude, neue Post, Prora u.ä. bezeichnet. Solch ein viergeschossiges Gebäude passt überhaupt nicht an den Ortseingang und schon gar nicht fast ohne jeglichen Abstand zum Radweg an der Mühlenstraße. Die geplanten zusätzlichen Wohnblocks vergrößern nur das derzeitige Überangebot für "betreutes Wohnen" in Jever. Im letzten Absatz wird erneut auf die räumliche Einfassung und damit den Einmauerungseffekt von der Mühlenstraße bis zum Moorlandtief hingewiesen.

Zu Punkt 6.1

Der schmale Geländestreifen ist in Wirklichkeit nur zwischen 22 und 24 Meter breit. Davon abziehen muss man den Räumferstreifen von 10 m und eventuell noch die Böschungskante. Damit verbleibt ein nur ein sehr geringes Gebäudemaß, das allenfalls für Ein-oder Zweifamilienhäuser geeignet wäre. Diese müssen sich aber der direkten Umgebung der Siedlung beim Dünkagel in Art und Form anpassen.

Zu Punkt 6.2.

Die nochmals erweiterte Gebäudehöhe wurde auf 12,5 m festgelegt. Weiterhin wurde die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht. Tatsächlich sind es inklusiv dem Staffelgeschoss sogar vier Geschosse. Dies ist für die umliegende Umgebung viel zu hoch. Sehr deutlich wird dies an der enormen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 die vorher nur 1,2 betrug. Damit ist die bauliche Dichte nochmals um nochmals 50% erhöht worden.

Zu Punkt 6.3

Die Gebäude halten wegen ihrer überdimensionalen Ausmaße auf einem sehr schmalen Grundstück nur die gesetzlich geforderten Mindestabstände ein. Dadurch ist die Beeinträchtigung der direkt dahinter wohnenden Anlieger enorm. Solche Beeinträchtigungen muss man allenfalls im innerstädtischen Bereich hinnehmen, in der Vorstadt ist solche eine Beeinträchtigung nicht zumutbar.

Zu 5:

Der Bebauungsplan schafft den Rahmen für eine dem Ort und der Grundstückssituation angepassten baulichen Entwicklung.

Durch die Baugrenzen wird die Lage der künftigen Gebäude auf dem Grundstück unter Würdigung nachbarschaftlicher und städtebaulicher Kriterien festgelegt. Von Ausbildung einer Festungsmauer kann nicht die Rede sein. Diese Ausführungen sind unzutreffend.

Im Übrigen ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung in ökonomische Entscheidungsprozesse einzelner Grundeigentümer einzugreifen.

Zu 6.1:

Mit Abmessungen von 20,0 m x 10,5 m und der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 Meter entsprechen diese Gebäudevolumina gängigen Doppelhäusern und würden sich sogar nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Sowohl der 10 Meter Abstand zur Böschungsoberkante als auch ein Abstand von 3,0 Meter werden durch die Baugrenzen im Entwurf eingehalten.

Zu 6.2:

Der Entwurf zum Bebauungsplan setzt drei Vollgeschosse anstatt der bisher zulässigen 2 Vollgeschosse fest. Die Gebäudehöhe wird lediglich um 0,5 Meter gegenüber den gültigen Festsetzungen erhöht.

Die Einführung einer GFZ von 1,8 betrifft lediglich das Sondergebiet für das Seniorenheim und resultiert aus der GRZ von 0,6 und ist für die Situation des Grundstücks an einer Hauptverkehrsstraße städtebaulich nicht nur verträglich, sondern auch gewollt.

Zu 6.3

Der Bebauungsplan mit den festgesetzten Baugrenzen und den Nutzungsmaßen trägt den städtebaulichen, den bisherigen planungsrechtlichen aber auch den nachbarschaftlichen Belangen hinreichend Rechnung. Die Baugrenzen sehen überwiegend größere Abstände zu den Nachbargrundstücken vor, als sich voraussichtlich nach NBauO ergeben würden.

Entlang des Moorlandstiefs erfüllen die Grenzabstände die NBauO (0,5H) nicht, hier ist der sogenannte Mindestabstand von nur 3m gesetzeswidrig und damit abzulehnen. Das wäre in einer Klage gegen die Baugenehmigung zu überprüfen. Der Schattenwurf wurde laut "Verschattungsstudie" definitiv nachgewiesen, jedoch ignoriert und führt zu einer nicht hinzunehmenden Einschränkung der Lebensqualität.

Die Längen der Gebäude sorgen für eine unverträgliche Ausdehnung der Gebäude auf die Umgebung. Das Gebäude des Pflegeheims ist mit 70 m das längste Wohngebäude in der Stadt. In Zusammenhang mit der enormen Höhe wird es für einen sehr schlechten städtebaulichen ersten Eindruck sowie einen für immer verbauten Blick auf Schloss und Kirchturm für alle ankommenden Einwohner und Besucher (Touristen) der Kleinstadt Jever sorgen. Hier von einer angemessenen Auflockerung der Baukörper zu sprechen ist schon mehr als dreist und äußerst unqualifiziert.

Zu Punkt 6.5

Die Entsorgung mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen ist ein großes Problem für alle Anlieger und für die gesamte Umgebung. Hier wäre es interessant, genaueres zu erfahren über das mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Sanierungskonzept.

Das ist bisher den Anliegern vorenthalten worden. Diese Information muss schnellstmöglich nachgeholt werden. Ob jemals alle Stoffe entfernt werden und welche Auswirkungen sie langfristig auf den Wasserhaushalt haben werden, muss sorgfältig und großflächig über das Grundstück hinaus geprüft werden. Da die Stadt Jever schon lange von dieser Verschmutzung Kenntnis hatte, muss ihr hier ein Mitverschulden an der bisher unterlassenen Entsorgung und damit der Gefährdung der Einwohner vorgehalten werden.

Zu Punkt 6.6

Die Regelung der Verkehrssicherheit wird in diesem Konzept grob vernachlässigt.

Solch einen sensibler Bereich von zukünftigen Bewohnern an einer der meistbefahrenen Hauptstraße überhaupt anzusiedeln mit fast keinem Abstand zum vielgenutzten Radweg mit nicht einsehbaren Ausfahrten grenzt schon an grobe Fahrlässigkeit und zeugt von völliger Unkenntnis oder Ignoranz der örtlichen Gegebenheiten.

Mit Verschiebung der Bauteppiche am Moorlandstief, der dort festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 Metern und dem Abstand der rückwärtigen Baugrenze kann den nachbarschaftsschützenden Belangen hinreichend entsprochen werden.

Nach Auffassung der Stadt schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung zur Umsetzung eines attraktiven städtebaulichen Ensembles im Eingangsbereich und bietet die Chance ein lange gehegtes städtebauliches Entwicklungsziel einer Lösung zuzuführen.

Die Anschuldigungen gegen die Verantwortlichen der Stadt und gegen den beauftragten Planer sind unverhältnismäßig und disqualifizieren die Argumente des Bürgers.

Zu 6.5

In einer Anliegerversammlung wurde Art und Weise, sowie die beabsichtigte Durchführung der Sanierungsarbeiten hinreichend durch den Gutachter erläutert. Im Übrigen können sich interessierte Anlieger bei der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Friesland über das Verfahren informieren.

Der Vorwurf gegen die Stadt bzgl. Versäumnisse im Hinblick auf die Altlastengefährdung ist unbegründet und entbehrt jeglicher Grundlage.

Zu 6.6

Einerseits werden die Belange des Verkehrs und der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer in der Begründung hinreichend abgehandelt. Desweiteren hat weder die zuständige Polizei noch die Verkehrsbehörde beim Landkreis Friesland Bedenken gegen die dort formulierten Vorschläge zur verkehrlichen Anbindung erhoben.

Außerdem erlaubt die 3,0 – 5,0 Meter breite Vorgartenzone eine gefahrlose Ausgestaltung eines Haupteinganges.

Zu Punkt 7.3

Hier verweisen wir nochmals auf Punkt 6.6

Zu Punkt 7.6

Hier verweisen wir nochmals auf Punkt 4.6

Zu Punkt 7.8

Alle bisherigen oben angeführten Auswirkungen lassen nur den Schluss zu, dass die Auswirkungen auf die Nachbarschaft von einem bisher nie dagewesen enormen Ausmaß sind. Noch nie fühlten sich die Anwohner in einer derartigen Weise von einem Bauvorhaben so bedroht und in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Mehrere Anwohner beabsichtigen wegzuziehen.

Die Intention des bisherigen Bebauungsplanes 74 und deren Auswirkungen waren hier deutlich geringer. Einseitig werden hier sämtliche Wünsche der Investoren in dem Bebauungsplan 102 erfüllt, ohne in irgendeiner Art und Weise die berechtigten Belange der Bürgerinnen und Bürger zu beachten. Selbstverständlich mussten die Anwohner damit rechnen, dass irgendwann weitere Einfamilienhäuser gebaut werden, etwas anderes passt auch gar nicht auf das schmale Grundstück am Moorlandstief. Das irgendjemand jemals auf die Idee kommt, derartige Wohnblöcke in diese sensible Umgebung als Eingang zum "Naturschutzgebiet Moorland" zu planen ist völlig unvorstellbar gewesen und macht die Anwohner und viele Jeveraner, Butenjeveraner und Touristen mit denen wir an unseren Infoständen gesprochen haben einfach nur fassungslos. Das Unverständnis über so wenig städteplanerische Sensibilität sowie die mangelnde Fach- und Sachkenntnis der Verantwortlichen ist weit über die Grenzen Jevers hinaus nur auf Unverständnis gestoßen. Deshalb lehnen wir auch im Namen der Bürgerinitiative den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form ab!

Wir beantragen im Interesse der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Jever nochmals für die weitere Planung anstelle einer Abwägung eine Mediation zu setzen in der auf Augenhöhe miteinander gesprochen wird

Zu den Punkten 7.3; 7.6 und 7.8

Hier wird auf die vorstehenden sachbezogenen Abwägungsvorschläge verwiesen. Die Einschätzung des Bürgers, dass die Anlieger völlig unerwartet mit überdimensionierten und urbanen Bauformen konfrontiert werden, ist unzutreffend, da auch der rechtskräftige Bebauungsplan eine ähnliche bauliche Entwicklung ermöglicht hätte.

Auch hat bisher eine äußerst intensive Einbeziehung der Anlieger in den Prozess der Bauleitplanung stattgefunden.

Leider wurden die von der Stadt vorgetragene sachlichen Hintergründe zur Abwägung nicht anerkannt, da diese offensichtlich nicht den Vorstellungen der Einwender entsprachen.

B 12	Enno Graalfs, 14.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung bringe ich folgende Einwände gegen die "Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 und des Begründungsentwurfes sowie gegen ihr Schreiben vom 01.06.2016 vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Bearbeitung der 27 Stellungnahmen von Anwohnern und Bürgern und der Sammelstellungnahme mit über 700 Unterschriften durch das mit der Planaufstellung beauftragte Planungsbüro halte ich für falsch. Der Planer ist aus meiner Sicht als "befangen" zu betrachten. Er hatte natürlich Interesse daran, seinen Plan zu vertreten und hat entsprechende Argumente gefunden. Eine neutrale objektive Betrachtung fehlt völlig. Bereits in der Bauausschusssitzung hatte man den Eindruck, dass der Planer mit Unterstützung der Stadt alles abschmettert. Teilweise wurden die vorgebrachten Stellungnahmen aus meiner Sicht sogar ins Lächerliche gezogen. Ein ernsthaftes Entgegenkommen war nicht erkennbar. Der Verweis auf bereits vorher gemachte Zugeständnisse sollte beruhigen und ist als Augenwischerei zu betrachten. 2. Die einseitige Änderung des Bebauungsplanes zu Gunsten der ausschließlich wirtschaftlichen Interessen des Investors und zu Lasten der unmittelbar betroffenen Anwohner in den Straßen Beim Tivoli und Beim Dünkagel sowie der Bürger und Teilnehmer der Unterschriftenaktion ist aus meiner Sicht nicht bürgerfreundlich. Man hat den Eindruck, dass seitens der Stadt (Verwaltung u. Rat), des Planers und des Investors alles längst beschlossen ist. 	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Weder ist der Planer befangen, noch ist das bisherige Abwägungsergebnis falsch. Nachvollziehbar ist zum Teil die Tatsache, dass die Bürger mit der Abwägung nur bedingt zufrieden sind, da deren Anregungen nicht in allen Punkten gefolgt wurde. Festzustellen ist an dieser Stelle aber auch, dass die Stadt gehalten ist, einen allen Belangen gerecht werdende Abwägung vorzunehmen. Hierzu sind neben den zum Teil subjektiven, privaten Belangen auch die Belange der Allgemeinheit, der Stadtentwicklung und des Planungsrechtes ebenso wie die Rechte des Grundeigentümers (Investors) einzustellen. Der Abwägungsprozess bzw. die Auseinandersetzung mit den Anregungen wurde zu keiner Zeit ins Lächerliche gezogen. 2. Der Vermutung einer einseitig begünstigenden Planung kann schon alleine mit der von der Stadt Jever angeregten und vom Investor durchgeführten Informationsveranstaltung und der ausführlichen Abwägung der vorgetragenen Anregungen begegnet werden. Die Stadt schätzt allerdings die wünschenswerte städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle des Stadtgebietes anders ein, als von den Anliegern gewünscht. Orientierung für die Entwicklung kann nicht der Siedlungscharakter der Siedlung „Beim Dünkagel“ sein, sondern eine sich davon klar absetzende und an der Hauptstraße orientierte Bebauung mit einer gewissen Raumbildung.

3. Das ausschließlich nach den wirtschaftlichen Interessen eines Investors geplante "Sonderbaugebiet" birgt die Gefahr, dass dieser abspringt. Wer trägt dann die Kosten der jetzigen und einer erforderlichen künftigen Umplanung? Hierzu erkenne ich keine Regelung im Bebauungsplan.
4. Der Bebauungsplan enthält klare Regelungen zur Altlastensanierung. Hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung enthält der Plan lediglich eine Empfehlung. Aus meiner Sicht muss jedoch eine konkrete Auflage zur Untersuchung durch eine Fachfirma aufgenommen werden. Nach meinem Kenntnisstand haben im südlichen Bereich von Jever und auch am Tivoli und im Moorland Fliegerangriffe und Bombenabwürfe stattgefunden.
5. Die geplanten Gebäude sind an diesem Standort völlig überdimensioniert und passen nicht zum Stadtbild. Auch im Begründungsentwurf wird auf Seite 19 erwähnt, dass ein "dominantes Gebäude..." vorgesehen ist. Das 70 m lange dreigeschossige Gebäude direkt an der Mühlenstraße erweckt für mich eher den Eindruck einer Fabrikhalle als den eines städtebaulichen Hinguckers am Eingangsbereich der Stadt.
6. Auch aus Sicherheitsgründen halte ich das geplante Objekt aufgrund der unmittelbar angrenzenden stark befahrenen Hauptverkehrsstraße für äußerst fragwürdig. Die Anbindung über den kleinen unfallträchtigen Kreisell sowie die Anbindung unmittelbar vor dem großen Kreisell sorgen neben der Zufahrt zu den Gewerbeobjekten auf der gegenüberliegenden Straßenseite und vor dem Hintergrund der geplanten Veränderung beim Möbelmarkt (Nettomarkt geplant?) für noch mehr Gefahren. Auch ist zu berücksichtigen, dass vor Alten- und Pflegeeinrichtungen neue gesetzliche Vorgaben für die Einrichtung von 30KM-Zonen gelten. Beim geplanten Objekt ist mit An- und Abfahrten insbesondere durch ältere Verkehrsteilnehmer zu rechnen, die mit diesen zu erwartenden Gefahrenpunkten und dem zusätzlichen Fußgänger- und Fahrradverkehr evt. überfordert sind.

3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht die leichte Modifizierung von Festsetzungen vor. Hierdurch soll eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung für den Eingangsbereich der Stadt Jever ermöglicht werden. Im Übrigen ist Kostenträger für die Bauleitplanung der Investor; dies ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
4. Unter dem Hinweis Nr. 4 wird die Durchführung einer Sondierung bzgl. Kampfmittel empfohlen. Diese wird ohnehin im Zuge der Altlastensanierung zu erfolgen haben.
5. Aus Sicht der Stadt und unter städtebaulichen Gesichtspunkten entsprechen die Gebäude bzgl. ihren Abmessungen einer straßenbegleitenden und raumbildenden Bebauung im Eingangsbereich zur Stadt. Im Übrigen ermöglichte der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 ähnliche Gebäudevolumina.
6. Die Stadt sieht weder in der Umsetzung der Ziele nach dem aktuellen noch nach dem ursprünglichen Bebauungsplan die vom Bürger angeführten Probleme bzgl. der Verkehrssicherheit. Auch hat weder der Landkreis noch die Polizei im Zuge der bisherigen Verfahrensschritte Bedenken hierzu angemeldet.

7. Auf dem Gelände sind lt. Bebauungsplan 50 Stellplätze geplant. Dafür ist ca. die Hälfte für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die verbleibenden Plätze reichen bei weitem nicht aus, um die Besucher-, Versorgungs- und Mitarbeiterfahrzeuge aufzunehmen. Der Investor plant ca. 100 Neueinstellungen. Allein schon aufgrund dieser Anzahl entsteht besonders bei Schichtwechsel ein Bedarf, der auf dem Gelände nicht abgedeckt werden kann. Dieses hat zwangsläufig zur Folge, dass in die anliegenden Straßenbereiche zum Parken ausgewichen wird.
8. Durch die enge Bebauung, die Stell- und Lagerflächen und die Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen verbleibt kaum Platz für Grün- und Aufenthaltsflächen. Die Baum-Pflanzempfehlung (1 Laubbaum je 10 Stellplätze = 5 Laubbäume) ist lächerlich. Im Konzept der Objekte des "PflegeButlers" ist auf seiner Internetseite zu lesen: "Um das Haus angelegte Grünanlagen mit Baum- und Strauchbestand laden zum Verweilen ein. Auf den Geländen befinden sich Stallungen mit verschiedenen Tieren, die gepflegt und umsorgt werden können". Die in den Abwägungen und in der Begründung gegebene Empfehlung, dass für Spaziergänge im Grünen der angrenzende Moorlandsweg genutzt werden könne, kann nicht ernsthaft gemeint sein, denn für Senioren eignet sich dieser holprige Weg überhaupt nicht.
9. Die im bisherigen Verfahren getätigte Aussage, dass ein Wertverlust bei den angrenzenden Grundstücken/Gebäuden nicht eintritt, sondern eher eine Wertsteigerung zu erwarten ist, ist objektiv betrachtet nicht haltbar. In Jever ist zwar auf dem Immobilienmarkt eine positive Entwicklung der Marktpreise eingetreten, jedoch ist immer die Lage und das Umfeld mit einzubeziehen. Ein Objekt in der bisher unberührten idyllischen Lage ist auf dem Markt auf jeden Fall deutlich wertvoller als ein Objekt, das durch Gebäude in der geplanten Form abgegrenzt und dominiert wird. Mit geringeren Preisen ist also hier zu rechnen.
10. Die Entfernung zum Stadtzentrum ist zu groß. Der Hinweis auf die Möglichkeiten am Famila-Objekt kann nur bedingt gelten. "PflegeButler" schreibt auf seiner Internetseite, dass man von seinen Objekten innerhalb weniger Gehminuten alle Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Apotheke; Post, Bank ...) erreichen kann. Dieses wird nicht erfüllt.

7. Der konkrete Stellplatznachweis obliegt dem Baugenehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand der Regelungen eines Bebauungsplanes. Die für die Anlage erforderlichen Stellplätze sind entsprechend nachzuweisen bzw. abzulösen.
8. Das Areal bietet genug Platz für eine ansprechende Freiraumgestaltung mit Gartenbereichen Richtung Westen. Als Spazierwege stehen darüber hinaus die Gehwege an den Straßen oder aber die Wohnstraßen im angrenzenden Siedlungsbereich zur Verfügung.
9. Dieses Argument betrifft die Bauleitplanung nicht unmittelbar. Außerdem war bereits nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ähnlich dichte Bebauung möglich.
10. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1,0 – 1,2 km und ist als verträglich einzuschätzen. Im Übrigen sind auch Versorgungseinrichtungen, (Verbrauchermarkt, Bäcker, Café, Drogeriemarkt, Bankautomat und Frisör) im Bereich des Famila – Einkaufszentrums erreichbar.

11. Durch die Schaffung einer Pflegeeinrichtung dieser Größenordnung wird der ruinöse Wettbewerb vor Ort und in der Region mit Unterstützung der Stadt weiter gefördert. Bereits jetzt haben einige Einrichtungen wirtschaftliche Probleme, zumal noch weitere Einrichtungen in Nachbarorten geplant sind.

12. Ich bitte um eine neutrale objektive Behandlung der vorstehenden Einwände.

11. Ein ruinöser Wettbewerb für altersgerechten Wohnraum ist der Stadt nicht bekannt. Im Übrigen sind solche privatwirtschaftliche Belange nicht abwägungsrelevant.

12. Bereits im Vorverfahren wurden die vorgetragenen Anregungen neutral und objektiv behandelt.

B 13	Renate Gohr u. Sven Kanjahn, 14.07.2016	Anregung
	<p>Originalstellungnahme:</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers , sehr geehrte Ratsmitglieder,</p> <p>leider blieben die gut begründeten Einwände von uns und anderen Bürgern und Bürgerinnen zu 99% ungehört oder wurden schlichtweg ignoriert. Daher wiederholen wir unsere Einwände mit einer dieses Mal ihrerseits wirklichen Kenntnisname, Bearbeitung und Berücksichtigung aller Beteiligten.</p> <p>Zu Punkt 1: Der Bebauungsplan 74 ergibt in keiner Weise die Möglichkeit ein Gebäudekomplex wie Service-Wohnen an der Mühlenstraße(Höhe und Länge) zu errichten ohne einen neuen Bebauungsplan zu erstellen.</p> <p>Zu Punkt 4.3 Es wird weiterhin keine Rücksicht auf die jetzt schon hohe Verkehrsbelastung (16.500 KFZ/ 24h) genommen und durch noch zwei Einfahrten auf kurzer Strecke zwischen den Kreiseln erhöht. Ein Chaos und eine hohe Unfallgefahr werden wissend billigend in Kauf genommen.</p> <p>Zu Punkt 4.6 Die Rodungsarbeiten entlang des Moorlandstief wurden ohne Rücksicht auf seltene Tierarten die teils auf der roten Vorwarnliste stehen überhastet(durch den neuen Eigentümer) ausgeführt. Hier ist ein Normenkontrollverfahren, was wir als Wählerschaft der Grünen, fordern und empfehlen durchzuführen. Es wurde keine Umweltprüfung vorgenommen aus welchen Gründen auch immer.</p>	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Auffassung, dass die in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Sachverhalte im Fachausschuss am 27.04.2016 nicht ausreichend behandelt wurden, ist unzutreffend; vgl. hierzu auch die ausführlichen Abwägungsvorschläge vom 21.04.2016</p> <p>Zu 1. Diese Annahme entspricht nicht den Tatsachen. Auch nach den bisherigen Festsetzungen hätte dort eine Seniorenresidenz in ähnlichen Abmessungen realisiert werden können. Eine etwas massivere Bebauung im Ortseingangsbereich an der Hauptstraße war auch bisher erklärtes Planungsziel.</p> <p>Zu 4.3 Die Belange des Verkehrs werden in der Begründung hinreichend abgehandelt. Desweiteren hat weder die zuständige Polizei noch die Verkehrsbehörde beim Landkreis Friesland Bedenken gegen die dort formulierten Vorschläge zur verkehrlichen Anbindung erhoben.</p> <p>Zu 4.6 Die beabsichtigten Rodungsarbeiten wurden entgegen der Aussage des Bürgers vom Investor in einer Anliegerversammlung Ende Januar 2016 rechtzeitig angekündigt. Die Rodungsarbeiten vor der einsetzenden Brutperiode sind in Anbetracht der beabsichtigten Bebauung rechtmäßig durchgeführt worden. Diesbezüglich gab es auch keine Beanstandungen seitens der hierfür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Da im vorliegenden Fall die Anwendungsvoraussetzungen für den § 13 a BauGB vorliegen, konnte auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.</p>

Zu Punkt 4.7

Eine räumliche Fassung der Mühlenstraße durch den Bebauungsplan 102 "Service-Wohnen an der Mühlenstraße" in die gewachsenen Strukturen nach §34 BauGB kann nicht erwartet werden und lässt eine wirkliche Planung im Sinne der Umgebung und auch Anwohner missen.

Zu Punkt 6.1

Ein Geländestreifen von tatsächlichen 12 - 14 Metern Breite lässt allenfalls eine Räumlichkeit für Ein bis Zweifamilienhäuser zu um sich als Hinterlandbebauung(die eigentlich nicht erlaubt ist) der Straße beim Dünkagel anzupassen. Womit sich dann zwangsläufig der gesamte Bebauungsplan für die Grundstücke beim Dünkagel wegen Hinterlandbebauung ändern müsste.

Zu Punkt 6.2

Die nochmals erweiterte Gebäudehöhe wurde auf 12,50 m festgelegt. Weiterhin wurde die Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht. Was aber das Staffelgeschoss nicht beinhaltet und damit 4 Geschosse in Tatsächlichkeit ergeben. Scheinheilig wird hier aus einer 1,2 Geschossflächenzahl eine 1,8 Geschossflächenzahl gemacht, wodurch sich die bauliche Dichte wie durch ein Wunder nochmals um fast 50 % erhöht.

Zu Punkt 6.3

Überdimensionale Ausmaße und schmale Grundstücke → enorme Beeinträchtigung .Es geht hier um einen Vorstadtbereich und nicht um einen innerstädtischen Bereich. Grenzabstände entlang des Moorlandstiefs entsprechen nicht der NBauO und ergeben die Prüfung auf eine Klage. Ein Schattenwurf wurde mit einer Verschattungsstudie nachgewiesen, aber ignoriert.

Zu 4.7

Die Stadt möchte mit dem vorliegendem Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Überwindung eines städtebaulichen Missstandes schaffen. Hierbei soll eine für den Ort verträgliche und der Eingangssituation gerecht werdende städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Eine Orientierung an der westlich angrenzenden Siedlung mit ihrer Einfamilienhaus- Prägung scheidet aus und würde auch die bisherigen Planungsziele des BP 74 aufheben.

Zu 6.1:

Mit Abmessungen von 20,0 m x 10,5 m und der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 Meter entsprechen diese Gebäudevolumina gängigen Doppelhäusern und würden sich sogar nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Sowohl der 10 Meter Abstand zur Böschungsoberkante als auch ein Abstand von 3,0 Meter werden durch die Baugrenzen im Entwurf eingehalten.

Zu 6.2:

Der Entwurf zum Bebauungsplan setzt drei Vollgeschosse anstatt der bisher zulässigen 2 Vollgeschosse fest. Die Gebäudehöhe wird lediglich um 0,5 Meter gegenüber den gültigen Festsetzungen erhöht. Die Einführung einer GFZ von 1,8 betrifft lediglich das Sondergebiet für das Seniorenheim und resultiert aus der GRZ von 0,6 und ist für die Situation des Grundstücks an einer Hauptverkehrsstraße städtebaulich nicht nur verträglich, sondern auch gewollt.

Zu 6.3

Der Bebauungsplan mit den festgesetzten Baugrenzen und den Nutzungsmaßen trägt den städtebaulichen, den bisherigen planungsrechtlichen aber auch den nachbarschaftlichen Belangen hinreichend Rechnung. Die Baugrenzen sehen überwiegend größere Abstände zu den Nachbargrundstücken vor, als sich voraussichtlich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben würden. Mit Verschiebung der Bauteppiche am Moorlandstief, der dort festgesetzten Gebäudehöhe von 9,0 Metern und dem Abstand der rückwärtigen Baugrenze kann den nachbarschaftsschützenden Belangen hinreichend entsprochen werden.

Zu Punkt 6.5

Schnellstmöglich sind alle Interessierte und Anwohner über die Entsorgung der umweltgefährdeten Stoffe zu informieren! Weiterhin ist zu prüfen in wie weit, wie lang die Stadt Jever Kenntnis über Belastung, eventuelle Gefährdung der Anwohner hat oder hatte und ihre Fürsorge gegenüber der Bürger vernachlässigt hat. Was einen weiteren Grund der Prüfung auf eine Klage ergeben sollte.

Zu Punkt 6.6

Die Regelungen sollten total überdacht werden da sie in keinsten Weise den gegebenen Umständen entspricht und grenzen an grobe Fahrlässigkeit und totale Unkenntnis der örtlichen Gegebenheiten.

Weiterhin besteht das Problem der Parkplätze! 50 Stellplätze entsprechen keinesfalls der vorgesehenen Nutzungen.

Leider werden in all diesen Planungen Tatsachen erschaffen die ein altersgerechtes Dasein außer Acht lassen.

Spaziergänge auf einer Hauptstraße anstatt in der Natur reduziert?
Geburtsstagsfeiern bei Gyros und Fritten in einer Pizzeria im Familia Einkaufszentrum?

Fenster geschlossen halten weil ich es durch den ständigen Straßenlärm zu laut ist?

Was man nicht außer Acht lassen sollte ist das dieses Projekt für unsere Häuser eine erhebliche Wertminderung darstellen würde.

Alle oben angeführten Auswirkungen und Ansichten lassen nur einen Schluss zu, und vergessen wir alle finanziellen und wirtschaftlichen Interessen, bei diesem Projekt sollte nochmals für die weitere Planung anstelle einer Abwägung auf eine Meditation gesetzt werden

Zu 6.5

In einer Anliegerversammlung wurde Art und Weise, sowie die beabsichtigte Durchführung der Sanierungsarbeiten hinreichend durch den Gutachter erläutert. Im Übrigen können sich interessierte Anlieger bei der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Friesland über das Verfahren informieren. Der Vorwurf gegen die Stadt bzgl. Versäumnisse im Hinblick auf die Altlastengefährdung ist unbegründet und entbehrt jeglicher Grundlage.

Zu 6.6

Mit der vorliegenden Planung hat die Stadt einen intensiven Abwägungsprozess verbunden. Neben der Anlieger-Informationsveranstaltung ist auf die zahlreichen Gespräche der Verwaltung mit Anliegern zu verweisen.

Die Stadt folgt mit dieser Planaufstellung der ihr aus der Baugesetzgebung obliegenden Pflicht zur Aufstellung von Bebauungsplänen, sobald die städtebauliche Ordnung dies erfordert.

Die Anschuldigungen und Vermutungen bzgl. einer unausgewogenen Planung werden seitens der Stadt mit Verweis auf die bisherige Transparenz des Verfahrens zurückgewiesen.

Auch sind Befürchtungen einer Wertminderung nicht nachvollziehbar.

Die von den Bürgern geforderte Mediation würde im Verfahren zu keinen neuen Erkenntnissen führen.

Im Übrigen hat die Stadt mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und den zahlreichen Einzelgesprächen mit den Betroffenen Bürgern die dort herrschenden Einschätzungen hinreichend abgefragt und diese in den Abwägungsprozess eingestellt.

B 14	Gottfried u. Marika Freese, 14.07.2016	Anregung
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Albers,</p> <p>wir sind mit den Abwägungen vom 27. April nicht einverstanden, weil unsere Einwände leider nicht beachtet worden sind. Deshalb tragen wir sie erneut vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Haus Servicewohnen und Tagespflege ist zu hoch. Ein Flachdach passt nicht zum gewachsenen Ortsbild und in die Umgebung. Giebeldach, Walmdach und eine Höhe von 9m (wie in den Nachbarorten) würde für unser Ortsbild angepasster sein. Das gleiche gilt auch für die geplanten Mehrfamilienhäuser. Außerdem befürchten wir eine starke Verschüttung, das hat die Verschattungsstudie eindeutig bewiesen! 2. Die Bebauung ist auf dem kleinen Grundstück viel zu dicht für 80 Pflegeapartments sowie für die geplanten 24 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern, die Parkplätze und die Nebengebäude. Es gibt viel zu wenig Parkplätze für Hausbewohner, Besucher, Ärzte, Plagepersonal, Physiotherapeuten, Krankenwagen, Lieferfahrzeuge usw. Wir befürchten, dass die Besucher auf die Nebenstraßen ausweichen und dass auf den Gehwegen geparkt wird. Die Straße beim Tivoli ist nur 5,10 m breit, die Straße Beim Dünkagel nur 4,30 m. Hier parken bereits heute verbotenerweise immer wieder Fahrzeuge auf den Gehwegen, versperren unsere Ausfahrten und behindern die Müllabfuhr. 3. Für die Heimbewohner gibt es keinerlei Parkanlagen. Ihnen bleibt nur ein Spaziergang mit dem Rollstuhl oder Rollator auf dem schmalen Rad/Fußweg auf der Mühlenstraße. Wenn sie dann noch den Kreisel überqueren müssen, sind Unfälle vorzusehen. 	<p><u>Erörterung und Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Anregungen wurden in den bisherigen Beratungen ausführlich behandelt und entsprechend abgewogen. Eine erneute Betrachtung/Behandlung der gleichen Argumente kann und wird nicht zu einer anderslautenden Abwägung führen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan erlaubt eine höhenmäßig abgestufte Bebauung entlang der Hauptstraße und setzt aus Gründen eines harmonischen Erscheinungsbildes für alle Neubauten im Bereich Flachdächer fest. Die befürchtete Verschattung tritt einerseits nicht in der von den Anliegern unzumutbaren Weise auf und wäre auch nach den bisher geltenden Festsetzungen (BP 74) mit einer Gebäudehöhe von 12,0 Metern möglich. 2. Der Stellplatznachweis obliegt dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Da in diesem Zuge die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen, ist die vorgetragene Befürchtung unbegründet und für den Bebauungsplan irrelevant. 3. Auf dem Grundstück stehen ausreichend Freiflächen (Garten) zur Schaffung von Aufenthaltsbereichen zur Verfügung. Der straßenbegleitenden Fuß-/Radweg weist übliche Abmessungen auf und entspricht somit den allgemein gültigen Anforderungen an solche Anlagen.

<p>Spaziergänge im Moorland sind wegen der dortigen unebenen Feldwege für ältere Menschen unmöglich und gefährlich.</p> <p>Einen Döner- und Fischimbiss bei Famila als ausreichendes gastronomisches Angebot zu bezeichnen ist mehr als lächerlich.</p> <p>Die Entfernung einer Seniorenwohnanlage zur Stadtmitte beträgt 1,5 km und ist damit viel zu weit entfernt und überhaupt nicht zentrumsnah!</p> <p>4. Wir beantragen hiermit ein Beweissicherungsverfahren, da wir durch die umfangreichen Gründungsarbeiten und Hochbauarbeiten im Moorgebiet befürchten, dass unsere Häuser dadurch beschädigt werden. Eine bloße Absichtserklärung reicht uns nicht!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Den Bewohnern stehen neben den straßenbegleitenden Fußwegen auch die angrenzenden Siedlungstraßen für Spaziergänge zur Verfügung.</p> <p>Die Entfernung zum Zentrum ist mit ca. 1,2 km noch verträglich. Desweiteren sind zahlreiche Angebote im Umfeld des Famila-Marktes zu erreichen</p> <p>4. Das geforderte Beweissicherungsverfahren hat nicht unmittelbar etwas mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu tun, sondern wäre von den Anliegern im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahme vom Bauherren einzufordern.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aufgestellt: Oldenburg, den 26.07.2016

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer