STADT JEVER



BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "ALTSTADTQUARTIER JEVER"

AUSWERTUNG UND ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

der Beteiligung der Öffentlichkeit
 n. § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

und

der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 n. § 13a Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

VERFAHRENSSTAND

Der Rat der Stadt Jever hat am 21. Februar 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Altstadtquartier Jever" beschlossen. Gegenstand ist planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Neuordnung dieses Teilbereiches der Altstadt unter Einbeziehung benachbarten Bestandsnutzungen und diese einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23. Februar 2008 durch Veröffentlichung in den örtlichen Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. Juli 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen und Information im Bauamt der Stadt Jever in der Zeit vom 21. Juli 2008 bis einschließlich zum 08. August 2008. Die Auslegung der Planunterlagen wurde in der lokalen Presse veröffentlicht.

Die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden resultierenden Anregungen und Stellungnahmen werden im Folgenden ausgewertet und gegeneinander und untereinander abgewogen.

AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BÜRGER, DER TRÄ-GER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER NACHBARGE-MEINDEN

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 18 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Insgesamt haben 10 Träger geantwortet, davon 8 mit Anregungen und Hinweisen.

Seitens der Bürger wurden 12 Stellungnahmen abgegeben, alle mit Anregungen und Hinweisen.

Eine Übersicht über den Stand der Beteiligung und die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 91 "Altstadtquartier Jever" ist der folgenden Auflistung zu entnehmen.

2.1 Übersicht der Stellungnahmen

lfd Nr.	Beteiligte	Beteiligt Anschreiben vom	Antwort Posteingang	mit Anregun- gen und Hinweisen	keine Anregungen und Hinweise
	BEHÖRDEN				
1.	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Oldenburg	17. 07. 2008	25.07.2008	X	
2.	Kabel Deutschland, Leer	17. 07. 2008	25.07.2008	X	
3.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover	17. 07. 2008	01.08.2008		Х
4.	Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland, Wilhelmshaven	17. 07. 2008	04.08.2008	Х	
5.	Wehrbereichsverwaltung Nord, Hannover	17. 07. 2008	05.08.2008	Х	
6.	Deutsche Telekom	17. 07. 2008	06.08.2008		Х
7.	Landkreis Friesland, Jever	17. 07. 2008	07.08.2008	Х	
8.	Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband, Brake	17. 07. 2008	08.08.2008	Х	
9.	Zentrale Polizeidirektion – Kampfmittelbeseitigungsd ienst -, Hannover	17. 07. 2008	08.08.2008	Х	
10.	Niedersächsisches Amt für Denkmalpflege -, Hannover	17. 07. 2008	20.08.2008	Х	
	ÖFFENTLICHKEIT				
11.	Bündnis 90 / Die Grünen, Fraktion im Rat der Stadt Jever		25.07.2008	Х	
12.	Dr. Brigitte Behrends, Jever		01.08.2008	Х	
13.	FDP Ortsverband Jever		06.08.2008	Х	
14.	Dieter Jürgens, Jever		06.08.2008	Х	
15.	Klaus Andersen, Jever		04.08.2008	Х	
16.	Bärbel Niemann, Jever		07.08.2008	Х	

17.	Stefan Uber, Jever	08.08.2008	Х	
18.	Soziale Wählergruppe Jever/Friesland	07.08.2008	X	
19.	Volker Rehse, Jever	08.08.2008	Х	
20.	Hermann Luiken, Jever	08.08.2008	Х	
21.	Alf Krüger, Jever	08.08.2008	Х	
22.	Otto Hülskötter, Jever	08.08.2008	Х	

2.2. Auswertung – Abwägungsvorschlag

1 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer



Stadt Jever

Bauen / Planen / Umwelt-

Herrn Hagestedt Postfach 1229 26441 Jever Stadt Jever · 26441 JEVEK

Ihre Zeichen/Nachricht vo

61 26 02 91-hg / 17.07.2008

Ihr/Ihre Ansprechpartner/in

Carola Havekost

E-Mai

havekost

@oldenburg.ihk.de

Tel.

0441 2220 - 300

Fax

0441 2220 5300

24. Juli 2008 Hv

Bauleitplanung der Stadt Jever

Hier: Bebauungsplan Nr. 91 "Altstadt-Quartier St. Annen-Straße / Große Wasserpfortenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das oben genannte Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wir begrüßen, dass die Stadt Jever im Zuge der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, das Altstadtquartier St. Annen-Straße / Große Wasserpfortenstraße als Einkaufs- und Wohnstandort attraktiver zu gestalten. Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung dieses Teilbereiches der Altstadt ist aus unserer Sicht geeignet, um die vorhandenen Bestandsnutzungen zu sichern und um die leerstehenden und mindergenutzten Grundstücksflächen und Gebäude in Wert zu setzen.

Wir weisen auf die textliche Festsetzung Nr. 4 hin. Danach ist es Ziel, Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen größer als 800 m² gem. § 1 (4) BauNVO nur im Baugebiet MK 3 zuzulassen. Im Umkehrschluss wird implizit angenommen, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen (größer als 800 m² Verkaufsfläche) in den übrigen Kerngebieten nicht zulässig sind. Dieses Planungsziel ist durch die Festsetzung nicht gewährleistet, da Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen von über 800 m² in Kerngebieten baurechtlich grundsätzlich zulässig sind.

Soll in den Kerngebieten ein Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben festgesetzt werden, bedürfte es einer Formulierung, welche die genannte Nutzung für den jeweiligen Teilbereich ausdrücklich ausschließt. Damit der Bebauungsplan gerichtsfest wäre, müsste diese auf der Grundlage einer städtebaulichen Begründung erfolgen, die wiederum aus dem

STELLUNGNAHME



Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung dient gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO der horizontalen Gliederung des Planungsgebietes hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dadurch wird diese Nutzungsart räumlich auf das Baugebiet MK3 beschränkt. Dies ist planerisches Ziel der Stadt Jever und planungsrechtlich unter Ausschöpfung der Gliederungsmöglichkeiten der BauNVO zulässig.

Zum Einen soll die Versorgung der Altstadt wohnungsnah sichergestellt werden, dies nicht zuletzt als Ersatz für die wegfallende Nutzung des vorhandenen Discounters an der Steinstraße. Durch die Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung für die Altstadtbewohner wird darüber hinaus den Grundsätzen der Innenentwicklung Rechnung getragen (Verzicht auf nicht integrierte Standorte am Ortrand, Verzicht auf weitere Flächeninanspruchnahme, Reduzierung des Verkehrs, etc.). Zum Zweiten erfüllt der Standort hinsichtlich seiner städtebaulichen Einfügbarkeit (mögliche Immissionskonflikte) und Erschließbarkeit (Nähe zum Elisabethufer) sehr gute Standortbedingungen, die an anderen Stellen (d.h. in der Tiefe) des Planungsgebietes zu wesentlich mehr Konflikten führen würde. Des Weiteren ist planerisches Ziel der Gemeinde, die vorhandene kleinteilige Einzelhandelsstruktur der Altstadt zu sichern und damit weitere über das Ersatzangebot hinausgehende Einzelhandelseinrichtungen nur in kleinteiliger Form zuzulassen. In den anderen Baugebieten sichert der Bebauungsplan die bestehende kleinteilige Versorgungsstruktur durch Festsetzung entsprechender Kerngebiete. Eine Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im gesamten Planungsgebiet ist insofern nicht zielführend. Diese ist deshalb räumlich im Baugebiet MK 3 konzentriert.

Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr. 4 mit Ausschluss großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in allen anderen Baugebieten des Geltungsbereiches ergänzt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer 1

- Fortsetzung -

zur Zeit in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelentwicklungskonzept der Stadt Jever ableitbar sein müsste. Da das Plangebiet nach aktuellem Stand des Gutachtens im zentralen Versorgungsbereich liegt, ist es jedoch unrealistisch, dass auf Basis des Konzeptes eine entsprechende Begründung hergeleitet werden kann.

Wir empfehlen, auf eine Verkaufsflächenbeschränkung in dem Kerngebiet zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

leve lost Geschäftsführerin

STELLUNGNAHME

2 Kabel Deutschland



Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG
Jahnstraße 5 * 26789 Leer

Stadt Jever
Postfach 12 29
26436 Jever

Referenz: 61 26 02 91 -hg

Unser Zeichen: NP, Bernhard Wilken, Stellungnahme Nr.:S1325

Telefon: 0491/ 96 04 -162, Fax: 0491/ 96 04 -190, email: bernhard.wilken@kabeldeutschland.de

Datum: 23. Juli 2008

Betreff: Stadt Jever, Bebauungsplan Nr. 91 "Altstadt-Quartier St.-Annen-Straße / Große

Wasserpfortstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.07.08.

1

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei den Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Planauskunft in 26789 Leer, Jahnstraße 5 oder unter Tel-Nr.: (04 91) 96 04-1 82 bzw. Fax-Nr.: (04 91) 96 04-1 80 anfordern.

Mit freundlichen Grüßen

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Kundenservice Telefon 01 80-52 03 26 02 Telefax 01 80-5 73 33 77

Bankverbindung Deutsche Bank, Bankleitzahl 38070059, Kontonummer 044577500

Handelsregister München, HRA 83902, Sitz der Gesellschaft Unterföhring Ust.-Id.-Nr. DE814060514, Steuernummer 145/621/10986

Komplementärin Kabel Deutschland Verwaltungs GmbH, München, HRB 145 835, Sitz der Gesellschaft Unterföhring Geschäftsführer Dr. Adrian v. Hammerstein * Dr. Manuel Cubero del Castillo-Olivares * Herbert R. Hribar * Paul Thomason

STELLUNGNAHME

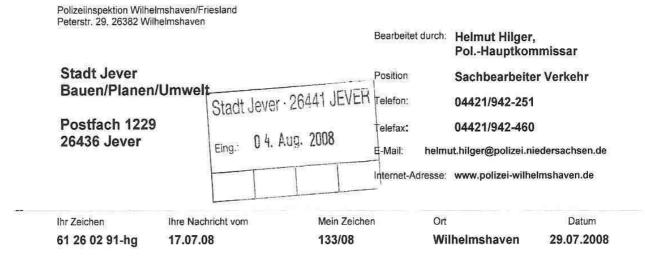


Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und werden im weiteren Verfahren bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen berücksichtigt.

4 Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland

Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland





Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 91 "Altstadt-Quartier St.-Annen-Str./ Gr. Wasserpfortstraße"

Gegen den Bebauungsplan werden von hier keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht.

Auf S. 10 Ziff. 5.2 Verkehrskonzept/Erschließung wird dargelegt, dass "die Zufahrt zu den Grundstücken an der St.-Annen-Straße in Richtung Kirchplatz und damit auch die notwendige Erschließung der Hotelvorfahrt über eine "Anliegerstraßenregelung" gesichert werden kann."

1

Da ansonsten alle Straßen im Baugebiet als öffentliche Verkehrsfläche ohne Einschränkungen festgelegt werden, sollte auch dieser Teil nicht eingeschränkt werden. Verkehrsbeschränkungen jedweder Art sollten im Rahmen eines Verkehrskonzepts auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens erfolgen.

Dabei sollte die Polizei rechtzeitig beteiligt werden.

Im Auftrage

(H. Hilger)

STELLUNGNAHME



Regelungen über eine Verkehrsführung sowie mögliche Einschränkungen wie z.B. Anliegerverkehr sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Ebenso sind die Einteilung der Straßenverkehrsflächen (Bürgersteige, Parkstreifen, Fahrbahn, Radwege etc.) und die Widmung (Fußgängerbereich, verkehrsberuhigter Bereich u.a.m.) der planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Erschließungsflächen nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese werden durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde getroffen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen. Insofern ist die vorgeschlagene Anliegerstraßenregelung eine denkbare Möglichkeit zur Sicherung einer direkten Hotelzufahrt aus Richtung Elisabethufer. Die Klärung dieser und weiterer Erschließungsfragen wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan untersucht.

Über die Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzeptes für die Altstadt wurde noch nicht entschieden. Mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist dazu ein erster Baustein erarbeitet, der in der Folge je nach Erforderlichkeit um weitere Bausteine erweiterbar ist.

Die Anregung zur Beteiligung der Polizeidirektion ist berücksichtigt. Am 6. 10.2008 fand ein gemeinsames Abstimmungsgespräch zu den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 91 statt. Demnach ist eine Anliegerstraßenlösung zur Sicherung der Hotelzufahrt nicht mehr erforderlich. Eine effektive Verkehrslenkung der zu erwartenden Zielverkehre (u.a. zum geplanten Hotel) wird in der geplanten Umgestaltung des Einmündungsbereiches Lindenbaumstrasse/St.-Annen-Straße gesehen. Weitere Regelungen sind nach Auffassung der Polizeidirektion nicht erforderlich.

5 Wehrbereichsverwaltung Nord

Wehrbereichsverwaltung Nord - Postfach 163 - 30001 Hannover

III 4 – Az 45-60-00 (048)

(Bitte bei Antwort Aktenzeichen angeben)

Hannover, 04.08.2008

2 0511/284-0

284 - 4461/3630Durchwahl:

Bw-Fernwahl: 2200-

- 4378 Fax:

Stadt Jever

Bauen/Planen/Umwelt Postfach 12 29

26436 Jever

Stadt Jever · 2644 | VEVL 0 5. Aug. 2008

Betr.:

Bebauungsplan nr. 91 "Altstadt-Quartier St.-Annen-Straße/Große Wasserpfortstraße"

Bezug:

Ihr Schreiben - 61 26 02 91-hg - vom 17.07.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht.

2

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

3

Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen III4-Az 56-R-56) gesondert zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wallmen

Dienstgebäude:

Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover Hannover:

Kiel: Feldstraße 234, 24106 Kiel Außenstelle

Dienststunden (Kernzeiten): montags bis donnerstags 8:45 - 15.00 Uhr, freitags 8:00 - 14:00 Uhr

STELLUNGNAHME

1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist Gegenstand bei der Durchführung von Bauvorhaben und für die Bauleitplanung nicht relevant.

7 Landkreis Friesland



Bauleitplanung der Stadt Jever gem. § 13a BauGB hier: Bebauungsplan Nr. 91 "Altstadt-Quartier st.-Annenstraße/ Gr. Wasserpfortstr."

Zu der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

- a) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:
- b) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:
- c) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:
- d) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:
- e) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht:
- f) Fachbereich Beratung und Betreuung als Jugendamt:
- g) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:
- h) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz:
- i) als Veterinäramt Zweckverband Jade- Weser:

Es bestehen keine Bedenken.

1

j) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:

Die Rahmenbedingungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Friesland 2003, zuletzt bekanntgemacht am 17.01.2005, für die o.a. Planungen wurden weitestgehend angemessen in den Planunterlagen dargestellt. Es sollten jedoch ggf. die Ausführungen des LROP und RROP zum Einzelhandel umfassender ausgeführt werden. Die Stärkung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtbereich wird durch die Regionalplanung begrüßt. Gleiches gilt für die Stärkung der Mischnutzung insbesondere im Bereich Erholung und Fremdenverkehr. Ein Moderationsverfahren für die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelmarktes (SB-Marktes) mit einer angestrebten Geschossfläche von 1.460 m² ist nicht notwendig, da es sich hier um den Ersatz des schließenden Marktes mit einer angemessenen Erweiterung handelt. Die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung stellt ein zentrales Ziel der Raumordnung dar.

Konten der Kreiskasse Friesland Landessparkasse zu Oldenburg Filialdirektion Jever (BLZ 280 501 00) Konto-Nr.: 050-403 005

Volksbank Jever eG (BLZ 282 622 54) Konto-Nr. 110 000 218 Oldenburgische Landesbank Filiale Jever (BLZ 282 222 08) Konto-Nr.: 930 5353 600

E-Mail: landkreis@friesland.de

91 Altstadtquartier_13a.sxw

STELLUNGNAHME



Die Anregung wird berücksichtigt. Die entsprechenden Punkte der Begründung zu den Themen LROP und RROP werden entsprechend ausführlicher dargestellt.

7 Landkreis Friesland

- Fortsetzung -

Landkreis Friesland

k) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde:

2

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die denkmalrechtlichen Belange nicht ausreichend gewürdigt und bei den Auswirkungen nicht beachtet.

Ein Ziel der Planung ist die Sicherung der historischen Bausubstanz (Denkmalschutz) und die Wahrung des altstädtischen Erscheinungsbildes. Gleichzeitig sieht der Bebauungsplan in 3 der 9 Baugebiete einen erheblichen Bausubstanzverlust vor.

Die Stadt Jever bzw. die Investorengruppe sollte, bevor mit den Abrissarbeiten begonnen wird, eine bauhistorische Untersuchung dieses Altstadtquartieres, ähnlich wie in dem Altstadtquartier."Gr. Burg-./Albani-./Kl. Burg-./Gr. Rosmarienstraße." bereits vorgenommen wurde, in Auftrag geben, um den historischen Baubestand zu dokumentieren.

Dieses gilt auch für die archäologische Denkmalpflege. Der Hinweis auf das künftige Verhalten während der Bauarbeiten bei archäologischen Bodenfunden könnte zu erheblichen Zeitverzögerungen führen, wenn nicht rechtzeitig Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Auch hier wird empfohlen, vorher mit der archäologischen Denkmalpflege für eine **vorherige Bodenuntersuchung** zu sorgen.

Auf die diversen Vorgespräche mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowohl mit der Stadt Jever selbst und dem Entwurfsverfasser nehme ich Bezug.

3

I) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: Als Bauaufsichtsbehörde weise ich darauf hin:

- 1. Zur besseren Lesbarkeit sollte der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ausgeführt werden.
- 2. Im MK 3 Gebiet ist eine I III geschossige Bebauung möglich. Die in der Planzeichnung im hinteren Bereich der Möbelhandlung festgesetzte I bzw. II III geschossige Bebauung führt zu Auslegungsschwierigkeiten. Es wird daher vorgeschlagen, nur die Planzeichnung "III" zu verwenden. Sollte allerdings diese Abstufung städtebaulich beabsichtigt sein, so ist das MK 3 Gebiet entsprechend zu gliedern.

Zur Schaffung von Dachterrassen und Gebäudeeinsprüngen sollte folgende textliche Festsetzung mit aufgenommen werden:

Im Bereich der Baulinie sollte je Geschoß ab dem 1 OG ein zurückspringen der Gebäude bis 1,5m ausnahmsweise zulässig sein.

4

m) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird an mehreren Stellen (Ziffern 5.2, 6.3) darauf hingewiesen, dass verkehrliche Aspekte in einem gesonderten Verkehrsgutachten untersucht werden, dessen Ergebnisse im Verlauf der weiteren Planung eingearbeitet werden.

Demgegenüber wird aber beispielsweise bereits ausgeführt, dass die Zufahrt zu den Grundstücken der St.-Annen-Straße (ab Lindenbaumstraße in Richtung Kirchplatz) sowie die Erschließung des geplanten Hotels über eine Anliegerstraßenregelung gesichert werden.

Eine Abstimmung des Verkehrskonzeptes mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Friesland sollte erfolgen.

In Vertretung

Kloß

STELLUNGNAHME



Die denkmalpflegerischen Belange sind im Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Die nach Landesrecht festgesetzten Baudenkmale sind in der Planzeichnung dargestellt und nachrichtlich nach den Vorgaben des Landkreises übernommen (s.a. Begründung Punkt 6.7). Weitere Angaben zu Denkmalen lagen nicht vor. Hinsichtlich möglicher Bodenfunde ist ein textlicher Hinweis Gegenstand der Festsetzungen und damit Bestandteil des Bebauungsplanes (s.a. Begründung Punkt 6.8). Hier wird auf die erforderliche Vorgehensweise bei möglichen Bodenfunden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen hingewiesen. Festgesetzte Bodendenkmale sind nicht bekannt. Damit sind aus planungsrechtlicher Sicht die Belange des Denkmalschutzes ausreichend abgedeckt und gesichert.

Alle weiteren Angelegenheiten wie z.B. vorherige Bodenuntersuchungen, bauhistorische Untersuchungen u.a.m. sind Gegenstand der konkreten Bauvorhabenplanung und werden im weiteren Verfahren zwischen Denkmalbehörde und Vorhabenträger geregelt. Den Empfehlungen zur Durchführung von Bodenuntersuchungen im Vorfeld der Umsetzung der Planung wird gefolgt. Vorgespräche dazu haben bereits stattgefunden. Diese Regelungen werden im Rahmen der Baudurchführung berücksichtigt, sie sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. (s.a. Stellungnahme Nr. 10)

zu Ziffer1:



Die Originalzeichnung des Bebauungsplanes liegt im Maßstab 1:500 vor. Aus Gründen der Vervielfältigung wurden den Behörden im Rahmen der Beteiligung teilweise verkleinerte Planfassungen im Maßstab 1:1.000 zur Verfügung gestellt.

zu Ziffer 2:

Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Klarstellung wird ein weiteres Baugebiet für die eingeschossige Bebauung an der Kleinen Wasserpfortstraße festgesetzt. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung werden entsprechend angepasst.

Die Anregung zu möglichen Gebäuderücksprüngen im Bereich der festgesetzten Baulinie in der Steinstraße ist im vorliegenden Entwurf berücksichtigt (s. Textliche Festsetzung Nr. 10). Zur Klarstellung wird der Rücksprung baulicher Anlagen jeweils geschoßweise festgesetzt.



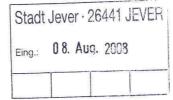
Die Anregung zur Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde ist berücksichtigt. Am 6. 10.2008 fand ein gemeinsames Abstimmungsgespräch zu den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 91 statt. Die in der Begründung des Bebauungsplanes vorgeschlagene Regelung dient zur Sicherung einer zielgerichteten Zuführung von Hotelgästen aus Richtung Elisabethufer. Der Bebauungsplan trifft hierzu aber keine Festsetzungen. Andere Lösungen, wie die im Abstimmungsgespräch erörterte Umgestaltung des Einmündungsbereiches Lindenbaumstraße/ St.-Annen-Straße sind ebenfalls im Bebauungsplan abgesichert. Der Bebauungsplan sichert die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen ohne Einteilung und Widmung. Dies ist Gegenstand der weiteren Konkretisierung der Planung.

8 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband



COVVV . Georgstraße 4 . 26919 Brake

Stadt Jever Postfach 12 29 26436 Jever



Ihr Ansprechpartner: **Uwe Wispeler** Tlb-461/08/Kü

Telefon: 04401 916-235
Telefax: 04401 6233
E-Mail: wispeler@oowv.de

5. August 2008

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Altstadt Quartier St.-Annen-Straße/Große Wasserpfortstraße" der Stadt Jever

Ihr Schreiben vom 17. 07.2008 Ihr Zeichen: 61 26 02 91 - hg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

1

Das Gebiet ist durch die vorhandene Versorgungsleitung voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke – ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.

Außerdem sind bei der Erstellung von Bauwerken Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsanlagen weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsanlagen) überbaut werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 wird gebeten.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen nach vorheriger Terminabsprache unser Herr Hocker von der Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461 / 9810 211 in der Örtlichkeit an.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

. . . und alles ist klar

Karl Hundertmark

Anlage

1 Bebauungsplan

1/05.05 - Schmalbahr

2

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Georgstraße 4, 26919 Brake

Telefon 04401 916-0 Telefax 04401 5398 Internet: www.oowv.de E-Mail: oowv.brake@oowv.de Landessparkasse zu Oldenburg BLZ 280 501 00 Kto. 060-407 772 Oldenburgische Landesbank BLZ 280 210 02 Kto. 174 70022 00 Steuer-Nr. 23 632 0000310 USt.-IdNr.: DE 117404343



STELLUNGNAHME



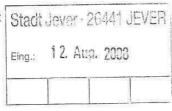
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und werden im weiteren Verfahren bei der Umsetzung konkreter Baumaßnahmen berücksichtigt.

9 Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigungsdienst



Zentrale Polizeidirektion, Tannenbergallee 11, 30163 Hannover

Stadt Jever Bauen/Planen/Umwelt Herrn Hagestedt Postfach 1229 26436 Jever



Zentrale Polizeidirektion Dezernat 23 -Kampfmittelbeseitigungsdienst-

<u>Dienstgebäude:</u> Marienstraße 34 - 36 30171 Hannover

Bearbeitet von Frau Neuenfeld

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 61 26 02 91 17.07.2008 Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) 23.9 / 12243 BA-Nr. OL 0415 Durchwahl (0511) 109 - 6309 FAX (0511) 109 - 6395 Hannover, 06.08.2008

Kampfmittelbeseitigung

Projekt / Lageort: Jever, B-Plan Nr. 91 "Altstadt-Quartier St. Annen-Straße / Große Wasserpfortstraße

Anlage: 1 Kartenunterlage(n)

Sehr geehrter Herr Hagestedt,

die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel **keine** Bedenken (siehe Vermerk Kartenunterlage).

1

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

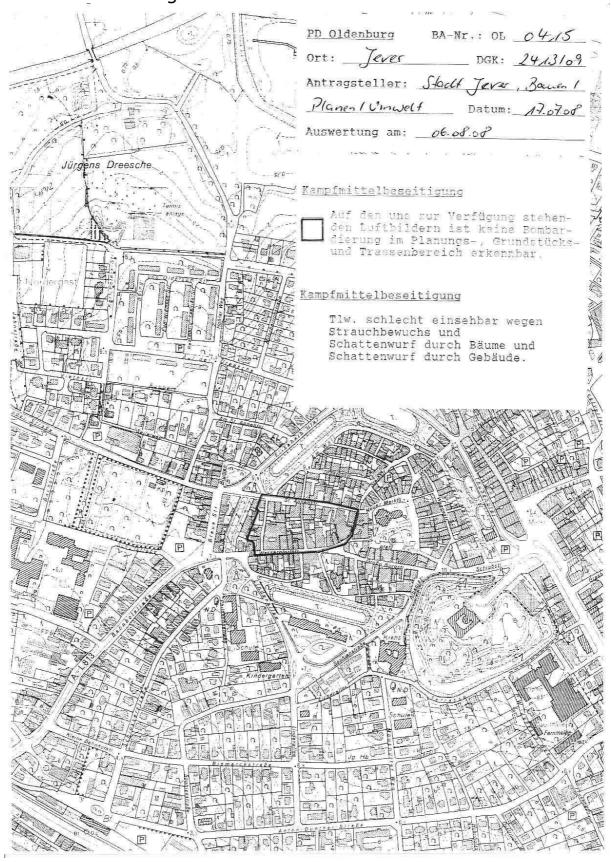
Bleicher, PHK Dezernatsleiter

STELLUNGNAHME



Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch einen entsprechenden Verweis auf die erforderliche Benachrichtigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergänzt (Planzeichnung und Begründung Punkt 6.8).

2 Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigungsdienst- Fortsetzung -



STELLUNGNAHME

10 Niedersächsisches Amt für Denkmalpflege, Hannover



NLD - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg

Stadt Jever Fachdienst Bauen, Planen, Umwelt Herr Hagestedt Am Kirchplatz 11 Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -Stützpunkt Oldenburg

26441 Jever

Bearbeitet von Angela Gerdau

E-Mail

angela.gerdau@nld.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) 08/228

Durchwahl (04 41) 799 - 2125 (2120)

Oldenburg 19.08.2008

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Altstadtquartier Jever" in der Stadt Jever

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen o. g. Planungen bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege erhebliche Bedenken, da die Baumaßnahmen im Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Jever geplant sind. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders.

Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Diese kann versagt werden oder mit Auflagen verbunden sein (§13 NDSchG).

Bei einen gemeinsamen Gesprächstermin am 10.03.08, an dem u. a. auch Herr Röben, Stadt Jever sowie Herr Meinerts, Landkreis Friesland teilgenommen haben, wurde bereits das Einvernehmen über die Notwendigkeit umfassender archäologischer Untersuchungen erzielt. Leider hat dies keinen Eingang in die Antragsunterlagen gefunden.

Nur der in den Planunterlagen enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden berücksichtigt die Belange der Denkmalpflege keinesfalls ausreichend.



Die Bedenken der Archäologischen Denkmalpflege können zurückgestellt werden, wenn gewährleistet ist, dass im <u>Vorfeld der Bauarbeiten</u> im gesamten Areal eine sach- und fachgerechte archäologische Ausgrabung erfolgt, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

Die Kosten für die Untersuchungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Wir gehen davon aus, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

(Dr. Jana Esther Fries) Bezirksarchäologin Weser-Ems

STELLUNGNAHME



Der Bebauungsplan übernimmt die in der Denkmalliste eingetragenen Denkmale nachrichtlich in die Planzeichnung und stellt diese dar (§9 Abs. 6 BauGB). Hier hat der Bebauungsplan Hinweischarakter auf zu berücksichtigende Belange, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen werden. Dies betrifft auch Denkmäler nach Landesrecht. Diese sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Dem wurde im vorliegenden Planentwurf Rechnung getragen. Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Baudenkmale sind von der Unteren Denkmalbehörde (Landkreis Friesland) zur Verfügung gestellt und übernommen worden. Hinweise auf Bodendenkmale (Grabungsschutzgebiete) wurden dabei nicht gegeben. Ebenso stellt der Entwurf des Flächennutzungsplanes keine Bodendenkmalbereiche für das Planungsgebiet dar.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der historischen Siedlungskernes wurde im Bebauungsplan aber ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der im Vorfeld von Baumaßnahmen auf mögliche Bodendenkmale aufmerksam macht, um damit die Belange auch des Bodendenkmalschutzes in der Umsetzung der Planung zu gewährleisten. Damit sind die Belange des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt.

Im Vorfeld der Planung haben bereits Abstimmungsgespräche mit der Bodendenkmalpflege hinsichtlich möglicher Untersuchungen stattgefunden. Dies ist auch im weiteren Verfahrensablauf vorgesehen, so dass die Belange der Bodendenkmalpflege im Zuge der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

11 Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt Jever

Bündnis 90/Die Grünen	Eing.: 25. Juli 2008		
Fraktion im Rat der Stadt Jever			
"Zu dem vorliegenden Entwurf des Beb "Altstadtquartier Jever" nehmen wir wie fo			

A Grundsätzliche Anmerkungen

- 1
- 1. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen stehen außer Frage. Das Altstadtquartier soll erneuert und aufgewertet werden, damit Leerstand, Abwanderung und Funktionsverlust gestoppt werden können. Die sich dadurch erhoffte Steigerung der Attraktivität des Standortes für Wohnen, Einkaufen und seines Wertes als wichtiger Teil des kulturellen und historischen Zentrums der Stadt stellt ein vorrangiges öffentliches Anliegen dar. Erforderlich sind dafür öffentliche und private bauliche Maßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Grundstücksnutzung und zur Ansiedlung von neuen, kerngebietstypischen und altstadtverträglichen Nutzungen. Sie sind von der Stadt durch Bauleitplanung vorzubereiten und zu ordnen und durch Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung zu begleiten und zu ergänzen. Die Bedeutung der Planung und ihrer Wirkungen verlangt nach einer umfassenden Diskussion mit den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit. Die Instrumente für die Bürgerbeteiligung, die das Baugesetzbuch (BauGB) bietet, sollten deshalb ohne jegliche Einschränkung genutzt werden.
- 2
- 2. Grundsätzlich widersprüchlich zu diesem öffentlichen Anliegen erscheint aber die Absicht, dem Bauleitplan ein von einem privaten Investor erarbeitetes städtebauliches und bauliches Konzept zugrunde zu legen, das vorrangig das Ziel verfolgt, das Altstadtquartier für den Kfz-Verkehr zu öffnen. Durch die beabsichtigte Aufweitung des historisch eng bebauten Straßenraumes der St.-Annen-Straße und die Schaffung von insgesamt 180 Stellplätzen für PKW wird die städtebauliche Qualität aber nicht gesteigert, sondern massiv verschlechtert. Die Struktur der Altstadt ist durch bauliche Dichte und durch enge Gassen gekennzeichnet. Sie ist ausgerichtet auf die Bedürfnisse von Fußgängern, Fahrradfahrern und dem mäßigen Kfz-Verkehr der Anlieger. Diese Struktur verträgt beanspruchenden nicht mit Raum immissionsträchtigen Verkehrsmitteln. Die Altstadt ist nicht für den PKW-Verkehr gebaut worden und sie sollte auch nicht dafür umgebaut werden. Das Ziel des Investorenkonzeptes, dem Kfz-Verkehr im Sinne des Wortes "Bahn zu brechen", droht die erhaltenswerte und zu erneuernde Substanz des Altstadtquartiers zu schädigen und vielleicht auch zu zerstören. Schon durch die primäre

STELLUNGNAHME



Die Anregung ist berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Hierfür hat der Gesetzgeber, den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, das Planungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Dazu kann die Gemeinde nach eigenem Ermessen die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsschritte aussetzen oder verkürzen. Davon macht die Stadt Jever im vorliegenden Fall aufgrund der Bedeutung des Projektes für die Entwicklung der Altstadt keinen Gebrauch. Die Bürger haben die Möglichkeit der Stellungnahme nach herkömmlichem Planverfahren in zwei Beteiligungsstufen: der frühzeitigen Beteiligung, die vom 21.07.2008 bis einschließlich dem 08.08.2008 durchgeführt wurde, und der Offenlage der Planung, die für den Herbst 2008 vorgesehen ist. Damit werden die Beteiligungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches entgegen der möglichen Verfahrenskürzungen in vollem Umfang ausgeschöpft und dem Stellenwert des Projektes für die Entwicklung der Altstadt in angemessenem Rahmen Rechnung getragen.

2

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Inwertsetzung und Sicherung der Altstadt als Einkaufsund Wohnstandort. Eine vorrangige Zielsetzung das Altstadtquartier für den KfZ Verkehr zu öffnen, ist nicht zutreffend. Aufgrund der Neuplanung wird sich die bestehende Situation verändern. Dazu gehört auch eine altstadtgerechte Erschließung und ein von der Stadt Jever verfolgtes Ziel der Verbesserung des Stellplatzangebotes der Altstadt. Der Bebauungsplan definiert dieses Ziel jedoch unter der Maßgabe, die Erschließung den Anforderungen der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Besonderheit der Altstadt gerecht zu werden (s. Begründung). Veränderungen betreffen insofern im Wesentlichen eine zweistreifige Verkehrsführung im Abschnitt der St.-Annen-Straße bis zur Lindenbaumstraße. Dies ist zur Erschließung der Stellplätze mit Zufahrt im Bereich der Lindenbaumstraße erforderlich. Dazu wird aber der bestehende Straßenguerschnitt ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen benutzt. Im Übrigen ist die St.-Annen-Straße auch derzeit in zwei Fahrtrichtungen befahrbar (Erschließung des Parkplatzes Baulücke Lindenbaumstraße und Parkgarage Plus). Durch die räumliche Bündelung der meisten Stellplätze (Kunden, Besucher, Bewohner) und ihre möglichst kurze Anbindung an das örtliche Hauptverkehrstraßennetz über die St.-Annen-Straße altstadtauswärts (Elisabethufer) werden die Auswirkungen des Verkehrs aus der Planungsmaßnahme reduziert. Zur Klärung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Verkehrssituation und die Lärmbelastung der betroffenen Anwohner wurden zwei

Fachgutachten erarbeitet. Dabei sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- der Verkehr in der St.-Annen-Straße von Lindenbaumstraße bis Steinstraße wird leicht abnehmen
- der Verkehr von Lindenbaumstraße in Richtung Elisabethufer wird zunehmen
- eine zweistreifige Verkehrsführung der St.-Annen-Straße von Lindenbaumstraße altstadtauswärts ist im bestehenden Straßenquerschnitt möglich
- der vorhandene Querschnitt der St.-Annen-Straße von Lindenbaumstraße in Richtung Steinstraße bleibt für den fließenden Verkehr bestehen

Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt JeverFortsetzung -

Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr werden private Grundstücksflächen geschmälert und Altstadt verträgliche Verkehrsmittel zurückgedrängt. Kennzeichnend für das Übermaß der verkehrlichen Aspekte ist, dass die Flächenbilanz des Bebauungsplanes einen Anteil der Verkehrsfläche von über 20 % ausweist (Begründung S. 21). Üblich sind in Altstadtlagen Werte von deutlich unter 15 %.

- 3
- 3. Diese einseitige auf Erfüllung Kfz-spezifischer Interessen angelegte Planung eines Investors kann der Bauleitplanung der Stadt Jever nicht zugrunde gelegt werden. Die Umgestaltung des Erschließungssystems zugunsten des Kfz-Verkehrs und die daraus folgenden Beschneidungen der städtebaulichen Struktur (Abbruch bestehender Gebäude etc.) sind weder erforderlich, um die städtebauliche Erneuerung des Altstadtquartiers zu erreichen, noch gibt es Gründe, die damit bezweckten privaten Belange über entgegenstehende öffentliche Belange und andere private Belange zu stellen. Es gibt keinen Beleg dafür, dass die aktuellen Probleme des Altstadtquartiers auf mangelnde Erschließung für den Kfz-Verkehr zurückzuführen wären. Auch nach der Begründung des Bebauungsplanes stellt die verkehrliche Situation des Plangebietes keine Begründung für Leerstand und Abwanderung dar. Umso erstaunlicher ist es, dass der Bebauungsplan sich einseitig dem Blickwinkel "durch die Windschutzscheibe" verschreibt.
- Bebauungsplanentwurf leidet deshalb schwerwiegenden Mängeln: Vor allem mangelt es ihm an einem Konzept für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, weil er ein Erschließungs- und Verkehrssystem voraussetzt, das für altstädtische Bereiche als vollkommen überholt und schädlich anzusehen ist und das aus Gründen des Klimaschutzes auch keinerlei Zukunftsaussichten mehr hat. Dieser Plan kollidiert deshalb mit dem Grundsatz, der städtebaulichen Erforderlichkeit. Erforderlich ist ein Plan, der die gegebene städtebauliche und historische Situation nutzt, um die bauliche und infrastrukturelle Erneuerung voranzubringen; der bewusst auf die Erhaltung und "Inwertsetzung" der baulichen und auch der verkehrlichen Eigenarten des Gebietes setzt, anstelle sie dem Kfz-Verkehr unterzuordnen. Der von der Stadt vorgelegte Plan ist deshalb seinem Inhalt nach städtebaulich nicht erforderlich.
- 5. Der Bauungsplan leidet auch unter dem Mangel, dass er wichtige öffentliche Belange verkennt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne der Gemeinden zu berücksichtigen sind:

STELLUNGNAHME

- die Aufweitung der St.-Annen-Straße nach Süden bedeutet eine wesentliche zur Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität insbesondere für Fußgänger

- der Einmündungsbereich der Lindenbaumstraße in die St.-Annen-Straße sollte gestalterisch umgebaut werden (optische Verengung der St. Annen-Straße)
- insgesamt ist die Verkehrsbelastung auch im Planungsfall absolut als gering einzuschätzen
- die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die benachbarten Nutzungen bewegen sich innerhalb der festgesetzten Orientierungswerte
- die Auswirkungen des Gewerbelärms (Parkplatzverkehr und Anlieferungsverkehr) bewegen sich ebenfalls im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Richtwerte.

Private Grundstücksflächen werden für öffentliche Verkehrsflächen nur in der St.-Annen-Straße zwischen Lindenbaumstraße und Steinstraße in Anspruch genommen (ca. 220 gm). Im Bereich des Abschnittes zwischen Kleinen Wasserpfortstraße und Lindenbaumstraße werden öffentliche Verkehrsflächen (Stellplätze vor Haus Nr. 17/19) zugunsten von Baulandflächen zurückgebaut (ca. 120 qm). Damit werden planungsbedingt insgesamt etwa 100 gm zusätzliche Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Davon befindet sich im Abschnitt von der Lindenbaumstraße bis zur Steinstraße der Großteil der Flächen in kommunalem Eigentum. Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen dient im betroffenen Abschnitt u.a. der Verbesserung der Fußgängererschließung (s.o.). Die Gehwegbreite beträgt hier zurzeit etwa 0,70 m. Diese Lösung wird durch das Verkehrsgutachten hinsichtlich der Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer unterstützt. Im Übrigen sind in allen Straßen des Planungsbietes (und auch in Großteilen der übrigen Altstadt) die privaten Grundstücksflächen, die den Straßenräumen zugeordnet sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet (Bürgersteig geht bis zur vorderen Gebäudekante). Der Anteil der Verkehrsflächen spiegelt mit Ausnahme der St.-Annen-Straße die gegenwärtige Bestandssituation wieder. Die Inanspruchnahme von ca. 120 qm privater Flächen (davon ein Großteil in kommunalem Eigentum) für Verkehrsflächen ist vor diesem Hintergrund in diesem Teilabschnitt der St.-Annen-Straße vertretbar.

3

Die Ableitung einer einseitig auf die Erfüllung KfZ spezifischer Interessen angelegte Planung und damit einer unverhältnismäßigen Überbewertung privater Belange eines Investors ist nicht zutreffend. Anlass des Bebauungsplanes ist auch nicht die Umgestaltung des Erschließungssystems zugunsten des Kfz-Verkehrs. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Umnutzung und Neuplanung leerstehender Gebäude und brachliegender Flächen eine städtebauliche Aufwertung und Sicherung der Altstadt zu gewährleisten und die bestehende Nutzungs- und Versorgungsstruktur im Übrigen teil des Planungsgebietes zu sichern. Diese städtebaulichen Zielsetzungen stehen auch in der vorliegenden Stellungnahme unter Punkt 1 außer Frage. Der Großteil der Baugebietsflächen des Geltungsbereiches sichert den vorhandenen Bestand in Art und Maß der baulichen Nutzung. Im nördlichen

Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt JeverFortsetzung -

Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr werden private Grundstücksflächen geschmälert und Altstadt verträgliche Verkehrsmittel zurückgedrängt. Kennzeichnend für das Übermaß der verkehrlichen Aspekte ist, dass die Flächenbilanz des Bebauungsplanes einen Anteil der Verkehrsfläche von über 20 % ausweist (Begründung S. 21). Üblich sind in Altstadtlagen Werte von deutlich unter 15 %.

3. Diese einseitige auf Erfüllung Kfz-spezifischer Interessen angelegte Planung eines Investors kann der Bauleitplanung der Stadt Jever nicht zugrunde gelegt werden. Die Umgestaltung des Erschließungssystems zugunsten des Kfz-Verkehrs und die daraus folgenden Beschneidungen der städtebaulichen Struktur (Abbruch bestehender Gebäude etc.) sind weder erforderlich, um die städtebauliche Erneuerung des Altstadtquartiers zu erreichen, noch gibt es Gründe, die damit bezweckten privaten Belange über entgegenstehende öffentliche Belange und andere private Belange zu stellen. Es gibt keinen Beleg dafür, dass die aktuellen Probleme des Altstadtquartiers auf mangelnde Erschließung für den Kfz-Verkehr zurückzuführen wären. Auch nach der Begründung des Bebauungsplanes stellt die verkehrliche Situation des Plangebietes keine Begründung für Leerstand und Abwanderung dar. Umso erstaunlicher ist es, dass der Bebauungsplan sich einseitig dem Blickwinkel "durch die Windschutzscheibe" verschreibt.



- Bebauungsplanentwurf leidet deshalb schwerwiegenden Mängeln: Vor allem mangelt es ihm an einem Konzept für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, weil er ein Erschließungs- und Verkehrssystem voraussetzt, das für altstädtische Bereiche als vollkommen überholt und schädlich anzusehen ist und das aus Gründen des Klimaschutzes auch keinerlei Zukunftsaussichten mehr hat. Dieser Plan kollidiert deshalb mit dem Grundsatz, der städtebaulichen Erforderlichkeit. Erforderlich ist ein Plan, der die gegebene städtebauliche und historische Situation nutzt, um die bauliche und infrastrukturelle Erneuerung voranzubringen; der bewusst auf die Erhaltung und "Inwertsetzung" der baulichen und auch der verkehrlichen Eigenarten des Gebietes setzt, anstelle sie dem Kfz-Verkehr unterzuordnen. Der von der Stadt vorgelegte Plan ist deshalb seinem Inhalt nach städtebaulich nicht erforderlich.
- 5. Der Bauungsplan leidet auch unter dem Mangel, dass er wichtige öffentliche Belange verkennt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne der Gemeinden zu berücksichtigen sind:

STELLUNGNAHME

Teilbereich wird die geplante Neubaumaßnahme gesichert. Dabei sichert der Bebauungsplan zwar die beabsichtigte Planung des Investors, ermöglicht aber als "normaler" Bebauungsplan auch die Realisierung anderer städtebaulicher Umsetzungen und ist insofern auch nicht einseitig auf ein Vorhaben zugeschnitten (s.u. Punkt 4). Gleichwohl sind einige Festsetzungen aus dem geplanten Vorhaben abgeleitet, um Investitionssicherheit hierfür zu schaffen.

Ein Bezug zwischen dem Gebäudeabriss aufgrund erforderlicher Verkehrsflächensicherung ist nicht gegeben. Bestehende Gebäude genießen bis zu Ihrer Nutzungsänderung oder wesentlichen baulichen Veränderung Bestandsschutz. Danach gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Umgestaltung des Erschließungssystems ist nicht gegeben und auch nicht erforderlich. Sämtliche Verkehrsbeziehungen sind in den vorhandenen Straßenquerschnitten ohne Probleme umsetzbar. Dies zeigen auch die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (s.o.).

Veränderungen betreffen die Wiederherstellung der südlichen Randbebauung der St.-Annen-Straße als Blockrandbebauung in Anlehnung an die historische Situation. Hier werden die baulichen Überformungen der letzten Jahre rückgebaut und unter Berücksichtigung verkehrlicher und städtebaulicher Aspekte der Stadtraum der Altstadt an dieser Stelle wieder hergestellt. Gleichzeitig soll über die Planung Sicherheit für Investitionen in den Umbau des Stadtquartiers gewonnen werden. Dabei sind auch wirtschaftliche und verkehrliche Fragen der Grundstücksnutzung in Betracht zu ziehen.

Die möglichen Auswirkungen aus einer Verkehrszunahme und veränderter Verkehrsbeziehungen wurden prognostiziert und hinsichtlich der zu erwartenden Lärmauswirkungen auf das städtebauliche Umfeld untersucht und in die weitere Planung eingestellt (s.o.).



Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine wesentliche Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Stärkung der Innenentwicklung. Dazu gehören unter anderem die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger, urbaner Stadtzentren und –quartiere sowie die zügige Durchführung notwendiger Anpassungsmaßnahmen (s. Regierungsentwurf zur BauGB Novelle 2007). Durch die Wiedernutzung von Flächen sollen die vorhandenen Potenziale besser ausgeschöpft werden, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Dazu zählt auch, dem bestehenden hohen Anpassungs- und Investitionsbedarf der betroffenen Bereiche gerecht zu werden. Dieser Zielsetzung nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung für das Planungsgebiet ist in vollem Umfang entsprochen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung des Altstadtquartiers planungsrechtlich zu sichern. Zeitpunkt und Anlass der Aufstellung fallen in die hoheitliche Aufgabe der Stadt Jever. Dazu wurden im Rahmen mehrerer Gesprächsrunden zwischen Eigentümer, Projektarchitekt und Vertretern von Rat und Verwaltung der Stadt Jever im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses mehrerer Abstimmugsgespräche über die geplanten Neubaumaßnahmen geführt. Im Ergebnis hat die Stadt

11 Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt Jever - Fortsetzung -

Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr werden private Grundstücksflächen geschmälert und Altstadt verträgliche Verkehrsmittel zurückgedrängt. Kennzeichnend für das Übermaß der verkehrlichen Aspekte ist, dass die Flächenbilanz des Bebauungsplanes einen Anteil der Verkehrsfläche von über 20 % ausweist (Begründung S. 21). Üblich sind in Altstadtlagen Werte von deutlich unter 15 %.

- 3. Diese einseitige auf Erfüllung Kfz-spezifischer Interessen angelegte Planung eines Investors kann der Bauleitplanung der Stadt Jever nicht zugrunde gelegt werden. Die Umgestaltung des Erschließungssystems zugunsten des Kfz-Verkehrs und die daraus folgenden Beschneidungen der städtebaulichen Struktur (Abbruch bestehender Gebäude etc.) sind weder erforderlich, um die städtebauliche Erneuerung des Altstadtquartiers zu erreichen, noch gibt es Gründe, die damit bezweckten privaten Belange über entgegenstehende öffentliche Belange und andere private Belange zu stellen. Es gibt keinen Beleg dafür, dass die aktuellen Probleme des Altstadtquartiers auf mangelnde Erschließung für den Kfz-Verkehr zurückzuführen wären. Auch nach der Begründung des Bebauungsplanes stellt die verkehrliche Situation des Plangebietes keine Begründung für Leerstand und Abwanderung dar. Umso erstaunlicher ist es, dass der Bebauungsplan sich einseitig dem Blickwinkel "durch die Windschutzscheibe" verschreibt.
- Bebauungsplanentwurf leidet deshalb schwerwiegenden Mängeln: Vor allem mangelt es ihm an einem Konzept für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, weil er ein Erschließungs- und Verkehrssystem voraussetzt, das für altstädtische Bereiche als vollkommen überholt und schädlich anzusehen ist und das aus Gründen des Klimaschutzes auch keinerlei Zukunftsaussichten mehr hat. Dieser Plan kollidiert deshalb mit dem Grundsatz, der städtebaulichen Erforderlichkeit. Erforderlich ist ein Plan, der die gegebene städtebauliche und historische Situation nutzt, um die bauliche und infrastrukturelle Erneuerung voranzubringen; der bewusst auf die Erhaltung und "Inwertsetzung" der baulichen und auch der verkehrlichen Eigenarten des Gebietes setzt, anstelle sie dem Kfz-Verkehr unterzuordnen. Der von der Stadt vorgelegte Plan ist deshalb seinem Inhalt nach städtebaulich nicht erforderlich.
- 5. Der Bauungsplan leidet auch unter dem Mangel, dass er wichtige öffentliche Belange verkennt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne der Gemeinden zu berücksichtigen sind:

STELLUNGNAHME

Jever den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dabei ist der Geltungsbereich so gewählt, dass auch das städtebauliche Umfeld der Neubaumaßnahmen mit in die Planung einbezogen wurde, um mögliche Planungskonflikte im Zuge der Bauleitplanung zu lösen. Dies betrifft die städtebauliche Einfügung der Neubebauung, die Sicherung des Bestandes, die Frage der Verkehrsentwicklung und der resultierenden Veränderungen der Erschließung sowie die Auswirkungen auf die Immissionssituation. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war nicht Gegenstand der Beschlussfassung, da aufgrund fehlender Vorhabenträger eine wesentliche Durchführungsvoraussetzung hierfür nicht gegeben war.

Der Erforderlichkeit nach Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet ist die Stadt Jever mit dem Aufstellungsbeschluss nachgekommen.

5

Die Belange sind nicht verkannt, sondern in die Planung eingestellt. Es obliegt dem Rat der Stadt Jever im Rahmen der Abwägung die Belange untereinander und gegeneinander zu gewichten.

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung wurden dazu zwei Fachgutachten erarbeitet. Darin werden zum einen die Veränderungen der Verkehrssituation und die Realisierbarkeit der Planung untersucht sowie die zukünftige Verkehrsentwicklung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der Bestandsituation prognostiziert. Dabei sind Aspekte der Gefährdung, der Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der Berücksichtigung historischer Belange, die Umweltauswirkungen, Aspekte der Verkehrsvermeidung in die Untersuchungen eingeflossen, um die Erheblichkeit der Auswirkungen zu ermitteln und Gegenmaßnahmen zu erarbeiten, die in der Folge die Auswirkungen der Planungen minimieren. Im Ergebnis der beiden Gutachten ist folgendes festzuhalten:

- die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer wird zumindest im Teilbereich von Lindenbaumstraße bis zur Steinstraße durch Verbreiterung des Fußweges verbessert; dazu dient ebenfalls der geplante Umbau des Einmündungsbereiches Lindenbaumstraße/St.-Annen-Straße;
- die Veränderung der Verkehrs- und Lärmbelastung sind hinreichend untersucht worden, demnach kann nach Aussagen des Gutachtens ein Immissionskonflikt aus der Verkehrslärmbelastung und der Gewerbelärmbelastung ausgeschlossen werden;
- die Anregung ist z.T. berücksichtigt, der Straßenzug der St.-Annen-Straße wird durch die vorliegende Blockrandbebauung unter Wahrung der historischen Bezüge in großen Teilen wiederhergestellt und erfährt gegenüber der bestehenden Situation eines wesentliche Aufwertung, eine Aufweitung der St.-Annen-Straße betrifft nur den Teilbereich von Lindenbaumstraße bis zur Steinstraße; hier wird durch die Aufweitung zum Einen der Sicherung der Belichtungsverhältnisse der Bestandsbebauung Rechnung getragen wie auch die Verkehrssicherheit für Fußgänger verbessert
- die Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit sind durch die Fachgutachten hinreichend untersucht worden, demnach sind weder aus dem Verkehrslärm, noch aus dem Gewerbelärm Immissionskonflikte erkennbar;

Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt Jever - Fortsetzung -

- -- Kfz-Verkehr im engen Straßenraum eines Altstadtquartiers stellt eine latente Gefährdung für Passanten und Anwohner dar.
 - Die Planung vernachlässigt damit den Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" (§ 1,6 Nr. 1 BauGB).
- Historische Straßenzüge wie die St-Annen-Straße sind in ihrer Gestalt und Dimension erhaltenswert (§ 1,6 Nr. 5. BauGB).
- Die Planung verkennt auch die umweltbezogenen Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsmengen "auf den Menschen und seine Gesundheit" (§ 1,6 Nr. 7c BauGB).
- Es dient sicherlich nicht der Vermeidung von Emissionen, wenn ein Altstadtquartier für den Kfz-Verkehr geöffnet wird (§ 1,6 Nr. 7e BauGB).
- Diese Absicht lässt sich auch nicht mit der Forderung verbinden, die städtebauliche Entwicklung "auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr" auszurichten (§ 1,6 Nr. 9 BauGB).
 Der Planentwurf verstößt deshalb gegen das
 - Der Planentwurf verstoßt desnalb gegen das Abwägungsgebot.



- 6. Dieser Mangel wird auch dadurch nicht geheilt, dass die Stadt ankündigt, die Auswirkungen durch schalltechnisches Verkehrsgutachten und ein Prognosegutachten untersuchen zu wollen. Nach der Begründung zum Bebauungsplan, sollen die Ergebnisse dieser Gutachten "im Verlauf der weiteren Planung eingearbeitet" werden (Begründung S. 11 f). Dieser nur die Auswirkungen zusätzlicher Kfz-Ströme kompensierende Ansatz reicht nicht aus. Ein Verkehrsgutachten sollte auch der Frage nachgehen, wie die bestehende Verkehrsstruktur der Altstadt zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessert und zugunsten Erschließung für Fußgänger und Fahrradverkehr entwickelt werden kann. Es fehlt ein Ansatz für eine alternative Verkehrsplanung ohne Straßenverbreiterung und ohne massierte oberirdische Stellplatzanlagen für PKW.
- 7. Nicht berücksichtigt wird zudem auch die Verpflichtung, das im Plankonzept verkörperte private Interesse eines Investors mit anderen privaten Interessen abzuwägen. Schon die Frage, welche privaten Belange tangiert werden, wenn zur Straßenverbreiterung mehrere Gebäude entlang der St.-Annen-Straße abgebrochen werden sollen, lässt der Bebauungsplan unbeantwortet (vgl. Begründung, Teil C "Auswirkungen des Bebauungsplanes", S. 20 f). Auch dies stellt einen Abwägungsmangel dar.

STELLUNGNAHME

- die Aufweitung der St.-Annen-Straße nach Süden bedeutet eine wesentliche Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität insbesondere für Fußgänger in diesem Teilabschnitt der St.-Annen-Straße

- die Belange der Verringerung des Verkehrs werden durch Anordnung und Zufahrten zu den geplanten Stellplätzen an der Lindenbaumstraße berücksichtigt, in der Folge führt dies im Teilabschnitt der St.-Annen-Straße von der Lindenbaumstraße bis zur Steinstraße zu einem leichten Rückgang der Verkehrsbelastung, ebenso werden dadurch die Umweltbelastungen gemindert; die Zunahme der Verkehrsbelastung wird so auf den Teilabschnitt von der Lindenbaumstraße bis zum Elisabethufer begrenzt und damit minimiert.

Die Belange des Verkehrs sind als Bestandteil der Planung wie andere Belange auch gründlich erarbeitet worden und in die Planung eingestellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden untersucht und in die weitere Planung eingestellt, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

6

Die Anregung ist berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten trifft u.a. Aussagen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zu Fußgängerund Fahrradverkehr (s.o.).

Dabei wird deutlich, daß die geplante Verbreiterung der St.-Annen-Straße im Bereich zwischen Lindenbaumstraße und Steinstraße die momentan äußerst beengte Fußwegesituation (Breite ca. 0,7m) deutlich entschärft, indem hier breitere Fußwege angelegt werden können. Die Fahrbahn bleibt in ihrer jetzigen Breite von 3,50 m bestehen und wird nicht verändert. Die Verbreiterung des Straßenquerschnittes kommt der Verbesserung der Verkehrssicherheit der Fußgänger und Fahrradfahrer zu Gute. In diesem Teilabschnitt der St.-Annen-Straße wird die Verkehrsbelastung nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung leicht zurückgehen.

Die Zunahme der Verkehrsbelastung im Teilabschnitt von der Lindenbaumstraße in Richtung Elisabethufer ist im bestehenden Querschnitt der St.-Annen-Straße zu bewältigen, so daß hier keine weiteren Eingriffe entstehen

Für den Einmündungsbereich Lindenbaumstraße / St.-Annen-Straße wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens ein Gestaltungsvorschlag entwickelt, der zwischenzeitlich in einem ersten Abstimmungsgespräch mit Polizeidirektion und Straßenverkehrsbehörde gegengeprüft wurde. Dabei bedeutet die vorliegende Lösung eine Verbesserung der die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Eine Planungsvariante ohne oberirdische Stellplätze ist nicht Gegenstand der Planung. Die oberirdischen Stellplätze sind Bestandteil eines Gesamtkonzeptes für die Deckung des Stellplatzbedarfes, der aus den geplanten Nutzungen sowie einem städtischen Bedarf an öffentlichen Stellplätzen in der Altstadt resultiert. Dies ist Planungsziel der Stadt Jever. Gemäß Bauordnung sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück abzudecken. Diesem Grundsatz wird in der Planung Rechnung getragen.

Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt Jever - Fortsetzung -

- -- Kfz-Verkehr im engen Straßenraum eines Altstadtquartiers stellt eine latente Gefährdung für Passanten und Anwohner dar.
 - Die Planung vernachlässigt damit den Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" (§ 1,6 Nr. 1 BauGB).
- Historische Straßenzüge wie die St-Annen-Straße sind in ihrer Gestalt und Dimension erhaltenswert (§ 1,6 Nr. 5. BauGB).
- Die Planung verkennt auch die umweltbezogenen Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsmengen "auf den Menschen und seine Gesundheit" (§ 1,6 Nr. 7c BauGB).
- Es dient sicherlich nicht der Vermeidung von Emissionen, wenn ein Altstadtquartier für den Kfz-Verkehr geöffnet wird (§ 1,6 Nr. 7e BauGB).
- Diese Absicht lässt sich auch nicht mit der Forderung verbinden, die städtebauliche Entwicklung "auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr" auszurichten (§ 1,6 Nr. 9 BauGB). Der Planentwurf verstößt deshalb gegen das
- Abwägungsgebot.
- 6. Dieser Mangel wird auch dadurch nicht geheilt, dass die Stadt ankündigt, die Auswirkungen durch Verkehrsgutachten und ein schalltechnisches Prognosegutachten untersuchen zu wollen. Nach der Begründung zum Bebauungsplan, sollen die Ergebnisse dieser Gutachten "im Verlauf der weiteren Planung eingearbeitet" werden (Begründung S. 11 f). Dieser nur die Auswirkungen zusätzlicher Kfz-Ströme kompensierende Ansatz reicht nicht aus. Ein Verkehrsgutachten sollte auch der Frage nachgehen, wie die bestehende Verkehrsstruktur der Altstadt zugunsten der Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessert und zugunsten Erschließung für Fußgänger und Fahrradverkehr entwickelt werden kann. Es fehlt ein Ansatz für eine alternative Verkehrsplanung ohne Straßenverbreiterung und ohne massierte oberirdische Stellplatzanlagen für PKW.



7. Nicht berücksichtigt wird zudem auch die Verpflichtung, das im Plankonzept verkörperte private Interesse eines Investors mit anderen privaten Interessen abzuwägen. Schon die Frage, welche privaten Belange tangiert werden, wenn zur Straßenverbreiterung mehrere Gebäude entlang der St.-Annen-Straße abgebrochen werden sollen, lässt der Bebauungsplan unbeantwortet (vgl. Begründung, Teil C "Auswirkungen des Bebauungsplanes", S. 20 f). Auch dies stellt einen Abwägungsmangel dar.

STELLUNGNAHME



Die Belange der betroffenen Eigentümer sind im Vorfeld der Planaufstellung bzw. der Erabeitung des städtebaulichen Konzeptes abgefragt und die Mitwirkungsbereitschaft geprüft worden. Der überwiegende Teil der planungsbetroffenen Grundstücke an der St.-Annnen-Straße befindet sich in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum eines Investors. Weitere private Grundstücke sind nur in Teilen betroffen. Hier sind weitere Grundstückskäufe vorgesehen. Private Grundsstücksveräußerungen zum Zwecke der Umsetzung der Planung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen (z.B. Mieträume) genießen Bestandsschutz. Erst bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen greifen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

11 Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt Jever - Fortsetzung -

B Anmerkungen im Einzelnen

- 8
- 1. Angesichts der vorgesehenen verkehrlichen Veränderungen und ihrer Auswirkungen ist die Umgrenzung des Plangebietes zu gering. Die Verkehrszunahme durch Ausbau und Zweispurigkeit der St-Annen-Straße macht es erforderlich, die nördlich der St.-Annen-Straße gelegenen Grundstücke in das Gebiet des Bebauungsplanes zu integrieren. Angeregt wird, auch die an der östlichen Seite der Steinstraße gelegenen Grundstücke in das Plangebiet zu integrieren.
- 9
- 2. In die Zielsetzungen der Planaufstellung sollte auch aufgenommen werden, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, insbesondere durch Vermeidung von Kfz-Verkehr, durch Nutzung regenerativer Energien und durch Nutzung sparsamer und wirtschaftlicher Energieversorgungssysteme, zum Beispiel mit Kraft-Wärme-Koppelung und Nahwärmeversorgung.
- 10
- 3. Die beabsichtigte textliche Festsetzung, dass Wohnungen in den Baugebieten MK2 MK9 "oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig" sein sollen (Begründung S. 13), reicht nicht aus, um die Wohnnutzung im Plangebiet zu sichern. Erforderlich ist eine Festsetzung, wonach in den Obergeschossen bestimmte Anteile der BGFl ausschließlich für Wohnen genutzt werden dürfen (§ 1,7 BauNVO).
- 4. Die geplanten Festsetzungen über "Art und Maß der baulichen Nutzungen" und der "Bauweise/überbaubaren Grundstücksfläche" vollziehen im Detail das von dem privaten Investor vorgelegte städtebauliche Konzept nach (Begründung S. 13 ff). Das engt den Spielraum der privaten Bautätigkeit über alle Maßen ein. Der Bebauungsplan wirkt dadurch wie ein "Vorhabenbezogener Bebauungsplan", der Baurecht für eine ganz bestimmte Baumaßnahme schafft und andere ausschließt. Festsetzungen lassen sich auch nicht mit Hinweis auf die vorhandenen Strukturen rechtfertigen. Beispielsweise öffnet der Plan die Bauhöhe bzw. die Geschosszahl genau an den Stellen für die 3-Geschossigkeit, an denen das Investorenkonzept dies vorsieht. Gleiches gilt für die Gliederung der Baugebiete nach der Art der Nutzung. Auch hier wird der Investorenplan nur nachgezeichnet. Für einen "Angebots-Bebauungsplan" ist das mehr fragwürdig.
- 5. Anstatt, die Investorenplanung im Detail festzuschreiben, sollte die städtebauliche und stadtgestalterische Entwicklung zunächst durch einen dem Bebauungsplan vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb untersucht und

STELLUNGNAHME



Die Anregung wurde überprüft und wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung der Verkehrsflächen folgt am nördlichen Rand der St.-Annen-Straße der aktuellen Grundstücksgrenze. Damit sind die verkehrlichen Anforderungen der gesicherten Erschließung des Planungsgebietes in ausreichendem Maß abgedeckt. Eine Einbeziehung der Nordseite ist nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Steinstraße.

Hinsichtlich der zu erwartenden Folgewirkungen, die insbesondere aus den Erschließungserfordernissen des Planungsgebietes resultieren, ist die nördliche Randbebauung der St. Annen-Straße, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt in die Bearbeitung des Verkehrs- und des Lärmgutachtens eingebunden worden. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung der St.-Annen-Straße werden die relevanten Richtwerte hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastung eingehalten. Die Vorschläge des Verkehrsgutachtens zur Gestaltung der St.-Annen-Straße ergeben, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenfläche ausreichende Straßenquerschnitte zulässt. Auch daraus ergibt sich keine Notwendigkeit einer nördlichen Erweiterung des Geltungsbereiches.

Insofern sind die Auswirkungen des zu erwarteten neuen Verkehrsaufkommens auf die Nordseite in den Gutachten untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen getroffen.

9

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird durch einen entsprechenden Hinweis im Textteil ergänzt.

Durch die Stellung der baulichen Anlagen sind solarthermische und photovoltaische Anlagen sinnvoll in den Südlagen auf den Gebäudedächern einzurichten. Inwiefern Kraft-Wärme-Kopplung, Nahwärmeversorgung oder andere klimaschutzrelevante Energieversogungssysteme zum Tragen kommen ist Gegenstand der weiteren Hochbauplanung und wird im weiteren Planungsablauf konkret festgelegt. In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) und des ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) verwiesen. Beide Regelwerke setzen konkrete Vorgaben hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien und erforderlicher energieeffizienter Bauweisen.

Die Inanspruchnahme und Wiedernutzung von so genannten Innenbereichsflächen leisten im Rahmen der Innenentwicklung ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz, durch Verzicht auf die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen, durch die Nutzungsmischung, durch Reduzierung der Verkehrswegeaufwendungen und anderes mehr.

10

Eine Festsetzung einer anteiligen Geschossfläche für Wohnnutzungen oberhalb des ersten Vollgeschosses ist aufgrund der fehlenden konkreten Nutzer nicht möglich. Sie ergibt sich indirekt aus der überbaubaren Grundstücksfläche und der Geschoßzahl. Ab 1. Obergeschoss sollen unter anderem auch Räume für freie Berufe, ggfs eine Praxis oder ähnliche Nutzungen angesiedelt werden können. In welchem Umfang dies greift, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststellbar und hängt vom konkreten Investitionsvorhaben ab. Insofern steht die Festsetzung einer festen