

STELLUNGNAHME

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

B Anmerkungen im Einzelnen

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.
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.
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 BGF_l ausschließlich für Wohnen genutzt werden dürfen (§ 1,7 BauNVO).
- 11** 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. Die Festsetzungen lassen sich auch nicht mit Hinweis auf die vorhandenen Strukturen rechtfertigen. Beispielsweise öffnet der Plan die Bauhöhe bzw. die Geschosshöhe 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 als fragwürdig.
5. Anstatt, die Investorenplanung im Detail festzuschreiben, sollte die städtebauliche und stadtgestalterische Entwicklung zunächst durch einen dem Bebauungsplan vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb untersucht und

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Größe der Geschoßfläche für Wohnen der Flexibilität der Flächennutzung vor dem Hintergrund fehlender Vorhabenträger gegenüber und ist deshalb nicht zielführend.

11

Der Bebauungsplan verfolgt unter anderem das Planungsziel der Schaffung von Planungssicherheit für das Altstadtquartier. Damit werden beabsichtigte Investitionen gesichert. Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Grundsatz auf die vorliegende Planung zur Inwertsetzung des Altstadtquartiers abgestimmt. Insbesondere zur planerischen Klärung der Folgewirkungen im städtebaulichen Umfeld der geplanten Neubaumaßnahmen wurde deshalb auch der Geltungsbereich weiter geschnitten und die benachbarte Bestandsbebauung mit in den Geltungsbereich integriert.

Die vorliegende Planung wurde mehrmals in den politischen Gremien der Stadt unter Beteiligung aller Ratsfraktionen vorgestellt und erörtert, mit dem Ergebnis, mit dieser Planung Planungsrecht zuschaffen. Damit ist aber – im Unterschied zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - nicht nur die Neuplanung in der Form abgesichert, die der Entwurfsfassung zu Grunde liegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen den planungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung des Altstadtquartiers und gelten grundsätzlich auch für andere Nutzungsvorstellungen. Sollten einige Teilbereiche der geplanten Neubebauung nicht in der vorliegenden Form realisierbar sein, sichern die Festsetzungen dennoch die städtebauliche Entwicklung des Altstadtquartiers im Sinne der Planungsziele der Stadt Jever. Damit wird eine gewisse Flexibilität im Bebauungsplan gesichert, um die Planungsziele der Stadt Jever zu sichern.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise/überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen auch andere städtebauliche Figuren, Grundstücksnutzungen und Bebauungsmöglichkeiten. Dies wird zum Beispiel durch die Festsetzung eines Bauteppichs anstatt einer Baukörperfestsetzung oder durch Festsetzung von Obergrenzen der Geschoßzahlen planerisch unterstützt. Dies lässt eine Unterschreitung zu. Die Standorte für eine großflächige Einzelhandelsnutzung und ein mögliches Hotel sichern unter städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Gesichtspunkten unabhängig von der Frage konkreter Investoren eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet. Diese Nutzungen sind, wenn sie realisiert werden unter städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten sinnvoll in die Bestands- und Nutzungsstruktur des Quartiers integriert. Wenn diese Nutzungen angesiedelt werden, dann sind die für diese festgesetzten Baugebiete bindend zur Sicherung der planerischen Zielsetzung einer Inwertsetzung des Altstadtquartiers.

Die geplanten Investitionsvorhaben der Neubebauung bleiben ebenso realisierbar wie mögliche andere Nutzungen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insofern sind die Planungen des Investitionsvorhabens rahmengebend für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, ermöglichen aber auch andere Umsetzungen im Rahmen der Planungsziele.

STELLUNGNAHME

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

B Anmerkungen im Einzelnen

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.
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.
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 BGF_l 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. Die Festsetzungen lassen sich auch nicht mit Hinweis auf die vorhandenen Strukturen rechtfertigen. Beispielsweise öffnet der Plan die Bauhöhe bzw. die Geschosshöhe 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 als fragwürdig.
5. Anstatt, die Investorenplanung im Detail festzuschreiben, sollte die städtebauliche und stadtgestalterische Entwicklung zunächst durch einen dem Bebauungsplan vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb untersucht und

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

12

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt Jever, dazu entschlossen, die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes des Büros metaplan durchzuführen. Hier sind für Teile der Neuplanungsbereiche bereits konkrete, örtliche Eigentümer und Investoren vorhanden, die die Umsetzung der Planung absichern. Aus diesem Grund wird die Durchführung eines Wettbewerbes nicht weiterverfolgt. Zudem besteht der Großteil des Planungsgebietes aus Bestandsbebauung, die im Zuge der Bebauungsplanung gesichert wird. Hier besteht zurzeit kein weiterer städtebaulicher Regelungsbedarf, der einen Wettbewerb sinnvoll machen würde.

STELLUNGNAHME

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

dargestellt werden. Auch Investoren sollten zur Teilnahme aufgefordert werden.

13

6. Die beabsichtigte Unterschreitung der Abstandsflächen ist unzulässig (Begründung S. 15 f). Nach § 9,1 Nr. 2a darf die Gemeinde nur dann abweichen, um „aus städtebaulichen Gründen **größere** Abstandsflächen festzusetzen als die ... Bauordnungen der Länder“ (Battis/Krautzberger/Löhr „Baugesetzbuch Kommentar“, Rd. Nr. 19a zu § 9 BauGB, München 2007). Die Möglichkeit einer Abweichung nach unten ist (auch) in der BauO NS bereits geregelt.

Die Festsetzung der Traufenhöhe mit 11,50 überragt die bisher im Baugebiet vorhandenen Gebäude bei weitem. Sollte sich aber maßstabsgerecht in die bisherige Bebauung einfügen. Hier wäre ein Höhenprofil der zukünftigen Planung von Interesse und zu fordern. Auch ein Modell böte einen höheren Anschauungswert und würde dem Betrachter die bisher vorgestellte Planung nicht als „Platzhalter“ verkaufen. Wichtig wäre ebenfalls die Häuserzeile nicht in einer Linie, sondern versetzt zu zeichnen und zu bauen und dabei auch die Geschosshöhe und die Giebel- und Traufenständigkeit zu variieren, wie dies in gewachsenen Altstadtquartieren der Fall ist. Eine Traufenhöhe von 10m halten wir bei Beibehaltung der gewünschten Geschoszahl für ausreichend.

7. Der Verzicht auf die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich der Nutzbarkeit für bestimmte Verkehrsmittel, der Gliederung des Straßenraumes und der Ausstattung mit „Mobiliar“ (Bäume, Leuchten, Bänke, Fahrradständer“ ...) entspricht nicht der Bedeutung, die diese Regelungen angesichts der verkehrlichen Aspekte des Bebauungsplans haben. Die Regelungen haben zudem auch städtebauliche Relevanz und sollten deshalb durch Festsetzungen im Bebauungsplan aufgegriffen werden. Dafür spricht auch, dass die Anlieger und die Öffentlichkeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung sicherlich mitreden wollen und sollen, wenn es um die Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raumes geht.

8. Die gestalterische Festsetzung der Dachform (Begründung S. 18 f) entspricht haargenau der Vorstellung des Investorenplanes. Auch diese Festlegung sollte einem städtebaulichen und Gestaltungswettbewerb vorbehalten bleiben. Im Übrigen lässt die Festsetzung den Hinweis auf die gewünschte Nutzung solarer Energie durch Solarthermie oder PV-Technik leider offen.

9. Keine Vorstellungen entwickelt der Bebauungsplan leider für die Energieeinsparung und die Nutzung regenerativer

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

13

Die Unterschreitung der Abstandsflächen wurde in Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde des Landkreises Friesland festgelegt, um den Anforderungen der Abstandsflächenregelung gerecht zu werden. Dazu wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Nach Mustererlass der ARGEBAU zum BauGBÄndG 2007 können die Abstandsflächen mit dieser planungsrechtlichen Neuregelung sowohl unterschritten als auch überschritten werden (so auch Berliner Kommentar BauGB, April 2008). Ebenso ermöglicht die Niedersächsische Bauordnung eine Unterschreitung der Abstandsflächen. Demnach können geringere als die vorgeschriebenen Abstandsflächen zugelassen werden, u.a. zur Verwirklichung besonderer städtebaulicher Absichten (§ 13 LBO). Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung (Wiederherstellung des Straßenraumes der St.-Annen-Straße, Umnutzung des SB-Marktes, Ansiedlung neuer altstadtypischer Nutzungen und Funktionen) ist eine Unterschreitung an dieser Stelle des Planungsgebietes ableitbar.

Durch die Festsetzung einer Baugrenze in Verbindung mit einem Bauteppich ist ein Zurückspringen der Bebauung hinter die vordere Baugrenze grundsätzlich zulässig. Zur Stellung der Baukörper trifft der Bebauungsplan keine weiteren Aussagen, so dass hier unter Wahrung der Höhenfestsetzungen in der Abwicklung der St.-Annen-Straße sowohl giebel-, als auch traufständige Baukörper zur St.-Annen-Straße planungsrechtlich zulässig sind. Eine über diese Festsetzung hinausgehende Festlegung (z.B. durch Baulinien oder konkrete Maße) wird vor dem Hintergrund fehlender Vorhabenträger nicht für zielführend erachtet, da hierdurch wesentlich strengere Vorgaben mit der Gefahr einer Überfestsetzung festgelegt würden. Hier soll der Bebauungsplan einen gewissen Planungsspielraum absichern, unter Wahrung der grundsätzlichen Zielsetzung für das Planungsgebiet. Insofern ist diese Anregung berücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund verschiedener Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger und nach eingehender Prüfung auf 10,5 m Traufhöhe und 14,0 m Firsthöhe reduziert, die Anregung wird damit berücksichtigt. Die resultierende Gebäudehöhe macht eine geplante dreigeschossige Bebauung möglich und mindert die städtebauliche Wirkung der Neubebauung gegenüber der bestehenden Bebauung in Proportion und Höhe. Die Höhenentwicklung der Neubebauung wurde für die betroffenen Gebäude auf der Nordseite der St.-Annen-Straße anhand von Systemschnitten überprüft. Demnach entstehen gegenüber der bestehenden Bebauung keine wesentlichen Veränderungen der Besonnungsverhältnisse.

In der Folge ändert sich die Unterschreitung der zulässigen Abstandsflächen von 0,25 H auf 0,33 H sowie von 0,1 auf 0,25 H im Bereich der Ecküberhöhung an der St.-Annen-Straße, so dass der Planungskonflikt auch an diesen Stellen gemindert werden kann.

STELLUNGNAHME

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

dargestellt werden. Auch Investoren sollten zur Teilnahme aufgefordert werden.

6. Die beabsichtigte Unterschreitung der Abstandsflächen ist unzulässig (Begründung S. 15 f). Nach § 9,1 Nr. 2a darf die Gemeinde nur dann abweichen, um „aus städtebaulichen Gründen **größere** Abstandsflächen festzusetzen als die ... Bauordnungen der Länder“ (Battis/Krautzberger/Löhr „Baugesetzbuch Kommentar“, Rd. Nr. 19a zu § 9 BauGB, München 2007). Die Möglichkeit einer Abweichung nach unten ist (auch) in der BauO NS bereits geregelt.

Die Festsetzung der Traufenhöhe mit 11,50 überragt die bisher im Baugebiet vorhandenen Gebäude bei weitem. Sollte sich aber maßstabsgerecht in die bisherige Bebauung einfügen. Hier wäre ein Höhenprofil der zukünftigen Planung von Interesse und zu fordern. Auch ein Modell böte einen höheren Anschauungswert und würde dem Betrachter die bisher vorgestellte Planung nicht als „Platzhalter“ verkaufen. Wichtig wäre ebenfalls die Häuserzeile nicht in einer Linie, sondern versetzt zu zeichnen und zu bauen und dabei auch die Geschosshöhe und die Giebel- und Traufenständigkeit zu variieren, wie dies in gewachsenen Altstadtquartieren der Fall ist. Eine Traufenhöhe von 10m halten wir bei Beibehaltung der gewünschten Geschoszahl für ausreichend.

14

7. Der Verzicht auf die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen hinsichtlich der Nutzbarkeit für bestimmte Verkehrsmittel, der Gliederung des Straßenraumes und der Ausstattung mit „Mobiliar“ (Bäume, Leuchten, Bänke, Fahrradständer“ ...) entspricht nicht der Bedeutung, die diese Regelungen angesichts der verkehrlichen Aspekte des Bebauungsplans haben. Die Regelungen haben zudem auch städtebauliche Relevanz und sollten deshalb durch Festsetzungen im Bebauungsplan aufgegriffen werden. Dafür spricht auch, dass die Anlieger und die Öffentlichkeit im Rahmen der Bürgerbeteiligung sicherlich mitreden wollen und sollen, wenn es um die Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raumes geht.

15

8. Die gestalterische Festsetzung der Dachform (Begründung S. 18 f) entspricht haargenau der Vorstellung des Investorenplanes. Auch diese Festlegung sollte einem städtebaulichen und Gestaltungswettbewerb vorbehalten bleiben. Im Übrigen lässt die Festsetzung den Hinweis auf die gewünschte Nutzung solarer Energie durch Solarthermie oder PV-Technik leider offen.

16

9. Keine Vorstellungen entwickelt der Bebauungsplan leider für die Energieeinsparung und die Nutzung regenerativer

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

14

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Der Bebauungsplan sichert die Erschließung des Planungsgebietes durch Festsetzung entsprechen der Flächen für den öffentlichen Verkehr. Damit ist den planungsrechtlichen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Die Festlegung von Querschnitten, Baumstandorten Mobiliar etc. erfolgt im weiteren Planungsverfahren auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten erarbeiteten Umgestaltungsvorschläge. Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern erfolgt durch die zuständige Fachbehörde (Straßenverkehrsbehörde), da hier insbesondere technische und verkehrssicherheitsbezogene Planungsaspekte abgeprüft werden, deren Zuständigkeit in die Hände der Fachbehörde fallen. Der Hinweis auf eine Information und Beteiligung der Öffentlichkeit über die konkrete Umplanung des Straßenraumes wird aufgenommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

15

Die Festsetzung zur Dachform sichert gegenüber den Straßenzügen von St.-Annen-Straße und Steinstraße/Großen Wasserportstraße ein altstadttypisches städtebauliches Erscheinungsbild für diese bedeutenden Altstadtstraßen. Dies gilt gleichermaßen für das geplante Neubauvorhaben, wie für die Bestandsbebauung und alle anderen in diesem Räumen betroffenen Bauvorhaben. Insofern sichert die Festsetzung die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Jever hinsichtlich der Ortsbildgestaltung der Altstadt. Dies gilt für alle Bauvorhaben und nicht nur für die Investorenplanung. Im Innenbereich der Baublöcke sind hinsichtlich der Dachform keine Festsetzungen getroffen. Anlagen der Solarthermie und Photovoltaik sind gleichermaßen auf geneigten wie auf Flachdächern zulässig, abhängig von der Ausrichtung zur Sonne. Aufgrund der Ausrichtung und Orientierung der Baublöcke steht einer Nutzung südausgerichteter Dachflächen nichts entgegen. Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien wird die Begründung im Textteil durch entsprechende Hinweise ergänzt und dazu Näheres ausgeführt. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Hier gelten vielmehr die Anforderungen aus den gesetzlichen Vorgaben im Zuge von Neubaumaßnahmen(ENEV, EEWärmeG). Zur Durchführung eines Wettbewerbes siehe unter Punkt 12.

16

Der Bebauungsplan sichert die Erschließung. Dazu zählt auch die Sicherung der Energieversorgung. Mit dem bestehenden Gasnetz liegt damit eine gesicherte und grundsätzlich nicht erheblich klimaschädigende Grundversorgung im Planungsgebiet vor. Die Entscheidung über die Art der Energieversorgung treffen die Grundstückseigentümer. Der Bebauungsplan setzt nicht fest, welche Energieform für welche Nutzung in Anspruch zu nehmen ist (Anschluss- und Benutzungszwang). Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und rechtlich aufgrund fehlender Rahmengesetzgebung auf Landesebene nicht möglich. Hinsichtlich des Klimaschutzes sind gemäß BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Dazu zählt z.B. die bevorzugte Entwicklung von Innenbereichsflächen wie das

STELLUNGNAHME

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

Energien. Der Hinweis auf die bestehende Energieversorgung mit Gas und Elektrizität (Begründung S. 19) ist unzureichend. Erforderlich sind aus Gründen des Klimaschutzes eine flächenbezogene Energiebilanz und ein Konzept für die CO₂-Vermeidung und die dafür erforderliche Energieversorgung.

17

10. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden (Begründung S. 4) und im „beschleunigten Verfahren“ abgewickelt werden. Damit steht der Gemeinde offen, auf die sonst übliche „frühzeitige Unterrichtung und Erörterung“ zu verzichten. Es wird angeregt, die gesamte Palette der im BauGB enthaltenen Instrumente der Bürgerbeteiligung zu nutzen und auf die im vereinfachten Verfahren nach § 13,2 BauGB möglichen Verkürzungen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu verzichten.“

Sabine Glaum
Bernhard Schwanzar

*Bernhard Schwanzar
für die Fraktion*

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Altstadtquartier, die beabsichtigte Nutzungsmischung, ein Konzept der Stadt der kurzen Wege etc.

Insofern sind die allgemeinen Ziele des Klimaschutzes in der Planung berücksichtigt.

Eine flächenbezogene Energiebilanz, ein CO₂ Vermeidungskonzept und ein Energieversorgungskonzept sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Neuplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme im Rahmen eines Neubauvorhabens und auch im Bestand nachzuweisen ist (Energiepass). Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. In diesem Zusammenhang sind z.B. auch Fragen dezentraler Energieversorgungssysteme zu prüfen, wie sie ab Januar 2009 im ErneuerbareEnergienWärmegesetz vorgegeben sind (z.B. mindestens 15% Deckung des Wärmebedarfs aus Solarthermie oder 50% aus Geothermie und Wärmeanlagen, oder zu 50% aus Kraft-Wärme Kopplungsanlagen, Möglichkeit der Kombination und Versorgung mehrerer Gebäude etc.). Nach den gegebenen gesetzlichen Vorgaben sind zurzeit aus Gründen der Rechtssicherheit und wegen fehlender weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen (Ermächtigungsgrundlage der Landesbauordnung) keine vergleichbaren Festsetzungen zu treffen.

17

Die Anregung ist berücksichtigt. Die Bürger hatten Gelegenheit, sich vom 21.7.2008 bis einschließlich zum 08.08.2008 über die Ziele, Zwecke und Inhalte des Bebauungsplanes zu informieren und Stellungnahmen dazu abzugeben (frühzeitige Unterrichtung n. § 3 Abs. 1). Eine weitere Beteiligungsmöglichkeit besteht im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Herbst dieses Jahres. Damit hat die Stadt Jever hinsichtlich der Bürgerbeteiligung von den gesetzlich vorgegebenen Möglichkeiten einer Verfahrensbeschleunigung, die im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung grundsätzlich zulässig ist, nicht Gebrauch gemacht, sondern führt das für ein „normales“ Bebauungsplanverfahren übliche zweistufige Beteiligungsverfahren durch. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen werden und wahlweise zwischen der Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen (nicht aller) Öffentlichkeit oder der öffentlichen Auslegung entschieden werden. Davon hat die Stadt Jever in beiden Fällen keinen Gebrauch gemacht, um dem Stellenwert der Planung für die Entwicklung der Altstadt gerecht zu werden.

STELLUNGNAHME

12 Dr. Brigitte Behrends, Jever

Dr. Brigitte Behrends, St. Annenstr. 27, D-26441 Jever

An die Stadtverwaltung
Fachdienst 60
Cc Herrn Hagestedt – Zimmer 41
Am Kirchplatz 11
D-26441 Jever

Mit Durchschrift an alle Ratsmitglieder

Stellungnahme zum Altstadtquartier von Brigitte Behrends

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bitte nehmen Sie mein ernsthaftes Anliegen zur Kenntnis. Als Anwohnerin in der St. Annenstr. 27 und Anliegerin der Kleinen Wasserfortstrasse bin ich sehr stark von dem Bauvorhaben Altstadtquartier betroffen. Der Erwerb eines denkmalgeschützten Hauses – dem Geburtshaus des berühmten Geschichtsschreibers Herrn Friedrich Schlosser – dient dem Erhalt und der Restauration des Gebäudes und stellt somit einer Wertsteigerung für die Stadt Jever dar.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden folgende negative Einflüsse zu erwarten sein:

1

1. Durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr beim Abriss bestehender benachbarter Gebäude und die Anlieferung von Baumaterialien zum Aufbau des Altstadtquartiers ist eine verstärkte Rissbildung am Haus zu erwarten. Das Gebäude ist schätzungsweise 250-300 Jahre alt, sodass ein Absacken der alten Gemäuer zu erwarten ist. Der Giebel wurde dendrochronologisch untersucht und auf 1620 datiert. Dazu liegt ein Gutachten vor, welches bei Nachfrage nachgereicht werden kann.

2

2. Die für dieses Jahr geplanten Restaurationsarbeiten (Dach, Fassade, Sandsteinportal und Isolierung der Oberwohnung) müssen aus wegen des geplanten Altstadtquartiers aller Voraussicht nach 2 Jahre zurückgestellt werden. Als weitere Konsequenz kommt es zu einem Wohnungsleerstand über denselben Zeitraum, da dem Mieter bereits vorzeitig - und zwar vor Bekanntmachung der Baumaßnahmen - gekündigt wurde. Das führt zu einem Verlust von ca. €8500.

3

3. In der kleinen Wasserfortstrasse werden meine angrenzenden Garagen mit großer Wahrscheinlichkeit rückseitig zerstört. Geplant war aber nur ein Ersatz der bestehenden

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- | | |
|------------|--|
| 1 | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Bausubstanz im Umfeld und als Folge der Baumaßnahmen sind Gegenstand der konkreten Baudurchführung. Zwecks Aufnahme des Bauzustandes kann ein Sachverständigengutachten erstellt werden, das den Gebäudezustand vor Beginn der Bauarbeiten dokumentiert. Mögliche Bauschäden können im Rahmen eines Beweissicherungsverfahrens festgestellt werden. Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. |
| 1.1 | |
-
- | | |
|------------|--|
| 2 | Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Angaben über die Dauer der Bauzeit können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Mietrechtliche Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Stadt Jever. Eine Zwischenvermietung bleibt möglich. Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. |
| 2.1 | |
-
- | | |
|------------|--|
| 3 | Die Anregung wird aufgenommen und im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens berücksichtigt. Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. |
| 3.1 | |

STELLUNGNAHME

12 Dr. Brigitte Behrends, Jever - Fortsetzung -

Dr. Brigitte Behrends, St. Annenstr. 27, D-26441 Jever

Tore mit einem Sektionaltor und kleineren Garagentüren. Die neue Säule, die zur Verbreiterung der Garageneinfahrt nötig war ist bereits errichtet und hat Kosten von €300 verursacht.

Die Wohnqualität wird durch folgende Faktoren beeinflusst:

4

4. Zunahme Verkehrsdichte in der St. Annenstraße, insbesondere wegen der Zufahrt zur Tiefgarage, was mit einer Zunahme an Lärm und atmosphärischen Emissionen verbunden ist. Zusätzlich werden die Emissionen durch den Verkehr zur angrenzenden Anlieferungszone des Supermarktes in der kleinen Wasserfortstraße und den rückseitigen Parkplätzen am Supermarkt zunehmen, da die Ausfahrtsrichtung beidseitig geplant ist. Die Kleine Wasserfortstraße ist für einen beidseitigen Verkehr jedoch zu schmal. Eine Zunahme an Lärm ist zusätzlich durch den Abtransport von Müll und durch Kompressoren für Kühlräume zu erwarten. Letztere Problematik ist bereits durch die angrenzende Bäckerei gegeben und stellt eine Dauerbelastung dar.

5

5. Die Wohnqualität wird des weiteren durch den Bau von Wohnungen über dem Supermarkt beeinflusst. Dies betrifft insbesondere die Lichtverhältnisse und die Privatsphäre. Letzteres betrifft mich außerordentlich. Dabei habe ich sehr viel Geld in die Restauration des rückwärtigen Gebäudes gesteckt und werde im Nachhinein auf dem Präsentierteller sitzen.

6

6. Die Efeuhecke an meiner Auffahrt wird vermutlich beseitigt werden müssen und das Hoftor wird aller Voraussicht nach, wegen der Grundstücksgrenze, keinen Pfeiler zur Befestigung mehr haben. Die Einfahrt auf den Hof ist durch die jetzige Enge bereits sehr schwierig, daher ist eine Verengung undenkbar. Zudem habe ich keine Kosten gescheut ein historisch anmutendes Holztor maßfertigen zu lassen, welches sich wunderbar in die Umgebung einfügt.

Lösungsvorschläge:

1.1

Zu 1: Die Verplombung des Gebäudes durch einen externen Gutachter ist unabdingbar und durch die Stadt Jever zu prüfen.

Zu 2: Kein Vorschlag

3.1

Zu 3: Rechtzeitig den Abriss bekannt geben und eine Beteiligung des Bauherren an der Errichtung neuer Garagen in Betracht ziehen.

4.1

Zu 4: Die Häufigkeit des Schwerlastverkehrs und ein Zeitfenster für die Anlieferung von Waren festlegen, sowie den Verkehrsfluss für Pkws über die Große Wasserfortstrasse leiten. Eventuelle Kompressoren mit Schallschutz versehen und auf geringe Lärmbelästigung achten.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

4

Die Anregung wird berücksichtigt. Zur Ermittlung der Lärmauswirkungen der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und der veränderten Verkehrssituation wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Folgende wesentliche Ergebnisse sind festzuhalten:

- der Verkehr in der St.-Annen-Straße von Lindenbaumstraße bis Steinstraße wird leicht abnehmen
- der Verkehr von Lindenbaumstraße in Richtung Elisabethufer wird zunehmen, ebenso der Verkehr in der Kleinen Wasserfortstraße
- insgesamt ist die Verkehrsbelastung auch im Planungsfall 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
- die zu erwartende Verkehrsbelastung der Kleinen Wasserfortstraße ist im vorhandenen Straßenquerschnitt zu bewältigen; Änderungen sind nach jetzigem Sachstand nicht erforderlich
- die Anlieferzone des SB-Marktes an der Kleinen Wasserfortstraße ist einzuhausen, um die zu erwartenden Auswirkungen zu minimieren.

Die Belastung durch bestehende Anlagen ist Gegenstand nachbarrechtlicher Klärung.

5**5.1**

Die Anregung wird zum Teil berücksichtigt. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Altstadt als Wohn- und Einkaufsstandort. Dazu sind die Flächen oberhalb des Erdgeschosses vorgesehen und planungsrechtlich gesichert. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten ist die Höhenentwicklung im benachbarten Baugebiet MK 3 gestaffelt. Zur Bestandsbebauung der Kleinen Wasserfortstraße ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. In der Tiefe des Baublocks erhöht sich die Geschoszahl auf höchstens drei Geschosse. Damit werden mögliche Konflikte hinsichtlich der Besonnungsverhältnisse gemindert. Dies wurde im Zuge der Erarbeitung von Systemschnitten für die betroffenen Nachbarbebauung geprüft.

Flächen für Photovoltaik-Anlagen oder für solarthermische Anlagen sind grundsätzlich auf den Dachflächen der Gebäude je nach Sonnenausrichtung realisierbar.

Der Hinweis über die Errichtung eines Sichtschutzes wird bei der konkreten Hochbauplanung der Neubebauung berücksichtigt. Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

6**6.1**

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Klärung der Hofzufahrt wird im Zuge der konkreten Hochbauplanung im Verlauf der Umsetzung des Projektes erarbeitet. Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

STELLUNGNAHME

12 Dr. Brigitte Behrends, Jever - Fortsetzung -

Dr. Brigitte Behrends, St. Annenstr. 27, D-26441 Jever

5.1

Zu 5: Satt Wohnungen über dem Supermarkt zu planen, würde ich die Fläche für die Gewinnung von Strom aus alternativen Energien (Photovoltaik) zur Verfügung stellen. Ansonsten bitte ich einen Sichtschutz zwischen den Wohnungen über dem Supermarkt und dem Anbau der St. Annenstrasse 27 zu errichten. Für die unveränderten Lichtverhältnisse ist eine versetzte Bauweise wie geplant, deren Durchsetzung ich erbitte.

6.1

Zu 6: Ich bitte für einen grünen Ersatz an meiner Auffahrt zu sorgen und zu gewährleisten, dass das Hoftor weiterhin befestigt werden kann.

Fazit:

Unter Beachtung aller oben erwähnten Vorschläge auf die eigenen Bedenken, bin ich dem Projekt Altstadtquartier gegenüber positiv eingestellt.

Weitere Anliegen

7

Es wird empfohlen zum Schutz der Straßen vor Beschädigung Stahlplatten zu verlegen, da die Anlieger am Bau der Straße finanziell beteiligt waren und kurz nach der Sanierung erneut zur Kasse gebeten werden müssten, es sei denn dass die Stadt für eventuelle Schäden aufkommt.

Wer ist für die zukünftige Erhaltung der Straße verantwortlich? Warum sollten Anwohner für Schäden durch zusätzlichen Verkehr aufkommen, wo doch nahezu jede Stadt an Konzepten zur Verminderung von Verkehr in Innenstädten arbeitet.

Für die Zukunft wünsche ich mir eine Einbindung in die weitere Planung, die bisher gar nicht oder nur dürftig – auf eigene Anfrage hin – erfolgte.

Zu guter Letzt möchte ich nochmals die Bedeutung des Gebäudes in der St. Annenstr. 27 hinweisen, in dem der berühmteste Sohn dieser Stadt geboren wurde. Herr Schlosser erlangte Weltruhm als erster Weltgeschichtsschreiber. Ich bitte Sie daher mich bei dem Erhalt dieses Gebäudes zu unterstützen und für eine vernünftige Einbindung in zukünftige Konzepte – sowohl architektonisch als auch geschichtlich – Sorge zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Brigitte Behrends

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

7

Die Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit möglich im Rahmen der konkreten Planung Durchführung der Bau-
maßnahmen berücksichtigt. Sie sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

STELLUNGNAHME

13 FDP Ortsverband Jever



F D P Ortsverband Jever

Jever, den 06.08.2008

Stadt Jever
Bürgermeisterin
Frau Angela Dankwardt

BPL 91 Einwände

Zu dem jetzt ausliegenden BPL 91 „Altstadtquartier St.-Annenstraße“ nehmen wir wie folgt Stellung und erheben nachstehende Einwände:

Allgemeine Anmerkung:

Die FDP Jever begrüßt ausdrücklich das große Engagement der Investoren, den schlechten Zustand des als „Altstadtquartier St.-Annenstraße“ bezeichneten Teiles der historischen Altstadt wieder zu beleben und in einen urbanen Stadtteil zu entwickeln. Die wesentlichen Parameter der Stadtentwicklung an dieser Stelle wie Lebensmittelversorgung für den Nahbereich, die mögliche Ansiedlung eines Hotels der gehobenen Kategorie und vor allem die Wohnwertsteigerung im Herzen der Stadt sind im vorliegenden Entwurf erfasst.

Dennoch gilt es auf Risiken möglicher negativer Auswirkungen auf das Baugebiet selbst aber auch auf die angrenzenden Straßenzüge hinzuweisen.

1

1. Die Interessen der Investoren sind mit den Zielen der allgemeinen Stadtentwicklung, also dem öffentlichen Interesse, abzugleichen. Das bedeutet, dass die Stadt ihre eigenen Ziele ebenso klar definiert, wie es die Investoren mit den vorliegenden Entwürfen tun. Insbesondere ist hier das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen und sinnvollen Entwicklung unserer historischen Altstadt gegen das kommerzielle Interesse des Investors auf Ausrichtung eines Supermarktes abzuwägen.

2

2. Die Sicherstellung der Lebensmittelversorgung für die Bürger/Innen in der Innenstadt im bisherigen Umfang (wie der bestehende Plus-Markt in der Steinstraße ; ca. 500 qm) ist nach der in der Vergangenheit übereinstimmenden Zielsetzung aller Gremien erwünscht und unbedingt notwendig. Ein Supermarkt aber, der etwa doppelt so groß werden soll, (ca. 1400 qm) schafft unerwünschte Folgeprobleme zu Lasten der geplanten Aufenthalts- und Wohnqualität in der Altstadt.

3. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind vor allem die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Planungsrechts zu beachten. Dazu gehört die frühzeitige Einbindung der Bürger und deren Beteiligung. Hierauf ist besonderes Augenmerk zu legen, weil der vorliegende öffentliche BPL 91 – Entwurf sich nicht überwiegend an dem privaten Investorenkonzept orientieren darf. Es ist rechtlich bedenklich, wenn sich ein öffentlicher Bebauungsplan den Kriterien eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ nähert, der ganz bestimmte von privater Seite

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die städtische Willenserklärung über Planungsziele und die Abwägung unterschiedlicher Planungsinteressen sind Gegenstand der Bebauungsplanung. Hierzu ist der Rat der Stadt Jever beschlussfassendes und damit letztlich bestimmendes Gremium. Planinhalte und -ziele des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes wurden im Planungsausschuss der Stadt am 8. Juli 2008 einstimmig beschlossen und bilden damit die Grundlage der Verfahrensdurchführung. Über die Abwägung der Planungsbelange untereinander und gegeneinander beschließt ebenfalls der Rat der Stadt Jever. Dies betrifft u.a. auch die Abwägung privater und öffentlicher Belange. Die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung, die Funktionsstärkung der Altstadt durch Angebot von Wohnnutzungen und weiteren innenstadtstärkenden Nutzungen (Hotel, Nahversorgermarkt etc.) sind wichtige Planungsziele des Bebauungsplanes. Damit wird ein Beitrag zur Stärkung der Altstadt insgesamt sowie zur Aufwertung dieses in Teilen untergenutzten Bereiches im Sinne der Zielsetzungen nachhaltiger Stadtentwicklung geleistet. Der SB-Markt ist dabei ein Ersatz für den Ende des Jahres 2008 wegfallenden Markt an der Steinstraße und dient zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung und als wichtiger Anziehungspunkt für weitere Nutzer. Diese Bedeutung wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Jever (August 2008) bestätigt.

2

Die Folgeprobleme werden für vertretbar gehalten. Hinsichtlich der zu erwartenden Folgewirkungen wurde für den geplanten Ersatzstandort eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles zur Klärung erheblicher und nachteiliger Umweltauswirkungen gemäß den Vorgaben des Bundesbaugesetzes und des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes durchgeführt. Im Ergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (s.a. Begründung zum Bebauungsplan).

Des Weiteren wurden die Auswirkungen des neuen Standortes auf die Aufenthalts- und Wohnqualität der Altstadt im Zuge eines Verkehrsgutachtens und eines Lärmschutzgutachtens detailliert untersucht. Darin ist auch die Zunahme der Verkehrsbewegungen aufgrund der Neuplanungen detailliert prognostiziert. Diese waren Grundlage der Lärmschutzbetrachtung ebenso wie Fragen des Zulieferverkehrs. Die Ergebnisse beider Gutachten sind in die weitere Planung eingeflossen. Folgendes ist dabei festzuhalten:

- der Verkehr in der St.-Annen-Straße von Lindenbaumstraße bis Steinstraße wird leicht abnehmen
- der Verkehr von Lindenbaumstraße in Richtung Elisabethufer wird zunehmen
- die Aufweitung der St.-Annen-Straße nach Süden bedeutet eine wesentliche zur Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität insbesondere für Fußgänger
- 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

STELLUNGNAHME

13 FDP Ortsverband Jever
- Fortsetzung

F D P Ortsverband Jever

Jever, den 06.08.2008

Stadt Jever
Bürgermeisterin
Frau Angela Dankwardt

BPL 91 Einwände

Zu dem jetzt ausliegenden BPL 91 „Altstadtquartier St.-Annenstraße“ nehmen wir wie folgt Stellung und erheben nachstehende Einwände:

Allgemeine Anmerkung:

Die FDP Jever begrüßt ausdrücklich das große Engagement der Investoren, den schlechten Zustand des als „Altstadtquartier St.-Annenstraße“ bezeichneten Teiles der historischen Altstadt wieder zu beleben und in einen urbanen Stadtteil zu entwickeln. Die wesentlichen Parameter der Stadtentwicklung an dieser Stelle wie Lebensmittelversorgung für den Nahbereich, die mögliche Ansiedlung eines Hotels der gehobenen Kategorie und vor allem die Wohnwertsteigerung im Herzen der Stadt sind im vorliegenden Entwurf erfasst.

Dennoch gilt es auf Risiken möglicher negativer Auswirkungen auf das Baugebiet selbst aber auch auf die angrenzenden Straßenzüge hinzuweisen.

1. Die Interessen der Investoren sind mit den Zielen der allgemeinen Stadtentwicklung, also dem öffentlichen Interesse, abzugleichen. Das bedeutet, dass die Stadt ihre eigenen Ziele ebenso klar definiert, wie es die Investoren mit den vorliegenden Entwürfen tun. Insbesondere ist hier das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen und sinnvollen Entwicklung unserer historischen Altstadt gegen das kommerzielle Interesse des Investors auf Ausrichtung eines Supermarktes abzuwägen.
2. Die Sicherstellung der Lebensmittelversorgung für die Bürger/Innen in der Innenstadt im bisherigen Umfang (*wie der bestehende Plus-Markt in der Steinstraße ; ca. 500 qm*) ist nach der in der Vergangenheit übereinstimmenden Zielsetzung aller Gremien erwünscht und unbedingt notwendig. Ein Supermarkt aber, der etwa doppelt so groß werden soll, (ca. 1400 qm) schafft unerwünschte Folgeprobleme zu Lasten der geplanten Aufenthalts- und Wohnqualität in der Altstadt.
3. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind vor allem die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Planungsrechts zu beachten. Dazu gehört die frühzeitige Einbindung der Bürger und deren Beteiligung. Hierauf ist besonderes Augenmerk zu legen, weil der vorliegende öffentliche BPL 91 – Entwurf sich nicht überwiegend an dem privaten Investorenkonzept orientieren darf. Es ist rechtlich bedenklich, wenn sich ein öffentlicher Bebauungsplan den Kriterien eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ nähert, der ganz bestimmte von privater Seite

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- die Auswirkungen des Gewerbelärms (Parkplatzverkehr und Anlieferungsverkehr) bewegen sich ebenfalls im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Richtwerte

- die Anlieferzone des SB-Marktes an der Kleinen Wasserportstrasse ist einzuhausen.

Damit werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie die Wohnverhältnisse hinsichtlich der Verkehrs- und Lärmauswirkungen auf das städtebauliche Umfeld gemindert und sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung der Grenzwerte für die Belästigungen des zu erwartenden Lärmes eingehalten werden.

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist ein Ersatz für den Ende des Jahres 2008 entfallenden im Planungsgebiet vorhandenen SB-Markt. Die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung stellt u.a. ein zentrales Planungsziel der Stadt Jever dar. Die gängige Größe heutiger Märkte beläuft sich auf mindestens 800 qm Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter und mindestens 1.000 qm für Vollsortimenter (das entspricht etwa 1000qm - 1200 qm Geschoßfläche). Nach Einzelhandelskonzept der Stadt Jever (Entwurf August 2008, S. 36) ergeben sich durch die Aufgabe des Lebensmitteldiscounters an der Steinstraße neue Chancen, die Grundversorgungssituation in der Innenstadt deutlich zu verbessern. Auch nach Einschätzung des Landkreises als zuständige untere Landesplanungsbehörde „um den Ersatz des schließenden Marktes mit einer angemessenen Erweiterung“(s. dazu Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 5.08.2008). Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Jever kommt weiter zum Schluß, dass die Entwicklung des Altstadtquartiers neue Möglichkeiten eröffnet, die Innenstadt insgesamt zu stärken und die Versorgungssituation deutlich zu verbessern (S. 22, 86 122).

3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung über die Durchführung des Planungsverfahrens als „normaler“ Bebauungsplan hat die Stadt Jever im Aufstellungsbeschluss vom 21.02.2008 in Ausübung ihrer planungshoheitlichen Befugnisse getroffen. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurden umfangreiche Gespräche zwischen den Projektbeteiligten und Vertretern von Politik und Verwaltung der Stadt Jever über die vorgesehene Planung geführt mit dem Ergebnis, zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Altstadtquartiers einen Bebauungsplan aufzustellen. Über Planinhalte und -ziele hat der Rat der Stadt Jever in kommunaler Eigenverantwortung entschieden und sich für dieses planerische Vorgehen ausgesprochen.

Damit bestehen gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Steuerungsvorteile. Die Festsetzungen gelten nicht nur für einen speziellen Vorhabenträger und eine festgelegte Nutzung, sondern für jedes Bauvorhaben im Plangebiet. Gleichwohl sollen mit den Festsetzungen die vorliegende Neuplanung abgesichert und damit Planungssicherheit für die beabsichtigten Investitionen hergestellt werden.

Im Sinne des Grundsatzes der planerischen Konfliktbewältigung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das betroffene städtebauliche

STELLUNGNAHME

13 FDP Ortsverband Jever
- Forstsetzung -

definierte Bauvorhaben schaffen will und andere Bautätigkeit einschränkt oder sogar automatisch ausschließt.

4

4. Bevor es an die Aufstellung des Bebauungsplans geht , ist ein Gesamtverkehrsplan für die Altstadt und die zuführenden Straßen zu erstellen. Hier gilt es, einen möglichen Durchgangsverkehr durch die Altstadt auszuschließen. Im Rahmen eines vorzulegenden Gesamtverkehrskonzepts ist das Ziel einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung für mehr Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verfolgen. Dies wird sich grundsätzlich nicht mit mehr PKW-Verkehr (fließender und ruhender) in der Innenstadt realisieren lassen, sondern – wenn irgend möglich – nur mit weniger PKW-Verkehr.

5

5. Parkplätze für den ruhenden Verkehr in der Innenstadt gehören an die richtige Stelle. Deshalb sind zusätzliche *ebenerdige* Abstellflächen in unserer kleingliedrigen Altstadt auf das Notwendigste zu beschränken, wenn man die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessern will.
6. Die FDP fordert deshalb für die Schaffung notwendiger zusätzlicher PKW-Stellflächen für Besucher ‚Gäste und Kunden in der Innenstadt den Bau eines Parkhauses auf dem Parkplatz „Blaue Straße/Bahnhofstraße“. Damit wird der Lauf von Kunden in die Große Wasserfortstraße und in die St.-Annenstraße in Zukunft entscheidend verbessert. Gleichzeitig wird dadurch eine für die Altstadt unverträgliche Umweltbelastung durch PKW Schadstoff- und Geräuschemissionen, die durch den aufgrund der Planungen des Investors zunehmenden ruhenden und fließenden Kraftfahrzeugverkehrs im „Altstadtquartier“ verursacht wird, vermieden.
7. Der Straßenzug St.- Annenstraße ist dem gewachsenen Ursprung in seinen Grundzügen nachzuempfinden. Die Gebäudeflucht ist also im Wesentlichen wieder herzustellen. Eine Aufweitung ist nur dort vorzunehmen , wo diese für das Erreichen einer Tiefgarage für die Anwohner und Hotelgäste unbedingt erforderlich ist. (Rücksetzung des Giebels am Gebäude Ecke Lindenbaumstraße und Einfluchtung zum Eckhaus Kleine Wasserfortstraße).
8. Die Gebäudehöhe ist auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Dabei sind Giebel- und Traufenständigkeit zuzulassen. Als Ausnahme ist an den Eckgrundstücken der Straßenzüge die Geschößzahl auf drei bis vier in Form von Türmchen wünschenswert.

i.V. Horst Waleczek
(FDP Vorstandsmitglied)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Umfeld der Neuplanung erweitert. Dieser Umstand sowie die Tatsache, dass ein konkreter Vorhabenträger zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorhanden war, führten in der Folge zur Entscheidung über die Durchführung eines „normalen“ Bebauungsplanverfahrens.

Der vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan wurde im Planungsausschuss der Stadt Jever unter Beteiligung von Mitgliedern der FDP Fraktion im Rahmen von zwei Sitzungen intensiv diskutiert und im Ergebnis einstimmig von allen Fraktionen beschlossen.

4

Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Aufstellung eines Gesamtverkehrsplanes für die Altstadt ist der Entscheidung durch den Rat der Stadt Jever vorbehalten.

Für das Planungsgebiet sind die zu erwartenden Auswirkungen der Neuplanung auf die Verkehrsentwicklung des Altstadtquartiers im Rahmen eines Verkehrsgutachtens gutachterlich untersucht worden. Gegenstand war dabei die veränderten Verkehrsbeziehungen, Erschließungsfunktionen und eine Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Dies ist eine wichtige Grundlage zur Sicherung der Erschließung des Planungsgebietes und zur Klärung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der altstädtischen Erschließung und in der Folge der Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Altstadt im Zuge der Bebauungsplanung. In der St.-Annen-Straße wird die Verkehrsbelastung im Teilabschnitt von der Lindenbaumstrasse bis zur Steinstraße geringfügig abnehmen, im Teilabschnitt von der Lindenbaumstraße bis zum Elisabethufer aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs zu den geplanten Stellplätzen zunehmen.

Mit dem Verkehrsgutachten zum Altstadtquartier ist ein erster Baustein für ein Gesamtverkehrskonzept für die Altstadt erarbeitet. In diesem Zusammenhang sind weitere Fragen u.a. auch hinsichtlich einer Regelung des Durchgangsverkehrs und einer Reduzierung des KFZ Verkehrs zu klären.

5

Der Hinweis ist berücksichtigt. Der Großteil der Stellplätze befindet sich im Bereich der Lindenbaumstraße/St.-Annen-Straße und stellt hinsichtlich der Lage und Erschließung den günstigsten Standort im Planungsgebiet dar. Durch Bündelung der Zufahrt für Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze werden zusätzliche Ein- und Zufahrten vermieden. Die Stellplätze südlich des geplanten Einzelhandelsmarktes werden über die Kleine Wasserpfortstraße und die Große Wasserpfortstraße erschlossen. Die Stellplätze sind sowohl wohnungsnah, als auch zu den vorhandenen und geplanten Einzelhandelseinrichtungen nah gelegen. Die Flächen dienen der Deckung des Bedarfes aus den vorhandenen Nutzungen (SB-Markt, Wohnungen, Hotelnutzung) sowie in Teilflächen (Tiefgarage) einem Angebot öffentlicher Stellplätze (Verbesserung des Stellplatzangebotes). Ebenerdige, offene Stellplätze liegen nur im Bereich südlich des neuen SB-Marktes. Der Teil der an der Lindenbaumstraße gelegenen ebenerdigen Stellplatzflächen ist baulich eingefasst und überbaut (ebenerdige Parkgarage). Die Fläche der ebenerdigen Stellplätze ist dabei auf ein Mindestmaß beschränkt (ca. 1775 qm). Der Großteil der Stellplätze befindet sich im Bereich der Tiefgarage in den Baugebieten MK 4 und MK5 (ca. 3.620 qm).

STELLUNGNAHME

13 FDP Ortsverband Jever
- Forstsetzung -

definierte Bauvorhaben schaffen will und andere Bautätigkeit einschränkt oder sogar automatisch ausschließt.

4. Bevor es an die Aufstellung des Bebauungsplans geht , ist ein Gesamtverkehrsplan für die Altstadt und die zuführenden Straßen zu erstellen. Hier gilt es, einen möglichen Durchgangsverkehr durch die Altstadt auszuschließen. Im Rahmen eines vorzulegenden Gesamtverkehrskonzepts ist das Ziel einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung für mehr Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verfolgen. Dies wird sich grundsätzlich nicht mit mehr PKW-Verkehr (fließender und ruhender) in der Innenstadt realisieren lassen, sondern – wenn irgend möglich – nur mit weniger PKW-Verkehr.
5. Parkplätze für den ruhenden Verkehr in der Innenstadt gehören an die richtige Stelle. Deshalb sind zusätzliche *ebenerdige* Abstellflächen in unserer kleingliedrigen Altstadt auf das Notwendigste zu beschränken, wenn man die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessern will.

6

6. Die FDP fordert deshalb für die Schaffung notwendiger zusätzlicher PKW-Stellflächen für Besucher ‚Gäste und Kunden in der Innenstadt den Bau eines Parkhauses auf dem Parkplatz „Blaue Straße/Bahnhofstraße“. Damit wird der Lauf von Kunden in die Große Wasserportstraße und in die St.-Annenstraße in Zukunft entscheidend verbessert. Gleichzeitig wird dadurch eine für die Altstadt unverträgliche Umweltbelastung durch PKW Schadstoff- und Geräuschemissionen, die durch den aufgrund der Planungen des Investors zunehmenden ruhenden und fließenden Kraftfahrzeugverkehrs im „Altstadtquartier“ verursacht wird, vermieden.

7

7. Der Straßenzug St.- Annenstraße ist dem gewachsenen Ursprung in seinen Grundzügen nachzuempfinden. Die Gebäudeflucht ist also im Wesentlichen wieder herzustellen. Eine Aufweitung ist nur dort vorzunehmen , wo diese für das Erreichen einer Tiefgarage für die Anwohner und Hotelgäste unbedingt erforderlich ist. (Rücksetzung des Giebels am Gebäude Ecke Lindenbaumstraße und Einfluchtung zum Eckhaus Kleine Wasserportstraße).
8. Die Gebäudehöhe ist auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Dabei sind Giebel- und Traufenständigkeit zuzulassen. Als Ausnahme ist an den Eckgrundstücken der Straßenzüge die Geschößzahl auf drei bis vier in Form von Türmchen wünschenswert.

i.V. Horst Waleczek
(FDP Vorstandsmitglied)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

6

Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Diese Fragestellung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung. Das im Bebauungsplan gesicherte Angebot von Stellplatzflächen für Kunden, Bewohner und Besucher der Altstadt bleibt aufgrund der erforderlichen Deckung des Stellplatzbedarfes der geplanten Nutzungen bestehen. Darüber hinaus sind im Planungsgebiet keine weiteren Stellplatzflächen realisierbar. Hinsichtlich der aus den Stellplätzen resultierenden Folgewirkungen auf die Aufenthalts-, Nutzungs- und Wohnqualität der Altstadt wird auf die Ausführungen zum Verkehrsgutachten und Lärmgutachten unter den Punkten 2 und 4 verwiesen.

7

Der Hinweis ist in Teilen berücksichtigt.

Durch die Neuplanung wird der Straßenzug der St.-Annen-Straße geschlossen und damit eine altstadttypische Raumbildung in den Grundzügen wieder hergestellt. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Baugrenze. Gegenüber der nördlichen Bebauungskante weist dieser Teil der St.-Annenstraße hinsichtlich der Raumgliederung diverse Brüche auf, was sich in teilweise für die Altstadt untypischen deutlichen Vor- und Rückspringen von Gebäuden zeigt (z.B. St.-Annen-Str. 11, 15/17). Darüber hinaus bildet die Baulücke an der Ecke Lindenbaumstraße einen weiteren stadträumlichen Einschnitt. Diese Situation wird durch die Bildung einer geschlossenen Randbebauung in Anlehnung an die historische Bauflucht und die altstadttypische Blockrandbebauung wieder hergestellt. Die Festsetzung einer Baugrenze ermöglicht ein geringfügiges Zurücktreten von Baukörpern, wodurch der Gesamteindruck einer gewachsenen städtebaulichen Situation vergleichbar zu ähnlichen Situationen der Altstadt planungsrechtlich möglich ist. Durch die Zulässigkeit der Bildung von Löhnen in den seitlichen Grundstücksgrenzen (s. Textliche Festsetzungen Nr. 13 und 14) wird eine weitere Besonderheit und städtebauliche Typik der Altstadt planungsrechtlich gesichert.

Die „Aufweitung“ der St.-Annen-Straße betrifft den Teilabschnitt von der Lindenbaumstraße, Haus Nr.9 bis zur Steinstraße. Im Bereich zwischen Kleiner Wasserpfortstraße und Lindenbaumstraße wird der Querschnitt der St.-Annen-Str. gegenüber dem Bestand im Bereich der Stellplätze durch Schaffung einer neuen Bauflucht verringert (Gebäude Haus Nr. 17) und damit eine altstadtuntypische Aufweitung rückgebaut. Ebenso wird die Bauflucht im Bereich der St.-Annen-Str Nr. 15 und 11 durch die Festsetzung einer Baugrenze in Anlehnung an die Blockrandbebauung der Altstadt wiederhergestellt. Hier wird der Straßenraum ebenfalls deutlich verringert (z.B. um 4,50 m bei Haus Nr.11). Insofern beschränkt sich die Aufweitung auf den Teilabschnitt ab Haus Nr. 9 und betrifft insgesamt zwei verbliebene historische Gebäudelagen. Aus Gründen der Abstandsflächenregelung sowie der Sicherung zusätzlicher Flächen für den Fußgängerverkehr ist eine Aufweitung in diesem Teilabschnitt nicht verzichtbar (s.a. Ergebnisse des Verkehrsgutachtens). Sie beträgt etwa 2,0 m im Erdgeschossbereich. Ab dem ersten Obergeschoss sind Vorbauten bis zu 1,20 m Tiefe zulässig, so dass die effektive Aufweitung ab 1. Obergeschoss 0,80 m beträgt und eine Aufweitung der St. Annen-Straße dadurch minimiert wird. Eine Nachbildung des historischen, gewachsenen Stadtgrundrisses ist aufgrund der

STELLUNGNAHME

13 FDP Ortsverband Jever
- Forstsetzung -

definierte Bauvorhaben schaffen will und andere Bautätigkeit einschränkt oder sogar automatisch ausschließt.

4. Bevor es an die Aufstellung des Bebauungsplans geht , ist ein Gesamtverkehrsplan für die Altstadt und die zuführenden Straßen zu erstellen. Hier gilt es, einen möglichen Durchgangsverkehr durch die Altstadt auszuschließen. Im Rahmen eines vorzulegenden Gesamtverkehrskonzepts ist das Ziel einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung für mehr Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verfolgen. Dies wird sich grundsätzlich nicht mit mehr PKW-Verkehr (fließender und ruhender) in der Innenstadt realisieren lassen, sondern – wenn irgend möglich – nur mit weniger PKW-Verkehr.
5. Parkplätze für den ruhenden Verkehr in der Innenstadt gehören an die richtige Stelle. Deshalb sind zusätzliche *ebenerdige* Abstellflächen in unserer kleingliedrigen Altstadt auf das Notwendigste zu beschränken, wenn man die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbessern will.
6. Die FDP fordert deshalb für die Schaffung notwendiger zusätzlicher PKW-Stellflächen für Besucher ‚Gäste und Kunden in der Innenstadt den Bau eines Parkhauses auf dem Parkplatz „Blaue Straße/Bahnhofstraße“. Damit wird der Lauf von Kunden in die Große Wasserpfortstraße und in die St.-Annenstraße in Zukunft entscheidend verbessert. Gleichzeitig wird dadurch eine für die Altstadt unverträgliche Umweltbelastung durch PKW Schadstoff- und Geräuschemissionen, die durch den aufgrund der Planungen des Investors zunehmenden ruhenden und fließenden Kraftfahrzeugverkehrs im „Altstadtquartier“ verursacht wird, vermieden.
7. Der Straßenzug St.- Annenstraße ist dem gewachsenen Ursprung in seinen Grundzügen nachzuempfinden. Die Gebäudeflucht ist also im Wesentlichen wieder herzustellen. Eine Aufweitung ist nur dort vorzunehmen , wo diese für das Erreichen einer Tiefgarage für die Anwohner und Hotelgäste unbedingt erforderlich ist. (Rücksetzung des Giebels am Gebäude Ecke Lindenbaumstraße und Einfluchtung zum Eckhaus Kleine Wasserpfortstraße).
8. Die Gebäudehöhe ist auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Dabei sind Giebel- und Traufenständigkeit zuzulassen. Als Ausnahme ist an den Eckgrundstücken der Straßenzüge die Geschößzahl auf drei bis vier in Form von Türmchen wünschenswert.

| |
|---|
| 8 |
|---|

i.V. Horst Waleczek
(FDP Vorstandsmitglied)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

erforderlichen Abstandsregelungen und Erschließungserfordernisse nicht möglich und aufgrund der sehr inhomogenen Raumbildung in diesem Teil der St.-Annen-Straße auch nicht eindeutig als stadträumliche Leitvorgabe ableitbar. Der Ur-Zustand der Raumbildung der St.-Annen-Straße wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrmals überformt und z.T. altstadttypisch verändert (Certus, Haus Nr.11, SB-Markt). Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung einer neuen Raumkante an der südlichen St.-Annen-Straße eine zeitgemäße Neuordnung unter Berücksichtigung und Wahrung der historischen Situation.

8

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zwei wichtige Planungsziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung eines wohnortnahen Ersatzstandortes für den wegfallenden SB-Markt an der Steinstraße sowie die Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt und damit die Sicherung der altstadttypischen Mischnutzung (s.a. Stellungnahme Landkreis Friesland). Darüber hinaus sind entsprechende Stellplatzflächen zur Deckung des Bedarfes erforderlich. Aufgrund der sehr kompakten und hochverdichteten Bestandsbebauung sind die Erdgeschosslagen für eine Wohnnutzung nicht geeignet. Hier stellen der Verbrauchermarkt sowie die Stellplatzflächen eine standortgerechtere Nutzung dar (ebenso wie die Hotelnutzung mit Funktionsräumen im Erdgeschoss). Insofern ist aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse eine Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss sinnvoll. Zur Sicherung einer entsprechenden Wohnungszahl sowie aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen der Grundstücksausnutzung ist eine zweigeschossige Wohnnutzung erforderlich. Daraus resultiert eine dreigeschossige Bebauung. Dabei ist weniger die Geschosszahl als vielmehr die effektive Gebäudehöhe städtebaulich maßgebend. Dies wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gesichert. Die festgesetzte Gebäudehöhe vermittelt dabei zwischen der vorhandenen Umfeldbebauung und den Erfordernissen einer wirtschaftlichen und städtebaulich verträglichen Gebäudekubatur und sichert damit eine altstadtverträgliche Einbindung der Neubebauung.

Eine giebel- und traufständige Bebauung ist zulässig, ebenso wie die städtebauliche Eckbetonung an Lindenbaumstraße/St.-Annen-Straße und Steinstraße/St.-Annen-Straße.

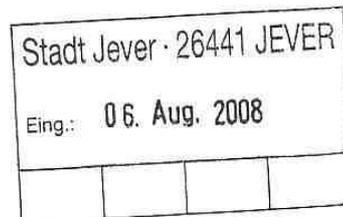
STELLUNGNAHME

14 Dieter Jürgens, Jever

Dieter Jürgens, St.-Annen-Straße 4, 26441 Jever, den 6. August 2008
Telefon: 04461-6462

Stadt Jever
Rathaus

26441 Jever



Bebauungsplan Nr. 19 „Altstadtquartier Jever“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Altstadtquartier Jever“ habe ich folgende Bedenken als Nachbar.

1 Wie ich dem Vorentwurf entnehmen kann, ist im Bereich MK3, MK4 und MK5 eine Traufenhöhe von 11,50 m und eine Firsthöhe von 15,0 m nach dem Bebauungsplanes möglich. Gegen diese Höhe habe ich als Nachbar bedenken, da mein Haus nur eine Traufenhöhe von ca. 8,60 m hat und eine Firsthöhe von ca. 12,0 m. Da mein Haus zur Südseite liegt, bedeutet dies, dass kaum noch Sonne bzw. Licht in die Erdgeschosswohnung und die Wohnung im 1. Geschoss kommen kann. Dies wird den Wohnwert der Erdgeschosswohnung und der Wohnung im 1. Geschoss erheblich mindern. Es ist zum Beispiel in der Begründung des Bauplanes unter Teil B Punkt 6.1 auf Seite 13 vermerkt, dass in den Erdgeschoßzonen eine Wohnnutzung nicht geeignet (gesunde Wohnverhältnisse, Licht, Luft, Sonne) ist. Im gegenüberliegenden Bereich (mein Wohnhaus betreffend) wird dies bei der Planung nicht beachtet.

2 Ich schlage vor, dass eine Traufenhöhe von ca. 8,50 m und eine Firsthöhe von maximal 12,50 m eingehalten wird. Grundsätzlich sollte hier nur eine Giebelbebauung im Bereich MK3, MK4 und MK5 zugelassen werden. Damit die bereits bestehenden Gebäude weiterhin Sonne und Licht erhalten.

Grundsätzlich möchte ich betonen, dass ich die Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtquartier“ für sinnvoll halte.

Mit freundlichen Grüßen
Dieter Jürgens

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Dieter Jürgens".

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- 1** Die Anregung hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe wird teilweise berücksichtigt. Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Baugebieten MK3, MK4 und MK5 auf 10,50 m reduziert. Damit wird die Gebäudehöhe der geplanten Neubebauung um einen Meter gekürzt und die Belichtungsbedingungen der St. Annen-Straße gegenüber der Vorentwurfplanung verbessert. Eine weitere Reduzierung ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, da hier eine dreigeschossige Bebauung (EG, Hotel, Parkgarage, 1. und 2. OG Wohnen) gesichert werden soll. Der Straßenraum der St.-Annen-Straße wird gegenüber der bestehenden Situation (Arkadengang Parkgarage) um etwa 2,0 m verbreitert und gegenüber der vorhandenen Gebäudehöhe der Arkade (Giebelhöhe etwa 9,0 m) um etwa 1,50 m erhöht. Die Belichtungsverhältnisse gegenüber der Bestandsbebauung werden sich dadurch nicht wesentlich verändern. Dies wurde für die betroffenen Gebäude auf der Nordseite der St.-Annen-Straße anhand von Systemschnitten überprüft.

Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf 8,50m Trauf- und 12,0m Firsthöhe würde bei Beibehaltung des Straßenquerschnittes der St.-Annen-Straße in diesem Teilbereich zu einer Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse gegenüber der bestehenden Situation führen, da die Neubebauung dann wesentlich näher an die Bestandsbebauung heranrückt als im vorliegenden Planungsfall. Dies wird u.a. durch die Aufweitung der St.-Annen-Straße in Verbindung mit der Reduzierung der Höhe der baulichen Anlagen vermieden.
- 2** Die Anregung hinsichtlich der Giebelständigkeit der Bebauung wird zum Teil berücksichtigt. Der Bebauungsplan lässt zur St.-Annen-Straße sowohl eine giebel- als auch eine traufständige Bebauung zu. Inwiefern an dieser Stelle eine ausschließliche Giebelständigkeit umsetzbar ist, ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung. Eine Festsetzung ausschließlich giebelständiger Gebäude ist städtebaulich nicht erwünscht und entspricht nicht dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Altstadt. Hier sind giebelständige Gebäude zwar mehrheitlich prägend, allerdings werden sie durch traufständige Bebauung in Teilen ergänzt, so dass ein abwechslungsreiches Gesamterscheinungsbild entsteht. Dieser städtebauliche Gestaltungsgrundsatz soll auch im Planungsgebiet gelten.

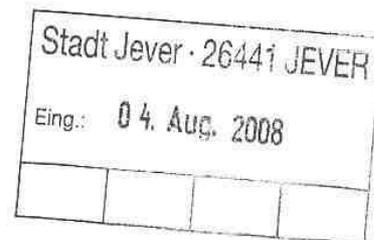
STELLUNGNAHME

15 Klaus Andersen, Jever

Klaus Andersen

26441 Jever, 1. August 2008
Am St. Annentor 9An die Stadt Jever
Fachdienst Bauen, Planen, Umwelt
z.Hd. Herrn Röben

26441 Jever

BPlan Nr. 91 „Altstadtquartier Jever“ – Fassung vom 8. Juli 2008

Hallo Manfred,

für mich sind folgende Bedenken noch nicht vollständig beseitigt (Anmerkungen jeweils zu den Ausführungen in der Begründung zum BPlan):

Zu 2 =**1**

1. Wer stellt fest, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist? Wer hat die angesprochene Bewertung vorgenommen?

2

2. Neuer SB-Markt (als Vollsortimenter) ist nicht nur Ersatz des bisherigen SB-Marktes, da eine Erweiterung auf das 2,5-fache vorgesehen ist.

33. Es wird bezweifelt, dass durch die Ansiedlung des neuen großen Marktes keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen entstehen.Zu 5.1 =**4**

4. Durch die Schaffung erheblicher neuer Gewerbe- und Einzelhandelsflächen werden die Bestandnutzungen im Umfeld der Planungsmaßnahmen in ihrer Substanz nicht gesichert, sondern im Gegenteil zusätzlich gefährdet.

5. Für die Grundversorgung der in der Altstadt lebenden Bevölkerung reicht – wie bisher – ein Markt in einer Größe bis 800 qm.

6. Gegen die Planung eines Hotelstandortes in diesem Bereich spricht die Realität.

7. Eine Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoss ist nicht erstrebenswert. Stellflächen mit ständigem Zu- und Abgangsverkehr machen jedoch auch diese Wohnungen unattraktiv.

8. Zusätzliche kleinteilige Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossflächen an der St. Annenstraße sind bei vorherrschendem Leerstand im Umfeld nicht zu vermitteln.

9. Auf die 4-geschossige Bebauung in den Eckpunkten sollte verzichtet werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- 1** Der Gesetzgeber hat mit Einführung des § 13a im BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in der letzten Novellierung vom 31.12.2006 klare Vorgaben definiert, unter denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Falle einer Innenentwicklungsplanung durchzuführen oder auch verzichtbar ist. Im Falle des Altstadtquartiers war die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuches und des Umweltrechtes (Niedersächsisches Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, NUVPG) erforderlich. Diese Prüfung wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Erarbeitung durchgeführt. Inhalte, Vorgehensweise und Ergebnisse der Vorprüfung wurden durch das Planungsbüro Stadt•Land•Fluss in Abstimmung mit der Stadt Jever und dem Landkreis Friesland erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Planungsgebiet durchzuführen ist. Darauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2 - Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalles detailliert eingegangen.
- 2** Die Ansiedlung des Marktes ersetzt den Ende des Jahres 2008 wegfallenden vorhandenen SB-Markt an der Steinstraße und sichert damit u.a. die wohnungsnah Grundversorgung der Altstadtbewohner. Dies ist ein Planungsziel des Bebauungsplanes. Die Verkaufsfläche beträgt etwa 1000 qm und ist damit etwa doppelt so groß wie die bestehende Fläche. Eine tragfähige Marktnutzung erfordert mindestens 800 qm Verkaufsfläche, so dass hier eine wirtschaftlich tragfähige Erweiterung erfolgt. Dies wird u.a. von der zuständigen Landesplanungsbehörde bestätigt. Dabei handelt es sich nach Stellungnahme des Landkreises als zuständige untere Landesplanungsbehörde vom 5.08.2008 „um den Ersatz des schließenden Marktes mit einer angemessenen Erweiterung“. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Jever (August 2008) bestätigt ebenfalls die Bedeutung des Marktstandortes für die Versorgung der Altstadtbevölkerung wie auch als Anziehungspunkt für die Altstadt insgesamt, so dass hier insgesamt wesentliche Aufwertungspotenziale gesehen werden.
- 3** Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen (s.a. unter Punkt 1). Die Kriterien für die Prüfung der Umwelterheblichkeit des Vorhabens sind aus der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan) zu ersehen. Hinsichtlich der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde zur Klärung der zu erwartenden Lärmauswirkungen ein Immissionschutzgutachten beauftragt. Im Ergebnis sind weder durch den zu erwartenden Verkehrslärm noch durch den zu erwartenden Gewerbelärm Immissionskonflikte zu erwarten. Damit ist gutachterlich bestätigt, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung der Grenzwerte für die Belästigungen des zu erwartenden Lärmes eingehalten werden.
- 4** Gewerbeflächen werden nicht festgesetzt, sondern durch textliche Festsetzung Nr. 1,2,3 ausgeschlossen. Zusätzliche über die Sicherung der Bestandsnutzung und den Ersatzstandort des SB-Marktes hinausgehende Einzelhandelsflächen sind in kleinteiliger Form im Baugebiet MK 4 zulässig (etwa 2-3 Ladeneinheiten). Diese ordnen sich in möglicher Flächennutzung

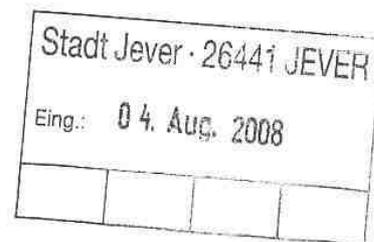
STELLUNGNAHME

15 Klaus Andersen, Jever
- Forstsetzung

Klaus Andersen

26441 Jever, 1. August 2008
Am St. Annentor 9An die Stadt Jever
Fachdienst Bauen, Planen, Umwelt
z.Hd. Herrn Röben

26441 Jever

BPlan Nr. 91 „Altstadtquartier Jever“ – Fassung vom 8. Juli 2008

Hallo Manfred,

für mich sind folgende Bedenken noch nicht vollständig beseitigt (Anmerkungen jeweils zu den Ausführungen in der Begründung zum BPlan):

Zu 2 =

1. Wer stellt fest, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist? Wer hat die angesprochene Bewertung vorgenommen?
2. Neuer SB-Markt (als Vollsortimenter) ist nicht nur Ersatz des bisherigen SB-Marktes, da eine Erweiterung auf das 2,5-fache vorgesehen ist.
3. Es wird bezweifelt, dass durch die Ansiedlung des neuen großen Marktes keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen entstehen.

Zu 5.1 =

4. Durch die Schaffung erheblicher neuer Gewerbe- und Einzelhandelsflächen werden die Bestandnutzungen im Umfeld der Planungsmaßnahmen in ihrer Substanz nicht gesichert, sondern im Gegenteil zusätzlich gefährdet.

5

5. Für die Grundversorgung der in der Altstadt lebenden Bevölkerung reicht – wie bisher – ein Markt in einer Größe bis 800 qm.

6

6. Gegen die Planung eines Hotelstandortes in diesem Bereich spricht die Realität.

7

7. Eine Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoss ist nicht erstrebenswert. Stellflächen mit ständigem Zu- und Abgangsverkehr machen jedoch auch diese Wohnungen unattraktiv.

8

8. Zusätzliche kleinteilige Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossflächen an der St. Annenstraße sind bei vorherrschendem Leerstand im Umfeld nicht zu vermitteln.

9

9. Auf die 4-geschossige Bebauung in den Eckpunkten sollte verzichtet werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

deutlich unter, so dass eine erhebliche Neuschaffung nicht gegeben ist. Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung hat die Sicherung der Bestandsstruktur an der Steinstraße/Großen Wasserfortstraße Vorrang.

- 5** Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Größenordnung des Marktes ist dem Standort angemessen (s.o. Punkt 3). Durch die Aufgabe des Lebensmittel-discounters an der Steinstraße und die Umstrukturierung des Altstadtquartiers ergeben sich nach Einzelhandelskonzept der Stadt Jever neue Chancen, die Grundversorgung in der Stadt deutlich zu verbessern. Hier eröffnen sich neue Möglichkeiten auch größere, bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe in die historischen und kleinteiligen baulichen Strukturen zu integrieren, um den Standort Innenstadt insgesamt zu stärken (S. 22). Dem trägt der Bebauungsplan Rechnung.
- 6** Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Nutzungen, die die kerngebietstypische Funktion der Altstadt sichern. Dazu zählt u.a. ein Hotel in den Baugebieten MK 4 und MK5. Inwiefern die planungsrechtlichen Rahmenseetzungen konkret in Bauvorhaben umgesetzt werden ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bauvorhaben sind allerdings in den planungsrechtlichen Rahmen einzufügen.
- 7** Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des erforderlichen Stellplatzbedarfes sowie der Umsiedlung des Marktes ist ein Großteil der Erdgeschosszonen mit Nutzungen belegt. Zudem bestehen aufgrund der tiefen und durch die Bestandsbebauung z.T. sehr hoch verdichteten Blockinnenbereiche für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss keine guten Wohnverhältnisse. Aus diesem Grund wird die Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Die Belastungen durch den Parkplatzsuchverkehr sind aufgrund der vorgesehen Zufahrten für die Tiefgarage und die Parkgarage im Erdgeschoss im Bereich der Lindenbaumstraße räumlich konzentriert, so dass die zu erwartenden Auswirkungen insgesamt gemindert werden. Alle Stellplätze in diesem Bereich sind baulich gefasst (Parkgeschoss und Tiefgarage). Eine unattraktive Wohnsituation ist daraus nicht abzuleiten, es entstehen eher sehr gute innerstädtische Wohnsituationen. Die Stärkung der Wohnnutzung in der Altstadt ist ein Planungsziel des Bebauungsplanes. Damit wird die Altstadt insgesamt stabilisiert.
- 8** Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Zusätzliche Einzelhandelsflächen sind hier nur sehr kleinteilig vorgesehen, aber nicht zwingend festgesetzt. Hier sind auch andere Nutzungen wie Praxen und Büros zulässig, so dass eine gewisse Nutzungsflexibilität gesichert wird und die Zielsetzung einer Stärkung der Funktionsfähigkeit der Altstadt insgesamt gewahrt bleibt.
- 9** Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die viergeschossige Überhöhung der Eckbereiche dient der städtebaulichen Betonung an wichtiger Stelle und bildet eine stadtbildergänzende Bebauungsstruktur der Altstadt.

STELLUNGNAHME

15 Klaus Andersen, Jever - Forstsetzung -

Zu 5.2 =

10

10. Auf die Ausweitung der St. Annenstraße sollte verzichtet werden.

11

11. Stellflächen im Innenbereich zwischen Lindenbaumstraße und Steinstraße sind möglichst zu vermeiden. Dafür evtl. ein in den Ausmaßen begrenztes Parkhaus mit integrierter Zu- und Ausfahrt in die geplante Tiefgarage - dies ist möglich, wie Beispiele in den Großstädten zeigen.

Zu 5.3 =

12

12. Das Lärmschutzgutachten sollte zuerst erstellt und ausgewertet werden.

Zu 6.1 =

13

13. Für die Hotelnutzung sollte ausdrücklich auch eine Wohnnutzung möglich sein. Die Bauleitplanung für MK 4 und 5 sollte erst dann fortgesetzt werden, wenn ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor und einem Betreiber abgeschlossen sind und das Gesamtgrundstück von dem jetzigen Eigentümer an den zukünftigen Eigentümer übertragen werden kann. Was ist, wenn sich für den jetzigen SB-Markt ein privater Betreiber findet, der den Markt weiterführen will.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Zu 4:

MK 3 Verkaufsfläche nur bis 800 qm. Dann könnten auf diesem Grundstück auch die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

Zu 6:

Wohnungen ausdrücklich auch im Erdgeschoss ermöglichen. Dafür ist das Umfeld entsprechend zu beplanen. Die Geschosshöhen sollten noch einmal überdacht werden. Die 3-Geschossigkeit direkt am Straßenrand erscheint mir zu hoch. Im hinteren Grundstückteil sicherlich zum Teil zu vertreten.

Der lichte Raum der St. Annenstraße wird fast verdoppelt. Bei einer GZ II wäre eine Ausweitung aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Zu 6.1 Nr. 8:

Keine Überhöhung an den Eckpunkten auf GZ IV. Ebenfalls nur GZ II ausweisen.

Zu 6.2 – Textliche Festsetzungen Nr. 13. und 14: Löhnen

Es sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstand möglich. Zulässig sind auch Abweichungen von der geschlossenen Bauweise. Da Löhnen aus gestalterischen Gründen erwünscht sind, sollten diese auch im BPlan ausdrücklich verpflichtend festgesetzt werden.

Zu 6.3

Auch wenn die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind, so ist schon jetzt die Aufteilung der Straßenfläche festzusetzen. Damit werden Fehlplanungen, die beim Ausbau in Erscheinung treten können, vermieden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

10

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die St.-Annen-Straße weist lediglich im Bereich des Abschnittes von Haus Nr. 9 bis zur Steinstraße eine Aufweitung auf. Der Straßenabschnitt von Kleiner Wasserpfortstraße bis zu Haus Nr. 9 wird dagegen in seinem Gesamtquerschnitt gegenüber der bestehenden Situation verringert. Die Aufweitung ist mit 2,0m Tiefe sehr reduziert. Ab dem 1. Obergeschoss sind Vorbauten bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig, so dass hier eine effektive Verbreiterung gegenüber der bestehenden Situation (insbesondere gegenüber Haus Nr. 1 und 9) um 0,80 m erfolgt. Dies ist städtebaulich vertretbar ohne den Gesamtcharakter der St.-Annen-Straße als typische Altstadtstraße zu gefährden. Insgesamt wird die St.-Annen-Straße in ihrem städtebaulichen Gesamterscheinungsbild mit der geplanten Blockrandbebauung gegenüber der bestehenden Situation mit z.T. altstadttypischen Gebäuderücksprüngen und Baulücken stadträumlich aufgewertet.

11

Die Anregung ist berücksichtigt. Die angesprochenen Stellplatzflächen sind eingehaust, darüber ist eine Wohnnutzung zulässig. Insofern entsteht an dieser Stelle bereits eine ebenerdige Parkgarage, dies unmittelbar über der Tiefgarage. Insofern ist der Grundgedanke eines integrierten Parkhauses in die umgebende Nutzung umgesetzt.

12

Das Lärmschutzgutachten ist parallel zum ersten Verfahrensschritt erarbeitet worden. Die Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor. Demnach sind keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten (s.o.).

13

Die Anregung ist berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen im MK4 und MK5 sowohl eine Hotel- als auch eine Wohnnutzung zu (was faktisch annähernd die gleiche Nutzung ist).

Aspekte eigentumsrechtlicher Übertragungen bzw. der Kopplung von planungsrechtlichen Festsetzungen und Umsetzungen mit Eingriff in die Eigentumsverhältnisse sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Der Bebauungsplan schafft mit den Festsetzungen Planungssicherheit für mögliche Investitionen (u.a. auch einen Hotelbetreiber). Ob dieser dann Betreiber oder auch Eigentümer wird ist zum momentanen Zeitpunkt nicht klar und auch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Insofern ist auch ein städtebaulicher Vertrag nicht sachgerecht. Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen fest und sichert die Erschließung. Damit wird Planungssicherheit für künftige Investitionsentscheidungen geschaffen. Dieses planerische Ziel gilt für alle Nutzungen und Festsetzungen im Geltungsbereich gleichermaßen. Damit setzt die Stadt Jever den planungsrechtlichen Rahmen zur Inwertsetzung des Altstadtquartiers.

Der vorhandene SB-Markt genießt bis zu seiner Nutzungsaufgabe (Ende 2008) Bestandsschutz. Dies ist unabhängig vom Betreiber. Wird die Nutzung aufgegeben oder wesentliche bauliche Veränderungen geschaffen, entfällt dieser und es greifen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

STELLUNGNAHME

15 Klaus Andersen, Jever - Fortsetzung -

Zu 5.2 =

10. Auf die Ausweitung der St. Annenstraße sollte verzichtet werden.

11. Stellflächen im Innenbereich zwischen Lindenbaumstraße und Steinstraße sind möglichst zu vermeiden. Dafür evtl. ein in den Ausmaßen begrenztes Parkhaus mit integrierter Zu- und Ausfahrt in die geplante Tiefgarage - dies ist möglich, wie Beispiele in den Großstädten zeigen.

Zu 5.3 =

12. Das Lärmschutzgutachten sollte zuerst erstellt und ausgewertet werden.

Zu 6.1 =

13. Für die Hotelnutzung sollte ausdrücklich auch eine Wohnnutzung möglich sein. Die Bauleitplanung für MK 4 und 5 sollte erst dann fortgesetzt werden, wenn ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor und einem Betreiber abgeschlossen sind und das Gesamtgrundstück von dem jetzigen Eigentümer an den zukünftigen Eigentümer übertragen werden kann. Was ist, wenn sich für den jetzigen SB-Markt ein privater Betreiber findet, der den Markt weiterführen will.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Zu 4:

14

MK 3 Verkaufsfläche nur bis 800 qm. Dann könnten auf diesem Grundstück auch die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

15

Zu 6:

Wohnungen ausdrücklich auch im Erdgeschoss ermöglichen. Dafür ist das Umfeld entsprechend zu beplanen. Die Geschosshöhen sollten noch einmal überdacht werden. Die 3-Geschossigkeit direkt am Straßenrand erscheint mir zu hoch. Im hinteren Grundstückteil sicherlich zum Teil zu vertreten.

16

Der lichte Raum der St. Annenstraße wird fast verdoppelt. Bei einer GZ II wäre eine Ausweitung aus diesem Grunde nicht erforderlich.

17

Zu 6.1 Nr. 8:

Keine Überhöhung an den Eckpunkten auf GZ IV. Ebenfalls nur GZ II ausweisen.

Zu 6.2 – Textliche Festsetzungen Nr. 13. und 14: Löhnen

Es sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstand möglich. Zulässig sind auch Abweichungen von der geschlossenen Bauweise. Da Löhnen aus gestalterischen Gründen erwünscht sind, sollten diese auch im BPlan ausdrücklich verpflichtend festgesetzt werden.

Zu 6.3

Auch wenn die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind, so ist schon jetzt die Aufteilung der Straßenfläche festzusetzen. Damit werden Fehlplanungen, die beim Ausbau in Erscheinung treten können, vermieden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

14

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Erweiterung des Marktes ist unter gesamtstädtischen, einzelhandelsbezogenen und regionalplanerischen Gesichtspunkten angemessen und tragfähig (s.o.). Damit wird die Funktion der Altstadt als Wohn- und Einzelhandelsstandort nachhaltig gestärkt. Zum anderen ist für eine wirtschaftliche Nutzung eine entsprechende Mindestgröße erforderlich, um den verändernden Marktbedingungen und Kundenansprüchen gerecht zu werden und wettbewerbsfähig zu bleiben. Hier hat ein in der Stadtlage integrierter Standort wesentlich andere Wettbewerbsbedingungen zu erfüllen als ein Standort auf der grünen Wiese (nicht integrierter Standort). Eine Ausweitung des Stellplatzangebotes ist nicht erforderlich und auch nicht erwünscht.

15

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der erforderlichen Deckung des Stellplatzbedarfes aus den neu geplanten Nutzungen sowie der Umsiedlung des Marktes ist ein Großteil der Erdgeschosszonen mit Nutzungen belegt. Zudem bestehen aufgrund der durch die Bestandsbebauung z.T. sehr hochverdichteten Blockinnenbereiche für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss keine guten Wohnverhältnisse. Aus diesem Grund wird die Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse setzt die Höchstzahl der zulässigen Geschosse fest. Insofern sind auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Aus Gründen einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugrundstücke (Erschließung, Nebenflächen, Freibereiche) in Verbindung mit der Schaffung attraktiven Wohnraumes in der Altstadt wird jedoch eine zweigeschossige Wohnnutzung städtebaulich erwünscht. Dies betrifft auch den Standort einer möglichen Hotelnutzung in den Baugebiet MK4 und MK5. Bauliche Höhenstaffelungen sind in allen Baugebieten zulässig, wodurch entsprechend attraktive Wohnlagen ableitbar sind.

16

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der lichte Raum der St.-Annen-Straße wird in keinem Abschnitt fast verdoppelt. Die größte Aufweitung betrifft den Teilabschnitt von Haus Nr. 9 bis zur Steinstraße. Hier beträgt die Aufweitung 2,0 m. Dies betrifft die Erdgeschosszone. Ab 1. Obergeschoss sind Vorsprünge bis zu 1,20 m zulässig, so dass sich hier der Straßenraum nur um etwa 0,80 m verbreitert. In den übrigen Teilabschnitten wird die St.-Annen-Straße gegenüber der Bestandssituation durch die festgesetzten Baugrenzen verengt. Eine Zweigeschossigkeit macht eine Hotelnutzung nicht möglich, da für eine wirtschaftliche Betreibung eine Mindestzimmerzahl (etwa 60 Zimmer) notwendig sind. Dies lässt sich mit einer zweigeschossigen Bebauung nicht realisieren.

17

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Überhöhung der Ecksituationen ist eine bauliche Betonung wichtiger städtebaulicher Situationen an prägenden Straßenraumsituationen. Sie dient der stadtgestalterischen Akzentuierung und gliedert die Neubebauung der südlichen St.-Annen-Straße.

STELLUNGNAHME

15 Klaus Andersen, Jever - Fortsetzung -

Zu 5.2 =

10. Auf die Ausweitung der St. Annenstraße sollte verzichtet werden.
11. Stellflächen im Innenbereich zwischen Lindenbaumstraße und Steinstraße sind möglichst zu vermeiden. Dafür evtl. ein in den Ausmaßen begrenztes Parkhaus mit integrierter Zu- und Ausfahrt in die geplante Tiefgarage - dies ist möglich, wie Beispiele in den Großstädten zeigen.

Zu 5.3 =

12. Das Lärmschutzgutachten sollte zuerst erstellt und ausgewertet werden.

Zu 6.1 =

13. Für die Hotelnutzung sollte ausdrücklich auch eine Wohnnutzung möglich sein. Die Bauleitplanung für MK 4 und 5 sollte erst dann fortgesetzt werden, wenn ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor und einem Betreiber abgeschlossen sind und das Gesamtgrundstück von dem jetzigen Eigentümer an den zukünftigen Eigentümer übertragen werden kann. Was ist, wenn sich für den jetzigen SB-Markt ein privater Betreiber findet, der den Markt weiterführen will.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Zu 4:

MK 3 Verkaufsfläche nur bis 800 qm. Dann könnten auf diesem Grundstück auch die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

Zu 6:

Wohnungen ausdrücklich auch im Erdgeschoss ermöglichen. Dafür ist das Umfeld entsprechend zu beplanen. Die Geschosshöhen sollten noch einmal überdacht werden. Die 3-Geschossigkeit direkt am Straßenrand erscheint mir zu hoch. Im hinteren Grundstückteil sicherlich zum Teil zu vertreten.

Der lichte Raum der St. Annenstraße wird fast verdoppelt. Bei einer GZ II wäre eine Ausweitung aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Zu 6.1 Nr. 8:

Keine Überhöhung an den Eckpunkten auf GZ IV. Ebenfalls nur GZ II ausweisen.

18

Zu 6.2 – Textliche Festsetzungen Nr. 13. und 14: Löhnen

Es sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstand möglich. Zulässig sind auch Abweichungen von der geschlossenen Bauweise. Da Löhnen aus gestalterischen Gründen erwünscht sind, sollten diese auch im BPlan ausdrücklich verpflichtend festgesetzt werden.

19

Zu 6.3

Auch wenn die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind, so ist schon jetzt die Aufteilung der Straßenfläche festzusetzen. Damit werden Fehlplanungen, die beim Ausbau in Erscheinung treten können, vermieden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

18

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Lohren sind prägende Elemente der Altstadt und entstanden als typisches bauliches Element im Laufe mehrere Jahrhunderte. Je nach Grundstücksverhältnissen sind dabei sehr unterschiedliche Breiten und Zuschnitte der seitlichen Grundstücksfreiflächen entstanden. Der planerische Grundgedanke möglicher seitlicher Abstandsflächen wird auch im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lohren aufgenommen und gesichert. Dabei sind jedoch weder feste Maße noch Zuschnitte klar aus der Bestandssituation ableitbar. Insofern ist eine zwingende Festsetzung städtebaulich nicht ableitbar. Ebenso ist eine mögliche Grundstücksteilung unklar, so dass eine zwingende Festsetzung von Lohren nicht zu sinnvollen Ergebnissen führt (Überfestsetzung). Insofern bleibt der planerische Grundgedanke weiterhin durch textliche Festsetzung gesichert.

19

Dies ist planungsrechtlich nicht erwünscht. Der Bebauungsplan sichert die Flächen, die für eine öffentliche Erschließungsfunktion von Bedeutung sind. Die gesicherte Erschließung ist ein wichtiges Zulassungskriterium eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen werden nach den jeweiligen Verkehrsanforderungen vom zuständigen Straßenbaulastträger in einem weiteren Schritt hinsichtlich ihrer Funktionen, Sicherheitsanforderungen und Querschnitte ausdifferenziert und festgelegt. Dies ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

STELLUNGNAHME

15 Klaus Andersen, Jever
- Fortsetzung -**20**

Zu 6.5

Sollte eine andere Stellplatzaufteilung gefunden werden bzw. die Flächen reduziert werden können, erübrigt sich evtl. auch die Durchwegung der Innenräume. Auch diese stören bzw. beeinflussen negativ die Wohnqualität der Wohnungen.

21

Zu 6.6

Geneigte Dächer soll es im gesamten Geltungsbereich geben. Bei der textlichen Festsetzung 15 sind jedoch die Straßenzüge Lindenbaumstraße und Kleine Wasserpförtstraße **nicht** aufgezählt. War das Absicht oder ist das vergessen worden?

22

Zu 6.7

Die Denkmale werden nachrichtlich übernommen und gesichert. Der Abriss des denkmalgeschützten Hauses Nr. 17 ist jedoch nicht erfasst. Auch dieses Haus sollte auf jeden Fall als Denkmal gesichert werden. Dies sollte durch eine alternative Planung erreicht werden können.

23**Zusammenfassung:**

1. Ich halte eine umfassende Bürgerinformation für erforderlich (nicht wie jetzt in der Ferien- und Urlaubszeit).
2. Ich halte eine Verkehrsplanung für die gesamte Altstadt für erforderlich.
3. Eine Ausweitung offener Stellplatzflächen zulasten der Wohnqualität ist zu vermeiden.
4. Für die Innenstadtversorgung halte ich einen SB-Markt mit bis zu 800 qm Fläche für ausreichend.
5. Eine Weiterführung von Teilen des BPlanes ist m.E. nur erforderlich, wenn städtebauliche Verträge vorliegen.
6. Die zulässigen Geschosshöhen sind zu überdenken.
7. Für den vorliegenden Entwurf sind Querschnittspläne erforderlich und ein Modell mit den jetzt geplanten Ausnutzungsmöglichkeiten ist wünschenswert.
8. Löhnen sind verpflichtend fest mit einzuplanen.
9. Weitere Gewerbeflächen (z.B. an der St. Annenstraße) sind zu verhindern.
10. Da ich die Ansiedlung eines Hotels zwar für wünschenswert, jedoch für unrealistisch halte, sollte die Beplanung des jetzigen Plus-Grundstückes ausgesetzt werden, bis sich ein Investor findet. Was ist, wenn sich für den jetzigen Markt ein Nachfolger findet, der den Markt weiter betreiben will?

Mit freundlichem Gruß



ABWÄGUNGSVORSCHLAG

20

Eine andere Anordnung und Reduzierung der Stellplatzflächen sind nicht erforderlich. Auf die Durchwegung kann nicht verzichtet werden. Damit werden die neuen Stellplatzflächen mit den Einkaufslagen der Steinstraße an geeigneten Stellen sinnvoll verbunden. Dies ist ein wesentliches Element zur Verbesserung und Aufwertung der vorhandenen Geschäftslagen. Hierfür ist eine möglichst direkte fußläufige Verbindung zwischen Stellplatz und Einkaufsbereich erforderlich. Diese Verbindungen werden im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

21

Aus stadtgestalterischen Gründen wird für die Hauptlagen der zu den Straßenräumen der St.-Annen-Straße, der Steinstraße und der Großen Wasserpfortstraße gelegenen Grundstücke ein geneigtes Dach festgesetzt. Damit wird das altstadttypische Erscheinungsbild gesichert. Dies ist Ziel des Bebauungsplanes. Die Dachform in der Tiefe der Baugrundstücke, abseits der Hauptlagen ist nicht näher festgesetzt. Hier sind sowohl geneigte als auch andere Dachformen zulässig. Insofern ist eine Ausweitung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

22

Das Haus St.-Annen-Straße 17 ist nicht als Baudenkmal eingetragen. Hier ist lediglich die an der Fassade zur Lindenbaumstraße angebrachten Pütt unter Denkmalschutz gestellt. Dies wird im Bebauungsplan zeichnerisch gesichert. Die Pütt muß erhalten werden und kann nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde in die Neubebauung vergleichbar zur bestehenden Situation integriert werden.

23

Zu Ziffer 1:

Die Möglichkeiten der Beteiligung der Öffentlichkeit werden von der Stadt Jever in vollem Umfang genutzt. Das betrifft eine frühzeitige Unterrichtung der Bürger sowie in einem nächsten Schritt die Offenlage der (überarbeiteten) Planung mit erneuter Möglichkeit der Stellungnahme. Damit werden die Beteiligungsmöglichkeiten in vollem Umfang in Anspruch genommen. Die gesetzlichen Möglichkeiten einer Verfahrensverkürzung durch Verzicht auf einige Beteiligungsschritte wie der Gesetzgeber dies ermöglicht, hat die Stadt Jever aufgrund der Bedeutung des Projektes für die Entwicklung der Altstadt nicht in Anspruch genommen. Die Öffentlichkeit hat im Rahmen der Offenlage der Planung (vorgesehen im Herbst 2008) eine weitere Möglichkeit, die Planung einzusehen und dazu Stellung zu nehmen.

Zu Ziffer 2:

Der Hinweis wird geprüft. Die Auswirkungen der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Rahmen eine Verkehrsgutachtens geprüft. Dies kann ein erster Schritt zu einem gesamtstädtischen Verkehrsgutachten sein. Dies ist Gegenstand einer Entscheidung durch den Rat der Stadt Jever.

Zu Ziffer 3:

Offene Stellplatzflächen sind nur in kleinen Teilflächen im Baugebiet MK 3 vorgesehen. Der Großteil der Stellplätze ist eingehaust bzw. befindet sich in einer Tiefgarage.

Zu Ziffer 4:

s. o, unter Punkte 2,5,14

STELLUNGNAHME

Zu Ziffer 5:

s. o, unter Punkte 13

Zu Ziffer 6:

s. o, unter Punkte 15,16,17

Zu Ziffer 7:

Der Hinweis wird geprüft.

Zu Ziffer 8:

s. o, unter Punkte 18

Zu Ziffer 9:

Gewerbeflächen sind im Geltungsbereich nicht zulässig, s.a. unter Punkt 8

Zu Ziffer 10:

s.o. unter Punkt 13

ABWÄGUNGSVORSCHLAG