STELLUNGNAHME

16 Bärbel Niemann, Jever

Bärbel Niemann, St. Annenstr. 6, 26441 Jever, 2008-08-06
Tel.:04461 / 73308

Stadt Jever
Rathaus
26441 Jever

Stadt Jever · 26441 JEVER
Eing.: 07. Aug. 2008

Betr.: Bebauungsplan Nr. 19 „Altstadtquartier Jever“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wie ich dem Vorentwurf entnehmen kann, ist im Bereich MK3, MK4 und MK5 eine Traufenhöhe von 11,50 m und eine Firsthöhe 15,0 m nach dem Bebauungsplan möglich.
1 Gegen diese Höhe habe ich als direkter Anlieger bedenken, da mein Haus nur eine Traufenhöhe von ca. 8 m hat und eine Firsthöhe von ca. 10 m.
Da meine Wohnräume Südlage haben, würde dadurch Sonne u. Licht sehr stark eingeschränkt.
Dieses bedeutet eine erhebliche Einschränkung des Wohn u. Wiederverkaufswertes.
Gesunde Wohnverhältnisse (Luft, Licht, Sonne),werden uns hier bewusst genommen!
Es ist in der Begründung des Bauplanes unter Teil B Punkt 6.1 auf Seite 13 vermerkt, dass die Erdgeschosszonen durch die verschlechterten Immissionsbedingungen, für eine Wohnnutzung nicht mehr geeignet sind.
Die bereits bestehenden Gebäude (mein Haus,1545), werden offenbar in diese Planung nicht einbezogen!
Gerade diese Bausubstanz, macht ja eine „Historische Altstadt „ aus!
Als Künstlerin möchte ich mir die Lichtverhältnisse, in meiner Galerie für mich und meine Schüler,erst gar nicht vorstellen.
2 Die Traufen u. Firsthöhe sollte dem alten Umfeld angepasst werden!
Interessant wären auch die Anliegerkosten, die ja auf keinen Fall mit Sanierungsarbeiten in Verbindung gebracht werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Bärbel Niemann

Bärbel Niemann

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

1

egung wird berücksichtigt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,50 m reduziert. Durch die reduzierte Gebäudehöhe und die Aufweitung der St.-Annen-Straße um etwa 2,0 m werden die Belichtungsverhältnisse nicht wesentlich verschlechtert. Dies wurde durch Systemschnitte für die betroffene Bestandsbebauung an der St.-Annen-Straße überprüft. Durch die städtebauliche Neuordnung der südlichen Randbebauung der St.-Annen-Straße wird der Stadtraum der Altstadt in Anlehnung an die historische Situation unter Wahrung der städtebaulichen Typik wiederhergestellt (Wegfall der Baulücke, Wiedernutzung leerstehender Gebäude, Angebot und Erweiterung altstadttypischer Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Hotel). Das bedeutet in der Folge eine städtebauliche Aufwertung dieses Stadtraumes der Altstadt mit entsprechenden Folgewirkungen für das unmittelbare Umfeld. Die Einschätzung möglicher Werteinschränkungen des Wohn- und Wiederverkaufswertes werden insofern nicht geteilt.
Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Verkehr und in der Folge auf die Lärmsituation wurden in zwei Fachgutachten gesondert untersucht. Dazu wurden auch die Nutzungen der Nordseite der St.-Annen-Straße, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen in die Untersuchung einbezogen. Folgende 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 Wasserpfortstraße
- 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 Anlieferzone des SB-Marktes an der Kleinen Wasserpfortstrasse ist einzuhausen, um die zu erwartenden Auswirkungen zu minimieren.

Damit werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf das städtebauliche Umfeld gemindert und sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung der Grenzwerte für die betroffene Wohnnutzung eingehalten werden.

2

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. Eine Anpassung der Gebäudehöhe auf das alte Umfeld würde bei Beibehaltung des Straßenquerschnittes der St.-Annen-Straße in diesem Teilbereich zu einer Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse gegenüber der bestehenden Situation

STELLUNGNAHME

16 Bärbel Niemann, Jever
- Fortsetzung -

Bärbel Niemann, St. Annenstr. 6, 26441 Jever, 2008-08-06
Tel.:04461 / 73308

Stadt Jever
Rathaus
26441 Jever

Stadt Jever · 26441 JEVER
Eing.: 07. Aug. 2008

Betr.: Bebauungsplan Nr. 19 „Altstadtquartier Jever“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wie ich dem Vorentwurf entnehmen kann, ist im Bereich MK3, MK4 und MK5 eine Traufenhöhe von 11,50 m und eine Firsthöhe 15,0 m nach dem Bebauungsplan möglich.
Gegen diese Höhe habe ich als direkter Anlieger bedenken, da mein Haus nur eine Traufenhöhe von ca. 8 m hat und eine Firsthöhe von ca. 10 m.
Da meine Wohnräume Südlage haben, würde dadurch Sonne u. Licht sehr stark eingeschränkt.
Dieses bedeutet eine erhebliche Einschränkung des Wohn u. Wiederverkaufswertes.
Gesunde Wohnverhältnisse (Luft, Licht, Sonne),werden uns hier bewusst genommen!
Es ist in der Begründung des Bauplanes unter Teil B Punkt 6.1 auf Seite 13 vermerkt, dass die Erdgeschosszonen durch die verschlechterten Immissionsbedingungen, für eine Wohnnutzung nicht mehr geeignet sind.
Die bereits bestehenden Gebäude (mein Haus,1545), werden offenbar in diese Planung nicht einbezogen!
Gerade diese Bausubstanz, macht ja eine „Historische Altstadt „ aus!
Als Künstlerin möchte ich mir die Lichtverhältnisse, in meiner Galerie für mich und meine Schüler,erst gar nicht vorstellen.
Die Traufen u. Firsthöhe sollte dem alten Umfeld angepasst werden!
Interessant wären auch die Anliegerkosten, die ja auf keinen Fall mit Sanierungsarbeiten in Verbindung gebracht werden können.

3

Mit freundlichen Grüßen
Bärbel Niemann

Bärbel Niemann

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

führen, da die Neubebauung dann wesentlich näher an die Bestandsbebauung heranrückt als im vorliegenden Planungsfall. Der Straßenraum der St.-Annen-Straße wird gegenüber der bestehenden Situation (Arkadengang Parkgarage) um etwa 2,0 m verbreitert. Damit werden die Besonnungsverhältnisse gegenüber der geforderten Wiederherstellung der historischen Situation verbessert. Dies wurde durch umfangreiche Systemschnitte der betroffenen Bestandsgebäude geprüft.

3 Nach jetzigem Stand lassen sich zur Frage möglicher Anliegerkosten noch keine konkreten Aussagen machen. Dies ist abhängig von Aufwand der Umgestaltung der St.-Annen-Straße, des Einmündungsbereiches Lindenbaumstraße, der Verbreiterung der Fußwege und anderen straßenbaulichen Faktoren, die im Zuge der weiteren Planung konkretisiert werden. In diesem Zusammenhang ist dann auch die Frage möglicher Anliegerkosten zu klären.

STELLUNGNAHME

17 Stefan Uber, Jever

Stefan Uber
Schützenhofstr. 6
26441 Jever

Jever, 07.08.2008

Stadt Jever
Bauamt
Am Kirchplatz

26441 Jever

Stadt Jever · 26441 JEVER
Eing.: 08. Aug. 2008

Bebauungsplan Nr. 91 Altstadtquartier Jever

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich als Eigentümer des Wohn – und Geschäftshauses St. Annen Str. 2, folgende Bedenken gegen den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr.91 einbringen.

Unser Haus hat eine Giebelhöhe von ca. 10,50 m und ist mit eines der höchsten Gebäude in der St. Annen Str. Sollte der Neubau gegenüber von uns erbaut werden, so ist dort eine Firsthöhe von 15,0 m genehmigungsfähig. Außerdem auf einer Grundfläche von 7 x 7 Metern eine Überschreitung der Höhe um 3,5 m. Dies bedeutet eine Gebäudehöhe von 18,5 Meter.
Das kann ich so nicht hinnehmen, denn dadurch werden sich die Licht und Wohnverhältnisse erheblich für unsere Mieter verschlechtern.

1 **Das Bauvorhaben Altstadtquartier sollte sich der jetzigen Bauhöhen der Häuser an der St. Annen Str. angleichen.**

2 Auch die dann geschaffene Parkplatzsituation gibt mir sehr zu denken, denn es stehen für Kaufwillige kaum ebenerdige Parkplätze zur Verfügung, um mal eben schnell etwas einzukaufen. Gerade ältere Menschen nutzen eine Tiefgarage oder Parkdeck ungern, denn diese werden auch sicher *wieder* von Dauerparkern blockiert sein.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Uber

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. 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. Damit wird die Höhenentwicklung abgemildert. Die Überhöhung der Eckbebauung beläuft sich auf insgesamt 14,0 m Traufhöhe und ist damit gegenüber der Vorentwurfsfassung heruntergestuft. Sie ist zur städtebaulichen Akzentuierung an dieser Stelle der Steinstraße/St.-Annen-Straße erwünscht. Die Besonnungsverhältnisse wurden durch entsprechende Systemschnitte für die Bestandsbebauung der St.-Annen-Straße überprüft. Demnach sind keine wesentlichen Veränderungen der Besonnungsverhältnisse zu erwarten.
Eine Anpassung der Gebäudehöhe auf das jetzige bauliche Umfeld 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.

2

Die Bedenken werden nicht geteilt. Insgesamt wird das Stellplatzangebot von derzeit etwa 90 auf 180 Stellplätze verbessert. Davon sind ebenerdig an zwei Standorten insgesamt etwa 70 Stellplätze planungsrechtlich gesichert. Diese sind für die Kunden/Besucher der Altstadt vorgesehen.
Weitere öffentliche Stellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen.
Die Tiefgarage wird des Weiteren durch Stellplätze der geplanten Hotelnutzung und Anwohnerstellplätze in Anspruch genommen. In welchem Umfang und an welchen Standorten Kennzeichnungen für Sonderstellplätze (Behinderte, Frauen, Senioren) angeboten werden steht noch nicht fest. Dies wird im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen festgelegt.
Durch planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Durchwegungen für Fußgänger (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) in den Baugebieten wird zudem sichergestellt, dass die geplanten Stellplätze und die vorhanden Geschäftlagen auf direktem Wege erreichbar sind und damit kurze Wege zwischen Stellplätzen und Einkaufsbereichen entstehen. Dies ist planerisches Ziel der Stadt Jever.

STELLUNGNAHME

18 Soziale Wählergruppe Jever/Friesland

SWG

Soziale Wählergruppe Jever/Friesland

Jever, 07.08.2008

Stadt Jever

Frau Bürgermeisterin
Angela Dankwardt

Bebauungsplan 91, Stellungnahme und Anregungen

Die SWG begrüßt ausdrücklich die dringend notwendigen Sanierungen und Neugestaltung im Plangebiet. Dies trägt sicher zur Belebung der gesamten Altstadt Jever bei, wenn hier Einkaufen ,Wohnen. Hotel usw. unter Berücksichtigung des historischen Altstadtkerns möglich werden. Wir begrüßen ebenso das Engagement der Investoren die Situation gemeinsam mit der Stadt zu verbessern.

Folgende Anregungen möchten wir in Rahmen der Auslegung des B-Planes geben:

1

1. Wir sehen keine zwingende Notwendigkeit einer Aufweitung der St.-Annen-Str.im Bereich MK4 und MK5, die ja als Anliegerstr. geplant ist. Die Aufweitung sollte im Bereich Lindenbaumstr.stadteinwärts enden. Dies erhält den Altstadt- und Gassencharakter

2

2. Es ist ein Verkehrsgutachten für den gesamten Altstadtbereich erforderlich, um vorprogrammierte Probleme im näheren Umfeld, Steinstr, Drostenstr, Hopfenzaun, Am Wall usw. zu vermeiden bzw. zu vermindern Ein weiteres Problem sehen wir im Bereich Steinstr. /St-Annenstr eine Wendemöglichkeit z.B. für ein Taxi / Zubringerverkehr zum Hotel o.ä. zu gestalten

3. Auch der ein und ausfließende Verkehr im Kreuzungsbereich Elisabethufer, St-Annen-Str., Am Wall evtl. in Verbindung mit der Ampelanlage Blaue Str. muss geplant und in das Konzept eingebunden werden.

4. Die Anlieger auf der Nordseite der St.-Annen-Str. dürfen nicht nochmals zu Anliegerbeiträgen herangezogen werden um die Umgestaltung der Straße zu finanzieren.

5. Vor Inkrafttreten des B-Planes muss zu mindestens annähernd die Frage der Kosten, die auf die Stadt Jever und damit den Steuerzahler entfallen, bekannt sein. Dies betrifft neben reinen Baukosten auch Folgekosten für Parkhaus , Parkplätze und ähnliche Einrichtungen im Plangebiet . Ein

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

1

egung wird nicht berücksichtigt. Der Altstadt- und Gassencharakter der St.-Annen-Str. wird auch in diesem Teilabschnitt erhalten beziehungsweise durch die Bildung einer neuen Raumkante entlang der südlichen Grenze der St.-Annen-Str. in Anlehnung der historischen Bauflucht wieder hergestellt. Die Raumbildung der St.-Annen-Straße ist in diesem Teilabschnitt sehr inhomogen, der historische Bezug ist aufgrund von untypischen Gebäuderücksprüngen, baulichen Veränderungen und brachliegenden Grundstücken nur noch in Reststücken nachvollziehbar. (Certus-Gebäude, Baulücke, Haus Nr. 11, Rückseite SB-Markt). Im Teilabschnitt von der Kleinen Wasserpfortstraße bis Lindenbaumstraße wird die St.-Annen-Straße gegenüber der Bestandssituation verengt und annähernd auf das historische Maß zurückgebaut. Die Aufweitung betrifft den Abschnitt von Lindenbaumstraße bis zur Steinstraße. Allerdings wird hier der ehemals geschlossene Straßenraum durch eine neue Baugrenze wiederhergestellt. Die Aufweitung ist mit 2,0m Breite verhältnismäßig gering, zumal in den Obergeschossen bauliche Auskragungen wie z.B. Erker mit einer Tiefe von maximal 1,20 m zulässig sind, womit die Aufweitung hier auf 0,80 m reduziert wird. Damit wird insgesamt der Altstadtcharakter der St.-Annen-Straße in Anlehnung an die historische Bauflucht wieder hergestellt. Zur Sicherung der beabsichtigten Wohnnutzung in den Obergeschossen, zur Wahrung verträglicher Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für die nördliche Randbebauung sowie zur Verbesserung der Erschließungsfunktion der St.-Annen-Straße insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer und zur Sicherung einer Hotelvorfahrt ist eine Aufweitung der St.-Annen-Str. notwendig. Dies wurde durch die Anlage verschiedener Systemschnitte im verlauf der St.-Annen-Straße geprüft.

2

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. 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. Benachbarte Straßen und Straßenabschnitte, die einen funktionellen Zusammenhang mit der Erschließung des Planungsgebietes aufweisen sind in die Bearbeitung einbezogen worden.
Darüber hinausgehende Untersuchungen, die ursächlich nicht mit den Planungen im Altstadtquartier zusammenhängen sind im Rahmen eines gesamtaltstädtischen Verkehrskonzeptes zu klären. Hierzu bildet die vorliegende Untersuchung für das Altstadtquartier einen ersten Baustein.
Eine Wendeanlage ist nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens nicht erforderlich. Der abfließende Verkehr wird über die Steinstraße oder die St.-Annen-Straße abgeleitet. Dies entspricht der bisherigen Regelung.

STELLUNGNAHME

18 Soziale Wählergruppe Jever/Friesland - Fortsetzung -

SWG

Soziale Wählergruppe Jever/Friesland

Jever, 07.08.2008

Stadt Jever

Frau Bürgermeisterin
Angela Dankwardt

Bebauungsplan 91, Stellungnahme und Anregungen

Die SWG begrüßt ausdrücklich die dringend notwendigen Sanierungen und Neugestaltung im Plangebiet. Dies trägt sicher zur Belebung der gesamten Altstadt Jever bei, wenn hier Einkaufen ,Wohnen. Hotel usw. unter Berücksichtigung des historischen Altstadtkerns möglich werden. Wir begrüßen ebenso das Engagement der Investoren die Situation gemeinsam mit der Stadt zu verbessern.

Folgende Anregungen möchten wir in Rahmen der Auslegung des B-Planes geben:

1. Wir sehen keine zwingende Notwendigkeit einer Aufweitung der St.-Annen-Str.im Bereich MK4 und MK5, die ja als Anliegerstr. geplant ist. Die Aufweitung sollte im Bereich Lindenbaumstr.stadteinwärts enden. Dies erhält den Altstadt- und Gassencharakter

2. Es ist ein Verkehrsgutachten für den gesamten Altstadtbereich erforderlich, um vorprogrammierte Probleme im näheren Umfeld, Steinstr, Drostenstr, Hopfenzaun, Am Wall usw. zu vermeiden bzw. zu vermindern Ein weiteres Problem sehen wir im Bereich Steinstr. /St-Annenstr eine Wendemöglichkeit z.B. für ein Taxi / Zubringerverkehr zum Hotel o.ä. zu gestalten

3 3. Auch der ein und ausfließende Verkehr im Kreuzungsbereich Elisabethufer, St-Annen-Str., Am Wall evtl. in Verbindung mit der Ampelanlage Blaue Str. muss geplant und in das Konzept eingebunden werden.

4 4. Die Anlieger auf der Nordseite der St.-Annen-Str. dürfen nicht nochmals zu Anliegerbeiträgen herangezogen werden um die Umgestaltung der Straße zu finanzieren.

5 5. Vor Inkrafttreten des B-Planes muss zu mindestens annähernd die Frage der Kosten, die auf die Stadt Jever und damit den Steuerzahler entfallen, bekannt sein. Dies betrifft neben reinen Baukosten auch Folgekosten für Parkhaus , Parkplätze und ähnliche Einrichtungen im Plangebiet . Ein

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

3

Anregung ist berücksichtigt. Die Prüfung der Auswirkungen auf benachbarte Verkehrsstraßen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes war Gegenstand des Verkehrsgutachtens. Im Ergebnis sind aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens keine nennenswerten Veränderungen der Ist-Situation festzustellen. Die Verkehrsqualität bleibt auf dem Elisabethufer unverändert gut. Damit besteht nach jetzigem Erkenntnisstand kein Handlungsbedarf für weitere Regelungen in diesen Bereichen. Diese Thematik ist im Rahmen einer möglichen Verkehrsuntersuchung für die gesamte Altstadt in größerem Bezugsrahmen wieder zu berücksichtigen.

4

Nach jetzigem Stand lassen sich zur Frage möglicher Anliegerkosten noch keine konkreten Aussagen machen. Dies ist abhängig von Aufwand der Umgestaltung der St.-Annen-Straße, des Einmündungsbereiches Lindenbaumstraße, der Verbreiterung der Fußwege und anderen straßenbaulichen Faktoren, die im Zuge der weiteren Planung konkretisiert werden. In diesem Zusammenhang ist dann auch die Frage möglicher Anliegerkosten zu klären.

5

Die Klärung der Folgekosten ist Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem/den Investoren und der Stadt Jever. Dies wird in öffentlich rechtlichen Verträgen geregelt.
Für die geplanten öffentlichen Stellplätze ist die Inanspruchnahme öffentliche Fördergelder zur Verbesserung des innerstädtischen Parkplatzangebotes vorgesehen. Ein Finanzierungsplan zu Baukosten und Folgekosten ist Gegenstand der Planumsetzung durch den Vorhabenträger/Investor und nicht der Bebauungsplanung.

STELLUNGNAHME

Finanzierungsplan ist vorzulegen.

6

6. Die Traufhöhe im Bereich MK 4 und MK 5 sollte auf max. 10,5 m begrenzt werden, um eine passende Gebäudehöhe im Umfeld der Altstadt zu bewahren.

i.A. H.Schönbohm, Fraktionvors.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

6

D egung wird berücksichtigt. Dadurch wird die zulässige Gebäudehöhe um 1,0 m gesenkt. Die Realisierung einer dreigeschossigen Bebauung bleibt gesichert. Die Firsthöhe wird in der Folge ebenfalls reduziert auf 14,0 m.

STELLUNGNAHME

19 Volker Rehse, Jever

Volker Rehse

Tel. 04461/2694
Fax 04461/73149

Stadt Jever · 26441 JEVER
Eing.: 08. Aug. 2008

V. Rehse, Ibenweg 5, 26441 Jever

Stadt Jever
Bauamt
z.Hd. Herrn Hagenstede
Am Kirchplatz 11

26441 Jever

Jever, d. 07.08.08

Bebauungsplan Nr. 91
„Altstadtquartier Jever“

Sehr geehrter Herr Hagenstede,

in Bezugnahme auf den o.g. Bebauungsplan sowie auf unser Gespräch vom 05.08.08 bitte ich um folgende Änderungen:

1	Hinter dem Gebäude auf dem Flurstück 916/2 im Baugebiet MK 6 sollten neben PKW - Stellplätzen auch Garagen und überdachte Fahrrad-Unterstände möglich sein (s. Anlage).
2	Im Baugebiet MK6 sollten auch im Erdgeschoss Wohnungen möglich sein, wenn eine gewerbliche Nutzung wirtschaftlich nicht realisierbar ist.
3	Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sollte vom Flurstück 918/2 gerade zur Kleinen-Wasserpfortstraße durchgezogen werden (s. Anlage).
4	Ferner beantrage ich die Einbeziehung des Baugebietes MK 6 in die textliche Festsetzung Nr. 11.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

1 Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt (Ga/St).

2 Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Erdgeschossnutzung ist hinsichtlich der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse für eine Wohnnutzung nicht geeignet. Im hinteren Gebäudebereich sind Flächen für Stellplätze und/oder Garagen festgesetzt, so dass eine ausreichende Belichtung der Wohnungen im Erdgeschoss nicht sichergestellt ist. Zudem ist durch den Parkplatzsuchverkehr eine Wohnnutzung in der Erdgeschosszone beeinträchtigt. Darüber hinaus ist das Planungsziel in der Sicherung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in den Erdgeschosszonen. Eine Wohnnutzung bleibt im Obergeschoss zulässig.

3 Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

4 Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise sichert die Bestandsnutzung. Daraus resultieren keine weiteren Erfordernisse abweichender Abstandsflächenregelungen.

STELLUNGNAHME

19 Volker Rehse, Jever
- Fortsetzung -

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

STELLUNGNAHME

20 Hermann Luiken, Jever

Hermann Luiken
Kluskamp 23
21682 Stade

08. August 2008

Hermann Luiken, Kluskamp 23, 21682 Stade

Stadt Jever
Am Kirchplatz 11

26441 Jever

Stadt Jever · 26441 JEVER
Eing.: 08. Aug. 2008

Betr. Bebauungsplan Nr. 91 „Altstadt-Quartier Jever“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks in Jever, Gr. Wasserpfortstr. 4, erhebe ich in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 91 folgende Einwendungen:

1.

1 Nach dem vorgenannten Bebauungsplan ist vorgesehen, dass die Hofzufahrt zum Grundstück Gr. Wasserpfortstr. 4 in Jever mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit versehen werden soll.
Dieses würde bedeuten, dass die Hofzufahrt dem öffentlichen Verkehr gewidmet wird.
Es wird befürchtet, dass der Gehweg nachts benutzt wird und es ggf. zu Ruhebelästigungen der Mieter kommen kann.

Des Weiteren ist ferner zu befürchten, dass es zu Vandalismuserscheinungen kommen kann, wenn der Weg öffentlich gemacht wird.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

1

Die Durchwegung wird nicht berücksichtigt.

Die Durchwegung ist zur Anbindung der Stellplätze dringend erforderlich. Dadurch wird die Erreichbarkeit der Einkaufslagen an der Steinstraße/Großen Wasserpfortstraße für Kunden und auch Anwohner wesentlich verbessert und die Einkaufsfunktion gestärkt. Dies betrifft auch die Nutzung des Grundstückes Große Wasserpfortstraße 4. Regelung zu Versicherungsfragen und Vandalismusgefährdung sind im Zuge der Klärung der Grunddienstbarkeit im weiteren Verfahren zu regeln.

Die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit schränkt die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes nur in der Weise ein, dass ein Überqueren an den festgesetzten Stellen nicht behindert wird. In welchem Umfang davon Hofnutzung, Stellplätze und Zufahrten betroffen sind, ist im weiteren Verfahren abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage von Ersatzstellplätzen im Detail zu klären. Grundsätzlich ermöglicht auch ein Gehrecht die Zufahrt zu den Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück.

STELLUNGNAHME

20 Hermann Luiken, Jever
- Fortsetzung -

Derzeitig ist eine Verschließbarkeit der Hofzufahrt gewährleistet.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf dem hinteren Teil des Grundstücks sich Garagen und Pkw-Stellplätze befinden.
Diese Nutzung muss auch in Zukunft gewährleistet sein.
Das geplante Gehrecht würde einem Befahrensverbot möglicherweise gleich kommen.

An Stelle eines Geh- und Leitungsrechtes mit entsprechender Widmung der vorgenannten Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit wird vorgeschlagen, einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Jever und mir abzuschließen.
Dieser Vertrag wäre insbesondere deshalb vorteilhaft, weil er flexibler auf die Bedürfnisse im dortigen Bereich eingehen könnte.

2.

2 Aus der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 91 (Tiefgarage) ergibt sich, dass die dort geplante Grundstücksgrenze (blaue Linie) die dort befindlichen Garagen und Pkw-Einstellplätze durchschneidet.
Diese Plätze werden für die vorhandenen Mietwohnungen benötigt.

Der Verlust der vorgenannten Garagen und Pkw-Einstellplätze müsste entschädigt werden.
Hierzu schlage ich vor, dass eine entsprechende Anzahl der in der neuen Tiefgarage geplanten Einstellflächen als Eigentum auf mich übertragen werden.

3.

3 Im notariellen Kaufvertrag vom 17. Februar 2008 zwischen der Stadt Jever und mir hinsichtlich des Ankaufes des Grundstückes St. Annenstr. 9 in Jever wurde die Anbindung des rückwärtigen Grundstücks Gr. Wasserpfortstr. 4 an die St. Annenstraße planungsrechtlich vereinbart.

Nachdem jetzt vorliegenden Bebauungsplan Nr. 91 ist diese Anbindung uneingeschränkt nicht möglich.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

2

Die vorhandene Bebauung besteht Bestandsschutz. Zeitliche Begrenzungen hierfür bestehen nicht. Erst wenn neue bauliche Anlagen errichtet werden oder bestehende wesentlich erweitert oder ihre Nutzung geändert werden sollen, greifen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. In Falle der konkreten Überplanung sind dann zwischen Bauherr und Eigentümer die weiteren Details über mögliche Ersatzstellplätze und andere Maßnahmen zu klären. Inwiefern dabei Stellplätze im Bereich der Tiefgarage oder an anderer Stelle angeboten werden können ist dann ebenfalls zu klären. Dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

3

Die Anregung wird z.T berücksichtigt. Eine rückwärtige Erschließung des Grundstückes ist über die Zufahrt der ebenerdigen Parkgarage im nördlichen Anschluss mit Anbindung an die Lindenbaumstraße möglich.
Aufgrund der geplanten Zufahrten zur Tiefgarage und der ebenerdigen Stellplatzanlage ist eine direkte Anbindung an die St.-Annen-Straße nicht möglich.

STELLUNGNAHME

20 Hermann Luiken, Jever
- Fortsetzung -

Derzeitig ist nur ein Gehweg zu meinem Grundstück vorgesehen.

Es ist jedoch erforderlich, dass auch Fahrzeuge dieses Grundstück erreichen können.

Abschließend möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass ich die Gesamtplanung des Altstadt-Quartiers in Jever ausdrücklich begrüße.

Ich gehe deshalb davon aus, dass die von mir erhobenen Einwendungen zu einer weiter verbesserten Planung beitragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Hermann Luiken

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

STELLUNGNAHME

21 Alf Krüger, Jever

Alf Krüger
St.-Annen-Str. 8
26441 Jever

Stadt Jever · 26441 JEVER
Eng.: 08. Aug. 2008

Stadt Jever
Herrn Hagenstedt
Am Kirchplatz 11

26441 Jever

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Jever,
		Kr/Kr	07.08.2008

Bedenken Anmeldung
Altstadtquartier St.-Annen-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie ich erfahren habe, ist es möglich eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 11,50 m und einer Firsthöhe von 15,00 m durchzuführen.

1 **Für diese Bebauung mit diesen Ausmaßen melde ich meine Bedenken an und bin hiermit nicht einverstanden.**

Im Allgemeinen stehe ich voll hinter dem Altstadtquartier, wenn es so bebaut werden würde wie es in der Zeitung veröffentlicht wurde oder mit leichten Veränderungen. Eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss gegenüber der Häuser St.-Annen-Straße 8 + 10 ist meiner Meinung nach viel zu hoch.

Aus meiner Sicht ist es für den Werdegang der Stadt und des Straßenzuges wichtig, dieses Projekt für Jever zu verwirklichen.

Wir stehen Ihnen für weitere Fragen und einer Ortsbegehung gerne zur Verfügung.

2 Über eine Einladung und eine Besprechung würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Alf Krüger

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. 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.
Eine viergeschossige Bebauung gegenüber der Häuser St.-Annen-Straße 8 und 10 ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2

Es besteht Gelegenheit die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes im Rahmen der geplanten Offenlage der Planung im Herbst 2008 erneut einzusehen und weitere Anregungen und Stellungnahmen abzugeben. Dies wird durch Veröffentlichung in der Tagespresse zu gegebener Zeit bekannt gemacht.
Im Zuge der konkreten Umsetzung der Planung (Baumaßnahmen) sind weitere Abstimmungen mit den betroffenen Nachbarn vorgesehen bzw. durchgeführt worden.

STELLUNGNAHME

22 Otto Hülskötter, Jever

Otto Hülskötter
Sophienstr. 15
26441 Jever

Stadt Jever
Die Bürgermeisterin
Am Kirchplatz 11

26441 Jever

Stadt Jever · 26441 JEVER
Eing.: 08. Aug. 2008

Bebauungsplan 91 „Altstadtquartier“
Vorentwurf für den Bebauungsplan
Presseveröffentlichungen und sonstige Quellen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

bei der Lektüre des Vorentwurfes, der Zeichnungen u. s. w. fallen folgende Punkte (ohne jeden Anspruch auf Vollständigkeit)ins Auge:

1. Es wird davon gesprochen, daß große Leerstände zu beklagen seien.
2. Es wird behauptet, ein großes Hotel sei für Jever dringend erforderlich.
3. Durch die Maßnahme würde zusätzlicher Parkraum geschaffen.
4. Durch die Maßnahme würde die Innenstadt aufgewertet.
5. Aufweitung der Straßenzüge.

Zunächst ist zu dem Projekt zu sagen, daß es immer lobenswert ist, wenn sich Bürger um das Wohlergehen ihrer Stadt sorgen und auch noch bereit sind, dafür erhebliche eigene Mittel aufzuwenden. Das ganze Projekt ist also zunächst positiv zu bewerten. Eine genauere und kritische Untersuchung ist jedoch unerläßlich.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

siehe folgende Seite

STELLUNGNAHME

22 Otto Hülskötter, Jever
- Fortsetzung -

1 Bei dem ersten Punkt, den Leerständen, verhält es sich so, daß der derzeitige Leerstand: ein Wohnhaus, einen Laden und eine Freifläche einer Brandruine umfaßt und keineswegs beunruhigend hoch ist. In anderen Stadtteilen ist der Leerstand bedeutend höher. Es muß für die Maßnahme also andere Gründe geben.

Sicherlich sind für die nächste Zeit weitere Leerstände zu erwarten, jedoch hat sich dieses Problem bisher immer in einiger Zeit von allein gelöst.

2 Bei dem Punkt 2, dem Projekt eines Hotelneubaues, ist zu sagen, daß dieser Wunsch schon seit meheren Jahrzehnten durch die Stadt geistert. Es gibt hierzu Gutachten und die Aussagen von kompetenten Fachleuten, die eine Machbarkeit schlichtweg verneinen.

Schon seit sehr langer Zeit wird ohne jeden Erfolg versucht, auf dem sogenannten Filetstück ein Hotel anzusiedeln. Die Kosten, die Erreichbarkeit und das Umfeld sind hier als bedeutend günstiger zu beurteilen. Jeder Fachmann zuckt aber vor einem Engagement zurück. Für das geplante Hotel in der Innenstadt dürfte das in noch weit größerem Umfang zutreffen.

Dieser Teil des Gesamtprojektes dürfte sich daher als reine Luftnummer erweisen. Bemerkenswert ist hierbei noch, daß in der Zeichnung ausdrücklich vermerkt ist, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel) seien nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das kann ja wohl kein Zufall sein.

3 Zu Punkt 3: Geht man von einem Wegfall des Hotelbaues aus, so entfallen die hier geplanten unterirdischen Parkplätze. Die dort vorhandenen Parkplätze sind ohnehin wegen der kläglichen Zufahrten wenig genutzt, so daß man von einer Verbesserung an dieser Stelle kaum wird reden können.

4 Zu Punkt 4: Weiter entfällt damit die angestrebte Verbesserung des Straßenbildes in dem Bereich zwischen der Steinstraße und der Lindenbaumstraße. Eine eventuell mögliche Verbesserung des Straßenbildes reduziert sich damit auf den Bereich zwischen

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

1

merkung wird zur Kenntnis genommen.
Mit der Neuordnung des Planungsgebietes werden die vorhandenen städtebauliche Missstände abgebaut und das Planungsgebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Dazu zählen auch Maßnahmen zur Vermeidung von Leerständen. Dies ist planerisches Ziel der Stadt Jever. Die Entwicklung und Neustrukturierung des Altstadtquartiers wird als Beitrag zur Attraktivierung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit und Aufwertung des Altstadtbereiches auch aus Sicht der Innenstadtentwicklung positiv eingeschätzt (Einzelhandelskonzept Stadt Jever August 2008). Die Leerstandsquote ist in diesem Teil der Altstadt demnach verhältnismäßig gering gegenüber anderen Standorten.

2

Der Bebauungsplan setzt kein Hotel fest, er gliedert die Art der Nutzungen derart, dass aus städtebaulichen Gründen der Standort des Kerngebietes MK4 und MK5 der geeignete Standort für eine solche Nutzung ist. In allen übrigen Baugebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Hotels zählen ausgeschlossen, da dies nicht den planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Hier ist vielmehr die Einzelhandelsnutzung in Verbindung mit einer Wohnnutzung vorrangiges Planungsziel zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Altstadt. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 5 redaktionell geändert.

3

Sollte kein Hotelneubau errichtet werden, stehen im Tiefgeschoss nach wie vor Stellplätze zur Verfügung. Diese sind dann anderen Nutzungen im Plangebiet, für Anwohner angrenzender Gebiete oder auch der Allgemeinheit zugänglich. Die Festsetzung bleibt zur Sicherung einer Stellplatzversorgung für Bewohner, Besucher und Kunden der Altstadt bestehen.
Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Lindenbaumstraße mit direkter Anbindung an die St.-Annen-Straße. Dadurch wird der zu- und abfließende Verkehr auf möglichst kurzem Wege an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden (Elisabethufer) und eine Führung des fließenden Verkehrs in die weitere Tiefe der Altstadt unterbunden. Insofern ist hiermit eine wesentliche Verbesserung gegenüber der bestehenden Erschließung von Tiefgarage und Hochgarage des vorhandenen SB-Marktes verbunden.

4

Die Wiederherstellung des Straßenraumes der St.-Annen-Straße ist erklärtes Planungsziel der Stadt Jever. Damit verbunden ist die Wiedernutzung leerstehender Gebäude und Brachflächen (Ecke Lindenbaumstraße) ebenso wie die Sicherung bestehender Nutzungen und Gebäude. Damit wird die Altstadt nicht nur stadträumlich sondern insbesondere in ihrer Funktionsfähigkeit als Wohn- und Einkaufsstandort sowie als touristischer Schwerpunkt gestärkt. Dem stehen stadträumliche Veränderungen und weitere Folgewirkungen wie z.B. veränderte Verkehrsaufkommen gegenüber. In der Gesamtheit jedoch überwiegt der Vorteil einer Inwertsetzung der Altstadt gegenüber dem Zustand leerstehender Gebäude und Flächen, die das Erscheinungsbild und die Funktionsfähigkeit der Altstadt beeinträchtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen in diesem Zusammenhang sowohl eine Hotelnutzung, als auch andere altstadttypische Nutzungen. Der Bebauungsplan schreibt keine Festsetzung

STELLUNGNAHME

22 Otto Hülskötter, Jever
- Fortsetzung -

Lindenbaumstraße und Kleiner Wasserpfortstraße. In diesem Bereich gibt es allerdings zwei unter Denkmalschutz stehende Häuser, an denen keine Änderungen möglich sind. Somit reduziert sich der Bereich möglicher positiver Auswirkungen weiter auf den Besitz der Firma CERTUS.

Der Bereich negativer Auswirkungen ist demgegenüber aber dramatisch größer.

5 Bei der vorgelegten Zeichnung fällt zunächst auf, daß diese unfertig und nur flüchtig durchgearbeitet erscheint. Steinstraße, Lindenbaumstraße und Kleine Wasserpfortstraße sind durch nicht näher definierte Bauten verschlossen. In der Lindenbaumstraße ist sogar ein Laubbaum eingezeichnet. Ein solcher Baum wäre zwar sehr schön; für eine Durchfahrt aber äußerst hinderlich.

6 Laut vorliegendem Gutachten müßte die St. Annenstraße bei Durchführung der Maßnahme fast bis auf die Breite der Schillerstraße aufgeweitet werden. Wir sind über eine solche Vorstellung entsetzt.

Für eine solche Maßnahme wesentliche Teile der historischen Altstadt zu opfern, kann nicht Sinn der Sache sein. Schon in den fünfziger Jahren hat sich der bekannte Prof. Hillebrecht mit solcher Kahlschlagarchitektur (Schlagt dem Verkehr breite Schneisen) ein unrühmliches Denkmal der Schande und der städtebaulichen Inkompetenz für Jahrhunderte gesetzt. Von einer Aufwertung der Innenstadt ist schon hier keine Rede mehr. Schon der Begriff „Aufweitung“ klingt hier sehr verhüllend und seltsam verharmlosend.

7 Für die Durchführung dieser Maßnahme wie auch die Schaffung der weiterhin geplanten oberirdischen Parkplätze hat die Stadt Jever erklärtermaßen kein Geld. Es ist also zu erwarten, daß die Kosten der Durchführung als Anliegerbeiträge auf die Anlieger abgewälzt werden.

Möglicherweise gibt es eine Erklärung der Investoren zur Übernahme der Kosten. Dann wäre zumindest dieser Punkt positiv zu beurteilen. Zu erwarten ist das aber nicht, da es angeblich eine Erklärung des

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

vor, sondern ermöglicht ein breites Nutzungsspektrum im Sinne einer geordneten altstadtverträglichen städtebaulichen Entwicklung.

5 Es wird nicht deutlich, auf welche Zeichnung sich die Aussage bezieht. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist eindeutig. Es sind keine Gebäude sondern Flächen für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt (so genannte Bauteppiche), die mit Baugrenzen und Baulinien in ihrem Verlauf zeichnerisch markiert sind. Bestehende Straßen werden dadurch nicht überbaut. In der Lindenbaumstraße ist im Bebauungsplan kein Laubbaum eingezeichnet.

6 Der Vergleich mit der Schillerstraße ist nicht zutreffend. Diese hat eine Breite von 12,3 bis 13,0 m, der Querschnitt der St.-Annen-Straße beträgt 6,20m bis 8,50m. Hier findet eine Aufweitung gegenüber der Bestandssituation nur im Teilabschnitt von Haus Nr. 9 bis zur Steinstraße statt. Der Teilabschnitt der St.-Annen-Straße von Kleiner Wasserpfortstraße bis zur Lindenbaumstraße wird durch die neue Baugrenze zurückgebaut. Ebenso werden die Baulücke an der Lindenbaumstraße und die untypisch tief versetzte Bauflucht der St.-Annen-Straße Nr. 11 bis zur Hausnummer 9 stadträumlich neu gefasst und der Straßenraum damit ebenfalls verengt. Insofern betrifft die Aufweitung der St.-Annen-Straße diesen letzten Teilabschnitt. Diese ist mit 2,0 m in der Erdgeschosszone behutsam bemessen. Ab dem 1. Obergeschoss sind Vorbauten bis maximal 1,20 m Tiefe zulässig, so dass sich die Aufweitung hier auf 0,8m reduziert. Die Flächen sind aus Gründen der Sicherung von Verkehrsflächen für Fußgänger und zur Sicherung von Gebäudeabständen erforderlich. Zurzeit bestehen in diesem Teilabschnitt nur eingeschränkt nutzbare Fußwegebreiten. Insofern ist die Aufweitung der St.-Annen-Straße auf ein notwendiges Maß reduziert.

7 Die Kosten für die Errichtung der Stellplätze für die Bewohner, die Hotelnutzung und die Kunden des Marktes sind Teil der Baukosten der Investoren. Dies betrifft auch die Fußwegeführung innerhalb der Baugebiete.
Für den Teilbereich der geplanten öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage sind Fördergelder in Aussicht gestellt, so dass die finanziellen Aufwendungen für die Anlieger nicht entstehen. Die Verbesserung des innerstädtischen Parkplatzangebotes für die Besucher und Kunden der Altstadt ist erklärtes Ziel der Stadt Jever. Kosten für Aufwendungen, die Anliegerbeiträge erwarten lassen, sind momentan nicht gegeben. Über die Kostenübernahme von Planfolgekosten ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Stadt Jever und Investoren möglich. Dies wird im Laufe des weiteren Planverfahrens geklärt.
Aufgrund der Flächenverfügbarkeit im Plangebiet ist ein Vergleich der Stellplatzzahlen zwischen einem integrierten innerstädtischen Standort und einem Standort auf der grünen Wiese nicht sachgerecht. Im Plangebiet wird eine geringere Zahl an Stellplätzen allein aus Platzgründen und aufgrund der erforderlichen Bedarfsdeckung aus der Hotelnutzung, der Wohnnutzung und der öffentlichen Bedarfsdeckung resultieren. Dies nicht zuletzt, da der Markt auch der wohnungsnahen Versorgung der Altstadtbewohner dient, so

STELLUNGNAHME

22 Otto Hülskötter, Jever
- Fortsetzung -

Herrn Dr. Karl Harms gibt, daß unrentierliche Kosten nicht erwünscht seien. Eine Kostenübernahme ist damit nicht zu erwarten. Zu erwarten ist im Gegenteil, daß die Kosten von der Stadt und den Bürgern aufgebracht werden müssen. Für den Investor bleiben dann nur die rentierlichen Partien, d. h. bestmögliche Verwertung des CERTUS Grundstückes sowie der rückwärtigen Teile des ehemaligen Möbel-Müller-Grundstückes, vermindert um die der Öffentlichkeit zur Last fallenden Anteile für Parkflächen und Gehwege. Auch hier gilt dann wieder, daß die Stadt das Geld hierfür nicht zur Verfügung hat und dafür die Bürger zur Kasse bitten müßte. Von einer Mildtätigkeit der Investoren gegenüber den Bürgern ist also auch hier nichts zu erkennen.

Der geplante Verbrauchermarkt würde sich in der Größe auf gleicher Ebene bewegen wie der Verbrauchermarkt COMBI in Heidmühle an der Bahnhofstraße. Bei dem genannten Markt ist die Anzahl der Parkplätze ca. 135 Stück, die auch durchaus benötigt werden.

8 Ohne die Parkplätze unter dem Hotel, die erstens sehr wahrscheinlich niemals gebaut werden und zweitens dem Verbrauchermarkt ohnehin nicht zur Verfügung stünden, wird sich die Parkplatzsituation in der Innenstadt weiterhin dramatisch zuspitzen und nicht, wie angekündigt wurde, entspannen.

Daraus ergibt sich zwingend, daß ein solcher Vollsortimenter nicht in eine kleinteilige Innenstadt hineingebrochen werden darf, sondern mit dem enormen Verkehrsaufkommen an die Peripherie gehört.

9 Eine weitere Frage wäre, ob ein solcher zusätzlicher Vollsortimenter überhaupt nach Jever gehört. Bei stagnierender, bzw. zur Zeit sogar sinkender Kaufkraft in der Stadt würde eine solche Ausweitung des Angebotes ohne weitere Frage zu einer Verdrängung anderer kleiner Ladengeschäfte und damit zu einer zunehmenden Verödung der Innenstadt führen.

Von einer Belebung und Verschönerung der Innenstadt kann auch aus dieser Perspektive heraus nicht gesprochen werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

dass hierfür der Stellplatzbedarf geringer anzusetzen ist als auf einem Standort auf der grünen Wiese. Eine Erhöhung der Stellplatzanzahl ist nicht erforderlich und auch nicht erwünscht, um die Auswirkungen aus der Verkehrsentwicklung zu minimieren. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens ist der Stellplatzbedarf durch das vorliegende Konzept abgedeckt.

8

Das Parkplatzangebot im Planungsgebiet wird gegenüber der bestehenden Situation deutlich verbessert. Zurzeit werden im Planungsgebiet etwa 90 Stellplätze angeboten, der Bebauungsplan sichert Flächen für etwa 180 Stellplätze. Insofern wird die Versorgungssituation verbessert. Weitere Flächen für Stellplätze sind im Planungsgebiet nicht realisierbar und auch nicht planerisches Ziel der Stadt Jever. Das Verkehrsaufkommen des Vollsortimenters ist aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage nicht mit dem Aufkommen herkömmlicher Standorte auf der grünen Wiese zu vergleichen. Hier ist aufgrund der fußläufigen Nähe zu den Wohnorten der Kunden von einem wesentlich geringeren Stellplatzbedarf auszugehen.

9

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist ein Ersatz für den Ende des Jahres 2008 entfallenden im Planungsgebiet vorhandenen SB-Markt. Die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung für die Bevölkerung stellt ein zentrales Ziel der Stadt Jever und der zuständigen Raumordnungsbehörde dar (s. dazu Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 5.08.2008). Dabei handelt es sich nach Stellungnahme des Landkreises als zuständige untere Landesplanungsbehörde „um den Ersatz des schließenden Marktes mit einer angemessenen Erweiterung“ (ebenda). Insofern ist die vorgesehene Planung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Zielsetzungen übereinstimmend.
Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Jever (August 2008) sieht durch die Aufgabe des Lebensmitteldiscounters Plus an der Steinstraße und die Umstrukturierung des Altstadtquartiers neue Chancen, den Betriebsformenmix und die Grundversorgungssituation in der Innenstadt deutlich zu verbessern und damit einer Verdrängung und Verödung entgegen zu wirken. Hier bieten sich neue Möglichkeiten für die jeversche Innenstadt, auch größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe in die historischen und kleinteiligen baulichen Strukturen zu integrieren, um den Standort Innenstadt insgesamt zu stärken. Ein Vollsortimenter kann die starke Discountlastigkeit der Innenstadt sinnvoll ergänzen und sowohl die Nahversorgung sichern als auch als Frequenzbringer der Altstadt fungieren.
Die Kaufkraft liegt gemäß Einzelhandelskonzept rund 2% über dem Bundesdurchschnitt und deutlich über dem Durchschnitt der Region. Zudem steht dem jeverschen Einzelhandel ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial durch Touristen zur Verfügung.

STELLUNGNAHME

22 Otto Hülskötter, Jever
- Fortsetzung -

10 Für jede Nutzungsfläche ist die Anzahl der möglichen Geschosse fest vorgegeben, allerdings mit einer Ausnahme: Für den Baublock MK3 wird eine Geschosszahl von 1 bis 3, im Textteil sogar bis zu vier Geschosse festgelegt. Hierbei handelt es sich um das im Eigentum des Investors/Planers stehende Grundstück der Firma CERTUS. Hiermit hat der Eigentümer zwei Optionen:

a Abbruch des an der Ecke der Lindenbaumstr. / St. Annenstr. stehenden Geschäftshauses und Erweiterung des vorhandenen Ladenlokales auf eine Größe von über 1 400 qm in Flachdachbauweise, eventuell mit vorgehängten Scheingiebeln.

b Durchführung der Maßnahme unter zusätzlicher Aufstockung um bis zu drei Wohngeschosse nach Wahl des Investors, bzw. Verkäuflichkeit der Wohnungen.

Ein Schelm sei, wer Böses dabei denkt.

11 Ein weiterer Aspekt ist die Zunahme von automobilem Kundenverkehr und einer drastischen Zunahme des Parksuchverkehrs sowie des Anlieferverkehrs. Bei dem Verkehr fällt in der Vorlage auf, daß es bisher keinerlei Gutachten zur Entwicklung des Verkehrs, zur Situation bei den Lärm- und Abgasemissionen gibt. Weiter gibt es keine gesicherten Erkenntnisse zur Kaufkraftentwicklung

Hier soll also ohne eine gesicherte Entscheidungsbasis gültiges Baurecht geschaffen werden mit einem tiefen und schmerzhaften Eingriff in die Substanz der Stadt.

Wahrscheinliche Folgen dieses Vorgehens wären:

1. Stark erhöhter Verkehrslärm in der Innenstadt.
2. Stark erhöhte Abgasbelastung in der Stadt.
3. Stark erhöhte Gefährdung von Fußgängern, Kindern, Radfahrern.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

10 sführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Geschosszahl ist in allen Baugebieten als Obergrenze festgesetzt. Damit ist in allen Baugebieten des Bebauungsplanes eine variable Geschossigkeit der Neubebauung von 1 bis 3 Geschossen zulässig. Im Baugebiet MK 3 wurde dieser Grundsatz beibehalten. Jedoch wurde zur Vermeidung unerwünschter Höhenentwicklungen zur Kleinen Wasserpfortstraße ein Teilbereich mit einer maximalen Eingeschossigkeit festgesetzt. Diese gliedert in der Höhenentwicklung die Neubebauung gegenüber der eingeschossigen Bestandsbebauung an der Kleinen Wasserpfortstraße. In welchem Umfang die Baugrundstücke bebaut werden ist Gegenstand der jeweiligen Hochbauplanung, wobei aufgrund der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung davon ausgegangen werden kann, dass sich überwiegend eine dreigeschossige Bebauung entwickeln wird. Dies setzt der Bebauungsplan jedoch nicht zwingend fest.

11 Die verkehrlichen Fragen sowie die Aspekte des Lärmschutzes sind im Rahmen von zwei Fachgutachten vertiefend untersucht worden und werden in die weitere Planung eingearbeitet. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:
- die Verkehrsbelastung wird in den planungsbetroffenen Straßen mit Ausnahme des Abschnittes der St.-Annen-Straße zwischen Lindenbaumstraße und Steinstraße zunehmen, daraus sind nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens keine Immissionskonflikte zu erwarten, die geltenden Richt- und Orientierungswerte werden eingehalten;
- die Sicherheit für Fußgängern, Kindern und Radfahrern wird durch die geplante Aufweitung der St.-Annen-Straße verbessert, zurzeit besteht hier ein etwa 0,70 breiter Fußweg, der nach Süden verbreitert wird
- der Lieferverkehr ist zeitlich begrenzt, die Ladezone wird nach den Vorschlägen des Lärmgutachtens eingehaust, so dass die Beeinträchtigungen gemindert werden; durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Kleine Wasserpfortstraße wird deren Funktion nicht beeinträchtigt, enteignungsähnliche Eingriffe sind daraus nicht ableitbar (ca. 25 KfZ/Stunde)
- nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens ist eine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrssicherheit im vorhandenen Straßennetz nicht ableitbar, diese wird durch die geplante Verbreitung des Fußweges an der St.-Annen-Straße und die Umgestaltung des Einmündungsbereiches Lindenbaumstraße/St.-Annen-Straße verbessert
- mögliche Gebäude- und Sachschäden im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sind durch den Verursacher zu tragen, dies betrifft auch mögliche Vermögensschäden, dies ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung
- die Wohnlage der Altstadt wird sich durch die geplanten Nutzungen verbessern, die Beibehaltung des jetzigen Zustandes mit brachliegenden Grundstücken und leerstehenden Gebäuden verstärkt dagegen die Gefahr eines Attraktivitätsverlustes der Altstadt, insofern sind durch die geplanten Maßnahmen tendenziell eher eine Stabilisierung bis Aufwertung der Altstadtlagen und in der Folge auch der Gebäudewerte zu erwarten.

Die Planung verfolgt das Ziel, die bestehenden städtebaulichen Missstände von Gebäudeleerständen, Brachflächen und leerfallenden Nutzungen zu

STELLUNGNAHME

22 Otto Hülskötter, Jever
- Fortsetzung -

4. Unzumutbare Belastung durch den täglich mehrfachen Lieferverkehr mit größtmöglichen Schwerlastfahrzeugen speziell in der äußerst schmalen Kleinen Wasserpfortstraße. Diese Nutzung schließt andere Nutzungen dieser Straße direkt aus. Es wäre damit ein enteignungsgleicher Eingriff in den Bestand zu Lasten der jetzigen Anlieger gegeben.
5. Unfallopfer und Gebäudeschäden, sowie Sach- und Vermögensschäden sind nicht nur wahrscheinlich, sondern als gesichert anzusehen und damit diesem Projekt zuzurechnen.
6. Sinkende Attraktivität der Wohnlage Altstadt durch die o, g. Folgen.
7. Entschädigungslos sinkende Gebäudewerte durch die o. g. Folgen.

Es muß also dringend vor einem solchen Vorgehen gewarnt werden Die Folgen einer übereilten und unüberlegten Vorgehensweise könnten verheerend sein und die Stadt in ihrer Gesamtheit für Generationen belasten.

12 Das mindeste, was gefordert werden muß, ist ein Wettbewerb städtebaulich versierter Planer anstelle eines Planers, der ausschließlich dem Wohl eines Nutznießers verpflichtet ist und bisher angeblich nur Wohn- und Geschäftsbauten plante.

Mit freundlichem Gruß

O. Hülskötter

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

beheben und das Planungsgebiet einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Das Nutzungskonzept dazu sieht eine nachhaltige Stärkung der Altstadt als Wohnstandort und zentraler Einzelhandelsbereich vor. Durch die geplante neue Wohnbebauung wird die Bevölkerung in der Altstadt stabilisiert und ein Beitrag zur Sicherung der Altstadt als Wohnstandort geleistet. Dadurch ist insgesamt eine Erhöhung der Attraktivität der Altstadt zu erwarten. Dazu tragen auch die geplante Hotelnutzung sowie die Erhaltung der innerstädtischen Nahversorgung wesentlich bei. Das Einzelhandelskonzept bewertet die Entwicklung und Neustrukturierung des Altstadtquartiers positiv, da der Trend „Zurück in die Stadt“ damit unterstützt wird.
Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Jever sind auch Untersuchungen zur ´Kaufkraftentwicklung und Kaufkraftbindung erstellt worden. Diese sind Grundlage des Einzelhandelskonzeptes. Demnach ist die Stadt Jever sowohl bundesweit als auch regional betrachtet gut bis sehr gut aufgestellt (s.o. Punkt 9). Insofern ist die auch Frage der Einzelhandelsentwicklung der Stadt sachgerecht in die Planung des Altstadtquartiers eingebunden.

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 erforderlich machen würde.

STELLUNGNAHME

3. Ergebnisse der Abwägung

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung ergeben sich folgende Ergänzungen:

- redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen Nr. 4 (Ausschluss von großflächigem Einzelhandel in allen Baugebieten außer MK 3)
- textliche Ergänzungen zum RROP und LROP
- Feindifferenzierung des MK3 in zwei Baugebiete (MK 3.1 MK 3.2)
- redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 (Rücksprung baulicher Anlagen jeweils geschoßweise zulässig)
- textliche Ergänzung des Hinweises zur Kampfmittelbeseitigung
- textliche Ergänzungen zum Klimaschutz/Energieeinsparung
- Reduzierung der festgesetzten First- und Traufhöhe in den Baugebieten MK 3, MK4 und MK 5 auf 10,50m und 14,00 m
- Reduzierung der festgesetzten Unterschreitung der Anstandsflächen in den Baugebieten MK3,4 und 5 in Folge der reduzierten Gebäudehöhen
- Zulässigkeit von Garagen im Baugebiet MK
- Anpassung der Nutzungskordel im Baugebiet MK6 an die Eigentumsverhältnisse
- in der Folge: Anpassung der GRZ