

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich I

„Stadtmitte/ Alexanderstraße“

- 2. Änderung-

- (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB) -

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

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

im Zeitraum vom 15.03.2024 bis 05.04.2024

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

HWPLan - Stadtplanung

10.04.2024

I. Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

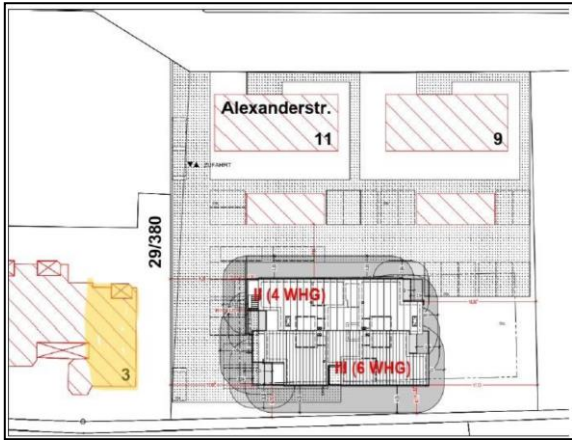
1. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) in der Zeit vom 15.03.2024 bis zum 05.04.2024 durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich I „Stadtmitte/ Alexanderstraße“ 2. Änderung über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
2. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen aus der Öffentlichkeit insgesamt sechs Stellungnahmen von Bürgern bzw. Anwohnern mit weitgehend ähnlich lautenden Einwendungen ein.

II. Stellungnahmen der Bürger mit Abwägungsvorschlägen:

B 1	Stellungnahme eines Anliegers aus der Alexanderstraße vom 17.03.2024	Anregungen, Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren als Anwohner der Alexanderstraße 10 in Jever gebe ich zum B-Plan 28 Jever Alexanderstraße (Hinter Bebauung) folgende Stellungnahme ab.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Während der Bauphase (LKW Verkehr, Baumaschinen etc.) ist die Ausfahrt für PKWs Alexanderstraße 2-10 sowie Johann-Ludwig-Straße Richtung Kostverloren sicherlich stark eingeschränkt. Hier ist es m.E. zwingend notwendig, um den Verkehrsabfluss zu gewährleisten, während der Bauphase die Straßensperre am Wendehammer Alexanderstraße 10 Richtung Mühlenweg zu öffnen, damit es nicht zu Behinderungen und Einschränkungen der Anwohner der Alexanderstraße 2-10, der Johann-Ludwig-Straße und evtl. Rettungsfahrzeugen kommt.	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Zu 1. Die angeregten verkehrslenkenden Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wären ggfs. durch die Verkehrsbehörde in Abstimmung mit der Stadt, im Zuge der Baugenehmigung anzuordnen. Aktuell geht die Stadt allerdings davon aus, dass in Anbetracht einer eher kleinen Baustelle, solche Maßnahmen nicht erforderlich werden und der Verkehrsfluss in der Alexanderstraße aufrechterhalten werden kann.</p>

<p>2. Die Parkplatzsituation in der Alexanderstraße ist derzeit schon sehr schlecht, alle vorhandenen öffentlichen“ Parkplätze sind schon am Tage und nachts stark ausgelastet. Die vorhandenen Parkplätze am Bauteppich, derzeit 8 Stück sind für die Wohnungen Alexanderstraße 5-11 (8 Parteien) vorbehalten. Somit steht nicht ausreichender Parkraum für weitere 10 Wohnungen zur Verfügung. Dies ist m.E. zwingend in der Planung zu berücksichtigen MfG</p>	<p>Zu 2. Im Zuge der Baugenehmigung muss der Bauherr die für seine Wohnungen erforderlichen PKW-Stellplätze nachweisen. Der aktuelle Vorentwurf zum geplanten Vorhaben sieht insgesamt für die beiden Bestandsgebäude und die geplanten 10 neuen Wohneinheiten 24 Stellplätze vor. Somit kann dem nach NBauO erforderlichem Stellplatzschlüssel mehr als entsprochen werden.</p>
---	---

B 1 a	Stellungnahme eines Anliegers aus der Alexanderstraße vom 04.04.2024	Anregungen, Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren als Anwohner der Alexanderstraße 10 in Jever gebe ich zum B-Plan 28 Jever Alexanderstraße (Hinter Bebauung) folgende Stellungnahme ab. Es ist geplant 10 neue Wohneinheiten in der Alexanderstraße zu fertigen. Ist die derzeitig installierte Schmutz- und Oberwasserentwässerung ausreichend dimensioniert oder führt das zu evtl. Neuverlegung von Entwässerungsleitungen und somit Baumaßnahmen am Straßenkörper, die für die Anwohner kostenpflichtig werden? Schon jetzt ist es der Fall, dass die Entwässerung unzureichend ist, werden noch mehr Flächen versiegelt wird sich dies m.E. wesentlich verschlechtern, nach dem Bau der Wohnblöcke Alexanderstraße 2-6 kam es bereits zu einer Verschlechterung, der Entwässerung Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Im Zuge der Bauantragstellung ist der Bauherr verpflichtet, die wasserrechtlichen Belange darzustellen und zu beantragen. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt und auch nach Auskunft des Entsorgungsunternehmens (EWE Wasser) kann das Oberflächen- und das Schmutzwasser problemlos über das vorhandene Netz entsorgt werden. Die Untere Wasserbehörde hatte im Zuge der Beteiligung hierzu ebenfalls keine Bedenken vorgetragen.</p>

B 2	Stellungnahme eines Anliegers aus der Alexanderstraße vom 26.03.2024	Anregungen, Hinweis
	<p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung in dem o.g. Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Als direkte Anliegerin zu dem geplanten Bauvorhaben möchte ich nachstehend folgende Stellungnahme abgeben. Diese bezieht sich auf die veröffentlichten Vorentwurfsunterlagen und nicht auf etwaige spätere Änderungen, zu denen ggf. erneut eine Stellungnahme meinerseits erfolgen wird.</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplans - Geschosshöhe und Grundflächenzahl Meine Wohnung in der Johann-Ludwig-Straße 3 (Whg Nr.7, zweites Obergeschoss rechts) habe ich 2018 erworben, als Alterswohnsitz, der bis dahin vermietet werden soll und derzeit auch vermietet ist. Die Lage meiner Wohnung habe ich dem Lageplan der Planungsunterlagen mit gelb kenntlich gemacht. Daraus geht die unmittelbare Nähe zum geplanten Bauvorhaben eindeutig hervor.</p> 	<p>Abwägungsvorschläge:</p> <p>Zu 1: Änderung der Geschosshöhe und Grundflächenzahl Mit der vorliegenden Planänderung möchte die Stadt dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch eine verträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich entsprechen. Gem. den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung (§ 1 und § 1 a BauGB) ist es Aufgabe der Kommunen, den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten bei gleichzeitigem, sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen. Im vorliegenden Fall kann in zentraler Lage, in einem bereits durch Geschosswohnungsbau geprägten Umfeld, solch ein Angebot ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich realisiert werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des angeführten Wohngebäudes durch Verschattung oder Einschränkung des Ausblicks kann in Anbetracht des Abstandes von mindestens 15,0 m zwischen den beiden Gebäuden nicht erkannt werden. Somit kann weder eine Beeinträchtigung der Wohnqualität noch eine daraus abzuleitende Wertminderung für die Wohnung abgeleitet werden. Die angeführten Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt.</p>

Durch das Bauvorhaben ist die Wohnqualität meiner Wohnung unmittelbar betroffen, zumal der Erwerb unter der Prämisse erfolgte, dass im Nahbereich keine höhergeschossige Bebauung mit größeren Mehrfamilienhäusern erfolgen kann, die die Sicht aus den seitlichen Fenstern beeinträchtigen kann.

Das geplante Bauvorhaben stellt eine erhebliche Wertminderung meiner Eigentumswohnung dar! Durch den während der Bauzeit entstehenden Baulärm und dem erhöhten Verkehrsaufkommen ist zudem eine **Mietminderung** seitens meiner Mieterin zu erwarten.

Entgegen der bisherigen Bebauplanung sieht der jetzige Entwurf folgende Änderungen vor:

"Die Grundflächenzahl wird von derzeit 0,3 auf künftig 0,4 und die Geschossflächenzahl von aktuell 0,5 auf 1,0 erhöht. Gleichermaßen wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von bislang Z = I auf künftig Z = II erhöht. Ausnahmsweise kann aber auch ein drittes Geschoss möglich sein, sofern das 3. Vollgeschoss als sog. „Split-Level“ ausgebildet und die festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhen eingehalten werden. Die Baugrenzen werden gegenüber den aktuellen Festsetzungen leicht modifiziert."

Dies bedeutet, dass neben der erweiterten flächenmäßigen Bebauung, also ein größeres Wohnhaus, auch noch die "ausnahmsweise" dreigeschossige, also höhere Bauweise umgesetzt wird. Die Bebauungshöhe wird laut Unterlagen mit 10,77m angegeben. Dadurch ist die Sicht auf das angrenzende Naturschutzgebiet eindeutig verstellt. **Die bisher "natürliche" Wohnlage meiner Wohnung geht verloren, der Wohnwert verringert sich erheblich.**

2. erhöhtes Verkehrsaufkommen Alexanderstraße – Fahrradstraße

Die Zuwegung ist direkt im Anschluss an unser Grundstück, also genau entlang meiner Wohnung, geplant. Während der Bauzeit ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und -lärm durch die Baufahrzeuge zu erwarten, später durch einen zusätzlichen PKW Verkehr der Anwohner. Beides führt zu einer erheblichen Wertminderung meiner Wohnung.

In den Ausführungen fehlt eine Betrachtung des zu erwartenden **erhöhten Verkehrsaufkommens**.

Zu 2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen- Fahrradstraße

Bereits heute existiert auf dem betroffenen Flurstück Baurecht für eine höhere Anzahl an Wohnungen als bislang dort realisiert wurden. Bei geschickter Ausnutzung der Bauteppiche könnten dort bis zu 18 Wohnungen in Reihenhäusern oder Hausgruppen realisiert werden.

Aber auch der Ausbauzustand der Alexanderstraße mit beidseitigen Nebenanlagen (Parkbuchten, Pflanzbeeten, Baumscheiben und Gehwegen) verkraftet die dort zu erwartende Verkehrsmenge.

Durch die höhere Bauweise auf größerer Fläche sind mehr Wohneinheiten geplant. So werden dort zusätzlich ca. 15 - 20 PKW-Stellplätze zu berücksichtigen sein. Dies wird zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen führen mit erhöhtem Motorenlärm und die ohnehin angespannte Verkehrs- und Parksituation der Alexanderstraße, als bevorzugte Fahrradstraße, wird zusätzlich erheblich belastet.

Ein zusätzlicher Aspekt stellt die Müllabfuhr sowie die Stellflächen für Mülltonnen dar. Beides führt jetzt schon zu einer erheblichen Verkehrsbehinderung in der Alexanderstraße, auf den Gehwegen, den Parkbuchten und auf der gerne durch Fahrräder genutzten Fahrbahn.

3. Grüne Lunge, Nähe zum Naturschutz-Gebiet

Der Bauträger kommt gemäß den vorgelegten Unterlagen zu dem Schluss: *"Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar."* Eine fachliche Begründung für diese Einschätzung fehlt. Da eine Umweltverträglichkeitsprüfung a priori ausgeschlossen wird, sollte doch auch die Betrachtung des zusätzlichen Baulärms, des Verkehrsaufkommens und der Versiegelung der Fläche durch Wohnhaus und PKW-Stellflächen in die Änderung des Bebauungsplans sowie der Bauplanung mit einfließen. Direkt an das betroffene Grundstück schließt nordwestlich ein zusammenhängendes Waldgebiets an, das gemäß dem geltenden Naturschutzrecht unter § 28 NNatG als "Geschütztes Landschaftsbestandteil (LB)" im Flächennutzungsplan der Stadt Jever aufgeführt ist. Begründet wird dieser Geschützte Landschaftsbestandteil "Wilkensche Allee" mit standorttypischen Gehölzbeständen, Großbäumen und Gräben. Und genau diese setzen sich in dem geplanten Baugrundstück fort: Gräben, Großbäume und standorttypische Gehölzbestände. Dies wird auch optisch in dem Luftbild der Planungsunterlagen deutlich: Der Baum- und Strauchbestand auf dem geplanten Baugrundstück bildet eine naturräumliche Einheit mit dem angrenzenden geschützten Wald. Die plakative nicht untermauerte Feststellung *"Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar"*, erscheint vor diesem Hintergrund nicht haltbar. Zudem wird auf dem Luftbild deutlich, dass es sich bei dem bebauten Grundstück keinesfalls um *"eine Scherrasenfläche mit einigen Bäumen in den Randbereichen"* handelt, sondern

An Tagen der Müllabfuhr ist generell im Straßennetz mit Behinderungen zu rechnen. Solche temporären und nur kurz andauernde Behinderungen durch Müllabholung sind übliche und von den Anwohnern hinzunehmende Folgen der Wohnnutzung.

Zu 3. Grüne Lunge, Nähe zum Naturschutz-Gebiet

Da auf dem Grundstück bereits heute Baurecht in einer ähnlich großen, räumlichen Ausdehnung wie nach der Änderung existiert und der Abstand zu den angrenzenden Grünstrukturen (Geschützter Landschaftsbestandteil) nicht verringert wird einerseits, aber auch in Anbetracht der geringen Größe des Änderungsbereiches von lediglich 2.700 m² sowie dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung sind alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben.

D.h. es wird weder ein Umweltbericht erforderlich, noch ergeben sich aus der Planänderung naturschutzrechtliche Kompensationsbedarfe.

Im Vorfeld der Planänderung konnten weder vom beauftragten Planer noch der Stadt weitergehende artenschutzrechtliche Auswirkungen auf das Umfeld erkannt werden, welche über das heute zulässige Maß hinausgehen würden.

Gleichermaßen hat die Untere Naturschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine weitergehenden artenschutz- bzw. naturschutzrechtlichen Handlungsbedarfe erkannt oder eingefordert.

Somit werden diese Anregungen des Bürgers nicht geteilt.

Bei dem vom Bürger angesprochenem Gehölzbestand östlich des geschützten Landschaftsbestandteils handelt es sich nach der im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Landschaftsplanes 2009 durchgeführten Biotoptypenkartierung um einen großzügigen privaten Hausgarten mit Großbaumbestand und nicht um ein Waldbiotop.

vielmehr um ein Grundstück, welches zu über 50% mit Bäumen und Sträuchern bedeckt ist. Die wertbildende naturräumliche Ausstattung des unter Naturschutzrecht stehenden Waldgebietes setzt sich auf dem geplanten Grundstück fort. Deswegen sollte eine genaue Betrachtung der vorhandenen Flora und Fauna auf dem Grundstück sowie dem angrenzenden Graben erfolgen. Insbesondere die artenspezifischen Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Waldgebiet sollten eingehender betrachtet werden, auch wenn es in den Entwurfsplanungen heißt: *"Der auf dem Grundstück vorhandene, randliche Baumbestand soll nach Durchführung gewisser baumpflegerischer Maßnahmen so weit als möglich als randliche Eingrünung erhalten bleiben"*. Eine Konkretisierung der "gewissen baumpflegerischen Maßnahmen" sollte erfolgen, und die Einschränkung "soweit als möglich" gestrichen werden, zumal es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe handelt. Es muss sichergestellt werden, dass der Baumbestand auch im Bereich des Wurzelwerks nicht beschädigt wird.

Derzeit bemüht sich der Landkreis Friesland um ein Klimaanpassungskonzept, dass auch Wassermanagement sowie Flächenrückgewinnung innerhalb von bestehenden Siedlungsflächen umfasst. Die geplante Erhöhung der Versiegelungsfläche mit eventueller Verringerung des Baumbestandes, steht diesem Konzept grundsätzlichen entgegen. Im Gegenteil sollte gerade unter den Vorgaben dieses Klimaanpassungskonzepts die Bebauung einer bestehenden Grünfläche als "Grüne Lunge" und unversiegelte Fläche unterbunden und die bestehende "Scherrasenfläche" ökologisch aufgewertet werden.

Es fehlt die Begründung, warum ein beschleunigtes Verfahren notwendig ist.

Vor diesem Hintergrund bemängle ich zudem die **fehlende Betrachtung für bauliche Alternativen**. Stehen andere, ökologisch weniger wertvolle Bauflächen zur Verfügung, z.B. der wenig attraktive und dementsprechend wenig genutzte Spielplatz in unmittelbarer Nähe?

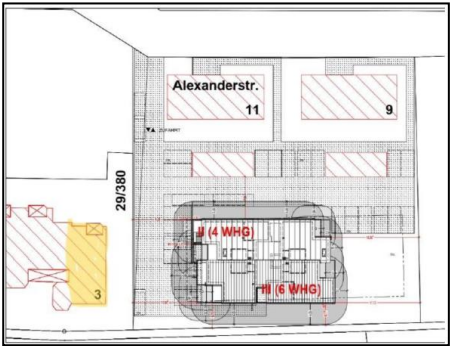
Ich bitte weiterhin um Beteiligung an dem fortlaufenden Verfahren und stehe Ihnen jederzeit auch gerne zur direkten Kontaktaufnahme zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen.

Die in der Begründung beschriebene Scherrasenfläche ist bereits heute als Allgemeines Wohngebiet mit einem Bauteppich überplant und somit bereits aktuell bebaubar.

Insofern wird durch die Änderung des Bebauungsplanes weder eine naturnahe Freifläche in Anspruch genommen, noch die Wechselwirkung auf bestehende Biotopstrukturen verstärkt. Vielmehr wird mit der angestrebten Bebauung lediglich bereits heute gültiges Planungsrecht genutzt und umgesetzt.

Eine fehlende Betrachtung von alternativen Flächen scheidet aus den o. g. Gründen und in Folge der beabsichtigten Nachverdichtung innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes aus.

B 3	Stellungnahme eines Anliegers aus der Alexanderstraße vom 03.04.2024	Anregungen, Hinweis
	<p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, Als Mieterin der Johann-Ludwig Str. 3, Wohnung Nr. 7, die direkt gegenüber dem geplanten Bauvorhaben liegt, bin ich besonders stark getroffen. Inhaltlich schließe ich mich der Stellungnahme meiner Vermieterin, Manuela Melle, voll umfänglich an. Vielen Dank für die Beteiligung in dem o.g. Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Als direkte Anliegerin zu dem geplanten Bauvorhaben möchte ich nachstehend folgende Stellungnahme abgeben. Diese bezieht sich auf die veröffentlichten Vorentwurfsunterlagen und nicht auf etwaige spätere Änderungen, zu denen ggf. erneut eine Stellungnahme meinerseits erfolgen wird.</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplans - Geschosshöhe und Grundflächenzahl Meine Wohnung in der Johann-Ludwig-Straße 3 (Whg Nr.7, zweites Obergeschoss rechts) habe ich 2018 erworben, als Alterswohnsitz, der bis dahin vermietet werden soll und derzeit auch vermietet ist. Die Lage meiner Wohnung habe ich dem Lageplan der Planungsunterlagen mit gelb kenntlich gemacht. Daraus geht die unmittelbare Nähe zum geplanten Bauvorhaben eindeutig hervor.</p> 	<p>Abwägungsvorschläge:</p> <p>Zu 1: Änderung der Geschosshöhe und Grundflächenzahl Mit der vorliegenden Planänderung möchte die Stadt dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch eine verträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich entsprechen. Gem. den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung (§ 1 und § 1 a BauGB) ist es Aufgabe der Kommunen, den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten bei gleichzeitigem, sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen. Im vorliegenden Fall kann in zentraler Lage, in einem bereits durch Geschosswohnungsbau geprägten Umfeld, solch ein Angebot ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich realisiert werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des angeführten Wohngebäudes durch Verschattung oder Einschränkung des Ausblicks kann in Anbetracht des Abstandes von mindestens 15,0 m zwischen den beiden Gebäuden nicht erkannt werden. Somit kann weder eine Beeinträchtigung der Wohnqualität noch eine daraus abzuleitende Wertminderung für die Wohnung abgeleitet werden. Die angeführten Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt.</p>

Durch das Bauvorhaben ist die Wohnqualität meiner Wohnung unmittelbar betroffen, zumal der Erwerb unter der Prämisse erfolgte, dass im Nahbereich keine höhergeschossige Bebauung mit größeren Mehrfamilienhäusern erfolgen kann, die die Sicht aus den seitlichen Fenstern beeinträchtigen kann.

Das geplante Bauvorhaben stellt eine erhebliche Wertminderung meiner Eigentumswohnung dar! Durch den während der Bauzeit entstehenden Baulärm und dem erhöhten Verkehrsaufkommen ist zudem eine **Mietminderung** seitens meiner Mieterin zu erwarten. Entgegen der bisherigen Bebauplanung sieht der jetzige Entwurf folgende Änderungen vor:

"Die Grundflächenzahl wird von derzeit 0,3 auf künftig 0,4 und die Geschossflächenzahl von aktuell 0,5 auf 1,0 erhöht. Gleichmaßen wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von bislang Z = I auf künftig Z = II erhöht. Ausnahmsweise kann aber auch ein drittes Geschoss möglich sein, sofern das 3. Vollgeschoss als sog. „Split-Level“ ausgebildet und die festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhen eingehalten werden. Die Baugrenzen werden gegenüber den aktuellen Festsetzungen leicht modifiziert."

Dies bedeutet, dass neben der erweiterten flächenmäßigen Bebauung, also ein größeres Wohnhaus, auch noch die "ausnahmsweise" dreigeschossige, also höhere Bauweise umgesetzt wird. Die Bebauungshöhe wird laut Unterlagen mit 10,77m angegeben. Dadurch ist die Sicht auf das angrenzende Naturschutzgebiet eindeutig verstellt. **Die bisher "natürliche" Wohnlage meiner Wohnung geht verloren, der Wohnwert verringert sich erheblich.**

Es fehlt die Begründung, warum ein beschleunigtes Verfahren notwendig ist.

2. erhöhtes Verkehrsaufkommen Alexanderstraße – Fahrradstraße

Die Zuwegung ist direkt im Anschluss an unser Grundstück, also genau entlang meiner Wohnung, geplant. Während der Bauzeit ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und -lärm durch die Baufahrzeuge zu erwarten, später durch einen zusätzlichen PKW Verkehr der Anwohner. Beides führt zu einer erheblichen Wertminderung meiner Wohnung.

In den Ausführungen fehlt eine Betrachtung des zu erwartenden **erhöhten Verkehrsaufkommens**. Durch die höhere Bauweise auf größerer Fläche sind mehr Wohneinheiten geplant. So werden dort zusätzlich ca. 15 - 20

Zu 2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen- Fahrradstraße

Bereits heute existiert auf dem betroffenen Flurstück Baurecht für eine höhere Anzahl an Wohnungen als bislang dort realisiert wurden. Bei geschickter Ausnutzung der Bauteppiche könnten dort bis zu 18 Wohnungen in Reihenhäusern oder Hausgruppen realisiert werden.

Aber auch der Ausbauzustand der Alexanderstraße mit beidseitigen Nebenanlagen (Parkbuchten, Pflanzbeeten, Baumscheiben und Gehwegen) verkraftet die dort zu erwartende Verkehrsmenge.

PKW-Stellplätze zu berücksichtigen sein. Dies wird zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen führen mit erhöhtem Motorenlärm und die ohnehin angespannte Verkehrs- und Parksituation der Alexanderstraße, als bevorzugte Fahrradstraße, wird zusätzlich erheblich belastet.

3. Grüne Lunge, Nähe zum Naturschutz-Gebiet

Der Bauträger kommt gemäß den vorgelegten Unterlagen zu dem Schluss: *"Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar."* Eine fachliche Begründung für diese Einschätzung fehlt. Da eine Umweltverträglichkeitsprüfung a priori ausgeschlossen wird, sollte doch auch die Betrachtung des zusätzlichen Baulärms, des Verkehrsaufkommens und der Versiegelung der Fläche durch Wohnhaus und PKW-Stellflächen in die Änderung des Bebauungsplans sowie der Bauplanung mit einfließen.

Insbesondere die artenspezifischen Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet sollten eingehender betrachtet werden, auch wenn es in den Entwurfsplanungen heißt: *"Der auf dem Grundstück vorhandene, randliche Baumbestand soll nach Durchführung gewisser baumpflegerischer Maßnahmen so weit als möglich als randliche Eingrünung erhalten bleiben"*. Eine Konkretisierung der "gewissen baumpflegerischen Maßnahmen" sollte erfolgen, und die Einschränkung "soweit als möglich" gestrichen werden.

Derzeit bemüht sich derzeit der Landkreis Friesland um ein Klimaanpassungskonzept, das auch Wassermanagement sowie Flächenrückgewinnung innerhalb von bestehenden Siedlungsflächen umfasst. Die geplante Erhöhung der Versiegelungsfläche mit eventueller Verringerung des Baumbestandes, steht diesem Konzept grundsätzlichen entgegen. Im Gegenteil sollte gerade unter diesem Klimaanpassungskonzept die Bebauung einer bestehenden Grünfläche unterbunden und die bestehende "Scherrasenfläche" ökologisch aufgewertet werden.

Vor diesem Hintergrund bemängele ich zudem die **fehlende Betrachtung für bauliche Alternativen**. Stehen andere, ökologisch weniger wertvolle Bauflächen zur Verfügung, z.B. der wenig attraktive und dementsprechend wenig genutzte Spielplatz in unmittelbarer Nähe?

Mit freundlichen Grüßen.

An Tagen der Müllabfuhr ist generell im Straßennetz mit Behinderungen zu rechnen. Solche temporären und nur kurz andauernde Behinderungen durch Müllabholung sind übliche und von den Anwohnern hinzunehmende Folgen der Wohnnutzung.

Zu 3. Grüne Lunge, Nähe zum Naturschutz-Gebiet

Da auf dem Grundstück bereits heute Baurecht in einer ähnlich großen räumlichen Ausdehnung wie nach der Änderung existiert und der Abstand zu den angrenzenden Grünstrukturen (Geschützter Landschaftsbestandteil) nicht verringert wird einerseits aber auch in Anbetracht der geringen Größe des Änderungsbereiches von lediglich 2.700 m² sowie dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung sind alle Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben.

D.h. es wird weder ein Umweltbericht erforderlich, noch ergeben sich aus der Planänderung naturschutzrechtliche Kompensationsbedarfe.

Im Vorfeld der Planänderung konnten weder vom beauftragten Planer noch der Stadt weitergehende artenschutzrechtliche Auswirkungen auf das Umfeld erkannt werden, welche über das heute zulässige Maß hinausgehen würden.

Gleichermaßen hat die Untere Naturschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine weitergehenden artenschutz- bzw. naturschutzrechtlichen Handlungsbedarfe erkannt oder eingefordert.

Somit werden diese Anregungen des Bürgers nicht geteilt.

Bei dem vom Bürger angesprochenem Gehölzbestand östlich des geschützten Landschaftsbestandteils handelt es sich nach der im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Landschaftsplanes 2009 durchgeführten Biototypenkartierung um einen großzügigen privaten Hausgarten mit Großbaumbestand und nicht um ein Waldbiotop.

Die in der Begründung beschriebene Scherrasenfläche ist bereits heute als Allgemeines Wohngebiet mit einem Bauteppich überplant und somit bereits aktuell bebaubar.

Insofern wird durch die Änderung des Bebauungsplanes weder eine naturnahe Freifläche in Anspruch genommen, noch die Wechselwirkung auf bestehende Biotopstrukturen verstärkt. Vielmehr wird mit der angestrebten Bebauung lediglich bereits heute gültiges Planungsrecht genutzt und umgesetzt

B 4	Stellungnahme einer Anliegerin aus der Alexanderstraße vom 03.04.2024	Anregungen, Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Anliegerin möchte ich nachstehende Stellungnahme zu dem geplanten Bauvorhaben abgeben. Diese bezieht sich auf die veröffentlichten Vorentwurfsunterlagen und nicht auf etwaige spätere Änderungen, zu denen ggf. erneut eine Stellungnahme von mir erfolgen würde.</p> <p>Ich bin Eigentümerin einer Eigentumswohnung in der Johann-Ludwig-Straße 3 (Whg. Nr. 9, Flurstück 29/380). Die o.a. Änderung des B`Plans betrifft mich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum geplanten Bauvorhaben (Nachbargrundstück).</p> <p>Die Wohnqualität und der Wert meiner Wohnung werden durch die geplante Änderung nachteilig berührt: die Wohnruhe wird dauerhaft gestört, die Verkehrsführung wird unübersichtlich, der angrenzende geschützte Landschaftsteil (LB FRI 16) , die Wilkensche Allee, wird dauerhaft und nachhaltig in Mitleidenschaft gezogen.</p> <p>Daher meine Stellungnahme nachfolgend im Einzelnen:</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplans - Geschosshöhe und Grundflächenzahl</p> <p>a) Entgegen der bisherigen Bebauplanung sieht der jetzige Entwurf folgende Änderungen vor: <i>„Die Grundflächenzahl wird von derzeit 0,3 auf künftig 0,4 und die Geschossflächenzahl von aktuell 0,5 auf 1,0 erhöht. Gleichermaßen wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von bislang Z = I auf künftig Z = II erhöht. Ausnahmsweise kann aber auch ein drittes Geschoss möglich sein, sofern das 3. Vollgeschoss als sog. „Split-Level“ ausgebildet und die festgesetzten Trauf- bzw. Gebäudehöhen eingehalten werden. Die Baugrenzen werden gegenüber den aktuellen Festsetzungen leicht modifiziert.“</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Weder die Wohnruhe noch der Wert der Wohnung wird durch die vorliegende Planänderung beeinträchtigt. Nach geltendem Planungsrecht wäre dort eine eingeschossige Hausgruppe mit zahlreichen Wohnungen zulässig. Bei entsprechender Dachausbildung (Satteldach) wäre dabei mit einer Gebäudehöhe von ca. 10,5 m zu rechnen.</p> <p>Aber auch der weitläufige Abstand der beiden Baukörper untereinander und die anzutreffende Himmelsrichtung schließen die vorgetragenen Sachverhalte aus.</p> <p><u>Zu 1: Änderung der Geschosshöhe und Grundflächenzahl</u></p> <p>Mit der vorliegenden Planänderung möchte die Stadt dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch eine verträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich entsprechen.</p> <p>Gem. den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung (§ 1 und § 1 a BauGB) ist es Aufgabe der Kommunen, den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten bei gleichzeitigem, sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen.</p> <p>Im vorliegenden Fall kann in zentraler Lage, in einem bereits durch Geschosswohnungsbau geprägten Umfeld, solch ein Angebot ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich realisiert werden.</p>

Neben der erweiterten flächenmäßigen Bebauung- Größe des Mehrparteienhaus- soll "ausnahmsweise" eine dreigeschossige, also höhere Bauweise umgesetzt werden.

Unter Ziff. 2.4 der Planbegründung wird auf die Umsetzung eines „Ensemble mit Geschosswohnungsbau an der mittleren Alexanderstr“ hingewiesen.

Diese Ensemblebildung dürfte sich jedoch m. E. nur auf die angrenzenden Mehrparteiengebäude der Johann-Ludwig-Str. 1 und 3 beziehen; das geplante Bauvorhaben wäre insofern - auch bezogen auf die vorhandenen, angrenzenden Einfamilienhäuser - in Fläche, Höhe und im Abstand zum direkt angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil unangemessen zu groß.

2. Verkehrsführung zur Alexanderstraße

Die Zuwegung ist direkt im Anschluss an unser Gemeinschaftsgrundstück geplant.

Allein bei dem jetzt geplanten Bauvorhaben als Hinterbebauung (Mehrparteienhaus mit 10 Wohneinheiten-WE-) ist nach der Bauphase dauerhaft von einem erhöhten Aufkommen von An- und Abfahrten der Bewohner/ Besucher (angenommene Größenordnung von 10-20 PKW täglich) und damit verbundenen mit einer Lärmentwicklung des An-/Abfahrtverkehrs, der Nutzung entsprechender Stellplätze und Müllbehältern etc. zu rechnen. Die **Wohnruhe** wird dadurch nachhaltig und dauerhaft gestört. In der Folge wird die Wohnlage meiner Wohnung beeinträchtigt, der Wohnwert verringert sich.

a) In den dortigen Ausführungen fehlt eine Betrachtung des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens und der Verkehrsführung- auch für eine mögliche zukünftige Weiterung über die geplanten 10 WE hinaus.

Ich halte auch die vorhandene Verkehrsstraße „Alexanderstraße“ aufgrund ihrer Breite, der Abschüssigkeit und der Sackgassenlage für nicht geeignet, neben der bereits verdichteten Bebauung der Alexanderstr. Nr. 2, 4, 6, ein weiteres voraussichtliches Aufkommen von PKW-verkehr aufzunehmen:

Eine unzumutbare Beeinträchtigung des angeführten Wohngebäudes durch Verschattung oder Einschränkung des Ausblicks kann in Anbetracht des Abstandes von mindestens 15,0 m zwischen den beiden Gebäuden nicht erkannt werden.

Somit kann weder eine Beeinträchtigung der Wohnqualität noch eine daraus abzuleitende Wertminderung für die Wohnung abgeleitet werden.

Die angeführten Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt.

Zu 2. Erhöhtes Verkehrsaufkommen- Fahrradstraße

Bereits heute existiert auf dem betroffenen Flurstück Baurecht für eine höhere Anzahl an Wohnungen als bislang dort realisiert wurden. Bei geschickter Ausnutzung der Bauteppiche könnten dort bis zu 18 Wohnungen in Reihenhäusern oder Hausgruppen realisiert werden.

Aber auch der Ausbauzustand der Alexanderstraße mit beidseitigen Nebenanlagen (Parkbuchten, Pflanzbeeten, Baumscheiben und Gehwegen) verkraftet die dort zu erwartende Verkehrsmenge.

Zu a) Da durch die anstehende Bauleitplanung keine spürbare Zunahme des Verkehrs gegenüber dem Status Quo (nach geltendem Planungsrecht) zu erwarten ist, kann aus Sicht der Stadt auf die angesprochene Abhandlung verzichtet werden.

Die Alexanderstr. wird als Sackgasse bevorzugt von Fahrradfahrern genutzt, E-bikes werden häufiger. Bereits jetzt kommt es regelmäßig zu gefährlichen Situationen und zu Unfällen, wenn man die Joh.-Ludwig-Str. rechts in Richtung Innenstadt befährt, erschwert wird das Ganze durch parkende PKW im Wendehammer sowie entlang der bestehenden Parkbuchten. Ein Unfallschwerpunkt ist daher nicht nur während der Bautätigkeit, sondern auch darüber hinaus bei einer „Nachverdichtung“ zu vermuten, weil es jetzt schon Probleme gibt, insbesondere an Müll- Abfuhrtagen.

b) Der Aspekt der Verkehrssicherheit wird in der Begründung ebenfalls nicht erwähnt.

c) Die Alexanderstraße ist derzeit noch in einem sehr gut befahrbaren Zustand.

Dieser ist durch die Nutzung mit schweren Baumaschinen - später langfristig mit weiteren PKW - gefährdet, da die Straße eng und abschüssig ist.

Soweit die Alexanderstr. über das übliche Maß hinaus beansprucht würde, wer trägt dann mögliche Straßensanierungskosten?

3. Wilkensche Allee und Naherholung

Der Bauträger kommt gemäß den vorgelegten Unterlagen zu dem Schluss: *"Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar."*

a. Eine fachliche Begründung für diese Einschätzung fehlt.

b. Eine abwägende Betrachtung des Verkehrsaufkommens, der Versiegelung der Fläche durch das Bauvorhaben, der zusätzlichen PKW-Stellflächen und der Wechselwirkungen mit dem angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG (§ 28 NNatG) fehlt in der vorliegenden Begründung ebenfalls.

c. Wenn es in der Entwurfsplanung heißt: *"Der auf dem Grundstück vorhandene, randliche Baumbestand soll nach Durchführung gewisser baumpflegerischer Maßnahmen so weit als möglich als randliche*

b) Verkehrssicherheit:

Der Ausbaustandard der Alexanderstraße entspricht den üblichen straßenbautechnischen Regelwerken und ist insgesamt als ausreichend für das zu erwartende Verkehrsaufkommen einzustufen.

c) Befahrbarer Zustand

Sofern der Verkehrsraum über das Maß der normalen Abnutzung durch Bautätigkeiten in Mitleidenschaft gezogen wird, müsste der Bauherr für die ordnungsgemäße Wiederherstellung der Verkehrsanlage aufkommen. Diese Belange sind nicht im Zuge der Bauleitplanung abzuhandeln, sondern Gegenstand evtl. durchzuführender Beweis-Sicherungsmaßnahmen.

Zu 3. Wilkensche Allee und Naherholung

Im vorliegenden Fall wird lediglich ein geltender Bebauungsplan im Interesse einer verträglichen Nachverdichtung im Innenbereich geändert; dementsprechend kommt das Verfahren gem. § 13 a BauGB – also ein Verfahren ohne Umweltbericht zum Tragen.

a) Ferner wäre auch darauf hinzuweisen, dass objektiv weder artenschutzrechtliche noch naturschutzfachliche Gründe gegen diese angestrebte Nachverdichtung angeführt werden können.

b) Bzgl. der verkehrlichen Auswirkungen in Folge der Planänderung wird auf obige Ausführungen zum Ausbaustandard der Alexanderstraße und deren Leistungsfähigkeit verwiesen. Nachteilige Auswirkungen auf den angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

c) Auflagen zum speziellen Baumschutz während der Bautätigkeit werden, sofern erforderlich, im Zuge der Baugenehmigung durch die Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Eingrünung erhalten bleiben", bleiben die Begriffe zu vage.

Eine Konkretisierung der "gewissen baumpflegerischen Maßnahmen" sollte erfolgen, die Einschränkung "soweit als möglich" entfallen.

d. Aus meiner Sicht ist die **Begründung in Ziff. 2.6 dahingehend auch widersprüchlich**, dass zunächst die **„ökologische Leistungsfähigkeit bis auf die Randgebiete“** als stark eingeschränkt bezeichnet wird, dann jedoch ausgesagt wird: *„da die randlichen Vegetationsbestände auch künftig erhalten bleiben, kann die ökologische Leistungsfähigkeit des Bereiches auch nach der Bebauung weitgehend erhalten bleiben“.*

Diese Ausführungen sind insofern nicht überzeugend. Eine Definition der ökologischen Leistungsfähigkeit wird nicht gegeben, der randliche Vegetationsbestand nicht weiter benannt, auch nicht der (vorhandene) Großbaumbestand.

e. Auf die unmittelbare Nähe zur geschützten **Wilkensche Allee wird ebenso wenig eingegangen wie auf den vorhandenen alten Baumbestand des betroffenen Flurstücks.**

Die *„intensiv gepflegte Scherrasenfläche“* entpuppt sich bei genauem Hinsehen in der Gesamtbetrachtung des Flurstücks als recht geringe Fläche.

Ich gehe davon aus, dass die **naturschutzrechtlich geschützte Wilkensche Allee** durch Höhe und Fläche des direkt angrenzenden Bauvorhabens massiv beeinträchtigt wird (Lichteinfall, Wasserführung Graben, Tier- und Pflanzenvielfalt).

Insofern stellt die Änderung des BPlans im Hinblick auf Natur- und Pflanzenwelt sehr wohl einen Eingriff dar, weshalb ich der generellen Aussage "Im Hinblick auf Natur und Landschaft stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar" widerspreche.

Eine Abwägung des Interesses an der Innenstadtverdichtung und der Berücksichtigung von Klima- und Naturschutzbelangen hat m. E. diesbezüglich gar nicht stattgefunden.

d) Da der Bauteppich nicht wesentlich geändert wird, ändert sich auch nichts am möglichen und rechtlich bislang zulässigen Eingriffsumfang in den Baumbestand. Dennoch wird der Bauherr versuchen, den randlichen Großbaumbestand nach Durchführung der erforderlichen baumpflegerischen Maßnahmen zu erhalten.

e) Hierzu wird auf die unter Punkt a- d dargestellten Sachverhalte verwiesen.

Fakt ist, dass bereits heute für den Bereich ein Baurecht besteht, und durch die Planänderung keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden.

Die geforderte Abwägung Nachverdichtung versus Natur-/ Freiflächenschutz greift an dieser Stelle nicht, da einerseits bereits Planungsrecht für das Grundstück in einer ähnlichen räumlichen Ausdehnung besteht und des Weiteren die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches zum Tragen kommen wird. Somit können wertvolle Außenbereichsflächen geschont werden.

Aus meiner Sicht wäre in der Folge einer Interessensabwägung das geplante Bauvorhaben in Fläche, Höhe und im Abstand zum direkt angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil unangemessen zu groß und müsste „verkleinert“ werden, um die „ökologische Leistungsfähigkeit“ und den Schutz des Landschaftsbestandteils Wilkensche Allee zu wahren.

- f. Sowohl die Stadt Jever als auch der Landkreis Friesland sind um ein **Klimaanpassungskonzept** bemüht, das auch Wassermanagement sowie Flächenrückgewinnung innerhalb von bestehenden Siedlungsflächen umfasst.

Die nun geplante Erhöhung der Versiegelungsfläche mit Verringerung des Baumbestandes, steht diesem Konzept grundsätzlichen entgegen. Gerade im Hinblick des bestehenden Klimawandels sollte die Bebauung/Versiegelung einer bestehenden Grünfläche nur eingeschränkt erfolgen und bestehende Fläche eher ökologisch aufgewertet werden.

Die Begründung führt hierzu nichts aus.

- g. Unter **Ziff. 4** wird in der Begründung angeführt: *„Die **Ver- und Entsorgung** des Baugrundstücks **kann problemlos** durch Anschluss an vorhandene Leitungen bzw. Kanäle **erfolgen.**“*

Bereits jetzt gibt es hinsichtlich der Aufnahme des Schmutzwassers Probleme in der Kanalisation der Alexanderstr., das Oberflächenwasser der Anlieger wird teilweise in den Graben entlang der Wilkensche Allee geleitet.

Wurde diese Problematik berücksichtigt und wie soll die Oberflächenentwässerung erfolgen? Gibt es dazu eine entsprechende Begutachtung/Berechnung?

Die Begründung liefert hierzu keine Informationen.

Soweit das Kanalnetz der Alexanderstr. über das übliche Maß hinaus beansprucht würde, wer trägt dann mögliche Kanalsanierungskosten bei hydraulischer Überlastung?

- f) **Klimaanpassungskonzept:**

Gerade innerstädtische Nachverdichtungen kommen dem Ziel des Freiflächen- und Klimaschutzes entgegen.

- g) **Ver- und Entsorgung:**

Weder der Stadt noch den zuständigen Ver-/entsorgungsunternehmen sind Engpässe bzgl. der Kapazitäten der Kanal- und Leitungssysteme bekannt.

Da für das Grundstück ohnehin bereits Baurechte in einer ähnlichen Größenordnung bestehen ist davon auszugehen, dass durch die Planänderung keine Kapazitätsengpässe auftreten werden.

Mir ist bewusst, dass weiterer Wohnraum durch Verdichtung der Innenstadt geschaffen werden soll und ich kann mich diesem Wunsch nur anschließen. Allerdings sollten dabei Klimaschutzaspekte nicht völlig zurückstehen und eingetragene Biotope auch weiterhin geschützt werden.

Ich würde mich freuen, wenn unter diesem Aspekt die geplante Änderung noch mal überarbeitet würde, insbesondere im Hinblick darauf, dass die BPlan-Änderung langfristig auch die bestehenden Wohnungen Nr. 5 -11 umfasst und sich damit die vorgenannten problematischen Punkte noch verschärfen würden.

Ich bitte Sie, den Eingang dieser Stellungnahme zu bestätigen.

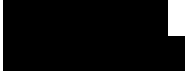
Gern stehen wir Ihnen -auch zur direkten Kontaktaufnahme –zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Die Stadt räumt dem Belang Wohnraumversorgung durch ein gewisses Maß an Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedungsbereiche den Vorrang ein. Gerade der Bereich zeichnet sich bereits heute durch ein in sich geschlossener verdichteter Stadtraum aus.

Eine Prägung des Siedlungsbereichs durch klassische Einfamilienhausbebauung ist im mittleren Bereich der Alexanderstraße eher die Ausnahme.

Die Stadt teilt die vorgetragenen Punkte des Bürgers nicht.

B 5	Stellungnahme eines Anliegers aus der Alexanderstraße vom 05.04.2024	Anregungen, Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Moin Herr Hagedstedt, durch die Presse ging ja die geplante Bebauung nördlich der Häuser Alexanderstr. 7 bis 13. Wir bewohnen eine Wohnung im Block Alexanderstr. 6. Wir bitten um Überprüfung, ob die verbauten Schmutzwasser-/ Oberflächenwasserableitungen in der Alexanderstr. dann noch ausreichend sind. Schon jetzt scheinen sie bei Starkregen an ihre Grenzen zu kommen. Auch das Areal der Volksbank/Mühlenstr. wird offensichtlich durch eine unterirdische Leitung östlich von Alexanderstr. 6 zur Alexanderstr. entwässert. Außerdem scheint durch das natürliche Gefälle das Wasser von den Häusern nördlich der Mühlenstr. Höhe Bierstube bis Volksbank in Richtung Alexanderstraße zu fließen. Falls Sie nicht die richtige Ansprechperson sind, bitte ich um Weiterleitung. Über Information zum Stand des Verfahrens freut sich </p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Bislang sind weder bei der Stadt Erkenntnisse bzgl. Kapazitätsengpässe infolge unzureichender Entsorgungskanäle bekannt geworden, noch bei den zuständigem Entsorgungsunternehmen. Vielmehr bestätigt die EWE Wasser die Möglichkeit zur Entwässerung durch Anschluss an bestehende Anlagen. Darüber hinaus muss die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer (SW- und RW-Wasser) im Zuge der Bauantragstellung in Form eines wasserrechtlichen Antrages nachgewiesen werden.</p>

III. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Im gleichen Zeitraum wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Planungszielen und -inhalten gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben.
2. Folgende sieben Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen (z.T. mit Hinweisen zur Planung) abgegeben; es handelt sich überwiegend um allgemeine Hinweise:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 15.03.2024	LBEG	KB	-	-	-
TÖB 2 19.03.2024	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie-	KB	-	-	-
TÖB 3 25.03.2024	EWE-NETZ	KB	Allem. Hinweise auf Leitungen etc.	-	-
TÖB 4 28.03.2024	OOWV	KB	Allem. Hinweise zur Versorgungssicherheit und zu Bestandsleitungen	-	-
TÖB5 04.04.2024	EWE Wasser	KB	-	-	-
TÖB 6 03.04.2024	Deutsche Telekom	KB	-	-	-
TÖB 7 05.04.2024	Landkreis Friesland	KB	<u>Hinweis:</u> Oberflächenentwässerung	-	Siehe Abwägung

IV. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Zur Stellungnahme Nr. 7 werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

TÖB 7	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 05.04.2024	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:</u> Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gewässer III. Ordnung, welches im Urzustand zu erhalten ist. Jegliche Veränderungen am Gewässer einschließlich seiner Ufer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung <u>FB Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>FB Straßenverkehr:</u> <u>FB Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u> <u>FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement- Klimaschutz /-anpassung:</u> <u>FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u> <u>FB Planung, Bauordnung, Gebäudemanagement – Brand- / Denkmalschutz:</u> <u>FB Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde:</u> <u>FB Umwelt – Abfallbehörde:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>In Vertretung</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p><u>Zur Entwässerung:</u> Ein Aus-/Umbau des Grabens ist aktuell nicht beabsichtigt. Die Entwässerung des Areals (SW und Regenwasser) soll über das in der Alexanderstraße vorhandenen Netz erfolgen. Die EWE Wasser hat die Leistungsfähigkeit der Netze bestätigt.</p>

Aufgestellt: Bockhorn den 10.04.2024

HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer