

Das Leitbild der Stadt Jever und das im vergangenen Jahr vom Rat verabschiedete Tourismuskonzept haben sich den Schutz, die Pflege und Weiterentwicklung unserer Denkmal geschützten, historischen Wall-u. Grünanlagen und Graften wiederholt zum Ziel gesetzt. Grundlage für die Neugestaltung und Revitalisierung dieses einmaligen Bau- und Bodendenkmals ist das von der Stadt 2019 in Auftrag gegebene Städtebauliche Gutachten der Stadtplaner und Architekten Boner+Partner in Kooperation mit dem Architekturbüro Diekmann&Mosebach. In ihrer grundlegenden Arbeit über sechshundneunzig Seiten schlagen die Experten den Stadtvätern Konzepte für die zukünftige Gestaltung der Wall- u. Grünanlagen und Graften vor. Diese Konzepte sind unter engagierter Beteiligung vieler Jeveraner Bürger in verschiedenen Arbeitskreisen entwickelt worden.

Dieses sogenannte ISEK IV (Integriertes Städtebauliches Entwicklungs Konzept) Gutachten **erweitert das Planungsgebiet** Lohne/Schlachte/Hooksweg (Sanierungsgebiet IV) **um die Wall- u. Grünanlagen und Graften**. Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat die Stadt Fördergelder aus dem Bund-Länder Städtebauförderprogramm in der Programmkomponente **„Städtebaulicher Denkmalschutz“ beantragt**. Öffentliche Mittel sind bisher noch nicht bewilligt worden, wie die Verwaltung auf Nachfrage mitgeteilt hat. Für das erweiterte ISEK IV Gutachten hat die Stadt Kosten in Höhe von insgesamt 25.000 € aufgewendet.

Zu den Ergebnissen und Festlegungen dieses Gutachtens steht das Bauvorhaben Robert Allmers in eklatantem Widerspruch: Durch den Bau des zweieinhalbgeschossigen Wohngebäudes mit zusätzlichen Parkplätzen an der Straße von-Thünen-Ufer würde sich die **„Barrierewirkung“** dieser Straße **erhöhen** anstatt sie zu „minimieren“ wie die Stadtplaner in ihren gutachterlichen Ausführungen fordern.

Die Stadtplaner legen unter besonderer Hervorhebung, daß der Kreuzungsbereich Wangerstraße/v-Thünen-Ufer-Straße/Schlachte städtebaulich vollkommen neu gedacht und überplant werden muß, besonderen Wert auf **das grundlegende Ziel**, die räumliche Riegelwirkung/Trennung von Altstadt und Neustadt durch die Straße v.-Thünen-Ufer mit einer baulichen Neugestaltung zu überwinden. Dieses zukunftsorientierte Planungsvorhaben, das bereits in den vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen II und IV angedacht worden ist, hat sich auch die Stadtverwaltung seit Jahren auf die Fahnen

geschrieben. Und jetzt werden Jevers Wallanlagen durch den Bau eines zweieinhalbgeschossigen Vier-Familien-Wohnhauses in unmittelbarer Nähe gravierend verändert. Die sich jetzt endlich bietende Chance, mithilfe einer gesamtheitlichen, städtebaulichen, professionellen Überplanung die von Bürgern, Kaufleuten und Besuchern unserer Stadt sehnlichst gewünschte Verbindung der Stadtteile endlich in Angriff zu nehmen, wird durch das Bauvorhaben Allmers konterkariert. Die herausragende städtebauliche Bedeutung, die das Gutachten der „Überwindung der Querung“ beimißt, wird auch dadurch deutlich, daß allein dieser Vorschlag in der Honorarrechnung gesondert erwähnt und in Rechnung gestellt wird.

Darüberhinaus kommt dem Grundstück Wangerstraße 14 mit dem Denkmal geschützten Verlagsgebäude in Verbindung mit den ebenfalls Denkmal geschützten Häusern auf der gegenüber liegenden Seite Wangerstraße 11, 13 und 15 (Bismarck Museum) eine besondere „**Schlüsselfunktion**“ zu, wie es im Gutachten heißt. Zusammen mit den ebenfalls Denkmal geschützten Häusern „Jever Shop“ und „Haus der Getreuen“ am Ausgang der Schlachtstraße stellen alle diese unter Denkmalschutz stehenden Häuser ein städtebauliches Ensemble mit „Vier Eckpfeilern“ dar, das gesamtheitlich entwickelt und **überplant** werden muß. Jever bietet sich hier die einmalige Chance, auf der Grundlage eines **Bebauungsplans** städtebaulich zukunftsweisende, attraktive Lösungen (Verbindung Alt- und Neustadt) zu entwerfen und für die Zukunft zu sichern. Ein städtischer Bebauungsplan mit zukunftsweisenden Konzepten für das ganze Areal - Ende Pferdegraft/ehemaliger Minigolfplatz/Häuser Wangerstraße 11,13 und 15/ Grundstück Allmers mit Zugang zur Blankgraft/Kiebitzbrunnenplatz mit den Denkmal geschützten Häusern „Haus der Getreuen“ und „Jever Shop“ - kann niemals als „Verhinderungsplanung“ diskreditiert werden wie die Verfechter des Bauvorhabens behaupten.

Die Verwaltung gefährdet mit ihrer Absicht, ihr Einvernehmen für den Bau des zweieinhalbgeschossigen Vier-Familien-Wohnhauses zu erteilen, ihren eigenen Förderantrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel und die städtischen Eigenmittel aus dem Topf „**Städtebaulicher Denkmalschutz**“. Die öffentlichen Mittel verfolgen den Zweck, das gesamte „Bau- und Bodendenkmal“ Wall- u. Grünanlagen u. Graften zu sanieren und für die Zukunft einer lebenswerten Stadt zu sichern. Wenn aber der Verwaltungsausschuß am 16. Juni 2020 in nichtöffentlicher Sitzung dem „Einvernehmen“ zustimmt, setzt er sich über die gutachterlichen Schlüsselempfehlungen hinweg und gefährdet damit nicht nur ein Stück städtebauliche Entwicklung, sondern auch die Förderung. Wozu dann überhaupt für einen fünfstelligen Betrag ein erstklassiges Gutachten der Stadtplaner und Architekten Boner+Partner, Diekmann&Mosebach, wenn

seinen Empfehlungen, wenn es drauf ankommt, keine Beachtung geschenkt wird?

Die Rechtausführungen der Verwaltung im Bauausschuß und in der Beschlußvorlage zu dem Bauvorhaben, die Stadt habe praktisch keine rechtliche Handhabe, ihr **Einvernehmen** zu dem Bauvorhaben zu verweigern, sind lückenhaft und irreführend.

Lang und breit wird dargelegt, daß das geplante Wohnhaus sich gemäß §34 Baugesetzbuch (BauGB) „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart **der näheren Umgebung** einfügt“. An der Erfüllung dieser gesetzlichen Tatbestandsmerkmale gibt es berechnete Zweifel.

„*Art der baulichen Nutzung*“: Ein WOHN-Neubau neben einem historischen Baudenkmal, dem Nachfolgebau an der Stelle des ehemaligen Wangertores? Zwischen Stadtstraße und Bodendenkmal Wallanlage? Auf dem Grund des ehemaligen Wallgrabens?

„*Maß der baulichen Nutzung*“: Ein unnötiger zweieinhalbgeschossiger Neubau auf historischem Graftengrund? Wohl höher als der frühere Wall zum äußeren Schutz der Stadt? Warum hier ein zweieinhalbgeschossiges Gebäude mit Dach und Pflasterflächen für Autos statt Wiederherstellung von Wallansatz, Grün und Wegeführung?

Mit keiner Silbe ist in der Auslegung des §34 BauGB von der Verwaltung erwähnt oder rechtlich gewürdigt worden, ob das zweieinhalbgeschossige Vier-Familien-Wohnhaus mit den vorgeschriebenen Parkplätzen an der von-Thünen-Ufer Straße am Südende der Blankgraft die in §34 BauGB normierte besondere gesetzliche Voraussetzung „**das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden**“ erfüllt. § 34 Absatz 1 Satz 2 letzter Halbsatz BauGB setzt zwingend voraus, daß das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diesem Tatbestandsmerkmal kommt eine besondere eigenständige Bedeutung zu. Deshalb ist ein Bauvorhaben, das sich "in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt", bauplanungsrechtlich **trotzdem unzulässig**, wenn es das „**Ortsbild**“ an der betreffenden Stelle beeinträchtigt. Die das „Ortsbild“ schützende bundesrechtliche Vorschrift des § 34 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB stellt auf einen **größeren maßstabbildenden Bereich** ab als auf die für das Gebot des Einfügens in die maßgebliche „*nähere Umgebung*“ relevanten Kriterien (Vgl. dazu Gänslmayer/Hauth zu §34 Abs.1 BauGB im Praxiskommentar zum BauGB/BauNVO mit zahlreichen Hinweisen zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts). Es genügt daher ausdrücklich nicht, das Vorhaben nur mit seiner „näheren Umgebung“ in Beziehung zu setzen

wie es die lückenhaften Rechtsausführungen der Stadtverwaltung im Beschlußvorschlag gemacht haben.

Das „**Ortsbild**“ im Sinne des §34 BauGB wird dadurch bestimmt, daß es "eine gewisse WERTIGKEIT für die ALLGEMEINHEIT, einen besonderen

CHARAKTER und/oder eine gewisse EIGENART aufweisen muß." Wenn das von-Thünen-Ufer mit der Blankgraft, den historischen, streng geschützten Wall-u. Grünanlagen und dem denkmalgeschützten Verlagsgebäude auf dem Grundstück Allmers „*keine Wertigkeit für die Allgemeinheit - sprich die Bürger und Besucher in Jever - keinen besonderen Charakter und besondere Eigenart*“ i.S. eines schutzwürdigen Ortsbildes gemäß § 34 BauGB aufweisen, versteht das kein historisch engagierter Einwohner Jevers.

Der geplante Eingriff mit der Massenvergrößerung durch ein zweieinhalbgeschossiges Vier-Familien-Wohnhaus wird das Ortsbild an dieser hochsensiblen Stelle stark verändern und im Sinne des §34 Absatz 1 Baugesetzbuchs massiv beeinträchtigen. Das Einvernehmen für den geplanten Bau eines zweieinhalbgeschossigen Vier-Familien-Wohnhauses mit gepflasterten Parkflächen in den geschützten Grün-u. Wallanlagen kann und muß deshalb wegen der „Beeinträchtigung des Ortsbildes“ i.S.d. §34 BauGeb vom Verwaltungsausschuß abgelehnt werden.

Das durch Artikel 28 Grundgesetz geschützte, hochwertige Gestaltungs- und Planungsrecht der Kommune wird fahrlässig mißachtet, wenn dem Bauvorhaben kurzfristig im Verwaltungsausschuß zugestimmt wird. Eine bessere Lösung kann vom Bürgermeister und den Ratsvertretern nicht nur, - auch jetzt noch - nachgefordert werden, sondern es besteht die vornehme Pflicht aller Verantwortlichen, die beste Lösung an dieser städtebaulich hochsensiblen Stelle zu fordern und zu fördern.

Die Stadt darf daher ihr Einvernehmen für das geplante Bauvorhaben auch aus rechtlichen Gründen nicht erteilen und kann jetzt noch ihrer Pflicht nachkommen und sich stattdessen mit dem Bauherrn Allmers, seinem Architekten und den Stadtplanern an einen Runden Tisch setzen und gemeinsam über bessere Möglichkeiten nachdenken und verhandeln.

Wer will später die Verantwortung dafür übernehmen, die bessere Alternative nicht gesucht, sondern durch eifriges Handeln verhindert zu haben?

Gerhard Werber

(Ratsherr der Stadt Jever

Arbeitsrichter a.D.)

PS: Im Verwaltungsausschuß können nach den vorherigen Ausführungen folgende zukunftssichernde Anträge gestellt werden:

1. Antrag auf Vertagung mit dem Ziel, der Verwaltung weiterführende Gespräche mit dem Bauherrn, Architekten und Stadtplanern zu ermöglichen.
2. Alternativ/hilfsweise Antrag auf Aufstellung eines B-Plans für das in Rede stehende Gebiet.