

Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange

(§ 4 (1) BauGB)

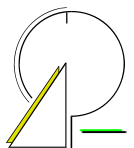
+

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

21.01.2010



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg
Amt für Landentwicklung
Markt 15/16
26122 Oldenburg
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. NLWKN Betriebsstelle Brake-Oldenburg
Heinestraße 1
26919 Brake

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Betastraße 6-8
85774 Unterfoehring
7. EWE Netz GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
9. DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Hamburg
Kompetenzzentrum Baurecht
Bahnhofsplatz 14
29195 Bremen
10. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland
Sachgebiet Verkehr
Kurt-Schumacher-Straße 241
26389 Wilhelmshaven

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever	
Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung: Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: Fachbereich Gesundheit als Gesundheitsamt: Fachbereich Ordnung als Katastrophenschutzbehörde: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: Es bestehen keine Bedenken. <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:</u> Von der unteren Landesplanungsbehörde wird die Zielsetzung der hier vorgelegten Planung ausdrücklich unterstützt, da sie die zentralörtlichen Aufgaben der Stadt Schortens sichern und entwickeln soll. Auch städtebaulich sind die Festsetzungen durchaus geeignet, sowohl die Handels- als auch die Wohnfunktion im zentralen Bereich zu stärken und die Stadtgestalt behutsam an die heutigen Anforderungen anzupassen. Um diese Ziele zu unterstützen und den Planungsvollzug zu erleichtern, möchte ich dennoch folgende Anregungen geben. Grundsätzlich ist zu empfehlen, dass die Bereiche der westlichen Oldenburger Straße, Bahnhofstraße und Menkestraße zukünftig als zentraler Versorgungsbereich im Sinne der § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt wird. Diese Lösung bietet der Gemeinde die auch nach außen hin wirksame Möglichkeit zur Sicherung und Entwicklung der Handels- und Dienstleistungsnutzung sowie der zentralörtlichen Aufgaben. Ferner könnte durch den zentralen Versorgungsbereich auch der Bereich der südlichen Menkestraße (BPlan Nr. 70) abgedeckt und so eine umfassende Steuerungswirkung erreicht werden. Diese Wirkung gilt sowohl für die innergemeindliche Einzelhandelssteuerung als auch für die Positionierung gegenüber von (großflächigen) Vorhaben in Nachbarkommunen. Der zentrale Versorgungsbereich kann auch Bestandteil des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 38 aus dem Jahr 1997) ist das Plangebiet nach § 30 BauGB zu beurteilen. Die angeregte Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereiches nach § 9 Abs. 2a BauGB kommt planungsrechtlich nur im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB in Frage, für die kein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB vorliegt. Die Regelung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB über die Festsetzung der Baugebiete (z. B. Misch- oder Kerngebiete etc.) und der darin zulässigen Nutzungsarten nach § 1 (4)ff BauNVO. Für die Steuerung der kommunalen Einzelhandelsentwicklung bedarf es ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept, das in Regel auf einem umfassenden Einzelhandelsgutach-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
anstehenden Flächennutzungsplanverfahrens sein oder als eigenständiges städtebauliches Konzept durch den Rat der Stadt Schortens beschlossen werden. Im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebietes sollte Sorge dafür getragen werden, dass bei Umbauten im Bestand und Neubauten die jetzt geltenden abstandsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden können. Unter Umständen würde die Anwendung der NBauO in der gültigen Fassung dazu führen, dass größere Grenzabstände als aktuell zulässig eingehalten werden müssen. Entsprechende textliche Festsetzungen, die die Abweichung von der NBauO regeln, sollten getroffen werden. Insgesamt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:</u> Im Hinblick auf die Festsetzung "MI"(Mischgebiet) sollte überlegt werden, diese durch die Festsetzung "MK" (Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO) zu ersetzen. Die städtebauliche Konzeption der in Rede stehenden Planung kann mit der Festsetzung "MK" das Planungsziel, die Etablierung des Planbereiches als städtischen Kernbereich und zur Stärkung der Funktion als Grundzentrum, ebenso evtl. sogar besser verwirklichen. Insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten von gestaffelten Gewerbe- und Wohnnutzung schaffen einen größeren Gestaltungsspielraum, um trotz der gewünschten Verdichtung von gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen eine attraktive Wohnmöglichkeit zu schaffen. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung "MK" auch eine bessere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, da die Abstandsvorschriften der NBauO hier für höhere Gebäude, die sich aus der städtebaulichen Festsetzung vonII-III Vollgeschossen ergeben, geringere Grenzabstände fordern. Dies würde den Charakter als städtischen Kernbereich noch verstärken. Auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen usw. ist im Rahmen der konkretisierten baulichen Nutzung "MK" zulässig, so dass zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung alle Anforderungen gegeben sind und diese teilweise sogar leichter erreicht werden können.	ten basiert. Ein derartiges Gutachten liegt der Stadt Schortens aktuell nicht vor. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 ist u. a. die Sicherung der im innerörtlichen Bereich von Schortens vorherrschenden offenen Bebauungsstruktur. Folglich wird im Bebauungsplan Nr. 38 weitgehend eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zu beachtenden Grenzabstände sind im Weiteren einzuhalten. Der Anregung bezüglich der Festsetzung von Kerngebieten wird aus bestandsschützenden Gründen nicht gefolgt, da das Plangebiet eher den Gebietscharakter eines Mischgebietes (MI) aufweist. Der im Plangebiet vorherrschende Wohnanteil soll in seiner Bestandsstruktur und in seinem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch erhalten bleiben, der sich durch eine Kerngebietsausweisung verändern würde. Die im Plangebiet angestrebte städtische Nutzungsstruktur ist über die innerhalb der festgesetzten Mischgebiete im Bebauungsplan Nr. 38 bereits geregelten Nutzungsarten zu verwirklichen, ohne die vorhandene Wohnbebauung zu beeinträchtigen. Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO soll grundsätzlich die ortstypische Bebauungsstruktur mit den entsprechenden notwendigen Grenzabständen gesichert werden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde:</u> Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen seitens der Archäologischen Denkmalspflege keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Eckgrundstücks Oldenburger Straße/Bahnhofstraße ehemals eine Mühle befand - passend zum früheren Verlauf des Mühlenweges. In diesem Bereich besteht die erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auffindens von archäologischen Funden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Frau Eckert 04461/919-2420) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalspflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 1 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan Nr. 38 wird unter den nachrichtlichen Hinweisen auf das mögliche Vorhandensein archäologischer Fundstellen und die entsprechend notwendige denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht (§13 NDSchG) hingewiesen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
Die NLStBV-GB Aurich ist im Plangebiet für die Belange der Bundesstraße 210 zuständig. Der betroffene Streckenabschnitt der Bundesstraße wird nach Fertigstellung der neuen B 210 (OU Schortens) zur Stadtstraße abgestuft. Da die Umstufung absehbar ist, bestehen keine Bedenken gegen die geänderte zulässige Baulinie entlang der jetzigen B	Die straßenbaurechtlichen Hinweise bezüglich der künftigen Umstufung der B 210 zur Stadtstraße werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
210. Die unter Pkt. 2.6. der Begründung aufgeführte Möglichkeit der direkten Anbindung von Bauflächen an die Jeversche Straße (B 210) ist erst realisierbar, wenn die Umstufung erfolgt ist.	
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Fundplätze jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Wir regen an, den in den Planunterlagen bereits vorhandenen Hinweis um unsere Adresse und Telefonnummer zu ergänzen und zu beachten: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde <u>oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.</u> Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 38 entsprechend ergänzt.
Wehrbereichsverwaltung Nord Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover	
Das o. g. Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Seitens der Bundeswehr bestehen gegen Ihre Planung keine Bedenken, wenn die Bauhöhenbeschränkungen eingehalten werden. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Es wird darauf	Die Hinweise der Wehrbereichsverwaltung werden zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzten Bauhöhen bis maximal 17,00 m liegen weit unterhalb der Höhenbeschränkungen innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Jever. Bezüglich der möglicher Flug-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56 - R - 80/09) zu beantragen.	lärmeinwirkungen wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet außerhalb der festgelegten Fluglärmzone 2 befindet.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg	
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen auf folgendes hin: Im Planbereich Hegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel (0441) 2 34 - 6875 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.	Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen entsprechend beachtet.
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Betastraße 6-8 85774 Unterfoehring	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/) kostenlos ausdrucken. Bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse:planauskunft1@kabeldeutschland.de oder der Fax-Nr.: (089) 92 3342 -11 80, anfordern. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Die Hinweise von Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen entsprechend beachtet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel	
In dem Plangebiet betreiben wir verschiedene Versorgungsleitungen, die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.	Die Hinweise der EWE werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen entsprechend beachtet.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461/9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen.	Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen entsprechend beachtet.
DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Hamburg, Kompetenzzentrum Baurecht Bahnhofsplatz 14 29195 Bremen	
Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der OB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärm-	Die Hinweise der Bahn werden zur Kenntnis genommen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 dient der Sicherung und Weiterentwicklung der im Schortenser Stadtgebiet vorhandenen Bestandsstruktur. Die im Plangebiet verlaufende, planfestgestellte Bahntrasse Sande – Jever wird hierbei in ihrem Bestand übernommen und nicht verändert.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
gutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose). Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bau- maßnahme sind die Richtlinien "Landschaftspflege (Grün an der Bahn)" Nr.: 882 ff zu berücksichtigen. Diese sind bei der OB Kommunikations- technik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136 in 76133 Karlsruhe Tel.: 0721/938-5965 oder Fax: 0721/938-5509 oder EMail: dzd-bestellservice@bahn.de zu beziehen. Wir gehen davon aus, dass die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland Sachgebiet Verkehr Kurt-Schumacher-Straße 241 26389 Wilhelmshaven	
Gegen die Neufassung des o. a. Bebauungsplans werden von hier keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Allerdings werden die Ol- denburger Str., Heinrich-Tönnies-Str. und Johann-Warner-Weg als „ver- kehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Bereich wird in § 42, Anlage 3 Abschnitt 4 StVO eindeutig definiert und ist mit der Anordnung des VZ 325/326 StVO verbunden. Bei den genannten Straßen sind zwar verkehrs-beruhigende Element vorhanden, die Aus- schilderung ist jedoch mit VZ 274.1/274/2 (verkehrsberuhigter Ge- schäftsbereich) erfolgt. Da beide Begriffe unterschiedlichen Rechtsfolgen unterliegen, sollte genau geprüft werden, ob der derzeitige Zustand gesi- chert (Tempo-20-Zone) oder der Bereich zukünftig als „verkehrsberuhig- ter Bereich“ (Schrittgeschwindigkeit, Kinderspiele auf der Fahrbahn pp) mit VZ 325 StVO dargestellt werden soll.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 38 enthaltene Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen erfolgte zunächst als Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38, der im Jahr 1994 aufgestellt wur- de. Die genannten Straßenzüge sind inzwischen verkehrsberuhigt im Sin- ne von VZ 274.1/274/2 (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) umgestaltet worden. Ein weiterer Ausbau in Richtung „verkehrsberuhigter Bereich“ (Schrittgeschwindigkeit, Kinderspiele auf der Fahrbahn etc.) im Sinne des VZ 325 StVO ist seitens der Stadt Schortens nicht vorgesehen. Folglich werden im Bebauungsplan Nr. 38 die genannten Straßenzüge als Stra- ßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Verän- derung der örtlichen Situation ist hiermit nicht verbunden.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Bündnis 90/Die Grünen
Fraktion im Rat der Stadt Schortens
Uta Schüder
Erlenweg 7
26419 Schortens
2. Koenen Rechtsanwälte
Picassoplatz 3
48143 Münster
3. Gerd Schütt
Heinrich-von-Kleiststraße 9
48161 Münster
4. Janto Just
Brauerweg 2
26419 Schortens

		Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
		Bündnis 90/Die Grünen Fraktion im Rat der Stadt Schortens Utta Schüder Erlenweg 7 26419 Schortens	
		Beim ausgelegten B-Plan fiel mir auf, dass das Grundstück des jetzigen Imbiss in der Oldenburgerstraße (2A) in den Bereich der Grünanlage aufgenommen wird. Das Gebäude ist zwar keine Zierde, aber diese Planung bedeutet eine Abwertung des Grundstücks, weil es nach Abriss des Hauses nicht wieder bebaut werden könnte. Wurde der Eigentümer deshalb angeschrieben? Des Weiteren fehlt in der Oldenburgerstraße der Baumbestand. Ich gehe davon aus, dass der Alleecharakter festgeschrieben ist und es auch so bleiben soll. Auch fehlen die Linden auf dem Grundstück 63 aus 80 und 63 aus 79. Ich bitte um Überprüfung, ob weitere erhaltenswerte, ortsbildprägende Bäume vergessen wurden. Muss der Plan, weil er fehlerhaft ist, deshalb noch einmal ausgelegt werden?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Festsetzung des Grundstücks Oldenburger Straße 2a als Grünfläche handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38. Der betreffende Planbereich wird im Weiteren richtigerweise wie die angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit den entsprechenden Maßzahlen festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Planungsfortschritts ist der im Plangebiet vorhandene Baumbestand überprüft worden. Im Weiteren werden die ortsbildprägenden Bäume im Bebauungsplan Nr. 38 zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Dieses gilt ebenfalls für die ortsbildprägenden Linden im Bereich des Grundstücks Heinrich-Tönjes-Straße 1. Im bisherigen Planverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgte zunächst die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und zeitgleich die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB. Die im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Planvorhaben werden in den Bebauungsplan eingestellt. Im Weiteren wird regulär die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB durchgeführt.
		Koenen Rechtsanwälte Picassoplatz 3 48143 Münster	
0.)	0.)	In o. g. Angelegenheit zeigen wir die anwaltliche Vertretung der Eigentümer des Grundstücks Oldenburger Straße 1 und 3 an, bestehend aus den Flurstücken 66/185-66/186-66/189-66/190 an. Ihrem Haus ist bekannt, nicht zuletzt durch den diesbezüglich gestellten Bauantrag, dass hinsichtlich des bezeichneten Grundstücks konkrete Nutzungsabsichten unserer Mandantschaft bestehen. Ihnen ist ferner bekannt, dass jene Nutzungs-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches von Schortens-Heidmühle zu schaffen, die zur Stärkung des Grundzentrums Schortens und zur Vermeidung städtebaulichen Fehlentwicklungen beitragen soll. Unter Wahrung der örtlichen

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
absichten durch gleich mehrere der in dem Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen verhindert würde. Obwohl das Vorhaben den von Ihnen vorgegebenen Zielen, „... in den zentralen Geschäftsbereichen (Bahnhofstraße, Menkestraße und im westlichen Abschnitt der Oldenburger Straße) ... die Bereiche für publikumswirksame Nutzungen (z. B. Einzelhandel) zur Stärkung der Zentrumsfunktion vorzuhalten.“ entspricht, soll offensichtlich genau jenes, nämlich die Ansiedlung einer Einzelhandels-Nutzung nach den vorliegenden Plänen verhindert werden. Irgendwelche Begründungen, warum gerade die projektierte Einzelhandelsnutzung gerade auf dem Grundstück der Mandanten nicht zulässig sein soll, finden sich nicht. Dies ist irritierend, zumal die gewählten Festsetzungen im Falle einer so zur Wirksamkeit gelangenden Umsetzung zu einer dauerhaften Unrentabilität zumindest des Grundstückes unserer Mandanten führen würde, ferner die Festsetzungen nur zum Teil offensichtlich gerade so gewählt sind, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes etwa in Form des vorliegenden Bauantrags in jedem Fall ausgeschlossen werden soll. Auch eine Anpassung der angestrebten Nutzung an die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen ist rechtlich und/oder faktisch ausgeschlossen (obwohl eine den offenbarten Zielen der Planung angepasste Verwirklichung des konkreten Vorhabens durchaus möglich wäre, s.u.). Eine so detaillierte Verhinderungsplanung, die derart gravierend in die wirtschaftliche Nutzung eines derart günstig gelegenen Grundstückes eingreift, berührt die Grenzen der Entschädigungspflicht. Zum Teil unabhängig von dem bis dato vorliegenden konkreten Projekt nehmen unsere Mandanten durch uns wie folgt zu den beabsichtigten Festsetzungen Stellung: 1. Es wird angeregt, Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. Baunutzungsverordnung, § 6 Abs. 3 Nutzungsverordnung sowie Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung zuzulassen. Es soll zumindest im Rahmen der bereits durch die Mischgebiets-Qualifizierung determinierten Nutzungsarten frei gewählt werden können. Dass hier gerade die regelmäßig renditestarken Nutzungen der „Vergnügungsstätte“ ausgeschlossen werden, deren Renditekraft (nur) eventuell noch zu einer wirtschaftlich vertretbaren Umsetzung der auch ansonsten mit den Ressourcen des Grundstückes verschwenderisch umgehenden Planung führen könnte, ist nicht sachgerecht.	Bestandssituation (Bebauung und ortsbildprägender Baumbestand) soll ein angemessener und verträglicher Entwicklungsspielraum für eine städtebauliche Erneuerung und Verdichtung des innerörtlichen Bereiches von Schortens geschaffen werden. Hauptaugenmerk liegt hierbei auf den Straßenzügen Bahnhofstraße, Oldenburger Straße und Menkestraße, die dem zentralen Geschäftsbereich zuzuordnen sind. Zur Konkretisierung dieser planerischen Zielsetzung ist zunächst für den Ortsbereich westliche Bahnhofstraße bis zum Friesenweg ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, dessen Inhalte Grundlage für die maßgebenden Festsetzungen und für die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 38 sind. Folglich ist entlang der Bahnhofstraße eine Baulinie und hiervon ausgehend eine Bautiefe von 15,00 festgesetzt worden, wodurch eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen wird. Des Weiteren ist für den Ortsbereich Ecke Bahnhofstraße Oldenburger Straßen ebenfalls ein städtebauliches Konzept erstellt worden, das unter Erhalt des örtlichen Baumbestandes eine straßenseitig ausgerichtete Bebauung mit innenliegendem Hofareal beinhaltet. Städtebauliches Ziel ist es, den exponierten Ortsbereich Ecke Bahnhofstraße Oldenburger Straße im gegenüber zum Bahnhofsgebäude durch eine straßenseitige Bebauung räumlich einzufassen und durch eine anspruchsvolle Architektur zu akzentuieren. Dieses städtebauliche Konzept ist ebenfalls von den Gremien der Stadt Schortens beraten worden und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 entsprechend umgesetzt werden. 1. Der Anregung wird nicht gefolgt. Bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um den örtlichen Gebietscharakter zu sichern. Eine Ausnahme bildete der Bereich Bahnhofsstraße Ecke Oldenburger Straße, um die dort damals vorhandene Spielhalle in ihrem Bestand zu sichern. Im Zuge der Neuentwicklung in diesem Bereich sind, wie im gesamten Geltungsbereich, Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO sowie als Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 (2) Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen, um strukturschädigende Wirkungen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzungen entgegenzuwirken. Nach

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
2. Es wird angeregt, die vorgesehenen Regelungen zur Geschossigkeit zu überprüfen. Insbesondere beim Grundstück unserer Mandanten ist aufgrund der örtlichen Situation auch durch eine eingeschossige Bebaubarkeit eine nicht nur wirtschaftliche, sondern auch den sonstigen (stadtgestalterischen) Zielsetzungen der Bebauungsplanung gerecht werdende Entwicklung möglich. Zudem sind die Festsetzungen zur Geschossigkeit unpraktikabel. Dies sowohl aufgrund erwähnter Wirtschaftlichkeitsbedenken als auch baulich. 3. Es wird angeregt, die Baulinie, die ausweislich der graphischen Festsetzungen offensichtlich für den gesamten Bereich des Grundstücks unserer Mandantschaft vorgesehen ist, als Baugrenze auszugestalten, hilfsweise den Bereich des zulässigen Zurücktretens der Baukörper hinter die Baulinie auf bis 4 m zu erweitern. 4. Ferner wird angeregt, die bis dato für den rückwärtigen Bereich vorgesehenen Baugrenzen der durch die Planung (viel zu) konkret vorgeschriebene Baukörper auf dem Grundstück der Mandantschaft deutlich zu erweitern. Soweit erkennbar sind derart rigide Vorgaben lediglich auf dem Grundstück unserer Mandantin vorhanden, was zunächst einmal nur auffällig im Sinn der eingangs gemachten Ausführungen ist. Durch diese rigiden Vorgaben - die noch verstärkt werden durch die Festsetzung der Baulinien entlang der Straßen - wird unseren Mandanten bis hin zu einzelnen architektonischen Elementen, wie etwa dem Gebäudeversprung im nördlichen Bauteil sowie die Festsetzung von drei isolierten kleinen Baukörpern, jedwede eigenen Entscheidungen und Vorlieben sowie wirtschaftlichen Gegebenheiten folgende bauliche Entwicklungsmöglichkeit	§ 1 (5) und (6) BauNVO können einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 eindeutig gegeben. 2. Der Anregung wird nicht gefolgt. Entlang der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße wird aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan Nr. 38 in Anlehnung an den bisher geltenden Bebauungsplan die Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß, d. h. mit einer zwei- dreigeschossigen Bebauung festgelegt, um in den zentralen, straßenseitigen Bereichen eine höhere Bebauung mit innerstädtischem Charakter zu erhalten. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. 3. Der Anregung wird nicht gefolgt. Entlang der Oldenburger Straße ist bereits im bisherigen Bebauungsplan Nr. 38 straßenseitig eine Baulinie festgesetzt worden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird auch beidseitig der Bahnhofstraße eine Baulinie festgesetzt, um im zentralen Geschäftsbereich eine weitgehend durchgängige Straßenrandbebauung unter Wahrung der örtlichen Bauflucht zu erhalten. Das Vor- und Zurücktreten eines Gebäudeteiles je Fassadenseite bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m wird zugelassen, um in den zentralen Straßenzügen eine abwechslungsreiche Gebäudegestaltung bei grundsätzlicher Einhaltung der Bauflucht zu ermöglichen. Ein weiteres Zurücktreten einzelner Gebäudeteile bis zu 4,00 m steht dieser städtebaulicher Zielsetzung entgegen. 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (drei Baufenster) soll die o. g. städtebauliche Konzeption mit einer Straßenrandbebauung und einer innerliegenden Hoffläche verfolgt werden. Gemäß der nebenstehenden Anregungen werden im Weiteren zur Verbesserung der Baumöglichkeiten die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des örtlichen Baumbestandes zusammengefasst. Die straßenseitigen Baulinien bleiben aus den o. g. städtebaulichen Gründen (s. Punkt 3.) wie in den anderen Planbereichen erhalten. Eine flexible Grundstücksausnutzung unter dem Aspekt der städtebaulichen Verdichtung ist insofern gegeben.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
des Grundstücks entzogen. Ferner wird durch die Verwendung der Baugrenzen im rückwärtigen Bereich und der massiven Zurücknahme der Bebaubarkeit des Grundstücks eine andere, offensichtlich eigentlich beabsichtigte Festsetzung umgangen. In den Erläuterungen zu dem Planentwurf ist davon die Rede, dass die „Baufenster so dimensioniert ... seien, dass ein möglichst großer Spielraum für städtebauliche Verdichtungen geschaffen wird.“ Dies mag auf das sonstige Plangebiet zutreffen, jedenfalls für das Grundstück unserer Mandanten scheint eine solche Verdichtung gerade ausgeschlossen zu sein. Durch die nur auf dem Grundstück unserer Mandanten sehr restriktive Handhabung der Baugrenzen wird kein „möglichst großer Spielraum für städtebauliche Verdichtungen geschaffen“, sondern es wird vielmehr eine sehr konkret und durch weitere beabsichtigte Festsetzungen geradezu zementierte Detail-Planung festgeschrieben, die auch in Relation zur vorhandenen Bebauung und Bebaubarkeit keine „städtebauliche Verdichtung“ mehr darstellt. 5. Es wird angeregt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die der Umsetzung des in den Erläuterungen erwähnten Ziels, ein „innen liegendes Hofareal“ festzusetzen, dienen, in der weiteren Planung nicht mehr vorzusehen. Es sind dies wohl die bereits erwähnten rigiden Baugrenzen, Baulinien, die damit verbundenen Festsetzungen von drei einzelnen Baukörpern sowie auch die Festsetzung vermeintlich zu erhaltender Einzelbäume. Es ist dem Grundstückseigentümer nicht zuzumuten, eine derart große Fläche ihres Grundstücks von jeder Bebauung und damit fast jeder wirtschaftlichen Nutzung freizuhalten, damit einzelne Bäume erhalten bleiben können. Es ist nicht Aufgabe privater Grundstückseigentümer, öffentliche Grünflächen - und eine solche ist hier letztlich doch die Kombination der verschiedenen Vorgaben vorgesehen - vorzuhalten. Es wird an dieser Stelle auch darauf verwiesen, dass zur Verwirklichung des Ihrem Haus zur Genehmigung vorliegenden Bauvorhabens auf dem Grundstück unserer Mandantschaft lediglich zwei der vermeintlich schützenswerten Bäume gefährdet wären, wovon mindestens einer ohnehin abgängig ist. Dass Ersatzpflanzungen auch und gerade bei Verwirklichung des Ihnen zur Genehmigung vorliegenden Vorhabens möglich wären, muss nicht erwähnt werden. Ortsbildprägende oder sonst städtebauliche relevante Funktion gerade dieser (und jedes einzelnen) der Bäume existiert weder derzeit, noch käme ihnen diese Funktion nach dem Planentwurf zu. Das planerische Instrument der Festsetzung von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird überspannt.	5. Der Anregung bezüglich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gefolgt (s. Punkt 4.). Die Festsetzung der drei einzelnen Baufenster wird durch ein zusammenhängendes Baufenster ersetzt, das den vorhandenen Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich berücksichtigt. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Gemäß dieser Beschlusslage ist im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 seitens des Fachbereiches Bauen der ortsbildprägende Baumbestand überprüft worden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung einer straßenseitigen Bebauung werden im Bebauungsplan Nr. 38 vornehmlich die Bäume auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, während auf den Erhalt der straßenseitigen Bäume zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung verzichtet wird. Dieses gilt sowohl für die westliche als auch die südöstliche Straßenseite der Bahnhofstraße.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
6. Selbst wenn Vorstehendes anders zu bewerten wäre, zeigt doch die Behandlung des selben Themas auf dem nördlich anschließenden Grundstück, wie auch eine - hier bestrittene - erforderliche und angemessene Festsetzung von Einzelbäumen umgesetzt werden kann, ohne dass deswegen gleich über ein Drittel der gesamten Grundstücksfläche zur nicht bebaubaren „Hofareal“-Fläche erklärt wird. In Anbetracht der in den Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf (Ziff. 2.9) enthaltenen Formulierung, wonach Einzelbäume, die sich im zentralen Bereich einzelner Grundstücksflächen befinden und die eine nutzungsgerechte Bebauung der Grundstücke erschweren, nicht festgesetzt werden, ist die Festsetzung offenbar jedes auf dem Grundstück anzutreffenden Baumes, offensichtlich gerade der im zentralen Bereich des Grundstückes und eine nutzungsgerechte Bebauung des Grundstücks vorhandenen Bäume unverständlich.	6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe Punkt 4 und 5.
7. Es wird angeregt, das vorgesehene Verbot von Nebenanlagen nach § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nicht weiter vorzusehen. Solche Nebenanlagen müssen möglich bleiben, in Anbetracht der viel zu konkreten Planung auch und gerade innerhalb der straßenseitigen Grundstücksfläche.	7. Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus städtebaulichen Gründen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. F. von Gebäuden gem. § 14 BauNVO auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um entlang der Straßenzüge eine einheitliche Entwicklung zu erzielen. Stellplätze hingegen sind zulässig.
8. Es wird angeregt, die vorgesehen Festsetzungen zur Baumaterial-Wahl sowie Farbe großzügiger zu gestalten, die Vorgabe schränkt die Gestaltungsfreiheit unangemessen ein.	8. Der Anregungen zu den örtlichen Bauvorschriften wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der Baumaterial-Wahl bleiben die festgelegten Baumaterialien (Klinkermauerwerk oder Putzbauweise) erhalten, um eine ortstypische Baugestaltung im innerörtlichen Bereich von Schortens hinsichtlich der gewachsenen Ortsstrukturen zu erhalten und städtebaulichen Fehlentwicklungen durch untypische Baumaterialien entgegenzuwirken. Hinsichtlich der Farbauswahl wird darauf hingewiesen, dass Klinkerbauten in rot bis rotbraun herzustellen sind. Für Putzbauten werden keine Farbvorgaben genannt.
9. Die insbesondere unserer Mandantschaft durch den Planentwurf zugemuteten Einschränkungen der Gestaltungs-, vor allem aber der durch die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes geschützten Baufreiheit sind gravierend und gehen über das Zumutbare hinaus. Eine in naher oder ferner Zukunft absehbare Umsetzung dieser Planung ist mangels absehbarer Rentabilität nahezu aussichtslos. Wenn derartige Objekte an der Stelle	9. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Planverfahrens sind die überbaubaren Grundstücksflächen überarbeitet und entsprechend vergrößert worden.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
oder in der näheren Umgebung rentabel zu errichten und zu betreiben wären, würden Ihrem Haus sicherlich bereits entsprechende Bauanfragen vorliegen. Dies ist aber wohl nicht der Fall, es ist gerade auch in Anbetracht der gerade den Immobilien-Bereich besonders betreffenden derzeitigen Wirtschaftskrise und der bereits in den letzten Jahren zu verzeichnenden Krise gerade im Geschoss-Wohnungs-Bau auch nicht zu erwarten, dass Objekte der durch die hier vorgesehen Planungen vorgesehenen Art plötzlich wieder nachgefragt werden. 10. Es ist durchaus möglich, die grundsätzliche planerische Konzeption des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs mit dem Ihrem Haus zur Genehmigung vorliegenden Bauvorhaben in Übereinstimmung zu bringen und hiermit dann auch einen realistischen Beitrag zur künftigen Ortsentwicklung zu einem attraktiven innerstädtischen Geschäftsbereich zu schaffen. In diesem Sinne wird angeregt, die vorgesehenen Festsetzungen wir folgt anzupassen: • Erweiterung des südlichen, hilfsweise nördlichen Baufensters auf dem Grundstück des Mandanten auf ein Maß von mindestens 48 x 30 m • Festsetzung einer Geschossigkeit: I-II • Festsetzung einer hinsichtlich großen Parkplatzfläche für 60 PKWs • weitere erforderliche Festsetzungen werden nachbenannt, bzw. sind auch dem Ihnen vorliegenden Bauantrag zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die für die Verwirklichung des Ihnen bereits zur Genehmigung vorliegenden Bauvorhabens erforderliche Fläche des Baufensters kaum größer ist als die bereits vorgesehenen Baufenster, die Abweichung ist derzeit gerade so ausgefallen, dass eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens nicht mehr möglich ist, andererseits aber ist die Abweichung nicht so gravierend, dass ernsthaft städtebauliche Bedenken allein durch die Vergrößerung des Baufensters entstehen können. Ferner wird nochmals darauf hingewiesen, dass zur Verwirklichung des beabsichtigten Vorhabens jedenfalls im Bereich des süd-	10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Baumbestandes vergrößert. Der Anregung bezüglich der Geschossigkeit wird aus städtebaulichen Gründen (s. Punkt 2) nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Parkplatzfläche im Bebauungsplan ist nicht notwendig. Für die innerhalb von Mischgebieten zulässigen Nutzungsarten sind jeweils notwendigen Stellplätze möglich, sofern der immissionschutzrechtliche Nachweis einer verträglichen Entwicklung vorgelegt wird. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
lichen Baufensters lediglich zwei Bäume relevant sind, wovon mindestens einer ohnehin abgängig ist.	
Gerd Schütt Heinrich-von-Kleiststraße 9 48161 Münster	
1. Im Planungsentwurf ist explizit darauf verwiesen worden, dass „Baufenster so dimensioniert [...] seien, dass ein möglichst großer Spielraum für städtebauliche Verdichtungen geschaffen wird.“ Die jedoch vorliegende Neufassung der Planung des B-Planes Nr. 38 zerstückelt die in meinem Eigentum befindlichen Flurstücke früher: 66/168, 66/169, 66/166, 66/167 und 66/165,- in der derzeitigen Fassung 66/185, 66/186, 66/189, 66/190-eine immerhin beträchtliche innerstädtische Gesamtfläche, in drei voneinander getrennte Baufenster. Diese Baufenster werden im Verlauf meines Schreibens von mir - in einem beiliegenden Plan - mit I, II und III bezeichnet. 2. Laut Begutachtung einer anerkannten bundesweit operierenden Baumpflegefirma ist der Baum, der extrem schräg über die Kegelbahn geneigt ist jedoch aufgrund seiner äußerst eingeschränkten Standfestigkeit abgängig. Insofern wird dieser Baum bei meinem jetzigen Anschreiben an das zuständige Bauamt nicht weiterhin speziell berücksichtigt. Ich erkläre mich hiermit aber ausdrücklich bereit, für diesen Baum neue Bäume auf meinem Gesamtgrundstück als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen und	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches von Schortens-Heidmühle zu schaffen, die zur Stärkung des Grundzentrums Schortens und zur Vermeidung städtebaulichen Fehlentwicklungen beitragen soll. Unter Wahrung der örtlichen Bestandssituation (Bebauung und ortsbildprägender Baumbestand) soll ein angemessener und verträglicher Entwicklungsspielraum für eine städtebauliche Erneuerung und Verdichtung des innerörtlichen Bereiches von Schortens geschaffen werden. Hauptaugenmerk liegt hierbei auf den Straßenzügen Bahnhofstraße, Oldenburger Straße und Menkestraße, die dem zentralen Geschäftsbereich zuzuordnen sind. Zur Konkretisierung dieser planerischen Zielsetzung ist u. a. ist für den Ortsbereich Ecke Bahnhofstraße Oldenburger Straßen ein städtebauliches Konzept erstellt worden, das unter Erhalt des örtlichen Baumbestandes eine straßenseitig ausgerichtete Bebauung mit innenliegendem Hofareal beinhaltet. Städtebauliches Ziel ist es, den exponierten Ortsbereich Ecke Bahnhofstraße Oldenburger Straße im gegenüber zum Bahnhofsgebäude durch eine straßenseitige Bebauung räumlich einzufassen. Dieses städtebauliche Konzept ist durch die Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 durch die drei Baufenster entsprechend umgesetzt worden. Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Baumbestandes vergrößert, um die Bebaubarkeit der Flächen zu optimieren und Interessen des Grundstückseigentümers Rechnung zu tragen. 2. Die Hinweise bezüglich des Baumbestandes werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Gemäß dieser Beschlusslage ist im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 seitens des Fachbereiches Bauen der ortsbildprägende Baumbestand überprüft worden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
dauerhaft zu pflegen. 3. Mir ist nicht verständlich - gerade unter Berücksichtigung der textlichen Festlegung, die ich in ad 1 erwähnte - warum gerade mein Gesamtgrundstück in einer offenen Bauweise konzipiert wird (Bahnhofstraßenseitig), wo hingegen auf der gegenüberliegenden nördlichen Bahnhofstraßenseite eine einheitliche geschlossene Baulinie vorliegt. Diese Ungleichbehandlung (Zerstückelung meiner Grundstücksfläche) ist für mich in keiner Weise nachvollziehbar, geschweige denn akzeptabel. 4. Im gesamten Planungsbereich sind, mit Ausnahme meines Gesamtgrundstückes, großzügige Flächenstrukturen geschaffen worden, die eine großzügige Planung für etwaige Investoren ermöglichen. Um dieser großzügigen Planung auch auf meinem Grundstücksbereich gerecht zu werden, fordere ich die von mir (siehe Anlage) rot schraffierte Fläche den beplanten Flächen I, II und III hinzuzufügen, so dass eine bebaubare Gesamtfläche entsteht, die von Investoren dann in Wert gesetzt werden kann. Dies, so scheint mir, kann nur im Sinne der Zielsetzung einer städtebaulichen Großzügigkeit und realistischer Umsetzung von Bauvorhaben sein. 5. In der veröffentlichten Neufassung des B-Planes Nr. 38 sind sieben Bäume als erhaltenswert festzusetzend eingetragen. Bei einer Umsetzung bzw. einer Modifizierung des Ihnen bereits vorliegenden Bauantrages der Firma Ratisbona werden lediglich zwei Bäume zu fällen sein, wovon - wie eingangs erwähnt - ein Baum laut Begutachtung abgängig ist. Entsprechende umfangreiche Ersatz-Baum-Pflanzungen sind vorgesehen. Bei der Realisierung des vorliegenden Bauantrages wird eine insgesamt in der Gesamtanzahl der Baum-Anpflanzungen positive „Baumbilanz“ entstehen.	der Entwicklung einer straßenseitigen Bebauung werden im Bebauungsplan Nr. 38 vornehmlich die Bäume auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, während auf den Erhalt der straßenseitigen Bäume zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung verzichtet wird. Dieses gilt sowohl für die westliche als auch die südöstliche Straßenseite der Bahnhofstraße. 3. Der Hinweis bezüglich der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Bereich westlich der Bahnhofstraße ist nicht korrekt. Zwar sieht der Bebauungsplan straßenseitig eine durchgängige Baulinie vor, aber im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die zulässigen Gebäudelängen auf 25,00 m beschränkt. Im Gegensatz hierzu wird auf der östlichen Straßenseite der Bahnhofstraße eine offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 50,00 m festgesetzt. Im Weiteren wird die Baulinie im betreffenden Planbereich durchgängig ausgewiesen, so dass die offene Bauweise mit entsprechenden Gebäudeabmessungen ausgenutzt werden kann. 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Baumbestandes vergrößert, um die Bebaubarkeit der Flächen zu optimieren. 5. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erhaltungswürdigkeit der einzelnen Bäume wird im Weiteren geprüft.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
6. Ich sehe es als sehr positives und legitimes Ansinnen der Stadt an, Investoren eine Entwicklung zu ermöglichen, jedoch muss diese auch planerisch möglich sein, vor allem jedoch finanziell umsetzbar; das heißt es muss einem Investor ein vollständig zu bebauendes Gesamtgrundstück zur Verfügung gestellt werden können, damit dieser frei planen kann, wie dies in allen anderen größeren Grundstückseinheiten innerhalb des Stadtzentrums - abgesehen von dem Meinigen - der Fall ist. Daher beantrage ich hiermit eine grundsätzliche Überplanung meines Grundstücksbereiches mit der Zielsetzung eines für alle Seiten (Stadtplanung, Bürger/Investor/Eigentümer) einvernehmlichen und akzeptables Konzept, dass großzügiger gehalten ist als im derzeit vorliegenden Planungsentwurf.	6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7. Ich möchte außerdem zu bedenken geben, dass die derzeitige innerstädtische Parkplatzsituation für den Geschäftsbereich der Oldenburgerstraße und Bahnhofstraße nicht adäquat gelöst ist, das heißt es fehlen da facto Parkplätze, um die Geschäfte von einem zentralen Parkplatz aus fußläufig erreichen zu können. Entständen auf meinem Gesamtgrundstück großzügigere Parkmöglichkeiten, so würde dies zu einer deutlichen Entkrampfung der derzeitigen Parkplatzsituation führen, was der Stadt nur zuträglich sein kann.	7. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Rahmen der Mischgebietsausweisung zulässigen Nutzungsarten im Sinne des Nutzungskataloges nach § 6 BauNVO geschaffen. Die im Zusammenhang mit diesen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind in verträglicher Weise im Plangebiet zulässig.
8. Der prozentuale Anteil der gemäß des Vorschlages für die Neuplanung des B-Planes Nr. 38 von meinem Gesamtgrundstück <u>nicht</u> zu überbauen/bebaubar wäre, ist absolut disproportional, gerade wo es doch um eine Aufwertung des Stadtkernes gehen soll. Gerade auf einer solch zentralen Fläche muss ein Einkaufsmagnet mit entsprechender Parkmöglichkeit entstehen, der gut anfahrbar ist. Dieses führt dann zwangsläufig zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Bereiches Bahnhofstraße, Oldenburgerstraße.	8. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9. Des Weiteren ist mir absolut nicht ersichtlich, warum die vorgesehenen Baufenster I, II, III solch willkürliche Formen und Größen haben, gerade vor dem oben genannten Hintergrund, dass planerisch deutlich größere Baufenster möglich wären (Anlage -> rot schraffierte Fläche). Meines Erachtens wäre von einer großzügigen Planung nur dann zu sprechen, wenn der von mir rot schraffierte Bereich zu den vorgesehenen Baufenstern hinzukäme.	9. Der Anregung wird gefolgt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Weiteren vergrößert, so dass entlang der Bahnhofstraße eine durchgängige Bebauung ermöglicht wird. Im rückwärtigen Bereich wird auf den dortigen Baumbestand Rücksicht genommen. Dieses erfolgt ebenfalls in anderen Planbereichen, z. B. nördlich angrenzend oder auf dem Grundstück Heinrich-Tönjes-Str. Nr. 1.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
10. Planerisch aus meiner Sicht jedoch unverständlich ist, dass zwischen den Baufenstern II und III genau in der vermutlichen Ein- und Ausfahrt ein schützenswerter Baum steht, es sich demnach also nicht um eine Ein- und Ausfahrt zu einer nötigen Parkplatzfläche im Innenbereich handeln kann. Demzufolge ist die einzige Zu- und Abfahrt innerhalb des Gesamtgrundstückes lediglich der Bereich zwischen den Baufenstern I und II. Diese einzige Parkflächenzufahrt befindet sich aber in extremer Nähe zum Kreuzungsbereich Oldenburgerstraße/Bahnhofsstraße. Eine Aus- und Einfahrt halte ich gerade an dieser Stelle aber für verkehrstechnisch äußerst fragwürdig. 11. Aufgrund all dieser von mir vorgetragenen Fakten bitte ich die beteiligten Ausschlüsse der Stadtverwaltung und dem beauftragten Stadtplanungsbüro die Neufassung des B-Planes 38 zu überdenken, zu überarbeiten und entsprechend der Einwände neu zu überplanen, so dass eine für alle Beteiligten einvernehmliche Lösung gefunden wird.	10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die straßenseitigen Bäume werden im Weiteren nicht mehr zum Erhalt festgesetzt. Die Grundstückszufahrten sind somit flexibel anzuordnen, sofern sie mit der Verkehrssituation in den angrenzenden Straßen vereinbar sind. 11. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Janto Just Brauerweg 2 26419 Schortens	
Die Bebaubarkeit der Grundstücke südlich der Bahnhofstraße wird entgegen dem proklamierten Grundsatz, möglichst großen Spielraum zur städtebaulichen Verdichtung zu schaffen, durch folgende Bestimmungen unausgewogen eingeschränkt: 1. Festsetzung von Einzelbäumen und damit Schaffung von Baugrenzen: Während der Schutz für drei nordöstlich der Bahnhofstraße bisher festgesetzte Bäume ersatzlos entfallen soll und hier somit eine flexible Bebauung ermöglicht wird, werden südlich der Bahnhofstraße mehr Bäume als bisher festgesetzt und Ersatzpflanzungen vorgeschrieben, um hier eine Bebauung in engen und starr festliegenden Fenstern zu erzwingen. Südlich der Bahnhofstraße werden mithilfe der Festsetzung von Bäumen neue Baugrenzen zwischen Grundstücken (König, Ramke, Schütt) geschaffen, während es durch Verzicht auf bisherige und neue Festsetzungen von Bäumen an der nördlichen Bahnhofstraße zur völligen Auflösung bisheriger Baugrenzen zwischen den Grundstücken kommt. Ein städtebaulicher Grund, warum südlich der Bahnhofstraße zwischen den Grundstücken neue Baugrenzen mit Hilfe von Baumfestsetzungen gezo-	1. Die Hinweise bezüglich des Baumbestandes werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Gemäß dieser Beschlusslage ist im Zuge der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 seitens des Fachbereiches Bauen der ortsbildprägende Baumbestand überprüft worden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung einer straßenseitigen Bebauung werden im Bebauungsplan Nr. 38 vornehmlich die Bäume auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, während auf den Erhalt der straßenseitigen Bäume zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung verzichtet wird. Dieses gilt sowohl für die westliche als auch die südöstliche Straßenseite der Bahnhofstraße und andere Planbe-

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
gen werden, während nördlich durch Verzicht selbst auf bisherige Baumfestsetzungen umgekehrt die Auflösung bisheriger Baugrenzen zwischen den Grundstücken betrieben wird, ist nicht erkennbar. 2. Einschränkende Baufenster Während an der nördlichen Bahnhofstraße entlang der Baulinie grundstücksübergreifend flexibel gebaut werden können soll, werden an der südlichen Bahnhofstraße Baufenster geschaffen, die von Ost nach West immer einschränkender ausfallen. Das östliche (König) und das mittlere Grundstück (Ramke) sollen wenigstens untereinander noch grundstücksübergreifend bebaut werden können, das westliche (Schütt) und das mittlere schon nicht mehr. Für die letzte Beschränkung gibt es keinen sachlichen Grund. Das westliche Grundstück (Schütt) wird in seiner Bebaubarkeit aus städtebaulich nicht erkennbarem Grund doppelt und dreifach eingeschränkt und benachteiligt. Erstens soll keine übergreifende Bebauung zum Grundstück Ramke an der Bahnhofstraße möglich sein. Warum nicht? Zweitens werden auf das Grundstück Schütt selbst noch drei kleinere Baufenster gelegt, so dass nicht einmal dieses Grundstück allein entlang der Baulinien Bahnhofstraße / Oldenburger Straße flexibel bebaut werden kann. Hier springen die Abweichung vom Grundsatz, „dass ein möglichst großer Spielraum für städtebauliche Verdichtungen geschaffen wird“ (Begründung, S. 5) und die Ungleichbehandlung gegenüber den Grundstücken an der nördlichen Bahnhofstraße mit ihrem alle großzügig überspannenden Bauteppich besonders krass ins Auge. Drittens werden auf dem Grundstück besonders viele Bäume in einschränkender Weise zur Erhaltung oder Anpflanzung festgesetzt – völlig entgegen gesetzt zur Handhabung an der nördlichen Bahnhofstraße.	reiche. 2. Die Hinweise bezüglich der einschränkenden Baufenster werden zur Kenntnis genommen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzungen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches von Schortens-Heidmühle zu schaffen, die zur Stärkung des Grundzentrums Schortens und zur Vermeidung städtebaulichen Fehlentwicklungen beitragen soll. Unter Wahrung der örtlichen Bestandssituation (Bebauung und ortsbildprägender Baumbestand) soll ein angemessener und verträglicher Entwicklungsspielraum für eine städtebauliche Erneuerung und Verdichtung des innerörtlichen Bereiches von Schortens geschaffen werden. Hauptaugenmerk liegt hierbei auf den Straßenzügen Bahnhofstraße, Oldenburger Straße und Menkestraße, die dem zentralen Geschäftsbeereich zuzuordnen sind. Zur Konkretisierung dieser planerischen Zielsetzung ist u. a. ist für den Ortsbereich Ecke Bahnhofstraße Oldenburger Straßen ein städtebauliches Konzept erstellt worden, das unter Erhalt des örtlichen Baumbestandes eine straßenseitig ausgerichtete Bebauung mit innenliegendem Hofareal beinhaltet. Städtebauliches Ziel ist es, den exponierten Ortsbereich Ecke Bahnhofstraße Oldenburger Straße im gegenüber zum Bahnhofsgebäude durch eine straßenseitige Bebauung räumlich einzufassen. Dieses städtebauliche Konzept ist durch die Festsetzungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 durch die drei Baufenster entsprechend umgesetzt worden. Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Baumbestandes vergrößert, um die Bebaubarkeit der Flächen auch grundstücksübergreifend zu optimieren.