

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 38

„Oldenburger Straße“

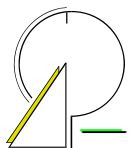
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

+

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

27.05.2010



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
3. Gemeinde Friedeburg
Friedeburger Hauptstraße 96
26446 Friedeburg

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. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
4. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
5. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
6. Sielacht Rüstringen
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
7. DB Services Immobilien GmbH
Immobilienbüro Bremen
Kompetenzteam Baurecht
Bahnhofsplatz 14
28195 Bremen

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
1.	Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever		
	Zu der Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung: Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: Es bestehen keine Bedenken. <u>Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</u> Gegen den Bebauungsplan Nr. 38 bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. <u>Punkt 6.0:</u> Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). <u>Hinweis:</u> Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmes-		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
sungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-chser) sollten gem. Richtlinien der EAE85/95 insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendehammer sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen berücksichtigt werden. Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt, werden gem. Satzung von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen. Dieser Hinweis sollte an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer weitergegeben werden, da die Abfallbehälter 99f. über weitere Strecken transportiert werden müssen.	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 werden die im Plangebiet bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen unverändert übernommen. Eine Veränderung des örtlichen Straßennetzes wird nicht verfolgt, so dass für die Abfallentsorgung die derzeitige Verhältnisse erhalten bleiben.
2. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
Mit Schreiben vom 01.12.2009, Az.: 2-2111/21102-38neu, habe ich gemäß § 4 (1) BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Oldenburger Straße“ Stellung genommen. Darin hatte ich darauf hingewiesen, dass die aufgeführte Möglichkeit der direkten Anbindung von Bauflächen an die Jeversche Straße erst nach erfolgter Umstufung der B 210 möglich ist. Dieses wurde in Pkt. 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 berücksichtigt. Gegen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“ bestehen seitens der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, keine Bedenken. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
3.	Wehrbereichsverwaltung Nord Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover		
	Zur o. a. Planung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 16.12.2009. Neue bzw. weitere Erkenntnisse ergeben sich aus Sicht der Bundeswehr nicht.		Im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 16.12.2009 hat die Wehrbereichsverwaltung auf die Höhenbeschränkungen innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Jever und der möglicher Fluglärmwirkungen im Plangebiet hingewiesen. Die im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzten Bauhöhen bis maximal 17,00 m liegen weit unterhalb der Höhenbeschränkungen. Bezüglich möglicher Fluglärmwirkungen wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet außerhalb der festgelegten Fluglärmzone 2 befindet.
4.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg		
	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Mail vom 11.12.2009 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.		Die im Rahmen der Stellungnahme vom 11.12.2009 hervorgebrachten Hinweise bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen werden bei künftigen Baumaßnahmen entsprechend beachtet.
5.	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake		
	Mit Schreiben vom 07.12.2009 – T Ib – 659/09/He – haben wir zu der oben genannten Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten.		Die im Rahmen der Stellungnahme vom 07.12.2009 hervorgebrachten Hinweise bezüglich des im Plangebiet vorhandenen Leitungsnetzes werden im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen entsprechend beachtet.
6.	Sielacht Rüstringen Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever		
	Das vorbezeichnete Plangebiet liegt im Verbandsgewässer der Sielacht Rüstringen. Die Entwässerung dieses Gebietes ist ausgelegt auf das Gewässer II. Ordnung Nr. 46. Neben dem vorgenannten Bauleitplangebiet ist die Oberflächenentwässerung weiterer Gebiete der Stadt Schor-		Der Anregung bezüglich der Vorlage eines Regenrückhaltekonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 38 wird nicht gefolgt. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die städtebauliche Beordnung eines vorhandenen Siedlungsbereiches mit bestehendem Infrastrukturnetz und nicht um

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	tens auf das Gewässer ausgelegt. Im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung und der zu erwartenden weiteren Verdichtung der Bebauung ist im Rahmen der Gesamtplanung der Bauleitplanung ein Regenrückhaltungskonzept für dieses Gebiet auszuarbeiten. Im Zuge erforderlicher wasserrechtlicher Einleitungsverfahren sind entsprechende Planungen vorzunehmen.		die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Insofern wird die Oberflächenentwässerung weiterhin über die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 vorbereiteten Verdichtungsmöglichkeiten betragen zusätzlich ca. 0,64 ha, was in Anbetracht der Gesamtgröße des Plangebietes von 17,3 ha eine vernachlässigbare Größe darstellt. Aufgrund der vorhandenen Bestandsstrukturen ist davon auszugehen, dass die Verdichtungsmöglichkeiten nur in begrenztem Umfang genutzt werden.
7.	DB Services Immobilien GmbH Immobilienbüro Bremen Kompetenzteam Baurecht Bahnhofsplatz 14 28195 Bremen		
	Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren. Die planfestgestellte Eisenbahnstrecke 1540 Sande - Jever durchquert das Plangebiet von km 7,780 bis km 8,605. Die Bahnanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind lagerichtig wiedergegeben und als solche gekennzeichnet. Hier gilt die Fachplanungshoheit des Eisenbahn Bundesamtes. Aus Sicht der Deutschen Bahn AG haben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung, wenn nachstehende Auflagen und Hinweise beachtet werden: 1. Der Bestand und der Betrieb der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt werden. 2. Bezüglich der durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (u. a. Lärm, Erschütterungen, dynamische Schwingungen), weisen wir auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen		Die nebenstehenden Hinweise der DB 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. Durch die angrenzenden Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes zu erwarten.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen. 3. Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen sind die Richtlinien "Landschaftspflege (Grün an der Bahn)" Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509 oder EMail: dzd-bestellservice@bahn.de. 4. Ab- und Oberflächenwasser dürfen nicht zur Bahn hin abgeleitet werden. 5. Bei Bauanträgen und sonstigen Baumaßnahmen im Planbereich, in direkter und indirekter Nachbarschaft zur Bahn, ist die Deutsche Bahn AG über die rechts im Briefkopf genannte Stelle zu beteiligen.		

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. Janto Just
Brauweg 2
26419 Schortens
4. Leutz-Ohlmeyer – Behrends
Notarin und Rechtsanwälte
Peterstraße 27
26925 Elsfleth

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
1.	Bündnis 90/Die Grünen Fraktion im Rat der Stadt Schortens Utta Schüder Erlenweg 7 26419 Schortens		
	Meine Fraktion bringt folgende Bedenken gegen den B-Plan Nr. 38 vor: <u>Festsetzung der schützenswerten Bäume</u> Die Stadt sollte nicht besser gestellt werden als Privatleute und sollte die in ihrem Eigentum befindlichen schützenswerten Bäume ebenfalls im B-Plan festsetzen. Es wird zwar von der „Selbstbindung“ der Stadt gesprochen, dass sie ihre Bäume schon selbst schützen werde, aber wir erinnern, dass in den 60er Jahren die Alleegebäume in der Menkestraße und in der Plaggestraße dem Autowahn zum Opfer fielen. Die Stadt soll als Vorbild für die Bürger ihre eigenen Bäume durch Festsetzung im B-Plan vor vorschnellem Handeln bewahren. Die beiden prachtvollen Buchen auf dem Grundstück ehemals Rodieck und Seelkopf sollten im B-Plan als schützenswert einbezogen bleiben. Solche Bäume in ein Bauvorhaben zu integrieren, ist eine architektonische Herausforderung, der sich sicher moderne Architekten stellen werden. Wir bitten um Information, nach welchen Kriterien ortsbildprägende Bäumen festgelegt werden. Warum sieht der Anpflanzungsvorschlag nicht auch Buchen und Eichen vor? <u>Von Bebauung frei halten</u> Beim Blick von der Kreuzung B 210/Bahnhofstraße in die Stadt vermittelt der unbebaute Platz in Richtung Bahnhof ein Gefühl von Weite und Groß-		Die Hinweise bzgl. des Baumschutzes werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Einzelfestsetzung der ortsbildprägenden Einzelbäume in den öffentlichen Straßenräumen (z. B. die Lindenreihe an der Oldenburger Straße) wird verzichtet, da sich die Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Schortens befinden und ein ordnungsgemäßer Baumschutz über die Selbstbindung der Stadt sichergestellt ist. Eine Besserstellung der Stadt gegenüber den Bürgern ist somit nicht gegeben. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Gleichzeitig ist es Ziel des Bebauungsplanes Nr. 38, eine städtebauliche Verdichtung zu forcieren. Dementsprechend werden die ortsbildprägenden Einzelbäume, die sich im zentralen Bereich einzelner Grundstückflächen befinden und die einer nutzungsgerechten Bebauung der Grundstücke im Sinne einer Verdichtung entgegenstehen, nicht mehr zum Erhalt festgesetzt. Für die betreffenden Bäume sind im Falle einer Beseitigung entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten. Die übrigen Bäume werden nach Überprüfung der Bestandssituation über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Für diese Vorgehensweise haben sich die Gremien der Stadt Schortens mehrheitlich ausgesprochen. Der Anregung wird gefolgt. Die genannten Baumarten werden in der vorgeschlagenen Pflanzliste ergänzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur städtebaulichen Einfassung des Kreuzungsbereiches Oldenburger Straße / Bahnhofstraße wird im angesprochenen Bereich südlich der Oldenburger Straße eine überbaubare

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
züglichkeit. Die Fläche des ehemaligen Kiosks Heldke sollte aus städtebaulichen Gründen unbebaut bleiben und dementsprechend im B-Plan festgesetzt werden. <u>Radwege</u> Die Radwegesituation im Bereich Oldenburgerstraße/Bahnhofstraße ist u.E. unbefriedigend. Wer per Rad von der Oldenburgerstraße zu Combi will, müsste zweimal die Bahnhofstraße queren, weil nur auf der westlichen Seite ein Radweg verläuft. Die Haupteinfallsstraße nach Schortens/Heidmühle sollte beidseitig mit Radwegen ausgestattet sein, um Querungen zu minimieren und damit zur Verkehrssicherheit beizutragen. Die Situation der Radwege in der Oldenburgerstraße und in der „Grünanlage“ der Ladestraße sollte ebenfalls geregelt werden. In der 20er Zone im Bereich des Bahnhofhotels wird der Radweg auf dem Gehweg weitergeführt, was nach den Verkehrsregeln nicht statthaft ist. In der Ladestraße gibt es nur entlang des Bahnhofgeländes einen Radweg, jedoch nicht durch die Grünanlage. Alle Radwege sollten im B-Plan aufgenommen werden. <u>Parkplatzsituation Westseite der Bahnhofstraße</u> Planung ist, Gebäude entstehen zu lassen, die im Erdgeschoss nach vorne Geschäfte und nach hinten bzw. im Obergeschoss Wohnungen haben. Da die Bahnhofstraße nur wenige Parkbuchten aufweist, bleibt unklar, wo die Parkplätze für die Mieter und die Angestellten und Kunden entstehen sollen. Das Parkplatzproblem ist für die westliche Seite der Bahnhofstraße nicht gelöst. Runterfahren in Tiefgaragen bzw. zu Parkplätzen hinter den Häusern bringen in einer Einkaufsstraße/Flanierzone Störungen und Gefahren mit sich. Beispiel: Ein Investor baut ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 bis 4 Läden/Praxen und 18 bis 20 Wohnungen. Dazu benötigt er ca. 40 bis 45 Parkplätze. Wo soll er diese anlegen und von wo aus werden sie angefahren? <u>Baulinien</u> Auf Seite 10 wird zu den Baulinien gesagt, dass „das Vor- und Zurücktreten eines Gebäudeteils je Fassadenseite bis maximal 2 Meter Tiefe auf einer Einzellänge bis max. 8 Meter ... zugelassen“ wird. Das Zurücktreten erscheint logisch, aber das Vortreten, also das Überschreiten der Baulinie	Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Bereich um den Bahnhof soll weiterhin unbebaut bleiben, wodurch die Sichtachse B 210 in Richtung Bahnhofstraße weitgehend unverändert bleibt. Die Hinweise bezüglich der Radwegesituation werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan Nr. 38 werden die örtlichen Verkehrswege mit ihren Nebenanlagen in ihren Bestand übernommen und als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine separate Ausweisung der straßenbegleitenden Fuß- und Radwege erfolgt nicht. Prinzipiell ist eine Veränderung der Straßenraumsituation im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen möglich. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Eine Verbesserung der örtlichen Radwegesituation ist im Weiteren in den entsprechenden Gremien zu beraten. Die Hinweise zur Parkplatzsituation werden zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, entlang der zentralen Straßenzüge Oldenburger Straße, Bahnhofstraße eine geschlossene Baufront zu erhalten, die nicht durch großräumige Stellplatzanlagen gestört und unterbrochen werden. Dementsprechend erfolgt auf den straßenseitigen Bauflächen ein Ausschluss von Stellplatzanlagen in einer Größenordnung von über 150 m². Einzelne Stellplätze bleiben weiterhin zulässig. Der Großteil der Stellplätze ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen oder in Tiefgaragen anzuordnen, die über Zufahrten an die Erschließungsstraßen verkehrsgerecht anzubinden sind. Bezüglich der Aufenthaltsqualität entlang der Einkaufstraßen stellt dieses die bessere Lösung als vorgelagerte Stellplatzflächen dar. Der Anregung wird nicht gefolgt. Um in den zentralen Straßenzügen eine abwechslungsreiche Gebäudegestaltung bei grundsätzlicher Einhaltung der Bauflucht zu ermöglichen, wird das Vor- und Zurücktreten eines Gebäudeteiles je Fassadenseite bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m erlaubt. Diese Festsetzung erfolgt als Übernahme aus

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
um 2 Meter sollte u. E. unterbleiben.	dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 38.
2. Koenen Rechtsanwälte Picassoplatz 3 48143 Münster	
In oben genannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 23.03.2010 mit dem Sie uns die dortigen Abwägungsvorschläge zu unserem Schreiben vom 22.12.2009 übersandten und uns über die anstehende öffentliche Auslegung informierten. Im Rahmen dieses Verfahrensschritts, also der öffentlichen Auslegung, wird für unsere Mandantin zu den ausgelegten Planungen sowie gleichzeitig inhaltlich auch zu den dortigen Abwägungsvorschlägen zu den hiesigen Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wie folgt Stellung genommen: Bekanntlich hatten wir Ihnen bzw. Ihrem Haus und den beteiligten politischen Gremien in unserem Schreiben vom 21.12.2009 den ansonsten von hier sparsam verwendeten Vorwurf der „Verhinderungsplanung“ nicht ersparen können. Zwischenzeitlich sind in der jetzt vorliegenden Planfassung zwar einige vordergründig Nachbesserungen und Liberalisierungen einiger Festsetzungen erfolgt, jedoch ist letztlich - nur mit anderen, vermeintlich eleganteren planerischen Mitteln dennoch selbiges Ergebnis erzielt worden. Hierfür sind sogar die bisherigen städtebaulichen Ziele, die es mit der bisherigen Planung vermeintlich umzusetzen galt, aufgegeben und neue gefunden worden. Zwar sind einige der in unserem vorbenannten Schreiben vom 22.12.2009 besonders kritisierten detailreichen und bindenden Festsetzungen aufgegeben worden, insbesondere die Bau Fenster (mit entscheidenden Ausnahmen s. u.) aufgeweitet worden, jedoch wurde durch anderweitige Festsetzungen wiederum ein Ergebnis geschaffen, nachdem nur genau eine einzige, den detailreichen Festsetzungen des ersten Entwurfes auffällig gleichende Bebauung möglich sein wird, die aber - wie in Ihrem Haus und auch den beteiligten Gremien anhand der eben nicht vorliegenden entsprechenden Investoranfragen denke ich bekannt sein müsste - nicht realisierbar, weil unrentabel ist. Mithin bleibt angeregt, Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 Baunutzungsverordnung, § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sowie Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 Bau-	Die Hinweise bezüglich der im Planverfahren infolge des Planungsfortschritts durchgeführten Planänderungen werden zur Kenntnis genommen. Die jeweiligen Planänderungen wurden vor dem Hintergrund vorgenommen, einerseits die städtebauliche Zielsetzung der Beordnung und Verdichtung des vorhandenen Ortsbereiches zu sichern und andererseits die eingegangenen Stellungnahmen zu berücksichtigen und den Interessen der Grundstückseigentümern entgegenzukommen. Der Anregung wird weiterhin nicht gefolgt. Wie bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 38 festgesetzt, erfolgt im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein Ausschluss von Vergnü-

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
nutzungsverordnung zuzulassen. Aufgrund der ansonsten und nach wie vor massiven Einschränkungen der Baufreiheit durch die vorliegende Bebauungsplanung ist es erforderlich, zumindest im Rahmen der bereits durch die Mischgebiets-Qualifizierung eingeschränkten möglichen Nutzungsarten noch frei wählen zu können. Das hier gerade die regelmäßig renditestarken Nutzungen der „Vergnügungsstätte“ ausgeschlossen werden, ist insbesondere in Anbetracht der ansonsten bereits mit den wirtschaftlichen Ressourcen des Grundstücks verschwenderisch umgehenden dortigen Planung nach wie vor nicht sachgerecht. Insbesondere führt der Anschluss von Vergnügungsstätten im eingangs näher beschriebenen Sinne auch dazu, dass nunmehr im gesamten Plangebiet und mithin gesamten zentralen Gemeindegebiet derartige auf eine gewisse Zentrumbezogenheit angewiesene Betriebe untersagt sind. Für offensichtlich sämtliche andere im Plangebiet vorgefundenen baulichen Nutzungen wird eine Regelung vorgesehen, nach der sie auch in den vorliegenden Plänen „in ihrem Bestand gesichert“ werden sollen, indem entsprechende Regelungen zur auch zukünftig materiellen Genehmigungsfähigkeit derartiger Einrichtungen aufgenommen werden. Dies kommt sogar für den vermeintlich städtebauliche Zielen einer „Zentrumsentwicklung“ wohl kaum förderlichen Tankstellen zugute. Das jedoch ausgerechnet die auf Grundstück unserer Mandantin beheimatete bauliche Nutzung der „Vergnügungsstätte/Spielhalle“ versagt wird, die ja immerhin eine gewisse Zentrumsbezogenheit hat, ist unsachgerecht. Auch die nach wie vor in der vorliegenden Planung enthaltenen Regelungen zur Geschossigkeit sowie Mindest-Traufhöhe behindern eine wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin. nicht nur vor dem Hintergrund der Ihnen zur Genehmigung vorliegenden Planung. Gerade in Anbetracht der an anderer Stelle noch zu behandelnden Festsetzung eines von Stellplatzeinlagen u. ä. freizuhaltenden breiten Streifens entlang der Straßenachsen wird nochmals angeregt, die Baulinie im straßenseitigen Bereich als Baugrenze vorzusehen, hilfsweise im Bereich des zulässigen Zurücktretens der Baukörper hinter die Baulinie auf bis 4 m zu erweitern. In unserem Schreiben vom 23.12.2009 hatten wir - offenbar richtigerweise - die „konkret vorgeschriebenen Baukörper“ auf dem Grundstück der Mandantschaft kritisiert, also die dort festgesetzten Baulinien. Es ist nunmehr durch andere Festsetzungen eine nahezu ebenso konkrete Planung vorgeschrieben. Zwar existieren keine ausdrücklich so bezeichneten Baulinien mehr im hinteren Bereich des Grundstücks der	gungsstätten, um Beeinträchtigungen und Störungen der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen im Plangebiet entgegenzuwirken und den örtlichen Gebietscharakter zu sichern. Von Vergnügungsstätten jeglicher Art werden strukturschädigende Wirkungen für die künftige innerörtliche Entwicklung erwartet, so dass sie weiterhin ausgeschlossen werden. Nach § 1 (5) und (6) BauNVO können einzelne Nutzungsarten im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 eindeutig gegeben. Eine weitere Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten bezieht sich nur auf Gartenbaubetriebe und in Teilbereichen auf Tankstellen. Die sonstigen, in Mischgebieten nach § 6 BauNVO üblichen Nutzungsarten sind im Plangebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Für die genannten Vergnügungsstätten stehen andernorts im Stadtgebiet von Schortens entsprechende Räume zur Verfügung. Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle unterliegt im Weiteren dem Bestandsschutz. Aus Sicht der Stadt Schortens werden durch den Bebauungsplan keine unverhältnismäßigen Nutzungseinschränkungen vorbereitet. Die Hinweise bezüglich der Regelungen zur Geschossigkeit und zur Mindesttraufhöhe werden zur Kenntnis genommen. 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 zweigeschossigen Bebauung festgelegt, um in den zentralen, straßenseitigen Bereichen eine höhere Bebauung mit innerstädtischem Charakter zu erhalten. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist auch eine eingeschossige Bebauung zulässig. Zugleich werden auf den straßenseitigen Bauflächen Baulinien wie bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt, von denen ein Vor- und Zurücktreten in einer Tiefe von 2,00 m zulässig ist. Ein weiteres Zurücktreten der Gebäude bis auf 4,00 m würde dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung einer einheitlichen Bauflucht entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der oben erläuterten städtebaulichen Vorgaben ist

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Mandantschaft. Jedoch ist durch die Festsetzung einer (faktisch) öffentlichen Grünfläche sowie durch die Festsetzungen zu Geschossigkeit und Baukörper-Höhe sowie des Verbotsstreifens entlang der Straßenachsen abermals eine Situation geschaffen worden, in der dem Grundstückseigentümer nur eine Bebauungsmöglichkeit übrig bleibt. Wenn in Ihrem Haus bzw. dem politischen Gremien entsprechende eindeutige architektonische Vorlieben bzw. Vorgaben auch in der heutigen Zeit noch für sinnvoll und auch gegenüber dem Grundstückseigentümern für vertretbar, also rentabel gehalten werden, so mag überlegt werden, selbst einen zu den dortigen planerischen. Ideen bzw. Ideologien passenden Investor zu suchen, oder das Objekt in Konsequenz des sich ergebenden Übernahmeanspruchs gleich selbst zu übernehmen. Nach der Aussage des Bebauungsplanes, seien „Einzelbäume, die sich im zentralen Bereich einzelner Grundstücke befinden und die einer nutzungsrechtlichen Bebauung der Grundstücke im Sinne einer Verdichtung entgegenstehen, nicht mehr zum Erhalt festgesetzt“. Dies stimmt nicht. Hier sind durchaus im zentralen Bereich der Grundstücksflächen nach wie vor genau zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt worden und darüber hinaus nicht nur diese Bäume, sondern großzügig um diese herum noch eine nicht zur Bebauung freigegebene Fläche, so dass letztlich offensichtlich eine Grünanlage/Grünfläche geschaffen werden soll. Wie der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausdrücklich zu entnehmen ist, sind diese Bäume weder derzeit noch nach einer etwaigen Verwirklichung irgendwelcher Baumaßnahmen auf dem Grundstück ortsbildprägend, insbesondere wären sie nach einer Verwirklichung der dortigen Bebauungsplanung nicht exponiert, sondern hinter der vorgeschriebenen Straßenrand-Bebauung gerade zu versteckt. Ferner sind die vorgesehenen Festsetzungen zum Schutz der festgesetzten Einzelbäume so formuliert, dass keinerlei durchaus denkbare gleichwertige Schutz-Alternativen zugelassen werden. Das die Festsetzung der beiden Einzelbäume insbesondere in Verbindung mit der großzügig um sie herum gebildeten „Grünfläche“, die augenscheinlich weit über den fünf-Meter Radius hinausgeht, durchaus einer nutzungsgerechten Bebauung des Grundstücks entgegensteht, ist bereits anhand der Größe der Fläche zu erkennen, auf der an anderen Stellen des Gemeindegebiets sicher eher zwei Doppelhaushälften o. ä. errichtet werden könnte. Diese Fläche liegt zudem absolut in dem Zentrum des Grundstücks unseres Mandanten und verhindert damit nahezu	eine nutzungsgerechte Bebauung der Mischgebietsflächen in verschiedenen Formen möglich. Die Hinweise 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. Gleichzeitig ist es Ziel des Bebauungsplanes Nr. 38, eine städtebauliche Verdichtung zu forcieren. Dementsprechend werden die ortsbildprägenden Einzelbäume, die sich im zentralen Bereich einzelner Grundstücksflächen befinden und die einer nutzungsgerechten Bebauung der Grundstücke im Sinne einer Verdichtung entgegenstehen, nicht mehr zum Erhalt festgesetzt. Dieses ist beispielsweise bei den straßenseitigen Bäumen auf der östlichen Seite der Bahnhofstraße der Fall, die bei entsprechenden Ersatzpflanzungen für eine bauliche Nutzung entfernt werden können. Dies stellt im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan eine deutliche Verbesserung der Baumöglichkeiten dar. Die übrigen Bäume wurden nach Überprüfung der Bestandssituation über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Für diese Vorgehensweise haben sich die Gremien der Stadt Schortens mehrheitlich ausgesprochen. Dieses betrifft ebenfalls die Grundstücke im Bereich Bahnhofstraße Ecke Oldenburger Straße. Hier werden die Bäume in den Randbereichen der Grundstücke mit jeweiligen Schutzabständen (mind. 5,00 m Abstand von der Stammmitte) festgesetzt. Aufgrund der Gruppierung der Bäume ergibt sich in inselartiger Form eine nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zur Berücksichtigung des prägenden Erscheinungsbildes des Baumensembles entsprechend großzügig gefasst wird. Die verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch ausreichend dimensioniert, um eine städtebauliche Verdichtung umzusetzen. Entgegen der Vorentwurfsfassung (Stand November 2009) mit der

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
(s. o.) jedwede bauliche Entwicklung. An anderen Stellen des Plangebiets hat sich die dortige Planung von ebensolchen Bäumen, entsprechend der eigenen Vorgabe von Einzelbäumen in zentraler Grundstückslage ohne weiteres trennen können, ohne erkennbaren (zu respektierenden) Anlass einer Differenzierung. Insbesondere kann der zivilrechtliche Grundstückszuschnitt kein Maßstab sein. Nach wie vor sind auch nach der Begründung zum Bebauungsplan und auch den grafischen Festsetzungen sämtliche Nebenanlagen, insbesondere offensichtlich Stellplatzanlagen jeglicher Art an in und auf den straßenseitigen Grundstücksflächen als „unzulässig“ vorgesehen. Wie mit diesen Vorgaben der durch die vermeintlich gewünschte „Verdichtung“ auch und gerade durch gewerbliche Nutzungen auf den Grundstück, auch im hinteren Bereich, und insgesamt im Plangebiet entstehende Parkplatzbedarf befriedigt werden soll, bleibt offen. Zudem sind die gewählten Maße dieser Festsetzung ganz offensichtlich willkürlich gewährt und zur Erreichung des angegebenen städtebaulichen Ziels nicht erforderlich. Insgesamt bleibt leider festzustellen, dass trotz zunächst bedeutsam erscheinender Anpassungen, die bis zu einer Neukonzeption der ursprünglich geäußerten städtebaulichen Ziele gingen, auch der neuerlich vorgelegte Bebauungsplan letztlich offensichtlich doch wieder nur dem (einzig?) Ziel dient, eine Gewerbeansiedlung zu verhindern. Durch die Wechselwirkung der o. g. Festsetzungen ist letztlich doch wieder die (viel zu) rigide Wirkung der ehemals vorgesehenen Baufenster hergestellt, es sind gewissermaßen nur andere Werkzeuge zur Erzielung der gleichen Ergebnisse verwendet worden.	Einzelfestsetzung von Baufenstern sehen die Planfestsetzungen des Entwurfes eine zusammenhängende Baufläche vor, die in unterschiedlicher Weise durch mischgebietskonforme Nutzungen beansprucht werden kann. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 38 werden im gesamten Plangebiet Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um entlang der Straßenzüge eine einheitliche Entwicklung zu erzielen. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Nutzungen uneingeschränkt zulässig. Des Weiteren sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen entlang der Bahnhofstraße, der Oldenburger Straße und der Menkestraße Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von $\geq 150 \text{ m}^2$, die einem Vorhaben dienen, nicht zulässig, um die betreffenden Planbereiche gemäß der städtebaulichen Zielsetzung für eine hochbauliche Nutzung vorzuhalten. Einzelne Stellplätze unterhalb der o. g. Flächengröße (max. 6 Stellplätze) bleiben weiterhin zulässig. Der Ausschluss von großflächigen Stellplatzanlagen umfasst die straßenseitigen Bereiche beidseitig der Bahnhofstraße und der Oldenburger Straße bis zur Straßeneinmündung Grön Winkel, die als zentrale Geschäftsbereiche entwickelt werden sollen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung im Bereich Oldenburger Straße Ecke Bahnhofstraße wird seitens der Stadt Schortens grundsätzlich begrüßt, sofern die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 berücksichtigt werden und sich das Vorhaben verträglich in den vorhandenen Ortsbereich einfügt. Grundsätzlich sind alle Mischgebietsnutzungen nach § 6 BauNVO mit Ausnahme der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe im betreffenden Ortsbereich zulässig.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
3.	Janto Just Brauerweg 2 26419 Schortens		
	Gegen den Ausschluss von großflächigen Parkplätzen an der Oldenburger und Bahnhofstraße erhebe ich Bedenken. Großflächige Parkplätze sind der größte Trumpf der Schortenser City, unser größter Wettbewerbsvorteil insbesondere gegenüber Jever. Großflächige Parkplätze machen es möglich, Discounter in der City anzusiedeln. Discounter sind die mit Abstand stärksten Kundenmagneten und ziehen deshalb auch am stärksten Folgegeschäfte an. Wenn wir unsere City im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen entwickeln wollen, müssen wir vor allem Discountern optimale Ansiedlungsbedingungen bieten. Discounter vergrößern sich ständig. Sie benötigen mehr Verkaufs- und mehr Parkplatzfläche – siehe die jüngsten Neubauten von Lidl, Aldi und Combi. Netto ist es dementsprechend an seinen beiden alten Standorten zu eng. Verkaufs- und Parkflächen sind zu klein. Es kann nur im Interesse der Stadt liegen, Netto eine größere Entwicklungsfläche in der Stadt zu bieten. Ein zusätzlicher großflächiger Parkplatz an der Oldenburger/Bahnhofstraße reißt zweifellos eine Lücke in die geschlossene Bebauung. Das ist für die Oldenburger Straße aber gerade sinnvoll und eine zusätzliche Entwicklungschance. Die Oldenburger Straße leidet gegenüber der Menkestraße seit vielen Jahren an ihrer engen Bebauung mit entsprechend wenigen Parkplätzen vor den Geschäften. Die vorhandenen rückwärtigen Parkplätze werden nicht so gut angenommen, um einen Ausgleich zu schaffen. Ein Investor hat aufgrund der Parkplatznot bereits die Flucht in die Tiefe angetreten, eine zweite Planung für eine Tiefgarage liegt vor. Tiefgaragen werden von Kunden, zumal auf dem Land, aber noch schlechter angenommen als rückwärtige Parkplätze. Sie eignen sich allenfalls für die Mitarbeiter der Geschäfte. Wenn wir Kundenlauf und Sogwirkung für weitere und größere Geschäfte haben wollen, brauchen wir an der Oldenburger Straße mehr straßenseitige Parkmöglichkeiten. Es würde der Entwicklung der Oldenburger Straße also sehr gut tun, wenn dort ein großflächiger, nicht rückwärtiger Parkplatz entstehen könnte. Der Mangel an städtebaulicher Attraktivität eines großflächigen Parkplatzes wird durch die Magnetwirkung eines dann leichter anzusiedelnden Discounters auf Folgegeschäfte und weitere Investoren kompensiert.		Die Hinweise bezüglich des Ausschlusses großflächiger Stellplatzanlagen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes sind innerhalb des zentralen Geschäftsbereiches von Schortens-Heidmühle auf den straßenseitigen Grundstücksbereichen, insbesondere im Bereich der prägnanten Eckgrundstücke, großflächige Stellplatzanlagen über 150 m² Fläche zu vermeiden. Die betreffenden Grundstücksbereiche entlang der Hauptstraßen sollen vorrangig einer raumbildenden Bebauung für Mischnutzungen zugeführt werden. Die notwendigen Stellplatzanlagen sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen anzuordnen. Einzelne Stellplätze unterhalb der o. g. Flächengröße (max. 6 Stellplätze) bleiben im straßenseitigen Raum weiterhin zulässig. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Vorgaben ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in einer Größenordnung bis 800 m² Verkaufsfläche, wie z. B. die geplante Netto-Ansiedlung, innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) grundsätzlich möglich. Bei den angesprochenen Discountern handelt es sich in der Regel jedoch um großflächige Einzelhandelsbetriebe, die innerhalb des Plangebietes ohnehin nicht zulässig wären. Die jeweiligen Einzelhandelsmärkte sind bereits an anderen Standorten außerhalb des Kernbereiches der Stadt Schortens vertreten, so dass die Versorgungssituation innerhalb des Kommunalgebietes sichergestellt ist. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit Magnetwirkung wird seitens der Stadt Schortens grundsätzlich begrüßt, sofern sich das jeweilige Vorhaben verträglich in den vorhandenen Ortsbereich einfügt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung des kleinstädtischen Charakters innerhalb des Plangebietes und zum Erhalt der städtebaulichen Qualität sind die großflächigen Stellplatzanlagen vornehmlich in den rückwärtigen Lagen oder in Tiefgaragen anzuordnen. Ein qualitätsvolles städtebauliches Umfeld kann hierbei ebenfalls dazu beitragen, mögli-

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	che Investoren und Nutzungen mit Magnetwirkung anzuziehen.
4. Leutz-Ohlmeyer – Behrends Notarin und Rechtsanwälte Peterstraße 27 26925 Elsfleth	
In vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich Ihnen ausweislich der in Kopie anliegenden Vollmacht die Interessenwahrnehmung der Erbengemeinschaft Mühlena, vertreten durch Herrn Jan Mühlena, Moorsumer Str. 37, Schortens, an. Hintergrund meiner Beauftragung ist, dass meine Mandantschaft hinsichtlich der beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Oldenburger Straße“ begründete Bedenken hat, die im Folgenden dargestellt werden: A) <u>Eigene Zielsetzung zur Neuaufstellung:</u> Ausweislich der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 heißt es, dass Sinn und Zweck dieser Neuplanung die Aktualisierung und Anpassung der Bauleitplanung an die geänderten städtebaulichen Anforderungen seit 1997 ist. Es soll eine Verdichtung der gewachsenen Siedlungsräume durch eine verträgliche Erneuerung des zentralen Geschäftsbereiches bewirkt werden, wobei die städtebauliche Neuentwicklung im Hinblick auf Wohnfunktionen berücksichtigt werden soll. Dabei ist die Stärkung des zentralen Geschäftsbereiches, d. h. auch im Bereich der Bahnhofstraße, ein wesentliches Ziel. Daneben soll aber auch die Wohnnutzung entwickelt und intensiviert werden, wobei eine Neubebauung straßeinseitig zu erfolgen hat. B) <u>Tatsächliche beabsichtigte Regelung:</u> Unter Berücksichtigung dieser eigenen Begründungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 scheint deren planerische Umsetzung nur bedingt geeignet, die selbst definierten Ziele zu erreichen. Denn eine Vielzahl der beabsichtigten Regelungen sind wenig zielführend bzw. sogar widersprüchlich. Insbesondere im Hinblick auf das Grundstück meiner Mandantschaft, belegen in der Bahnhofstraße, Blatt 11828, Flur 18, Flurstück 66/162, gehen die geplanten Festsetzungen am avisierten Ziel vorbei. I) <u>Festsetzung hinsichtlich der Intensität der zulässigen Bebauung:</u> Ausweislich der Neuplanung soll das Grundstück meiner Mandantschaft	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Festsetzungen für das Grundstück Bahnhofstraße 4 sind zum Teil nicht korrekt. Das betreffende Grundstück befindet

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
im Planbereich MI I belegen sein. Durch diese Einordnung wird das Grundstück sowohl im Hinblick auf die Intensität der Bebauung, als auch auf die Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie auch hinsichtlich der maximalen Traufhöhe erheblich schlechter gestellt werden, als die direkten Nachbargrundstücke westlich (66/185) und östlich (66/160), die beide dem Planbereich MI 2 zugeordnet wurden. Eine sachlich vernünftige Begründung kann dafür nicht erkannt werden. Insbesondere widerspricht genau diese Neufestsetzung in Bezug auf das Grundstück meiner Mandantschaft der eigenen Intention, eine möglichst einheitliche Gestaltung in diesem Bereich in vergleichbarer Bauweise herbeizuführen und die Bebauung zu intensivieren. Denn eine eventuelle Umnutzung dieses Grundstücks unter Berücksichtigung der beabsichtigten Neuplanung wird erheblich eingeschränkt und erschwert, da eine zum Umfeld vergleichbare Bebauung, wie dieses angestrebt ist, so gerade verhindert wird. Unter dem Aspekt der Verdichtung der städtebaulichen Nutzung wäre es mehr als angezeigt, dieses Grundstück ebenso intensiv nutzen zu können, wie die Nachbargrundstücke, was aber gerade nicht zulässig sein soll, ohne dass dafür ein Grund erkennbar ist. Das Grundstück meiner Mandantschaft liegt direkt an der Bahnhofstraße und ist deshalb auch planerisch identisch mit den Nachbargrundstücken an der Bahnhofstraße und somit in den Planbereich MI 2 aufzunehmen. II) <u>Festsetzung hinsichtlich der Erschaffung von Nebenanlagen wie Parkplätzen:</u> Hinzu kommt noch, dass gemäß der Neuplanung eine Untersagung der Schaffung von Parkflächen in einem Streifen von 15 m zur Bahnhofstraße vorgesehen ist, die eine größere Fläche als 150 m² aufweisen, obwohl die gewerbewirtschaftliche Situation im Bereich Ecke Oldenburger Straße/Bahnhofstraße gefördert werden soll. Es kann doch nicht ernsthaft zweifelhaft sein, dass eine günstige Parksituation in unmittelbarer Nähe zu Handel- und Gewerbetreibenden in erheblichem Maße für die Besucherfrequenz relevant ist. Da in erkennbarer Nähe zu diesem Förderungsbereich jedoch keine alternativen nennenswerten Parkflächen vorhanden sind, erschließt sich diese beabsichtigte Neuüberplanung nicht, sondern steht diametral zu den gewünschten Zielen. Denn wenn auf den Grundstücken, deren straßenseitige Bebauung gewünscht ist, nennenswerte Parkflächen geschaffen werden müssen, wäre dieses dann lediglich im hinteren Bereich der jeweiligen Grundstücke möglich. Dieses steht jedoch im Widerspruch zu der Absicht, die bereits vorhandene Wohnnut-	sich im straßenseitigen Bereich (in einer Tiefe von 15,00 m) innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes (MI2) mit den dort geltenden Maßzahlen (GRZ 0,6, Mindestgeschossigkeit II, maximale Firsthöhe 12,00 m). Diese Festsetzungen stimmen mit denen für die Nachbargrundstücke (Flurstück 66/185 und 66/160) überein, so dass keine Benachteiligung gegeben ist. Der rückwärtige Bereich ist dem Mischgebiet (MI1) mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Firsthöhe von 10,00 m zulässig. Die rückwärtigen Grundstücksflächen der Nachbargrundstücke werden ebenfalls dem Mischgebiet (MI1) allerdings mit anderen Maßzahlen (GRZ 0,6, III, Firsthöhe 12,00 m) zugeordnet. Zur Angleichung der Planinhalte werden im Bereich des Flurstückes 66/162 die betreffenden Maßzahlen angepasst, so dass eine einheitliche Gestaltung der Grundstücke erfolgen kann. Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 38 werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes insbesondere durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 bzw. 0,4 auf 0,6 sowie durch die Anhebung der zulässigen Geschossigkeit von II auf III die Baumöglichkeiten erweitert. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 sind innerhalb des zentralen Geschäftsbereiches von Schortens-Heidmühle auf den straßenseitigen Grundstücksbereichen großflächige Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von $\geq 150 \text{ m}^2$ zu vermeiden, um die betreffenden Planbereiche für eine hochbauliche Nutzung vorzuhalten. Die jeweiligen Grundstücksbereiche entlang der Hauptstraßen sollen vorrangig einer raumbildenden Bebauung für Mischnutzungen zugeführt werden, wodurch die räumliche Situation verbessert und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden soll. Die notwendigen Stellplatzanlagen sind daher auf den rückwärtigen Grundstücksflächen so anzuordnen, dass eine verträgliche Situation mit den benachbarten Wohnnutzungen geschaffen wird. Dieser Aspekt des konfliktfreien Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe ist innerhalb eines Mischgebietes grundsätzlich zu beachten. Einzelne Stellplätze unterhalb der o. g. Flächengröße (max. 6 Stellplätze) bleiben weiterhin auch im straßenseitigen Bereich zulässig.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	zung zu schützen Insbesondere widersprüche dieser Umstand der künftig vorgesehenen eingeschränkten Nutzung der Erdgeschosse zu Wohnzwecken. Denn diese Nutzung soll lediglich auf der Rückseite der Gebäude stattfinden. Eine sinnvolle und verträgliche Planung ist dem nicht zu entnehmen. Entweder man will die gewerbliche Nutzung des Bereiches fördern, um eine notwendige Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, bei Schonung der vorhandenen oder entstehenden Wohnnutzungen, oder der Planungsbereich soll in erster Linie intensiven Wohnzwecken gewidmet werden, Im Falle der ernsthaften Verfolgung des ersten Zieles ist es in jedem Falle erforderlich, eine angemessene Parksituation schaffen zu können, was bei der aktuellen Planung nicht möglich ist. Beide Ziele lassen sich jedoch in einem so räumlich engen Bereich wie insbesondere der Bahnhofstraße nicht sinnvoll kombinieren. Aber auch wenn eine Intensivierung der Wohnnutzung gewollt ist, wäre die Möglichkeit der Schaffung von adäquaten Parkflächen eine Notwendigkeit, im heutigen Zeitalter der Mobilität, insbesondere bei Grundstücken mit Mischnutzung, Denn bei diesen Grundstücken ist sowohl dem Parkbedarf der gewerblichen Nutzung, wie auch der Wohnnutzung adäquat Rechnung zu tragen. Aber genau diese mangelnde Stringenz der Planung führt zu den dargelegten Widersprüchen in der Neubebauung, so dass diese so nicht bestehen bleiben kann.		Aus Sicht der Stadt Schortens stellen die städtebaulichen Zielsetzungen keinen Widerspruch zu der geplanten Entwicklung der Geschäftsbereiche durch mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen dar. Denn ein qualitätsvolles städtebauliches Umfeld kann nachhaltig dazu beitragen, mögliche Investoren und Nutzungen mit Magnetwirkung anzuziehen, die sich verträglich in den vorhandenen Ortsbereich einfügen.
III)	<u>Festsetzung des Baumbestandes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 6 (66/160):</u> Auch die geplante Festschreibung der Erhaltungspflicht hinsichtlich des Baumbestandes im Planbereich kann nur als unstrukturiert bezeichnet werden. Denn ausweislich der Begründung der Neuplanung heißt es unter Punkt 5.4 Abs. 6, dass der innerhalb des östlich der Bahnhofstraße gelegenen Mischgebietes MI 2 örtliche Baumbestand festgesetzt wird, wodurch eine zentrale straßenseitige Bebauung erzielt werden soll. Ferner heißt es unter Punkt 5.12 Abs. 1, dass besonders ortsprägende Baumbestände schützenswert seien und somit als Baumbestand festgesetzt werden. Und in Abs. 2 heißt es, dass vornehmlich Bäume in die Festsetzung aufgenommen werden, die auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke stehen, um eine beabsichtigte straßenseitige Bebauung zu gewährleisten. Unter Anwendung dieser Maximen lässt sich kein Umstand erkennen, der die Festsetzung des Baumbestandes nachvollziehbar macht. Denn wenn der erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt werden soll, so hat die Festsetzung auch umfassend zu erfolgen und nicht nur rudimentär. Denn un-		Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Gleichzeitig ist es Ziel des Bebauungsplanes Nr. 38, eine städtebauliche Verdichtung zu forcieren. Dementsprechend werden die ortsbildprägenden Einzelbäume, die sich im zentralen Bereich einzelner Grundstückflächen befinden und die einer nutzungsgerechten Bebauung der Grundstücke im Sinne einer Verdichtung entgegenstehen, nicht mehr zum Erhalt festgesetzt. Dieses ist beispielsweise bei den straßenseitigen Bäumen auf den Grundstücken Bahnhofstraße Nr. 4 und 6 der Fall, die bei entsprechenden Ersatzpflanzungen für eine bauliche Nutzung entfernt werden können. Die übrigen Bäume in den Randbereichen der Grundstücke werden nach Überprüfung der Bestandssituation über eine Festsetzung im Bebauungsplan mit entsprechenden Schutzabständen gesichert. Für diese Vorgehensweise haben sich die Gremien der Stadt Schortens mehrheitlich ausgesprochen.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
ter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten können diverse Bäume als Ortsbildprägend erkannt werden, die insbesondere in den öffentlichen Verkehrsflächen belegen sind. Dieser schützenswerte Baumbestand wird aber gerade nicht in die beabsichtigte Neuplanung aufgenommen, da die Stadt Schortens von einer Selbstverpflichtung zur Erhaltung dieses Baumbestandes ausgegangen ist. Selbst wenn eine solche Selbstbindung bestehen sollte, kann diese nicht die ordnungsgemäße Festsetzung im planerischen Bereich ersetzen. Denn der Bebauungsplan hat als Satzung Gesetzescharakter und Außenwirkung mit Drittbezug, auf den sich die Bürger berufen können. Genau dieses ist bei einer angenommenen Selbstverpflichtung nicht der Fall. Daher ist der als schützenswert erkannte Baumbestand auch der öffentlichen Verkehrsflächen in eine Neuplanung mit aufzunehmen. Soweit es um die Festsetzung der bebaubaren Grundstückflächen unter Berücksichtigung des Baumbestandes auf den Grundstücken Bahnhofstraße 4 und 6 geht, so kann die geplante Festsetzung nicht nachvollzogen werden. Denn dieser Baumbestand ist in keiner Form so exponiert, dass eine Ortsbildprägung angenommen werden kann. Auch ist die Anordnung dieses Baumbestandes nicht so geartet, dass deren Erhalt eine straßenseitige Bebauung begünstigt oder gar erzwingt. Tatsächlich ist das Gegenteil der Fall. Gerade durch den Bestandsschutz der Bäume wird die Bebaubarkeit des Grundstücks meiner Mandantschaft im Frontbereich des Grundstückes erschwert. Durch die Festsetzung dieses Baumbestandes erfolgt eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze. Denn der Schutzradius um die Bäume von 5 m verbietet eine Oberflächenversiegelung oder die Bebauung in diesem Bereich. Vielmehr ist es tatsächlich so, dass diese Bäume in erheblichem Umfang die Lichtverhältnisse des Grundstücks meiner Mandantschaft beeinträchtigen, abgesehen davon, dass auch Unmengen von Laub von diesen Bäumen auf das Grundstück meiner Mandantschaft herübergeweht werden. Hinzu kommt noch, dass der südwestlichste Baum bereits an einem massiven Schimmelpilzbefall leidet, so dass ohnehin um dessen Standfestigkeit in naher Zukunft zu fürchten ist. Außerdem sind Bäume von diesem Format vollkommen ungeeignet, in der Nähe von Grundstücksgrenzen auch noch in ihrem Bestand geschützt zu werden. Auch haben die Bäume ohnehin in der Vergangenheit bereits Schaden durch einen nicht fachgerechten Rückschnitt erlitten, so dass die Erhaltungswürdigkeit auch unter diesem Aspekt mehr als fraglich erscheint.	Auf die Festsetzung der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann verzichtet werden, da die Stadt hier für einen ordnungsgemäßen Baumschutz Sorge tragen wird. Bezüglich des Baumbestandes im südlichen Randbereich des Grundstückes Bahnhofstraße Nr. 6 wird darauf hingewiesen, dass die betreffenden Bäume bereits im bisherigen Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzt worden sind. Im Zuge der Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist seitens des Fachbereiches Bauen der Baumbestand im Plangebiet hinsichtlich seiner Erhaltungswürdigkeit überprüft worden. Demzufolge werden die betreffenden Bäume weiterhin als Ortsbildprägend eingestuft und zum Erhalt mit einem Schutzabstand von 5,00 m festgesetzt. Im Bereich des in Rede stehenden Flurstückes 66/162 berücksichtigt die Baugrenze jedoch die vorhandene Bebauung, so dass bei Neugestaltung eine gleichwertige Bebauung auch im Hinblick auf die erforderlichen Grenzabstände möglich wäre.

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
IV)	<u>Resumee:</u> Insgesamt kann daher nachvollzogen werden, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Oldenburger Straße“ an Stringenz und Zielorientiertheit vermissen lässt und daher in sich nicht schlüssig ist. Denn diese Neufestsetzungen führen insbesondere für das Grundstück meiner Mandanten dazu, dass eine neuerliche Bebauung dieses Grundstückes nicht nur weniger intensiv als die Nachbargrundstücke möglich ist. Auch wäre lediglich eine straßenseitige Bebauung möglich und es dürften keine nennenswerten Parkflächen in einem Streifen von 15 m Breite zur Bahnhofstraße errichtet werden. Ferner wird das Grundstück hinsichtlich seiner Bebaubarkeit im straßenseitigen Bereich massiv durch diesen geplanten Bestandsschutz der Bäume im östlichen Bereich beeinträchtigt. Ferner widerspricht die geplante Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume den übergeordneten Zielen der Landesraumordnung. Selbst wenn eine Vereinbarkeit vorliegen sollte, was vorliegend nicht erkannt werden kann, wird diese Neuerstellung des Bebauungsplanes eine solche Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume gerade nicht bewirken, da insbesondere die dafür erforderlichen Parkflächen nicht geschaffen werden können. Nach alledem kann der aktuell vorgelegte Entwurf weder der vorgegebenen Zielsetzung gerecht werden, noch ist zu erkennen, dass insbesondere die Einordnung des Grundstücks meiner Mandantschaft in das Gebiet MI I nachvollzogen werden kann, noch dass die auf den Nachbargrundstück 66/160 zur Erhaltung festgesetzter Bäume in irgendeiner Form erhaltenswert sind.		Die abschließenden 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 Bestandssituation (Bebauung und ortsbildprägender Baumbestand) soll ein angemessener und verträglicher Entwicklungsspielraum für eine städtebauliche Erneuerung des innerörtlichen Bereiches von Schortens geschaffen werden. Hauptaugenmerk liegt hierbei auf den Straßenzügen Bahnhofstraße, Oldenburger Straße und Menkestraße, die dem zentralen Geschäftsbereich zuzuordnen sind. Für das Grundstück Bahnhofstraße Nr. 4 werden hierbei im Vergleich zu den Nachbargrundstücken gleichwertige Bauverhältnisse geschaffen. Wie auch in anderen Planbereichen wird der ortsbildprägende Baumbestand zum Erhalt festgesetzt und die straßenseitigen Bauflächen in einer Tiefe von 15,00 m sind für großflächige Stellplatzanlagen nicht zulässig. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Vorgaben ist eine ortsverträgliche und nutzungsgerechte Verdichtung innerhalb des Mischgebietes möglich, wodurch den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen entsprochen wird. Seitens der zuständigen unteren Landesplanungsbehörde (LK Friesland) sind bezüglich des Planvorhabens keine Bedenken geäußert worden