

## Niederschrift

über die 32. öffentliche Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Schortens

---

**Sitzungstag:** Mittwoch, 22.06.2011  
**Sitzungsort:** Bürgerhaus Schortens, Weserstraße 1  
**Sitzungsdauer:** 17:00 Uhr bis 21:05 Uhr

### Anwesend sind:

Ausschussvorsitzende Anne Bödecker

Ausschussmitglieder Manfred Buß  
Dr. Almut Eickelberg  
Michael Fischer  
Peter Gamperl  
Wolfgang Ottens  
Manfred Schmitz  
Utta Schüder  
Ralf Thiesing

Grundmandat Janto Just

Gäste Dieter Köhn  
Frau Staiger, GMA, zu TOP 6  
Herr Glaum, Architekturbüro A&S, zu TOP 7  
Herr Kapels, Architekturbüro Kapels, zu TOP 7  
Herr Wollny-Wagenfeld, Fa. Eggersmann, zu TOP 11

Von der Verwaltung  
nehmen teil: Bürgermeister Gerhard Böhling  
StAR Thomas Berghof  
VA Elke Bielefeld

### Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung  
  
Die Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit  
  
Die Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Zahl der anwesenden Ratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 13.04.2011 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen gestellt.

6. Vorstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes  
**SV-Nr. 06//1233**

Frau Staiger von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) stellt sich persönlich sowie den bisherigen Erhebungs- und Arbeitsprozess kurz vor. Danach erläutert sie das erstellte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept.

Schwerpunktmäßig werden:

- Ziele für die Einzelhandelsentwicklung
- Sortimentslisten (zentrenrelevante und nichtzentrenrelevante)
- Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (Zentren- und Standortstruktur)
- Verbesserungen der quartiersnahen Versorgung

erläutert und besprochen.

Ziel dieses Konzeptes soll sein, die Ansiedlung von großflächigen Betrieben außerhalb des Innenstadtbereiches zu vermeiden und somit die Innenstadt zu schützen und weiter zu entwickeln. BM Böhling erklärt, dass das Einzelhandelskonzept (EHK) im Nachtrag zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes in Auftrag gegeben wurde, um die Innenstadt für die Zukunft zu stärken. Das EHK soll eine Richtschnur für die städtebauliche und gewerbliche Entwicklung der Zukunft sein.

Frau Staiger führt aus, dass nach ihrem Gutachten kein Lebensmittelmarkt im Fachmarktzentrum (FMZ) anzusiedeln ist, um die Kaufkraft im Innenstadtbereich zu erhalten bzw. nicht zu schwächen. Sie hat jedoch festgestellt, dass es eine Nahversorgungslücke im Ortsteil Ostiem gibt. Ebenso werden Entwicklungspotenziale in Middelsfähr / Roffhausen in der Branche Nahrungs- und Genussmittel durch die vorhandene / steigende Anzahl der Beschäftigten des TCN und des Interkommunalen Gewerbegebietes festgestellt. Deshalb sollte ein Nahversorger in Roffhausen angesiedelt werden.

RM Just kritisiert, dass die Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der zentrenrelevanten Sortimente sehr weitgehend ist. Der Investor des FMZ ist seinerzeit hergeholt worden, mit der Zusage, dort alle Sortimente, außer Lebensmittel, anbieten zu können. Hierzu erklärt Frau Staiger, dass die derzeitigen Geschäfte Bestandsschutz haben. Für die Zukunft wären einige Sortimente jedoch durch anschließende Bauleitplanung ausgeschlossen.

RM Just sieht für die Innenstadt keine Gefährdung durch die vorhandenen Sortimente des FMZ. Frau Staiger erklärt, dass nach dem neuen Raumordnungsprogramm bestimmte Sortimente dezentral nicht mehr angesiedelt werden sollten. Eine Weiterentwicklung der Innenstadt parallel mit der Zulassung bestimmter Sortimente an dezentraler Stelle ist nicht zu realisieren.

RM Thiesing fügt an, dass die Sortimentsliste justiziabel sein muss und verweist insbesondere auf die Erläuterungen der Fachbehörden in den Arbeitskreissitzungen.

RM Fischer weist auf die kostenintensive Ortskernsanierung hin. Er spricht sich in diesem Zusammenhang für den Erhalt der Innenstadt aus.

In Bezug auf eine Entwicklung in den Ortsteilen Roffhausen / Middelsfähr verweist RM Fischer auf die Überalterung in diesen Ortsteilen und spricht sich für eine Verbesserung der Grundversorgung aus. Auf Anfrage erklärt BM Böhling, dass diesbezüglich seit einiger Zeit Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und potentiellen Investoren geführt werden. Im Fall einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes würde dadurch eine Verbesserung und Grundversorgung in Roffhausen / Middelsfähr entstehen.

RM Bödecker lehnt eine Entwicklung mit einem Nahversorger im Bereich Ostiem ab. RM Just weist in diesem Zusammenhang auf die Empfehlung im EHK hin.

BM Böhling sowie RM Bödecker regen an, dieser Empfehlung nicht zu folgen und den Bereich der Nahversorgungsentwicklung im südlichen Stadtteil (Ostiem) zu streichen.

Frau Staiger fügt an, dass dieses nur eine Empfehlung aus Sicht des Gutachters ist. Sie macht deutlich, dass das EHK kein Konzept für die Ewigkeit ist, sondern Entwicklungen nach 5 – 7 Jahren zu beobachten sind.

RM Thiesing erläutert, dass kein Investor einen Lebensmittelmarkt errichten kann, da es hierfür keinen Bebauungsplan gibt. StAR Berghof führt weiter aus, dass für diesen Bereich planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssten, da eine Realisierung eines Lebensmittelmarktes im WA-Gebiet unzulässig ist. Er regt an, den Empfehlungen der Gutachterin zu folgen.

Der Antrag von RM Just, der Empfehlung des Gutachtens in dieser Sache nicht zu folgen, wird mehrheitlich abgelehnt.

**Der Rat möge beschließen:**

Das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitete und vorgelegte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Schortens wird anerkannt.

7. Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp" - Vorentwurf **SV-Nr. 06//1234**

Herr Glaum vom Architekturbüro A&S aus Hude stellt sich kurz vor. Anschließend erläutert er den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“. Es sollen 65 Bauplätze entstehen. Auf Anfrage erläutert er, dass die Zuwegung vom Klosterweg im Moment noch nicht geklärt, der Investor jedoch optimistisch ist, dass eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer erzielt werden kann. Ferner erläutert er den Verlauf der Schutzzonen (Wasserschutzzone III B und Lärmschutzzone 2). Er regt an, die Gebäudehöhen festzusetzen, um damit den Nachweisen für Vollgeschosse aus dem Weg zu gehen. Ebenfalls sollend die Grundstücksgrößen im WA 2 für Einzelhäuser auf mind. 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser auf mind. 750 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang weisen sowohl BM Böhling als auch RM Fischer darauf hin, den Grundsatzbeschluss bezüglich der Grundstücksgrößen neu zu diskutieren und evtl. zu ändern. Dieses sollte in einem der nächsten Planungsausschüsse beraten werden.

Herr Kapels vom Architekturbüro Kapels, Zetel, erläutert den Plan bezüglich des Betreuten Wohnens. Es sollen Wohnungen in einer Größenordnung von 55 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> hergestellt werden. Eine reine Pflegeeinrichtung ist in diesem Bereich nicht möglich, daher soll eine Kombination aus Betreutem Wohnen mit einer 24-Std.-Ambulanz angeboten werden.

RM Thiesing übt Kritik an der Planunterlage und den textlichen Festsetzungen. Unter anderem führt er aus, dass die Festsetzung der Gebäudehöhen nicht den Beschlüssen der Vergangenheit entspricht. Er tendiert dazu, maximale Firsthöhen zu bestimmen (z. B. max. 11 m im WA 2) sowie eine Dachneigung von mind. 30° festzusetzen. Zum anderen sollte die Höhe über Straßenniveau nicht exakt mit 30 cm festgeschrieben werden. Hier sollte mehr Spielraum gegeben werden. Als Anmerkung wird von ihm angeregt, im gesamten Plan die Angabe „WA2“ aufzuführen, um Irritationen zu vermeiden. Das Pflanzgebot für Privatgrundstücke sollte herausgenommen werden, da dieses in der Vergangenheit noch nie festgeschrieben wurde.

**Hinweis der Verwaltung:**

In der Vergangenheit wurde vermehrt die Festsetzung eines Pflanzgebotes in den Bebauungsplänen aufgenommen (z. B.

Bebauungsplan Nr. 94 „Brauerwiesen“, Nr. 97 „Am Föhrenbusch“, Nr. 106 „Am Freibad / Ost“, Nr. 110 „Antonsweg“).

Die Festsetzung der Außenbeleuchtung als Natriumdampf-Hochdrucklampen sollte ebenfalls gestrichen werden. Die Zuwegung zum WA1-Gebiet oberhalb des SO-Gebietes sollte über das SO-Gebiet erfolgen, um den Verkehr nicht durch das gesamte Wohngebiet zu leiten. Der Hinweis bezüglich des Fluglärms kann so nicht stehen bleiben, da sich die Nutzung des Fliegerhorstes jederzeit wieder ändern kann. Bei der Zuwegung vom Klosterweg schlägt er vor, diese durch einen Poller zu kappen bzw. die Durchfahrt zu verbieten, damit die neue Erschließungsstraße nicht zur Durchgangsstraße wird.

RM Schüder ist der Meinung, dass die Festsetzung bezüglich der Straßen- und Außenlampen erhalten bleiben sollte, da das Gebiet aus Naturschutzgründen von Wichtigkeit ist. Sie fragt an, ob die Wallhecken in den Besitz der Bauherren übergehen werden. Ebenfalls fragt sie, ob die Häuser so gestellt werden, dass Solaranlagen errichtet werden können und ob ein Blockheizkraftwerk (BHKW) möglich ist. Außerdem regt sie an, über die Hinterbebauung der Grundstücke am Steensweg nachzudenken.

Herr Glaum erwidert, dass für die Errichtung eines zentralen BHKW das Gebiet zu klein ist und zu intensiv genutzt wird. Für sinnvoller hält er erneuerbare Energien. Es gibt keine Vorschrift über die Stellung der Gebäude, da Aspekte der solaren Energienutzung berücksichtigt werden.

Die Grundstücke an der Menkestraße und dem Diekenweg bleiben komplett im Privatbesitz. Eine Hinterbebauung ist möglich. Um einen Ausgleich zu schaffen, wurden die Flächen mit einem Pflanzgebot belegt.

BM Böhling erläutert, dass die Gebäude der Anlieger an der Menkestraße und dem Diekenweg Bestandsschutz haben.

Es wird angeregt, die bebauten Flächen an der Menkestraße und dem Diekenweg aus der Bauleitplanung herauszunehmen.

StAR Berghof erläutert, dass die o. g. Grundstücke in die Bauleitplanung mit aufgenommen wurden, um eine Hinterbebauung zu ermöglichen, da derzeit eine rückwärtige Bebauung nicht zulässig wäre.

#### Hinweis der Verwaltung:

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 23.02.2010 (SV-Nr. 06/0700) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Diekenkamp“ festgelegt und der Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Geltungsbereich wurde bei dem Vorentwurf so übernommen. Sollte eine Herausnahme der Grundstücke Menkestraße / Diekenweg gewünscht werden, müsste ebenfalls ein neuer Aufstellungsbeschluss mit Änderung des Geltungsbereiches gefasst werden.

Die RM Fischer und Thiesing sind der Meinung, das Pflanzgebot sollte herausgenommen werden, da dieses einen massiven Eingriff in den privaten Bereich der Eigentümer darstellt. Das Pflanzgebot als private

Ausgleichsfläche zu nehmen, wurde in der Vergangenheit nie so umgesetzt.

RM Thiesing bemängelt außerdem die Vorgabe der Hinterbebauung und somit der zukünftigen Teilung der Grundstücke.

Herr Glaum schlägt daher vor, die festgesetzten Baugrenzen der Grundstücke Menkestraße / Diekenweg aus der Planung herauszunehmen.

Ein Anlieger des Steensweges erklärt, dass es sich in der Planung nicht um eine Wallhecke sondern um einen Wasserzuggraben (Verbandsgewässer II. Ordnung) handelt. Ein Räumstreifen ist hier freizuhalten. Er fragt an, was mit dem Graben geschehen wird.

StAR Berghof erläutert, dass bei der Auslegung die Träger öffentlicher Belange befragt werden und dahingehend Auskünfte über evtl. Räumstreifen treffen.

Bezug nehmend auf die geführte Diskussion stellt RM Ottens fest, dass hier noch eine große Anzahl offener Fragen zu klären ist. Er sieht daher keine Möglichkeit, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen und regt an, dem Planungsbüro die Anregungen und Fragen mitzuteilen und die neue Planung nochmals vorzustellen.

Folgender Fragenkatalog bzw. Anregungen werden dem Planungsbüro mitgeteilt:

- FH von 11 m festlegen
- Dachneigung von mind. 30° für WA 2 festlegen
- Pflanzgebot für die Privaten herausnehmen
- Festschreibung der Lampen für die Privaten herausnehmen
- Erschließung des SO-Gebietes – andere Zuwegung planen
- Fluglärm – Festsetzung ändern, da jederzeit eine Erhöhung des Fluglärms möglich ist
- 2. Zuwegung vom Klosterweg ist erforderlich; Einigung mit dem Grundstückseigentümer sollte geklärt sein
- Schutz der Wallhecken
- Schlagschatten – Baumbestand (kann wirklich jeder Eigentümer den Baum selbst beschneiden?)
- Baugrenzen für Hinterliegerbebauung rausnehmen
- Artenkartierung ist noch offen
- die Höhe über Straßenniveau nicht exakt mit 30 cm festschreiben

Zur Anfrage auf die Rechtslage von Ausgleichsflächen bei Hinterliegergrundstücken erklärt Herr Glaum, dass jeder, der einen Eingriff in Natur und Landschaft schafft, verpflichtet ist, Ausgleich zu schaffen. Die Art und Weise, wie dieses geschehen kann, ist offen.

Als Ergebnis wird festgehalten, dass die Planvorlage den Planern zurückgegeben wird mit der Bitte, die Vorgaben der Ausschussmitglieder zu berücksichtigen und den überarbeiteten Plan in

der nächsten Sitzung des Planungsausschusses erneut vorzustellen.

Dieser Empfehlung wird einstimmig gefolgt.

8. Information zur Anfrage von RM Ottens in der Sitzung des PA vom 13.04.2011 (TOP 11.3) - Förderung der KfW-Bank für den Austausch von Lampenköpfen

StAR Berghof erläutert, dass es seit April 2011 eine Fördermöglichkeit der KfW-Bank für den Austausch von Lampenköpfen gibt. Im Investitionshaushalt sind jedoch keine Mittel enthalten, somit ist keine Umsetzung möglich.

Ferner gibt er den Hinweis auf die Möglichkeit, beim Umweltministerium einen Zuschuss in Höhe von max. 40 % anzufordern zwecks Umstellung auf LED-Technik, z. B. bei den Peitschenmasten.

Er schlägt vor, die Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit den Haushaltsberatungen für das nächste Jahr erneut anzusprechen.

Der Vorschlag wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

9. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen gestellt.