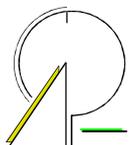


Neuaufstellung Bebauungs- plan Nr. 70 „Menkestraße“

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

07.11.2011



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Sielacht Rüstringen
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
5. Stadt Wilhelmshaven
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven
6. Gemeinde Sande
Hauptstraße 79
26452 Sande

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
3. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
4. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
5. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Bavinkstraße 23
26789 Leer
6. EWE Netz GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
7. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
8. Ämter der Stadt Schortens

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever		
<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: b) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: c) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: d) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: e) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: f) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: g) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: h) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: i) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: j) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>k) <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:</u> Mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzepts im Bereich der Menkestraße unternimmt die Stadt Schortens einen weiteren Schritt zur Entwicklung ihres zentralen Versorgungsbereichs. Die entsprechende Gestaltungssatzung soll zudem künftigen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenwirken. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen. Von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde bestehen von daher keine wesentlichen Bedenken, jedoch werden mehrere Anregungen zur Fortentwicklung der Planung gegeben. Unter anderem werden in § 1 Abs. 6 Nr. 8 die Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ als zu berücksichtigen aufgelistet.</p>		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Hierzu zählt auch, dass die städtebaulichen Vorgaben einen wirtschaftlichen Bau und Betrieb von Immobilien, hier vor allem Einzelhandelsimmobilien ermöglichen. Die sowohl in der Gestaltungssatzung als auch in der Bebauungsplansatzung getroffenen Festsetzungen schränken diese Möglichkeiten aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde zum Teil ein. Hinsichtlich der Fassadengestaltung sollte beispielsweise geklärt werden, ob statt einzelner Vorgaben z. B. zur Farbgebung, nicht vielmehr bestimmte Materialien und Farben ausgeschlossen werden können, um die Wahlmöglichkeiten für Bauherren zu erhöhen ohne das städtebauliche Ziel aus den Augen zu verlieren.</p> <p>In diesem Sinne sollte auch überprüft werden, ob eine Erhöhung der GRZ i. S. d. § 17 Abs. 2 BauNVO im Bereich des MI 1 unmittelbar an der Menkestraße möglich ist und somit mehr wirtschaftlich nutzbare Fläche entsteht.</p> <p>Ähnliches gilt für die Aussagen zu den Stellplätzen. Gerade zentrale Versorgungsbereiche mit einem hohen Anteil an grundzentralen Versorgungsfunktionen sind auf eine recht gute Stellplatzverfügbarkeit angewie-</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Fassaden wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und übermäßige Einschränkungen nicht getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau von Einzelhandelsimmobilien ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Zusammenlegung und Neufassung der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 70/I in der vorliegenden Planung und auch im Pendant zum im Jahr 2010 neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“ ist eine Angleichung und Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll und notwendig. Zudem galten für den alten Bebauungsplan Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ restriktivere Einschränkungen hinsichtlich der Fassadengestaltung, die nunmehr gelockert werden. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches innerstädtisches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten innerstädtischen Bereich eine Attraktivierung vorgenommen, was gerade auch der Gestaltung der Einzelhandelsimmobilien und somit den Gewerbetreibenden selbst zugute kommt. Der vorgeschlagene Ausschluss von Materialien und Farben birgt die Gefahr, dass hierbei Materialien und Farben vergessen und somit nicht gewünschte, ortsuntypische Gestaltungsmittel verwendet und Fehlentwicklungen generiert werden.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Mischgebiete (MI) liegt laut Baunutzungsverordnung bei 0,6. Innerhalb der vorliegenden Planung ist für die Mischgebiete 1 (MI 1) bereits eine ausnahmsweise Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 gem. § 16 (6) BauNVO zulässig. Diese Festsetzung lehnt sich an die in den Ursprungsplänen Nr. 70 und Nr. 70/I getroffenen Aussagen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) an und wird nach wie vor als ausreichend und städtebaulich verträglich angesehen. Von einer generellen Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 (2) BauNVO in den Mischgebieten 1 (MI 1) wird daher abgesehen, dies würde zu einem zu hohen Versiegelungsgrad und Dichte führen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind mehrere großflächige, öffentliche Parkplätze vorhanden und als solche im Bebauungsplan Nr. 70 festgesetzt. Zudem ist das Parken</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>sen. Gleichwohl die grundsätzliche Begrenzung von Stellplätzen u. U. als sinnvoll erachtet wird, sollten entweder unmittelbar im öffentlichen Raum oder auch auf privaten Grundstücken eine geringe Zahl von Stellplätzen, z. B. gerade für Ältere / immobilere Personen, als Kurzzeitparken, möglich sein. Die jetzigen Festsetzungen sollten jedoch mindestens dahingehend überprüft werden, ob im Baugenehmigungsverfahren der Stellplatznachweis eindeutig gelingen kann und ob ein rückwärtiges Parken verträglich gestaltbar ist in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung [Beispiel: Regelungen "Grüner Garten", Stadt Jever]</p> <p>I) <u>Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:</u> Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Punkt 3.0 - Abfallwirtschaft</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).</p> <p><u>Sonderabfälle</u> Den Punkt "Sonderabfälle" streichen</p> <p>Hinweis: Dieser Part wird durch die Satzung und die Abfallgesetze geregelt. Im Übrigen ist der Begriff "Sonderabfälle" juristisch nicht geregelt. Die angesprochenen Abfälle (früher besonders überwachungsbedürftige Abfälle) werden mittlerweile als "gefährliche Abfälle" bezeichnet.</p>	<p>beidseitig entlang der Menkestraße innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in zahlreichen Abschnitten (Parkbuchten) möglich und zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 10 sieht zwar für die besonders gekennzeichneten Teilbereiche beidseitig entlang der Menkestraße einen generellen Ausschluss selbständiger Stellplatz- und Garagenanlagen vor. Jedoch ist für die einem Vorhaben dienende Errichtung lediglich eine Obergrenze von 150,00 qm festgesetzt, was noch genug Spielraum und Ausnutzungsmöglichkeiten entlang der straßenseitigen Grundstücksflächen offen lässt. Die Begrenzung soll dazu dienen, auch weiterhin diese für die städtebaulichen Strukturen wichtigen und attraktiven Flächen für Gebäude vorzuhalten, um in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien einheitliche Gebäudefluchten erzielen zu können. Aus den genannten Gründen ist eine ausreichende Stellplatzverfügbarkeit für das Planungsgebiet nach wie vor gesichert und auch eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg		
<p>Mit der Planneufassung verfolgt die Stadt Schortens das Ziel, den zentralen Geschäftsbereich der Innenstadt von Schortens in verträglicher Weise zu erneuern und städtebaulich weiterzuentwickeln. Dazu sollen überwiegend Mischgebiete festgesetzt werden. In den Mischgebieten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches soll unter anderem der Anteil der Wohnnutzungen in den Erdgeschossflächen begrenzt werden, um diese Flächen für Geschäftsnutzungen und Einzelhandelsbetriebe vorzuhalten. In den Mischgebieten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem oben genannten Planverfahren wie folgt:</p> <p>Die Stadt Schortens orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2011 erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens. Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen ausdrücklich.</p> <p>Wir haben gegen die Planneufassung keine Bedenken.</p> <p>Erlauben Sie uns jedoch folgenden Hinweis zur textlichen Festsetzung 4: In der Festsetzung wird lediglich auf die zentren- und nahversorgungsrelevanten / zentrenrelevanten Sortimente Bezug genommen. Dies ist auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung muss auf einen Anlagentypen Bezug nehmen, im konkreten Fall auf einen Einzelhandelsbetrieb, der die genannten Sortimente führt.</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt und der Anlagentyp „Einzelhandelsbetrieb“ in die textliche Festsetzung Nr. 4 übernommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Wehrbereichsverwaltung Nord Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover</p>		
<p>Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht.</p> <p>Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.</p> <p>Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-61/11) zu beantragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits unter den nachrichtlichen Hinweisen Nr. 5 erfasst.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>		
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen auf folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>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 - 68 75 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH Bavinkstraße 23 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.10.11. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung 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. 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 33 42 -11 80, anfordern.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel</p>		
<p>In dem Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH 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.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei Ihren Planungen, dass unsere Versorgungsleitungen nicht durch spätere Anpflanzungen durch tiefwurzelnende Bäume gefährdet werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Wir haben das o. g. Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>In der anliegenden Planunterlage sind die Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter, Herrn Zimmering von der zuständigen Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461 9810-211 in der Örtlichkeit angeben lassen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt .</p>
<p>Ämter der Stadt Schortens</p>		
<p>Mit Beschluss des VA vom 23.09.1997 soll ein Radweg entlang der Bahnlinie, ausgehend vom Übergang Postweg nach Nordwesten in Richtung Ortskern, gebaut werden.</p> <p>Zur Realisierung dieses Weges fehlt ein Anschluss-Stück, dessen Verlauf über den vorgesehenen Kinderspielplatz an der Moselstraße geplant war. Der Erwerb dieser Fläche war bisher nicht möglich.</p> <p>In dem Planentwurf ist die Spielplatzfläche nicht mehr vorgesehen. Eine Wegeverbindung über dieses Grundstück zum Genossenschaftsweg ist nicht im Plan enthalten und muss entsprechend der Beschlusslage nachgetragen werden.</p> <p>Der hier entstandene Vorgang ist beigelegt.</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ für den entsprechenden Bereich in die vorliegende Planung aufgenommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Hilde Raszat
Grosse Fenne 4
26419 Schortens

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Hilde Raszat Grosse Fenne 4 26419 Schortens	
<p>Hiermit beantrage ich von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für das Hinterliegergrundstück, Flurstück 134/23, Flur 16, Gemarkung Schortens abzusehen, da mein Grundstück, Flurstück 134/34, Flur 16, Gemarkung Schortens, im Falle einer Bebauung stark beeinträchtigt wird. Insbesondere deswegen, weil im 1. und 2. Geschoss Wohnungen liegen. Durch die schräge Bauweise liegen die meisten Zimmer im rückwärtigen Bereich, und würden dann kaum Licht bekommen.</p> <p>Deshalb wäre eine offene Bauweise wie dies bisher auch im alten B-Plan vorgesehen war zu übernehmen, um auch für die Zukunft eine Vermietung des OG beibehalten zu können.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise für das Hinterliegergrundstück, Flurstück Nr. 134/23, steht dem Ziel, durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der Menkestraße ein einheitliches und geschlossenes Stadtbild zu schaffen und die vorhandenen Gebäude im Bestand zu sichern, nicht entgegen.</p>