

STADT SCHORTENS

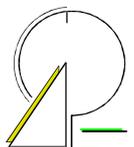
Landkreis Friesland

Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§§ 56 und 97 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
für einen Teilbereich der
Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger
Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

11.11.2011



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. Sielacht Rüstringen
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moselstraße 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. EWE Netz GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Bavinkstraße 23
26789 Leer
7. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

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 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. durch 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 angewiesen. 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 Stellplatz-</p>	<p>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt und weitere RAL-Farben im Beige- und Gelbbereich zur Gestaltung der Fassaden in die Gestaltungssatzung aufgenommen. Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl 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. Aus stadtgestalterischen Gründen ist eine Angleichung und Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften für die zentralen Geschäftsbereiche der Innenstadt von Schortens sinnvoll und notwendig. Auf Grund dessen wird für den entsprechenden Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“ entlang der Hauptgeschäftsstraßen die vorliegende Gestaltungssatzung gefasst. Zudem galten für den alten Bebauungsplan Nr. 70/I „Menkestraße-Nord“ restriktivere Einschränkungen hinsichtlich der Fassadengestaltung, die nunmehr gelockert werden. Durch die Aufstellung der Gestaltungssatzung 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>Die weiteren eingebrachten Hinweise werden durch die vorliegende Gestaltungssatzung nicht berührt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nachweis 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>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>Die eingebrachten Hinweise werden durch die vorliegende Gestaltungssatzung nicht berührt.</p> <p>Die eingebrachten Hinweise werden durch die vorliegende Gestaltungssatzung nicht berührt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moselstraße 6 26122 Oldenburg</p>	
<p>Die Stadt Schortens verfolgt mit der Aufstellung der Gestaltungssatzung das Ziel, die funktionale und stadtgestalterische Struktur des Ortskerns zu erhalten, zu stärken und attraktiv weiterzuentwickeln. Regelungsgegenstände sind die Stellung der baulichen Anlagen, Dächer, Außenwände, Fassadenöffnungen und Werbeanlagen.</p> <p>Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem oben genannten Vorentwurf der Gestaltungssatzung wie folgt:</p> <p>Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung ist grundsätzlich zu begrüßen, wenn das Ziel verfolgt wird, die Erhaltung und Qualifizierung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten einer Stadt mit der qualitativen Aufwertung der Werbemöglichkeiten für die Gewerbetreibenden zu verbinden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Akzeptanz der Gestaltungssatzung durch die Gewerbetreibenden maßgeblich dafür ist, die avisierten Ziele zu erreichen. Daher halten wir es für unbedingt erforderlich, den Tourismus-, Gewerbe- und Marketingverein Schortens (TGM) in den Erarbeitungsprozess der Gestaltungssatzung eng einzubeziehen.</p> <p>Darüber hinaus haben wir folgende Hinweise, Bedenken und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die in § 5 geregelten Anforderungen an die Fassadenöffnungen erscheinen sehr restriktiv. Beispielsweise können die in Nr. 1 formulierten Mindestmaße der Fenster- und Türelemente in der Fassadenfläche unter Umständen in der Praxis nicht in jedem Fall eingehalten werden. Gleiches gilt für die Vorgabe in Nr. 5, wonach lediglich Rollgitter und keine Rollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen zulässig sein sollen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Aufgabe und Ziel der vorliegenden Gestaltungssatzung ist es, stadtgestalterische Vorgaben zu formulieren, die dem Erhalt und der Attraktivierung des Stadtbildes dienen. Durch die Maßgabe, dass mindestens 30 % und maximal 75 % der Fassadenflächen (bzw. 90 % in den Erdgeschossbereichen) durch Fassadenöffnungen (Fenster, Schaufenster, Türen) gekennzeichnet sein müssen, wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenöffnungen und geschlossenen Wandflächen erreicht. Diese Aufteilung ist zur Bildung einer ansprechenden Gebäudefassade im Einzelnen und somit einer stadtgestalteri-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>- Ebenfalls sehr restriktiv erscheinen die in § 6 geregelten Anforderungen an Werbeanlagen. Dazu gehören zum Beispiel die Regelungen der Schriftzüge und der Werbeschilder sowie des Anteils der zulässig verglasten Fläche von Fenstern, Schaufenstern und Türen.</p> <p>Es muss mit dem TGM zeitnah erörtert werden, ob die Vorschriften im Einklang mit den Anforderungen der Gewerbetreibenden an zeitgemäße Werbemöglichkeiten stehen. Die Bedürfnisse der Gewerbetreibende sind sachgerecht in der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen.</p> <p>- Die Regelung von Ausnahmen und Befreiungen in § 7 ist zu begrüßen. Wir empfehlen jedoch die Formulierung wie folgt zu ändern, damit der Unterscheid zwischen der Ausnahme- und der Befreiungsmöglichkeit deutlich wird: „Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Regelungen dieser Satzung können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt bzw. die Nichtzulassung für den Antragsteller eine besondere Härte bedeuten würden.“</p> <p>Wir haben den TGM darüber informiert, dass eine Gestaltungssatzung aufgestellt wird. Unter Umständen ist eine Fristverlängerung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den TGM und einzelne Betroffene zu gewähren, bis ein ausführlicher Austausch über die Sachverhalte erfolgt ist.</p> <p>Gerne stehen wir dem bevorstehenden Austausch zwischen Verwaltung, Politik und TGM begleitend zur Seite.</p>	<p>schen Einheit im Gesamten sehr wichtig. Durch die zwar dezidierten, aber dennoch großzügigen Vorschriften, ist ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben, der zudem durch Einzelfallentscheidungen unterstützt werden kann. Durch die Gestaltungsvorgaben wird ein städtischeres und ansprechenderes Erscheinungsbild geschaffen, das zu höheren Kundenströmen führen und somit auch den Gewerbetreibenden zu Gute kommen kann.</p> <p>Von der Zulässigkeit von Rollläden wird weiterhin abgesehen, da auch nach Ladenschluss die Erlebbarkeit und Attraktivität der Innenstadt gewährleistet sein soll und ein freier Blick auf die ausgestellten Waren und den Innenbereich der Geschäfte durch Anbringung von Rollläden nicht mehr möglich wäre.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und § 6 der Gestaltungssatzung gestrichen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der TGM hat innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fristgemäß eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung abgegeben. Diese wird innerhalb dieser Abwägung berücksichtigt. Im Rahmen des zweiten Verfahrensschrittes gem. §§ 3 (2) und 4 (2) können ebenfalls noch Stellungnahmen abgegeben werden, sodass von einer Verlängerung der Frist abgesehen wurde.</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>Die eingebrachten Hinweise werden durch die vorliegende Gestaltungsatzung nicht berührt.</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 eingebrachten Hinweise werden durch die vorliegende Gestaltungsatzung nicht berührt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<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 tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>		<p>Die eingebrachten Hinweise werden durch die vorliegende Gestaltungsatzung nicht berührt.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Bavinkstraße 23 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.04.10.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Durchführung von 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. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p> <p>Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter:</p>		<p>Die eingebrachten Hinweise werden durch die vorliegende Gestaltungsatzung nicht berührt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>https://partner.kabel-deutschland.de/webauskunft/</p> <p>kostenlos ausdrucken bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmainer Str. 175, unter der E-Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder der Fax-Nr.: 089/923342-1180, anfordern.</p>		
<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 eingebrachten Hinweise werden durch die vorliegende Gestaltungssatzung nicht berührt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Tourismus-, Gewerbe- und Marketingverein Schortens (TGM)
Rheinstraße 2
26419 Schortens

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Tourismus-, Gewerbe- und Marketingverein Schortens (TGM) Rheinstraße 2 26419 Schortens</p>	
<p>Nach Diskussion der Satzung halten wir die Ausführungen im Rahmen des § 6 Werbeanlagen für zu restriktiv und bitten darum, diesen Paragraphen ersatzlos aus der Satzung zu streichen, da es im originären Interesse jedes Gewerbebetreibenden ist, seine Werbung ansprechend und attraktiv zu gestalten, ohne dadurch das Stadtbild zu beeinträchtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und § 6 der Gestaltungssatzung gestrichen.</p>