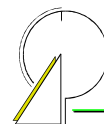




Begründung zur Gestaltungssatzung

für einen

Teilbereich der
Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger
Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“
der Stadt Schortens



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER GESTALTUNGSSATZUNG	1
2.0	INHALT DER GESTALTUNGSSATZUNG	1
2.1	Stellung der baulichen Anlagen	1
2.2	Dächer	2
2.3	Außenwände	2
2.4	Fassadenöffnungen (Fenster und Türen)	3
3.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	4
3.1	Rechtsgrundlagen	4
3.1.1	Aufstellungsbeschluss	4
3.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden	4
3.1.3	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	5
3.2	Planverfasser	5

1.0 ANLASS UND ZIEL DER GESTALTUNGSSATZUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, für einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“ entlang der Hauptgeschäftsstraßen örtliche Bauvorschriften im Rahmen einer Gestaltungssatzung gem. §§ 56 und 97 NBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB zu erlassen. Dies soll dazu dienen, das Stadtbild zu wahren und zu entwickeln. Gleichzeitig soll das Ortsbild nicht durch störende Gebäude beeinträchtigt werden.

Der Ortskern im Ortsteil Schortens-Heidmühle ist gekennzeichnet durch eine Mischung aus Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung, was sich auch im städtebaulichen Erscheinungsbild niederschlägt. Diese funktionale und stadtgestalterische Struktur soll durch die örtlichen Bauvorschriften erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden. Entlang der Bahnhof- und Menkestraße hat sich ein attraktives Einkaufsviertel etabliert, das gleichermaßen von Besuchern aus Schortens und dem Umland sowie Touristen geschätzt wird. Zusätzlich fungiert die Bahnhofstraße als „Tor zur Innenstadt“ und soll entsprechend den örtlichen Bauvorschriften ausgebaut und gestaltet werden, um hier eine zusätzliche Attraktivierung für das inzwischen städtisch geprägte Zentrum von Schortens zu erreichen. Im Laufe der Jahre ist innerhalb dieses Gefüges eine gewisse Substanz ortsbildprägender Gebäude entstanden, die in ihrer Gesamtheit erhalten werden soll. Negative Einflüsse durch architektonische Bauwerke und Gebäude sollen zukünftig verhindert werden. Durch die Gestaltungssatzung wird zum einen die Rückentwicklung dieser Gebäude und Elemente (z. B. bei genehmigungspflichtigen Sanierungsvorhaben) angestrebt und zum anderen der weiteren Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unbedachte und nicht zum allgemeinen Erscheinungsbild passende Einzelmaßnahmen entgegenwirkt. Zukünftig sollen demnach Störungen vermieden und diesen vorgebeugt werden, um so ein harmonisches, ansprechendes Stadtbild entwickeln und umsetzen zu können. Entsprechend dieser Zielsetzung werden die ortstypischen Gestaltungsmerkmale aufgenommen und konkret definiert. In die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden Bestimmungen zur Stellung der baulichen Anlagen zum öffentlichen Verkehrsraum, zur Einhaltung einer Mindestdachneigung, zu ortstypischen Dachmaterialien und –farben, zu ortstypischen Fassadenmaterialien und –farben sowie zum Anbringen von Antennen / Satellitenempfängern und weiteren genehmigungsfreien Nebenanlagen aufgenommen. Zusätzlich werden dezidierte Vorgaben hinsichtlich der Fassadenöffnungen- und ausformungen, der Schaufenster und Rollläden sowie der Anbringung und Dimensionierung von Werbeanlagen getroffen.

Ziel der Aufstellung der Gestaltungssatzung für die Bereiche innerhalb der Bebauungspläne Nr. 38 und Nr. 70 ist demnach, den schützenswerten Bestand planungs- und bauordnungsrechtlich zu sichern und durchzuführende Erneuerungen sowie Um- und Ausbauten von Gebäuden diesen Vorgaben anzupassen. So wird Einfluss auf eine städtebaulich und gestalterisch geordnete Siedlungsentwicklung innerhalb des Ortsteils Schortens-Heidmühle genommen und somit die Weiterentwicklung, Harmonisierung und Attraktivierung des Stadtbildes gefördert.

2.0 INHALT DER GESTALTUNGSSATZUNG

2.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Stadtkerns Schortens ist geprägt durch giebel- und traufständige Wohn- und Geschäftsgebäude, deren First bzw. giebelseitige Fassadenflächen meist parallel zum öffentlichen Verkaufsraum verlaufen. Da diese Stel-

lung der baulichen Anlagen eine erhaltenswerte Eigenart des Stadtkerns darstellt, wird zum Erhalt und zur Weiterführung dieser Struktur eine entsprechende Gestaltungsvorgabe getroffen. Die Errichtung von Neubauten soll demnach giebel- oder traufständig zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, dies betrifft die gesamte Fassade (100 %) der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten baulichen Anlage. Um dennoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu schaffen, gilt diese Vorgabe nicht für untergeordnete bauliche Anlagen und Gebäudeteile $\leq 20 \text{ m}^2$ Bruttogrundrissfläche. Diese Maßgabe soll zum einen die gesamte Entwicklung der städtebaulichen Struktur des Stadtkerns lenken und zum anderen dem Stadtbild nicht angepasste, ortsbildstörende Gebäudestellungen verhindern.

2.2 Dächer

Die Dachlandschaft innerhalb eines Siedlungsgefüges hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf dessen städtebauliches und baugestalterisches Gesamterscheinungsbild. Mit der Vorgabe einer Mindestdachneigung von $\geq 25^\circ$ für die Hauptgebäude wird ein für den Stadtkern von Schortens ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen und weitergeführt. Flachdächer würden dieses Gefüge stören und sollen durch die vorgenannte örtliche Bauvorschrift verhindert werden. Gleichzeitig verbleibt den künftigen Bauherren dennoch genug Gestaltungsspielraum bei der Planung der Dachkonstruktion, indem Gebäudeteile, Dachgauben und Dacherker $\leq 25 \%$ der Trauflänge der Gebäude und andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile $\leq 40 \text{ m}^2$ Bruttogrundrissfläche von dieser Vorgabe ausgenommen sind. Auf diesem Weg wird gleichzeitig gewährleistet, dass die gewachsene Dachlandschaft bei einem etwaigen Dachausbau nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse am Gebäude ablesbar und die Proportionen innerhalb der Gebäudegliederung gewahrt bleiben. Ebenfalls gilt die Vorgabe der Mindestdachneigung nicht für Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden, da sich hier kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt und den Bauherren freigestellt bleiben soll, welche Dachneigung sie für diese Anlagen wählen.

Um ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Gesamtbild der Dachlandschaft zu erzielen, werden in den örtlichen Bauvorschriften nur bestimmte Farbgebungen für die Dächer zugelassen. Diese sind in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit / dunkelgrau auszuführen, was bereits heute ortstypisch für das Satzungsgebiet und das daran angrenzende städtebauliche Umfeld ist. Trotz der Reglementierung werden den Bauherren durch den Verzicht auf weitere Materialvorgaben noch genug Gestaltungsmöglichkeiten gegeben und deren individuellen Wünschen und Ansprüchen Rechnung getragen. Gleichzeitig wird ein kontinuierlicher Übergang zwischen vorhandener und neuer Bebauung sichergestellt.

2.3 Außenwände

Das Stadtbild wird wesentlich durch das Erscheinungsbild der verwendeten Materialien und Farben der Außenwände bestimmt. Da diese Eigenschaft leicht verändert werden kann, ist auf die Übernahme der ortstypischen Gegebenheiten besonderes Augenmerk zu legen. Um auch weiterhin einen einheitlichen Gesamteindruck zu gewährleisten und gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglichen zu können, sind die Fassaden der Hauptgebäude daher ausschließlich aus rotem, rot-braunem oder rot-blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Verputzte Außenwände können in den Farben entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 9001, 9002 und 9010 – Weiß, 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1017, 1018 – Beige/Gelb oder 7000, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035, 7036, 7038, 7040, 7044, 7047 – Grau gestrichen werden. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Die hierdurch verbleibende Ges-

taltungsfreiheit ist einerseits so groß, dass auf die Ansprüche der Bauherren Rücksicht genommen und übermäßige Einschränkungen nicht getroffen werden und andererseits eine Einbindung von Neubauten und renovierten Gebäuden in das stadtgestalterische Gefüge gesichert ist. Anstelle der Auflistung zu verwendender Materialien und Farben ist auch eine Auflistung der nicht zu verwendenden Elemente denkbar. Hiervon wird jedoch abgesehen, da die Gefahr besteht, dass hierbei Materialien und Farben nicht bedacht bzw. vergessen und somit nicht gewünschte ortsuntypische Gestaltungsmittel verwendet werden, was zu Fehlentwicklungen führen kann. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau von Gebäuden bzw. Einzelhandelsimmobilien ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Zudem ist aus stadtgestalterischen Gründen eine Angleichung und Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften bzw. Fassadengestaltung für die zentralen Geschäftsbereiche der Innenstadt von Schortens sinnvoll und notwendig, da dies zu deren Attraktivierung und somit zur Aufwertung des gesamten innerstädtischen Bereiches führt. Dies kommt nicht nur den Gebäuden und dem Stadtbild an sich, sondern auch den Gewerbetreibenden selbst zugute, da hierdurch höhere Besucher- und Käuferströme generiert werden können.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, soll unnötige Reglementierungen und Härten vermeiden und die Möglichkeit bieten, bei der Detailgestaltung moderne Baustoffe verwenden zu können.

Antennen / Satellitenempfänger und genehmigungsfreie Nebenanlagen (z. B. Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und sonstige technische Einrichtungen) sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können. Diese örtliche Bauvorschrift dient ebenfalls der Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes und soll der Verunstaltung des Stadtbildes vorbeugen.

2.4 Fassadenöffnungen (Fenster und Türen)

Ein Gebäude und somit in der Summe das gesamte Stadtbild werden entscheidend durch Größe und Anordnung der Fenster und Türen geprägt. Aus diesem Grund ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenöffnungen und geschlossenen Wandflächen wichtig. Um dieses Ergebnis zu erreichen und innerhalb der Fassade eine gestalterische Einheit zu bilden, sind entsprechende Vorgaben notwendig. Demnach sind die Fassaden bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge $\geq 15\text{m}$ beidseitig entlang der Menkestraße, Oldenburger Straße und Bahnhofstraße min. 30 % der Fassadenfläche und max. 75 % der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen. Im Bereich des Erdgeschosses können bei einer Geschäftsnutzung 90 % der Fassade als Einzelöffnungen (Fenster, Türen) im stehenden Format ausgeführt werden. Dies soll dazu dienen, die geschäftliche Nutzung innerhalb des Erdgeschosses hervorzuheben und den Gewerbetreibenden einen passenden Rahmen für die Präsentation ihrer Waren zu bieten. Da Schaufenster eine Kontaktzone zwischen Kunden und Läden darstellen, sollen diese entsprechend der gewerblichen Erfordernisse gestaltet werden können, aber dennoch zum Charakter des Gebäudes passen. 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.

Da auch die Eingangsbereiche ein wichtiges gestalterisches und funktionales Element darstellen, sind diese als einladende und im Gesamtbild des Stadtgefüges als Einheit zu erfassende Elemente zu gestalten. Daher wird festgelegt, dass die Haupteingänge der im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen beidseitig entlang der Menkestraße, Oldenburger Straße und Bahnhofstraße ausschließlich an den zur öffentlichen Verkehrs-

fläche zugewandten Fassadenfronten anzuordnen sind. Um jedoch der Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Neben- und Brandschutztüren entgegenzuwirken, ist die Errichtung von Nebeneingängen für die im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen nur auf den nicht vom öffentlichen Raum einzusehenden Gebäudeseiten zulässig.

Des Weiteren ist das Bekleben und Übermalen der verglasten Flächen (Fenster, Schaufenster und Türen) nur bis zu einem Anteil von 20 % der verglasten Fläche zulässig, da ein großflächiges Verdecken eine negative Wirkung auf Passanten ausüben und somit den Innenstadtfair und das Einkaufserlebnis beeinträchtigen könnte. So kann missverständlicherweise der Eindruck eines Leerstandes erweckt werden oder im Falle von beispielsweise Spielhallen, die meist Großteile ihrer Glasflächen verdecken, der einladende und offene Charakter des Innenstadtbereiches gemindert werden. Gleiches gilt für die Gestaltung der Fassadenöffnungen mit gefärbtem oder verspiegeltem Glas, Ornamentglas und Glasbausteinen. Diese sind ebenfalls nicht zulässig, da es durch die meist dominante Wirkung dieser Gestaltungselemente auch hier zu einer störenden Wirkung für das innerstädtische Erscheinungsbild und das Einkaufserlebnis kommen kann. Dem soll durch die oben genannten Vorschriften entgegengewirkt werden.

Da auch nach Ladenschluss die Erlebbarkeit und Attraktivität der Innenstadt gegeben sein soll, sind Rollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen unzulässig. Zwar können Rollläden zum Schutz der Geschäftsauslagen dienen, jedoch würden die dadurch verschlossenen Schaufenster als Einblick in die Geschäfte und das gesamte Erscheinungsbild des Gebäudes an Qualität verlieren. Durch den zulässigen Einbau von Rollgittern kann einem freien Blick auf die ausgestellten Waren einerseits sowie den Sicherheitsanforderungen andererseits entsprochen werden, ohne dass Schaufenster und Bauwerk gänzlich ihre optische Wirkung verlieren.

3.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“ liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

3.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Neufassung der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“ gefasst.

3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

3.1.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

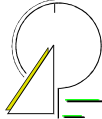
Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum zusammen mit dem Lageplan und der Gestaltungssatzung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Schortens,

Bürgermeister

3.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Begründung zur Gestaltungssatzung für einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)