

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“

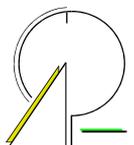
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

22.09.2014



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Postfach 1244
26436 Jever
2. EWE Netz GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Postfach 1331
26303 Varel
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord
Ammerländer Heerstraße 138
26129 Oldenburg
4. Polizeiinspektion Wilhelmshaven/Friesland
Mozartstr. 29
26382 Wilhelmshaven
5. Sielacht Rüstringen
Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Str. 22
26441 Jever
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
26015 Oldenburg
2. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Nord
Hammerbrookstr. 44
20097 Hamburg
3. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Bavinkstr. 23
26789 Leer
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53019 Bonn

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---|
| <p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg</p> | |
| <p>Mit dem o. g. Planänderungsverfahren verfolgt die Stadt Schortens das Ziel, den zentralen Geschäftsbereich von Schortens-Heidemühle städtebaulich weiterzuentwickeln.</p> <p>Es soll auf zwei derzeit un bebauten Flächen eine Nachverdichtung ermöglicht werden, um Spielraum für eine weitere Einzelhandelsentwicklung zu schaffen. Beide Flächen, die zurzeit als Parkplatz genutzt werden, liegen zum größten Teil im zentralen Versorgungsbereich Schortens.</p> <p>Die ursprünglich als Mischgebiet festgesetzten Flächen sollen zukünftig als Kerngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung der Kerngebiete wird u. A. damit begründet, dass der zentrale Versorgungsbereich Schortens den Zielen des Einzelhandelskonzeptes angeglichen werden soll (vgl. Begründung s. 5, Nr. 5. 1, Absatz 1).</p> <p>Innerhalb der Kerngebiete soll festgesetzt werden, dass Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den Straßen abgewandten Seiten zulässig sind.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat mit Schreiben vom 26.02.2014 zu dem Vorhaben bereits Stellung bezogen und hält an der bisherigen Beurteilung fest:</p> <p>Die Stadt Schortens orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2011 erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzept. Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt und befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.</p> <p>1. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass innerhalb des nördlichen Teilbereiches eine als Kerngebiet festgesetzte Fläche außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt liegt. Damit widerspricht diese Festsetzung dem im Einzelhandelskonzept von Schortens</p> | <p>Die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der genannten Fläche, die außerhalb des gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches liegt und künftig dennoch als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden soll, handelt es sich um einen Parkplatz sowie um die Fläche des heutigen</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|--|
| <p>formulierten Grundsatz, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken (vgl. z. B. s. 48). Hier heißt es zum „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Schortens“: „Die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte auf die Innenstadt gelenkt werden, so dass auch eine Investitionssicherheit erreicht werden kann“.</p> <p>Wir stellen fest, dass die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Teilbereich des Plangebietes möglich wäre.</p> <p>Diese Festsetzung hätte zur Folge, dass eine sachgerechte absatzwirtschaftliche und städtebauliche Prüfung mit Blick auf die Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Schortens nicht mehr erfolgen musste. Eine mit der Planung einhergehende Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches ist daher nicht auszuschließen.</p> <p>(Davon unbenommen ist die Prüfung regionaler Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche.)</p> <p>Außerdem würde das Einzelhandelskonzept seine Bedeutung als wichtiges Abwägungsmaterial im Rahmen der Bauleitplanung verlieren. Das ist dann der Fall, wenn sich abweichende Beschlüsse zu einem Einzelhandelskonzept häufen oder seine Kernaussagen konterkariert werden.</p> <p>Insofern wäre der Vorteil, nachdem das beschlossene Einzelhandelskonzept für alle Akteure Planungs- und Rechtssicherheit und damit Investitionssicherheit bietet, nicht mehr gegeben.</p> <p>Wir empfehlen daher für den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegenden Bereich, Einzelhandelsbetriebe mit den in der Sortimentsliste von Schortens aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen.</p> | <p>Heimathauses, die insgesamt eher als kleinteilig zu betrachten ist. Diese liegt in einem flächenmäßigen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich, da dieser diese Flächen zu drei Seiten umschließt. Die Flächen sollen langfristig für eine kleinteilige Erweiterung der Einzelhandelsstrukturen an diesem vorgeprägten Standort genutzt werden. Darüber hinaus trifft das Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens folgende Aussage: „Es ist anzumerken, dass die Begrenzung (zentraler Versorgungsbereich) nicht als absolut starr zu verstehen ist.“ (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens, S. 40). Diese Abgrenzung erfolgte auf Basis der durchgeführten Aufnahme der Erdgeschossnutzungen. Da es sich hierbei überwiegend um eine Parkplatzfläche handelt, auf der sich das Heimathaus befindet und die direkt von zentrenrelevanten Nutzungen gesäumt wird, ist die Fläche als sinnvolle Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Schortens zu sehen. Eine negative Auswirkung auf die Zentrenstruktur Schortens, zu der diese Fläche hinzuzurechnen ist, ist dadurch nicht zu erwarten. Der Anregung der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer, diese Fläche künftig nicht als Kerngebiet (MK) festzusetzen, wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| <p>2. Darüber hinaus empfehlen wir, im Bebauungsplan Nr. 70 grundsätzlich auf eine Ausweisung der Flächen als Kerngebiete zu verzichten und stattdessen Mischgebiete festzusetzen:</p> <p>Eine Ausweisung als Kerngebiet muss keine Voraussetzung sein, um einen zentralen Versorgungsbereich abzusichern. Mischgebiete können die bauplanungsrechtliche Absicherung von zentralen Versorgungsbereichen mit Einzelhandel und öffentlichen und privaten Dienstleitungen ebenfalls wahrnehmen und zugleich im Sinne einer urbanen Stadtentwicklung bauplanungsrechtliche Grundlagen für das Wohnen leisten (vgl. Ernst/Zinkahn/Sielenberg/Krautzberger, BauGB, 110. Ergänzungslieferung 2013, beck-online.de).</p> <p>Die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan ein Gebiet horizontal oder vertikal durch textliche Festsetzungen zu gliedern (z.B. nach der Nutzung Wohnen) ist durch § 1Abs. 4-9 BauNVO auch für Mischgebiete gegeben.</p> <p>Sollte die Stadt Schortens an den o.g. Planungen festhalten wollen, empfehlen wir nachdrücklich, den Arbeitskreis Einzelhandel einzuberufen und unter gutachterlicher Begleitung das o.g. Vorhaben zu prüfen und diskutieren.</p> | <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO dienen dagegen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dies entspricht der Nutzungsstruktur, die im Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens aus dem Jahr 2011 für das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches ermittelt wurde. Eine Wohnnutzung ist zwar gewünscht, allerdings in der im Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“, inkl. 1. Änderung festgesetzten Form. (Innerhalb des Erdgeschosses zu einem Anteil von max. 50% und ausschließlich auf den den Straßen abgewandten Seiten.) Diese Steuerung der Wohnnutzung ist gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO in Kerngebieten (MK) zulässig, in Mischgebieten sind Wohngebäude allgemein zulässig. Zwar ist es lt. nebenstehender Ausführung auch möglich, ein Mischgebiet (MI) horizontal oder vertikal durch textliche Festsetzungen zu gliedern, eine optimale Steuerung der gewünschten Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schortens ist allerdings ausschließlich über die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) möglich.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Einberufung des Arbeitskreises Einzelhandel wird für nicht notwendig erachtet, da die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ als nicht wesentlich gegenüber den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes erachtet werden.</p> |
| <p>Deutsche Bahn AG</p> | |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|---|---|
| DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstr. 44 20097 Hamburg | |
| Unsere Stellungnahme vom 18.02.2014 (Az.:TÖB-HH-14-4462) bleibt bestehen. | Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen. |
| Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH Bavinkstr. 23 26789 Leer | |
| <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist.</p> <p>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.</p> <p>Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bei Arbeiten Dritter (Kabelschutzanweisung)</p> <p>Die im Erdreich verlegten Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sind öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationsanlagen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Sie können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunika-</p> | <p>Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---------------------|
| <p>tionsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317 StGB strafbar, und zwar entsprechend §317 StGB auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.</p> <p>1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH beschädigt werden.</p> <p>2. Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60 bis 100 cm. Eine abweichende - insbesondere geringere - Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch ein Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz). Bei Telekommunikationsanlagen mit Fernspeisung, bei denen die Grenzwerte nach VDE 800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen. In den Lageplänen sind derartige Telekommunikationskabel sowohl im Schriftfeld als auch im Kabelquerschnittsbild mit einem Blitzpfeil (_</p> | |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|----------------------------|
| <p>) gekennzeichnet. Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (-) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.</p> <p>3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können. Die Anschrift der zuständigen Stelle, die Telekontakte und die Adresse für die Webauskunft können der beiliegenden Anlage entnommen werden.</p> <p>4. Sind solche Telekommunikationsanlagen vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH rechtzeitig vorher schriftlich mitzuteilen (in eiligen Fällen auch telefonisch vorab), damit - wenn nötig - durch Beauftragte an Ort und Stelle nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können. Die Kontaktdaten können der beil. Anlage entnommen werden.</p> <p>5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH ist der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH unverzüglich und auf dem schnellsten Wege telefonisch zu melden (siehe Pkt. 2 der beil. Anlage). Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH einzustellen.</p> <p>6. Bei Erdarbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationsanlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer,</p> | |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|---------------------|
| <p>Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationsanlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationsanlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem von der Spitze nicht mehr als 30 cm entfernten fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind. Da mit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der bezeichneten Kabellage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Kabeln ist grundsätzlich ein solcher Abstand zu wahren, um eine Beschädigung des Kabels ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage von Kabeln nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Kabel durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.</p> <p>7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und festzustampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.</p> <p>8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.</p> | |

| Anregungen | Abwägungsvorschläge |
|--|--|
| <p>9. Jede Person oder Firma, die Erdarbeiten ausführt, ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere Hilfskräfte müssen genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationsanlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.</p> <p>10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in bezug auf die von diesem verursachten Schäden an Kabeln der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Der Beauftragte der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.</p> | |
| <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53019 Bonn</p> | |
| <p>Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmund. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei einer max. Bauhöhe von 15 m über Grund zugestimmt. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn einzureichen. Einen Antrag auf Genehmigung Kraneinsatz habe ich Ihnen beigelegt, den Sie bitte den Bauherren zur Verfügung stellen.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Bei Ände-</p> | <p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | Anregungen | | Abwägungsvorschläge |
|--|--|--|----------------------------|
| | rung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr erneut zu beteiligen. | | |

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.