

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

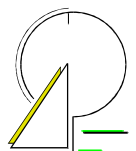


SCHORTENS
... Nordseerähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 120 „Bahnhofstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Ziele der Raumordnung	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen	5
4.4	Belange des Bahnverkehrs	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse	8
5.2.3	Bauhöhen	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5	Ausschluss von Nebenanlagen	10
5.6	Straßenverkehrsflächen	10
5.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
5.8	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Platz“	11
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	11
5.10	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	13
8.1	Rechtsgrundlagen	13
8.2	Verfahrensübersicht	13
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
8.2.2	Beteiligung der Bürger	13
8.2.3	Öffentliche Auslegung	14
8.3	Planverfasser	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt die städtebauliche Anpassung des nördlichen Teils des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern von Schortens- Heidmühle an die sich in den letzten Jahren entwickelten Erfordernisse und führt zu diesem Zweck die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Bahnhofstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften durch. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Um dennoch alle Belange ausreichend zu berücksichtigen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 in Form eines zweistufigen Verfahrens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 überlagert die Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und Nr. 98 „B 210/ Bahnhofstraße“, einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13a „Sondergebiet Möbelmarkt“ sowie einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Heinrich-Tönjes-Straße-West“ und hat eine Größe von 6,8 ha. Die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, Nr. 13a sowie Nr. 51, die vom Bebauungsplan Nr. 120 überlagert werden sowie der Bebauungsplan Nr. 98 inkl. der hierin getroffenen Festsetzungen werden im Zuge der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 98 wurde im Jahr 2001 aufgestellt, um den Bau eines großflächigen Verbrauchermarktes im Kreuzungsbereich B 210/ Bahnhofstraße planungsrechtlich abzusichern. Die entsprechende Fläche wurde hierin als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Auch alle weiteren hierin getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dezidiert dem an dieser Stelle realisierten Bauvorhaben und lassen keinerlei Spielraum für Abweichungen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde im Jahr 2010 mit dem Planungsziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches von Schortens-Heidmühle zu schaffen, um zur Weiterentwicklung und zur Attraktivierung des Grundzentrums beizutragen. Dementsprechend erfolgten im Bebauungsplan Nr. 38 differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine Definition von örtlichen Bauvorschriften, um eine nutzungsgerechte Entwicklung der einzelnen Quartiere entsprechend ihrer vorherrschenden Funktion (Wohnen oder Geschäftsbereich) zu steuern. Im Jahr 2012 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, um das zur vertraglichen Weiterentwicklung der örtlichen Einzelhandelsnutzung durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, erstellte Einzelhandelskonzept bezüglich der Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente einzuarbeiten. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38, inkl. 1. Änderung, der nicht vom Bebauungsplan Nr. 120 überlagert wird sowie die hierin getroffenen Änderungen behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 soll künftig die Art der baulichen Nutzung entlang der Bahnhofstraße, der Oldenburger Straße und der Menkestraße innerhalb des Geltungsbereiches als Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden. Hiermit setzt die Stadt Schortens das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 um, lt. dessen Aussage sich der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Schortens entlang den Durchgangachsen Bahnhofstraße/ Menkestraße erstreckt und Teilbereiche der Oldenburger Straße und des Jadeweges umfasst. Nach Aussage des o.g. Einzelhandelskonzeptes ist auch die Fläche des Combi- Marktes aufgrund aktueller Entwicklungen zum zentralen Versorgungsbereich zu zählen und ist daher auch Teil der festgesetzten Kerngebiete (MK2).

Neben Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 38 und des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 wird auch ein Abschnitt der nördlich an diese Bebauungspläne angrenzenden B 210 sowie nördlich davon kleine Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 13a und 51 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 aufgenommen. In diesem Bereich, der Kreuzung der Bahnhofstraße mit der B 210, plant die Stadt Schortens den Bau einer Kreisverkehrsanlage, die durch Festsetzung des gesamten Kreuzungsbereiches als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in einem Durchmesser von 40,00 m planungsrechtlich gesichert wird.

Um im Bereich der Kerngebietsgrundstücke eine möglichst hohe Auslastung zu gewährleisten, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 die überbaubare Grundstückfläche nordwestlich der Bahnhofstraße um 8,00 m in Richtung Nordwesten vergrößert. Die künftige Bebauung in diesem Kerngebiet kann damit künftig bis zu 3,00 m an die in diese Richtung angrenzenden Wohngrundstücke erfolgen.

Um für die zentralörtliche Entwicklung darüber hinaus Erweiterungsräume bereitzustellen, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 die im Bebauungsplan Nr. 38, inkl. 1. Änderung festgesetzt Grünfläche nordöstlich der Alten Ladestraße künftig auf den mittleren Teil dieses Straßenviertels reduziert, so dass westlich und östlich davon Raum für eine neue Kerngebietsentwicklung geschaffen wird.

Im Bebauungsplan Nr. 38 werden auf der Fläche östlich der Bahnhofstraße Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Durch den erst kürzlich fertig gestellten Bau des NettoMarktes wurden diese Bäume tlw. entfernt. Die in diesem Bereich noch verbliebenden Baumreihen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 120 als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 (4) i.V.m. § 2a BauGB wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt eine entsprechende Eingriffsbewertung (vgl. § 13 (2) Nr. 4 BauGB).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha südlich der Bundesstraße (B 210) bis zur Bahntrasse. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches, der Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 sowie einen Teil der B 210 beinhaltet, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit durch gemischte Bebauungsstrukturen aus Wohnen, Geschäftsnutzungen und Gewerbe gekennzeichnet. Entlang der Bundesstraße (B 210), der Bahnhofstraße, der Oldenburger Straße und im Bereich der Menkestraße dominieren die Geschäftsnutzungen. Gemäß Aussage des Einzelhandelskonzeptes stellen diese Ortsbereiche den nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches von

Schortens dar. Kleinere Bereiche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches sind durch Wohnnutzung geprägt

In südlicher Richtung schließt sich im Bereich der Menkestraße das Geschäftszentrum von Schortens-Heidmühle an, das ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Entlang der Bundesstraße (B 210) sind weitere, z. T. großflächige Einzelhandelsstrukturen anzutreffen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 120 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 werden für den Bereich der Ortschaft Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland (2003) wird der Ort Schortens-Heidmühle als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgesetzt. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 verfolgte Planungsziel der Einzelhandelssteuerung innerhalb des Stadtgebietes von Schortens ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens wurde bereits vom Landkreis Friesland als zuständige Genehmigungsbehörde auf die notwendige bauleitplanerische Regelung der Einzelhandelsentwicklung hingewiesen, die nun entsprechend umgesetzt wird.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2011 werden für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) sowie an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze kleinräumig Wohnbauflächen (W) dargestellt. Da diese Flächen im Bebauungsplan Nr. 120 als Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK) und allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden, wird in diesen Bereichen der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bereich des Combi- Marktes in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wird als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Die Nutzungsänderung dieser Fläche von einem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ auf eine Kerngebietsnutzung (MK) im Bebauungsplan, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt wird, wird daher nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Bahnhofstraße“ überlagert die Geltungsbereiche von vier rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Schortens. Für einen Großteil der Fläche gelten heute die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Oldenburger Straße“, der im wesentlichen Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Gemeinbedarfsflächen festsetzt und den nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Schortens abdeckt. Für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, dem Standort des Combi- Marktes“ gelten heute die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 „B 210/ Bahnhofstraße“, in dem ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt wird. Für zwei Flächen nördlich der ehemaligen B 210, die im Bebauungsplan Nr. 120 als öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Ergänzung des Kreuzungsbereiches zur Bahnhofstraße festgesetzt werden, um ausreichend Fläche für den geplanten Kreisverkehr zur Verfügung zu haben, gelten derzeit die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13a „Sondergebiet Möbelmarkt“ sowie Nr. 51 „Heinrich- Tönjes- Straße- West“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 120 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend aller vier Ursprungspläne außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Bahnhofstraße“ wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung durchzuführen, in der festzustellen ist, ob die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge haben wird (Vorprüfung des Einzelfalls). Angesichts der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche von 38.522 m² wird diese Vorprüfung im Vorfeld der Planung durchgeführt und mit dem Landkreis Friesland abgestimmt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Es wird nachrichtlich auf die generelle Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Innerhalb des Plangebietes im Bereich des Eckgrundstückes Oldenburger Straße/Bahnhofstraße ist aufgrund des früheren Mühlenstandortes mit archäologischen

Funden zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG).

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Demnach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Boden-schutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hin-weise).

4.4 Belange des Bahnverkehrs

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Bahnhofstraße“ befinden sich Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Gegen die aus dem Eisenbahn-betrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnah-men vorzusehen, bzw. vorzunehmen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahntriebes entsprechen. Zu den Min-destpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Ganz grob gilt für die Bepflanzungen an Bahn-strecken Folgendes:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsi-ge Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m und für Bäume 12,00 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb genauer definierter Rückschnittzonen (hierdurch kön-nen sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rück-schnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten, etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel der städtebaulichen Anpas-sung des nördlichen zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Schortens an die im Einzelhandelskonzept von 2011 formulierten Ziele sowie die aktuellen Erfordernisse werden im Bebauungsplan Nr. 120 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sowie allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO fest-gesetzt.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang den Durchgangsachsen Bahn-hofstraße/ Menkestraße und umfasst Teilbereiche der Oldenburger Straße und des Jadeweges. Er reicht vom Combi- Standort bis zur Einmündung der Elsa- Brandström-Straße und überlagert damit einen Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungs-planes Nr. 120 „Bahnhofstraße“.

Im Bebauungsplan Nr. 38, dem zur Zeit für einen Großteil des Geltungsbereiches Nr. 120 rechtskräftigen Bebauungsplan, wurden entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung vorherrschenden Nutzung Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Einzelhandelskonzept Schortens aus dem Jahr 2011, welches bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist und als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten dient, wird die Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt für den Einzelhandel als wesentliche Zielsetzung genannt. Dem entsprechend werden für die Flächen, die sich entlang der Bahnhofstraße und der Oldenburger Straße befinden, zukünftig Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, wodurch dem o.g. Planungsziel entsprochen wird.

Ein Teilbereich in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wird derzeit vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98 aus dem Jahr 2001 abgedeckt. Hierin wurde ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt, um zum Zeitpunkt der Aufstellung den geplanten Bau des Comi-Marktes planungsrechtlich abzusichern. Die Fläche lag damals aufgrund der angrenzenden Nutzungen außerhalb des zentralen Versorgungszentrums, so dass der großflächige Einzelhandelsstandort nur durch eine Festsetzung als Sondergebiet gesichert werden konnte. Aufgrund aktueller Entwicklungen auf angrenzenden Flächen ist der Bereich des Combi-Marktes lt. Aussage des Einzelhandelskonzeptes heute zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Schortens zu zählen. Die Fläche wird somit ebenfalls als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Hierin sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig. Zusätzlich ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 120 (§1 (5) und § 1 (6) BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK) sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50% der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den der Straße abgewandten Seiten zulässig (§ 1 (7) BauGB).

Auf den von der Bahnhofstraße sowie der Oldenburger Straße abgewandten Flächen sowie für die Bahnhofsfläche werden, wie auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38, inkl. 1. Änderung, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um die vorherrschende städtebauliche Situation weiterhin planungsrechtlich abzusichern. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen sind innerhalb aller im Bebauungsplan Nr. 120 festgesetzten Mischgebiete die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

In den im Bebauungsplan Nr. 120 „Bahnhofstraße“ festgesetzten Mischgebieten, die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Ortszentrums von Schortens-Heidmühle liegen (MI3), sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. §1 (5+6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/ Schreibwaren und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/ Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/ Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowerden, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Innerhalb dieser Mischgebiete (MI3) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

Durch die o.g. Einschränkungen wird die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt, so dass die Entwicklung dieser Flächen nicht durch Fehlplanungen an anderer Stelle behindert wird.

An der westlichen Geltungsbereiche wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 120 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses befindet sich im rückwärtigen Bereich des Kerngebietes an der westlichen Seite der Bahnhofstraße und wird westlich über den Friesenweg erschlossen. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll die vorherrschende Wohnnutzung, die einen Übergang zur nordwestlich angrenzenden Wohnsiedlung schafft, planungsrechtlich gesichert werden.

Um weitere planerische Fehlentwicklungen innerhalb dieser Fläche zu vermeiden, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 120 „Bahnhofstraße“ (§ 1(6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 120 unter anderem über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 –0,6 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet, welches an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt wird, wird eine maximal mögliche städtebauliche Verdichtung dieser Nutzungsform gem. § 17 BauNVO erreicht. Innerhalb der Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) nordwestlich der Bahnhofstraße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, da diese Flächen den Übergangsbereich zum o.g. allgemeinen Wohngebiet (WA) und den daran angrenzenden Wohnsiedlungen darstellt.

Im östlichen Bereich zwischen der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 120 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die Kerngebiete (MK) fest. Dies ermöglicht eine sinnvolle städtebauliche Verdichtung dieses Bereiches, der weiteren Spielraum für Entwicklungen lässt und sich dennoch behutsam in die umliegenden Räume eingliedert. Für die Mischgebiete (MI) die sich ebenfalls in diesem Bereich befinden, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Bebauung in diesem Bereich ist aufgelockerter und soll auch künftig so erhalten bleiben.

Für die Misch- und Kerngebiete südlich der Oldenburger Straße sowie für das Kerngebiet östlich der Heinrich- Tönjes- Straße wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ)

von 0,6 festgesetzt, um hier eine verträgliche Verdichtung zu gewährleisten, die dem städtebaulichen Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schortens Rechnung trägt.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) und Kerngebieten (MK) wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert, um eine stadtverträgliche Baugestalt und Höhenentwicklung zu steuern.

Im allgemeinen Wohngebiet an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird zur Sicherung der bestehenden Bauhöhen und somit zur Vermeidung baulicher Ausreißer in diesem Bereich eine maximal II- geschossige Bauweise festgesetzt. Auch in den daran nördlich und südlich angrenzenden Mischgebieten (MI1 und MI3) wird zur Wahrung der städtebaulichen Situation eine maximal II- geschossige Bauweise festgesetzt. Für das östlich und südlich an diese Flächen angrenzende Kerngebiet sowie für alle anderen Kerngebiete (MK), die direkt an den zentralen Straßenzügen Bahnhofstraße und Oldenburger Straße liegen, wird im Bebauungsplan Nr. 120 in Anlehnung an das bisher geltende Planrecht die Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß, d.h. mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung festgelegt, um an den zentralen Standorten eine höhere und verdichtete Bebauung mit innerstädtischem Charakter zu erhalten. Um auch der Bebauung im rückwärtigen Bereich dieser zentralen Flächen größtmöglichen Spielraum zu geben, wird im Kerngebiet (MK) der den Bereich des aktuell neugebauten Netto nördlich der Oldenburger Straße und östlich der Bahnhofstraße abdeckt, ein Höchstmaß von drei Geschossen festgesetzt.

5.2.3 Bauhöhen

Zur weitergehenden Steuerung der baulichen Höhen innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplanes Nr. 120 „Bahnhofstraße“ zulässige Mindesttraufhöhen (min. TH) sowie maximal zulässige Firsthöhen (FH) gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Diese werden für das allgemeine Wohngebiet (WA), die Mischgebiete (MI) sowie für die Kerngebiete (MK), für die eine II- geschossige Bauweise definiert wurde mit FH £ 10,00 m für die von den Straßen abgewandten Flächen und den Combi- Standort sowie FH £ 12,00 m für die straßenseitigen Grundstücksflächen festgesetzt. Für die Flächen, in denen eine Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt wird, wird eine Mindesttraufhöhe TH ³ 6,00 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe FH £ 12,00 m in den nördlichen und westlichen Bereichen sowie von TH £ 15,00 m für die südöstlichen Flächen festgesetzt.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Mitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße heranzuziehen. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) sind zulässig. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.

5.3 Bauweise

Im Bebauungsplan Nr. 120 wird die Bauweise gem. § 22 BauNVO innerhalb des Plangebietes differenziert als offene (o) und abweichende (a) Bauweise festgelegt, um der Bestandssituation und dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen In-

nenentwicklung Rechnung zu tragen. Folglich wird unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur in weiten Teilen des Plangebietes eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt.

Im Bereich des Kerngebietes (MK2), welches künftig das heutige sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“, also den Combi- Standort, abdeckt, wird zur Sicherung der Bestandsstruktur ebenfalls eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 120 „Bahnhofstraße“ durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden in den straßenseitigen Planbereichen, die gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens aus dem Jahr 2011 dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Schortens zuzuordnen sind, Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO festgesetzt, um eine weitgehend durchgängige Straßenrandbebauung mit städtischem Charakter zu sichern. Dies betrifft im Wesentlichen den Straßenraum beidseitig der Menkestraße, der Oldenburger Straße bis zur Einmündung der Alten Ladestraße sowie der Bahnhofstraße, bis südlich des Combi- Marktes. Die festgesetzte Baulinie orientiert sich hierbei an den vorhandenen Gebäudekanten und Baufluchten. Das Vor – und Zurücktreten eines Gebäudeteiles je Fassadenseite bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m wird gem. § 23 (2) BauNVO zugelassen, um in den zentralen Straßenzügen eine abwechslungsreiche Gebäudegestaltung bei grundsätzlicher Einhaltung der Bauflucht zu ermöglichen.

In den übrigen Planbereichen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA), der Mischgebiete (MI) und der Kerngebiete (MK) werden zur Steuerung einer flexiblen Baunutzung Baugrenzen nach § 23 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden hierbei so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum für städtebauliche Verdichtung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße in einem Abstand von 3,00 m- 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Auf den rückwärtigen Bauflächen werden zusammenhängende Baufenster ausgewiesen.

Zur räumlichen Trennung der im westlichen Bereich der Bahnhofstraße festgesetzten Mischnutzung gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung im anschließenden allgemeinen Wohngebiet (WA) am Friesenweg wurde im Bebauungsplan Nr. 38, inkl. 1. Änderung ausgehend von der straßenseitigen Baulinie eine Bautiefe von 15,00 m festgesetzt. Die nicht überbaubare Fläche des Mischgebietes (jetzt Kerngebiet) in Richtung des allgemeinen Wohngebietes (WA) hatte an der engsten Stelle in diesem Fall eine Breite von 11,00 m. Um einer baulichen Entwicklung an der westlichen Straßenseite der Bahnhofstraße für die Zukunft einen größeren Entwicklungsspielraum zu gewähren und damit die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungszentrums auszubauen, wird dieser Abstand im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 auf 3,00 m verkleinert. Dadurch entsteht im westlichen Bereich der Bahnhofstraße, ausgehend von der straßenseitigen Baulinie, eine Bautiefe von 23,00 m. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) erfasst das Baufenster auch

weiterhin, wie auch schon im Bebauungsplan Nr. 38, inkl. 1. Änderung, die vorhandenen Wohngebäude am Friesenweg, wodurch ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an das Kerngebiet (MK) vermieden wird.

5.5 Ausschluss von Nebenanlagen

Um im Plangebiet eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, die der zentralörtlichen Lage Rechnung trägt, sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. F. von Gebäuden gem. § 14 BauNVO auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In den festgesetzten Kerngebieten (MK1) sind innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche aus städtebaulichen Gründen Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von $\geq 150 \text{ m}^2$, die einem Vorhaben dienen, gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Selbständige Stellplatzanlagen und Garagen sind grundsätzlich in diesem Bereich ausgeschlossen. Die besonders gekennzeichneten Bereiche umfassen folgende Planbereiche:

- o Südliche Straßenseite der Oldenburger Straße Nr. 2A – 18 in einer Tiefe von 20 m ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie,
- o Nördliche Straßenseite der Oldenburger Straße Nr. 1 – 13 in einer Tiefe von 20 m ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie,
- o Beidseitig der Bahnhofstraße in einer Tiefe von 15 m ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, bis an die südliche Grenze der Fläche des Combi- Marktes
- o Jeversche Straße Nr. 4 in einer Tiefe von 15 m ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie.

Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist es, innerhalb des zentralen Geschäftsbereiches von Schortens-Heidmühle auf den o. g. straßenseitigen Grundstücksbereichen, insbesondere im Bereich der prägnanten Eckgrundstücke, großflächige Stellplatzanlagen zu vermeiden. Einzelne Stellplätze unterhalb der o. g. Flächengröße (max. 6 Stellplätze) bleiben weiterhin auch im straßenseitigen Bereich zulässig. Die betreffenden Grundstücksbereiche entlang der Hauptstraßen sollen vorrangig einer raumbildenden Bebauung zugeführt werden bzw. vorhandene Raumkanten sind zu erhalten. Zur weiteren Umsetzung dieses Zieles werden im Bebauungsplan Nr. 120 bezüglich der Kerngebiete (MK) Baulinien und die Mindestanzahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit einer Mindesttraufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 120 werden die im Planungsraum führenden Straßen Menkestraße, Oldenburger Straße, Bahnhofstraße sowie ein kleiner Teil der Jeverschen Straße und der Heinrich- Tönjes- Straße entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion gesichert und als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zusätzlich zu den Straßen, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38, inkl. 1. Änderung festgesetzt sind, wird auch ein Teil der ehemaligen B 210, die im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft, als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Nach der Herabstufung der Bundesstraße B 210 zur Stadtstraße soll im Kreuzungsbereich zur Bahnhofstraße künftig ein Kreisverkehr entstehen. Um diesen planungsrechtlich abzusichern, wird der Kreuzungsbereich in einem Durchmesser von 40,00 m ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wegebeziehungen (Lohnen) zwischen der Oldenburger Straße und der Alten Ladestraße (zw. Haus-Nr. 4 und Nr. 6 sowie zw. Haus-Nr. 10 und 12) sollen dauerhaft erhalten bleiben und werden daher, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 38 erfolgt, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Die festgesetzten Fuß- und Radwege dürfen ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB überbaut werden, sofern eine öffentlich zu nutzende Wegeverbindung bestehen bleibt.

5.8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Platz“

Die im Bebauungsplan Nr. 38, inkl. 1. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage- Platz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB nördlich der alten Ladestraße wird künftig in ihrer östlichen und westlichen Ausdehnung reduziert und im Zuge der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 nur noch im Bereich des Parkplatzes im mittleren Teil dieser Fläche ausgewiesen. Gemäß den Zielen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38, inkl. 1. Änderung soll die Freifläche langfristig zu einem innerstädtischen Platz mit Aufenthaltsbereichen in Verbindung mit den angrenzenden Mischnutzungen der Oldenburger Straße und der Menkestraße umgestaltet und aufgewertet werden. Die durch die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche frei werdenden Flächen werden gemeinsam mit den jeweils nördlich angrenzenden Flächen als Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches weiterer Raum für die zentralörtliche Entwicklung der Stadt Schortens bereit gestellt werden.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Der von der Heinrich-Tönjes-Straße ausgehende Privatweg, der der Anbindung der rückwärtigen Wohnbebauung dient, wird zur Sicherung seiner Erschließungsfunktion im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 120 unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 38 übernommen und als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

5.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage ist im Zuge der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 seitens des Fachbereiches Bauen der ortsbildprägende Baumbestand überprüft worden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Verdichtung und Entwicklung einer straßenseitigen Bebauung wurden im Bebauungsplan Nr. 38 vornehmlich die Bäume auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, während in einigen Planbereichen auf den Erhalt der straßenseitigen Bäume zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung verzichtet wurde.

Durch den erst kürzlich fertig gestellten Bau des Netto- Marktes wurde die im Bebauungsplan Nr. 38 zum Erhalt festgesetzten Bäume tlw. entfernt. Die in diesem Bereich noch verbliebenden Baumreihen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 120 als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt und dadurch planungsrechtlich gesichert. Die hierin vorhandenen Strukturen sind aufgrund ihrer prägenden Erscheinung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu ersetzen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

Die ortsbildprägenden Einzelbäume, die sich im zentralen Bereich einzelner Grundstückflächen befinden und die einer nutzungsgerechten Bebauung der Grundstücke im Sinne einer Verdichtung entgegenstehen, werden im Bebauungsplan Nr. 120, genau wie ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 38 nicht mehr zum Erhalt festgesetzt. Für die Beseitigung dieser Bäume, die in der Planzeichnung entsprechend markiert sind, sind Ersatzpflanzungen in den folgend aufgeführten Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu leisten:

Gehölzarten:	Esche, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Eberesche, Buche u. Eiche
Pflanzqualitäten:	Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

Auf eine Einzelfestsetzung der ortsbildprägenden Einzelbäume (Lindenreihe) im Straßenraum der Oldenburger Straße wird verzichtet, da sich die Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Schortens befindet und ein ordnungsgemäßer Baumschutz über die Selbstbindung der Stadt somit sichergestellt ist.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO umfasst die im Bebauungsplan Nr. 120 festgesetzten Mischgebiete (MI2) und Kerngebiete (MK1).
2. Die Hauptgebäude sind mit einer Mindestdachneigung von $3 \square 25^\circ$ zu errichtn. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
3. Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem oder rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/ oder in Putzbauweise herzustellen. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z.B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z.B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die äußere Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Oldenburger Straße, Bahnhofstraße und die Jeversche Straße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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)
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Bahnhofstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

8.2.3 Öffentliche Auslegung

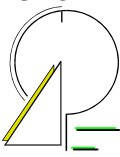
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Schortens,

Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Bahnhofstraße“ 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)