

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseenähe inklusive

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128

„Kramermarktwiese“

gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Endfassung

03.12.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Altablagerungen	4
4.4	Abfallrechtliche Belange	4
5.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Planverfasser	6

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und die Nachverdichtung der sich zentral befindlichen ehemaligen Festwiese (Kramermarktwiese). Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan Nr. 128 „Kramermarktwiese“ aufgestellt. Im Bebauungsplan Nr. 128 werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die vornehmlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u.a. die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO „nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt worden. Üblicherweise werden in der Stadt Schortens bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen kleineren Versorgungsbetrieben, wie bspw. Bäckern und Frisörbetrieben, die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben durch die Anwendung des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO. Um zukünftig eine minimale Versorgung des Plangebietes und des umliegenden Bereiches zu ermöglichen, sollen derartige Betriebe in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 Berücksichtigung finden. Auch durch die zentralörtliche Funktion, die der Stadt Schortens zukommt, spielt die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben und damit auch die Nutzungsmischung in zentralen Bereichen eine große Rolle. Somit stellt die Stadt Schortens die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ in Textform auf.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums angrenzend an die Straße An der alten Bundesstraße und südlich des Feldhauser Moors. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes (rechtskräftig seit 01.07.2017).

Da es sich bei der beabsichtigten Bauleitplanung, um eine Änderung eines Bebauungsplanes ohne Berührung der Grundzüge der Planung handelt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB nicht notwendig. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Beikarte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ in Textform wurde unter Verwendung der Automatischen Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes mit ca. 1.32 ha. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Beikarte zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Schortens. Im Norden und Westen schließen weitere Wohngebiete an, während im südöstlichen Anschluss der Bahnhof, sowie größer dimensionierte Versorgungseinrichtungen liegen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP - VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für den Bereich des Plangebiets keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet innerhalb der Stadt Schortens ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiesen“ verfolgte Anpassung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen der Stadt Schortens, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland aus dem Jahr 2003 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt werden. Gemäß dem RROP des Landkreises Friesland wird die Stadt Schortens als Grundzentrum und darüber hinaus als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Das mit dem Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ verfolgte Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden, durch Wohnbebauung geprägten, Siedlungsstrukturen steht somit insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet, der zeichnerischen Darstellung zufolge, vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein und den Vorgaben der Zweckbestimmungen der Schutzonenverordnung entsprechen. Die das Plangebiet erschließende Straße An der alten Bundesstraße wird im RROP als Hauptstraße von überregionaler Bedeutung, mit dem Zusatz eines regional bedeutsamen Busverkehrs, dargestellt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung und liegt als 1. Entwurf vor. Darin wird die Stadt Schortens weiterhin als Grundzentrum dargestellt, jedoch mit der mittelzentralen Teilfunktion Sportstätten/ Bildung/ Kultur ausgewiesen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2010) der Stadt Schortens wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Feldhausen, in der Schutzzone IIIa.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ wird somit gem. § 8 (1) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 128 „Kramermarktwiese“ vor. In diesem werden drei allgemeine Wohngebiete sowie die erschließenden Straßenzüge festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete an der Straße An der alten Bundesstraße lassen eine höhere Bebauungsdichte zu als im rückwärtigen Teil des Plangebietes. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

Nördlich des Plangebietes grenzen die Bebauungspläne Nr. 44 „Feldhausen“ (zukünftig B-135 Feldhausen) und Nr. 132 „Feldhausen Süd“ an. Östlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 120 „Bahnhofstraße“ an und westlich der Bebauungsplan Nr. 94 „Brauereiwiesen“.

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. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ wird aufgrund der ausschließlich zu verändernden textlichen Festsetzung, ohne Berührung der Grundzüge der Planung, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) werden durch das Planvorhaben ebenfalls nicht berührt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB findet ebenfalls keine Anwendung.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese

gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.“

4.3 Altablagerungen

Für den Geltungsbereich liegen dem Landkreis Friesland Eintragungen im Altlastenkataster im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Sollten bei Baggerarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund entdeckt werden, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens, bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger/verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container zu schützen.

4.4 Abfallrechtliche Belange

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Bevor ein Bauwerk abgerissen und Boden im Rahmen einer Baumaßnahme ausgehoben wird ist zu erkunden, ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, Boden) gerechnet werden muss, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

Aus der Stellungnahme des Wassergewinnungswerkes GEW Wilhelmshaven zum Ursprungsplan geht hervor, dass Bauabfälle nicht im Wasserschutzgebiet verbleiben sollten und unverzüglich nach dem Anfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden müssen.

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ bleiben bis auf die geänderte textliche Festsetzung unberührt. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes behalten ihre Gültigkeit. Innerhalb des nachfolgenden Kapitels wird daher lediglich auf die geänderte Festsetzung eingegangen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung entsprechend des Planungszieles und der räumlichen Situation, bedarf es der weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Es gelten innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) gem. § 4 BauNVO folgende textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in den WA-Gebieten folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Die unzulässigen Betriebe gliedern sich nicht in die bestehende Struktur des Gebietes ein und stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung des Plangebietes. Der Standort ist eher ungeeignet für die aufgeführten Nutzungen, da sie mit unverträglichen Störwirkungen (Kfz-Bewegungen, Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandene und geplante Wohnnutzung verbunden wären. Zudem hätten sie negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter des umliegenden Bereiches des Plangebiets.

Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind als Bestandteil der Festsetzungen aufzunehmen, da eine nachbarschaftsverträgliche Nutzungsmischung in diesem zentralen Bereich erwünscht ist.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der alten Bundesstraße“ und dem „Friesenweg“.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird im Zuge der Erschließung des Gebietes erneuert, bzw. erweitert und zur Versorgung der Bauflächen innerhalb der Planstraßen verlegt. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Friesenweg abgeleitet.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Vorhandene Trinkwasserleitungen werden, ebenso wie die Abwasserleitungen, im Zuge der Erschließungsarbeiten erneuert, bzw. erweitert.

- **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 erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 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),
- **BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens durch das Planungsbüro:



Diekmann •
Mosebach
& Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de