

Niederschrift

über die 5. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planung und Bauen der Stadt Schortens

Sitzungstag: Donnerstag, 16.03.2023

Sitzungsort: Bürgerhaus Schortens,
OG, Raum 3

Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 18:45 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender
RM Dennis Gunkel

Ausschussmitglieder
RM Wolfgang Ottens
RM Christian Berner
RM Kirsten Kaderhandt
RM Marc Lütjens
RM Stephan Schulze
RM Ralf Thiesing
RM Jörg Wächter
RM Medeni Coskun

stv. Grundmandat
RM Ralf Hillen

Von der Verwaltung nehmen teil:
Bürgermeister Gerhard Böhling
FBL Andreas Büttler
StAR Anke Kilian
StOI Katrin Voß

Als Gäste nehmen teil:
Herr Worreschk vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner
Herr Weinert vom Planungsbüro Weinert

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Zahl der anwesenden Ausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie vorliegend festgestellt.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 01.02.2023 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

5.1. Herr Rensch erkundigt sich nach dem Baubeginn auf dem ehemaligen Popken Gelände. Dies soll möglicherweise im Juli dieses Jahres der Fall sein.

Des Weiteren informiert Herr Rensch über ein desolat aussehendes Grundstück im Steensweg. Es wird erläutert, dass der Abriss eines Gebäudes in Niedersachsen genehmigungsfrei sei und dass es für den Bau nach erteilter Baugenehmigung eine Frist von 3 Jahren gibt.

Herr Rensch erkundigt sich, wie die Stadt Schortens mit dem Urteil des Obergerichtes Niedersachsen in Lüneburg zu der bauaufsichtlichen Verfügung zur Beseitigung von Kiesflächen umgehe. RM Thiesing verweist auf den bereits neu gefassten Grundsatzbeschluss, in dem ein schmaler Traufstreifen von 30-50-cm um das Gebäude herum festgelegt ist.

Ferner erkundigt sich Herr Rensch nach dem Fortschreiten im Diekenkamp. RM Lütjens erläutert, dass er erfahren habe, alle Grundstücke seien verkauft oder reserviert gewesen aber ein Teil wird aktuell wieder zum Verkauf angeboten.

6. 19. FNP Änderung zum B-Plan Nr. 137 "Erweiterung Branterei"
Fassung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB), Anerkennung des Planvorentwurfes und Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) BauGB **SV-Nr. 21//0294**

Herr Worreschk vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner legt dar, dass Anlass und Ziel der Planung die Angebotserweiterung für Gewerbeflächen an einem vorgeprägten Standort seien.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stellt sich als gewerbliche Baufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Gewässer II. Ordnung dar.

Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit dem Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ erfolgen.

Ein neu erstelltes Oberflächenentwässerungskonzept für den BP 137 macht eine Verlegung des Regenrückhaltebeckens notwendig. Zu

diesem Zweck ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die bislang dargestellte Grünfläche wird als Gewerbefläche ausgewiesen. Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der VA möge beschließen:

Der Aufstellungsbeschluss für die 19 Flächennutzungsplanänderung in Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Planvorentwurf wird anerkannt und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gem. § 3(1) BauGB eingeleitet.

7. B-Plan Nr. 137 "Erweiterung Branterei"
Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//0448**

Herr Worreschk legt dar, dass das Ziel der Planung die Angebotserweiterung für Gewerbeflächen an dem vorliegenden Standort sei.

Es wird der Unterschied vom Vorentwurf zum Entwurf erläutert. Das Regenrückhaltebecken wurde verschoben, nicht überbaubare Flächen abgesichert und die Verkehrsflächen wurden erweitert.

Das Gewerbegebiet erhält Einschränkungen zum Schallschutz, der Einzelhandel wird in Bezug auf den Annexhandel reguliert, die Gewässerräumstreifen werden abgesichert, Anpflanzflächen geschaffen, ein Geh-, ein Fahr- und Leitungsrecht wird eingetragen und gewerbliche Freiflächen Photovoltaikanlagen werden ausgeschlossen. Es werden die im frühzeitigen Verfahren eingebrachten Stellungnahmen erläutert.

Ferner wird die Anpassung der Zusatzkontingente aufgrund des neu erstellten Lärmimmissionsgutachten dargestellt.

Das neu erstellten Lärmimmissionsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass es bei einer Aufteilung der Zusatzkontingente möglich ist sowohl östlich auch westlich des Zubringers, Gewerbe anzusiedeln.

Die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf Material und Farbe der Dacheindeckung, Optik von Wand- und Dachbaustoffen und Werbeanlagen werden vorgestellt.

RM Berner spricht sich dafür aus, nur gewerbliche Freiflächen PV Anlagen nicht zuzulassen. PV Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken zum Beispiel auf sowieso versiegelten Parkplatzflächen sollten erlaubt sein. RM Ottens erläutert, dass es in Gewerbegebieten gar nicht zu Freiflächen PV Anlagen kommen kann, da diese auf freier Fläche aufgestellt werden. PV Anlagen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken stellen kein Problem dar.

RM Wächter merkt an, dass bei Neubauten PV Anlagen meistens inkludiert seien.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der VA möge beschließen:

Der Planentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt. Der Plan wird aufgrund des Zusatzgutachtens „Lärmimmissionen“ weitergeführt. Als nächstes wird die öffentliche Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

8. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Steensweg/Nord“
Anerkennung des Planvorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//0525**

Im Vorfeld wird erläutert, dass die am 14.02.2023 vom Verwaltungsausschuss beschlossene Definition über die Vorgartengestaltung aufgrund der Zeitspanne zwischen dem Beschluss und der Ladungsfrist für diese Sitzung noch nicht in die Planzeichnung eingearbeitet wurde, dies aber zur Auslegung selbstverständlich passieren wird. Gleiches gilt für den Passus, dass das Leitblatt des Landkreises Friesland in Bezug auf die anrechenbare Grundflächenzahl keine Anwendung findet.

Herr Weinert vom Planungsbüro Weinert stellt seine Ideen zur Umsetzung des Vorhabens vor.

Um möglichst nur ortstypische, angemessene Gebäude zulassen zu müssen, schlägt er folgende Maßnahmen vor:

- Aufteilung des Gebietes in WA1 und WA2 mit verschiedenen GRZ in 0,3 und 0,4,
- Je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten,
- Eine mögliche Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO auf maximal 25% begrenzen,
- Eine Längenbeschränkung der Gebäude im WA1 auf 20 Meter und im WA2 auf 25 Meter.

Herr Weinert erläutert die in den Plan eingearbeiteten Lärmschutzgrenzen und die örtlichen Bauvorschriften. Demnach werden die Dachfarben sowie die Dachformen reglementiert.

Um überdimensionierte Bauten gänzlich ausschließen zu können, schlägt RM Ottens eine einheitliche GRZ von 0,3 im gesamten Gebiet bei einer Gebäudelänge von 15 Metern vor.

Herr Weinert legt dar, dass er sich bei den vorgeschlagenen Gebäudelängen von 25 bzw. 20 Metern am Bestand orientiere und rät von einer Festsetzung von 0,3 GRZ und 15 Meter Gebäudelänge ab. Die Schadenersatzpflicht greife zwar nicht mehr, da der Plan älter als 7 Jahre ist, man greife aber bei den vorgenannten Festsetzungen zu stark in das Privateigentum ein.

RM Lütjens spricht sich für kürzere Gebäudelängen aus, RM Thiesing hält eine flächendeckende GRZ von 0,3 im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung für nicht sinnvoll. Vielmehr solle über die Gebäudegestaltung diskutiert werden.

Herr Weinert führt aus, dass es sich bei einem Doppelhaus mit einer Grenze hindurch um zwei Gebäude handele. Steht ein Doppelhaus auf einem Grundstück, handelt es sich um ein Gebäude.

RM Thiesing spricht sich für die Festsetzung pro Gebäude 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zuzulassen aus.

FBL Büttler zeigt das Beispiel eines kleiner dimensionierten Wohnhauses auf, welches von außen den Anschein eines 2 Familienhauses erweckt, aber tatsächlich durch die innenliegende Treppe 4 Familien beherbergen kann.

Er gibt die Anregung dieses Haus als Ausnahme im Bebauungsplan zuzulassen.

Er weist darauf hin, dass bei einer Gebädefestsetzung von 15 Metern Länge ein Doppelhaus quasi ausgeschlossen wird.

Auch könne man eine Festsetzung festschreiben, pro angefangenen 600 qm Grundstück lediglich 2 Wohneinheiten zuzulassen.

BM Böhling beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, bis zum nächsten Verwaltungsausschuss einen Vorschlag zu sinnvollen Festsetzungen zu unterbreiten, die geeignet sind, überdimensionierte Bauten im Gebiet „Steensweg Nord“ zu vermeiden.

Dem Vorschlag wird einstimmig zugestimmt.

Der VA möge beschließen:

Der Planvorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes wird unter folgenden Festsetzungen anerkannt:

- Pro Gebäude werden maximal 2 Wohneinheiten zugelassen, pro Doppelhaushälfte wird eine Wohneinheit zugelassen,
- Ausnahme: Bei Einzelhäusern mit einer Grundfläche von xy qm sind bis zu 4 Wohneinheiten und bei Doppelhaushälften mit einer Grundfläche von xy qm sind bis zu 2 Wohneinheiten möglich,
- Die GRZ von 0,4 für das gesamte Gebiet darf für Nebenanlagen um lediglich 25 % überschritten werden
- Die übrigen Festsetzungen werden wie in der Vorentwurfsplanung am 16.03.2023 vorgestellt, übernommen.

Als nächstes wird die frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(1) BauGB durchgeführt.

9. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen oder Anregungen gestellt.

Schortens, 20.03.2023

Ausschussvorsitzender

Bürgermeister

Protokollführerin