



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 17.01.2024 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Bebauungsplan Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever", dritte Änderung Hier: Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB **SV-Nr. 21//0819**

Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner erläutert, dass die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ den Zweck verfolge, eine nicht mehr als Spielplatzfläche genutzte Grünfläche in „WA“ umzuwidmen. Im Auslegungszeitraum sind keine planrelevanten Hinweise eingegangen, so dass die dritte Änderung im nächsten Planschritt als Satzung beschlossen werden kann.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**Der Rat möge beschließen:**

Die Stellungnahmen und Hinweise gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB werden wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich abgewogen.

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023, beschließt der Rat der Stadt Schortens die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" und die Begründung als Satzung.

Die bisher für den Geltungsbereich gültigen Festsetzungen treten mit der dritten Änderung mit örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

6. Bebauungsplan Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever", 1. vereinfachte Änderung Hier: Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB **SV-Nr. 21//0820**

StAR Kilian stellt dar, dass mit der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ die örtlichen

Bauvorschriften in Form der Gestaltungssatzung dahingehend geändert werden sollen, dass es zukünftig in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UnD) zulässig sein soll, Solarmodule an den Außenmauern und die Nutzung von Sonnenenergie als Aufdachvariante auf den Dachflächen der straßenabgewandten Seite zu installieren. Auf den straßenzugewandten Dachseiten sollen Solardachziegel in der Farbe der Dacheindeckung möglich sein.

RM Buss spricht sich für eine vermehrte Zulassung von Solarenergie aus.

RM Thiesing äußert sich skeptisch zum Vorgehen der UnD, da die Gestaltungssatzung einerseits sehr stringent ausgestaltet sei, nun aber Module an den Hausmauerwerken in Aussicht gestellt würden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**Der Rat möge beschließen:**

Die Stellungnahmen und Hinweise gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB werden wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich abgewogen.

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023, beschließt der Rat der Stadt Schortens die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" als Textbebauungsplan sowie die Begründung als Satzung.

Die bisher für den Geltungsbereich gültige Gestaltungssatzung wird durch diesen Textbebauungsplan in den beschriebenen Passagen ersetzt.

7. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever"  
**SV-Nr. 21//0825**

StAR Kilian erläutert das Vorhaben der Friesenpark GmbH, das Baufenster westlich der alten Schule in der Wohnsiedlung Upjever nun zu bebauen.

Es soll ein Gebäude, optisch dem der alten Schule entsprechend, entstehen. Da die Nutzungsschablone für dieses Baufenster maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude vorsieht, sind für das Vorhaben an dieser Stelle die textlichen Festsetzungen anzupassen.

Die Frage von RM Thiesing, ob ein Abbruch des Planverfahrens nach Beschluss eines Aufstellungsbeschlusses rechtlich noch möglich sei, wird bejaht. RM Thiesing äußert Bedenken, sich jetzt schon festzulegen, ohne einen Entwurf des Vorhabens gesehen zu haben.

**Es ergeht einstimmig folgender Beschluss in eigener Zuständigkeit:**

Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

8. 24. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schortens

„Nahversorgungsstandort am TCN“ Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//0823**

Die DIBAG Industriebau AG möchte auf dem TCN Gelände in Roffhausen ein Nahversorgungsgeschäft mit einer Nettoverkaufsfläche von 1.500 qm ansiedeln. Da es sich dabei um sogenannten großflächigen Einzelhandel handelt, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Es muss ein „Sondergebiet“ ausgewiesen werden, um die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes vorzubereiten.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**Der VA möge beschließen:**

Der Aufstellungsbeschluss für die 24. Flächennutzungsplanänderung Nahversorgungsstandort am TCM“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

9. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 "Nahversorgungsstandort am TCN" Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//0824**

Parallel zur 24. FNP Änderung soll der Bebauungsplan Nr. 159 „Nahversorgungsstandort am TCN“ aufgestellt werden, um das Gelände planungsrechtlich abzusichern.

An die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes sind besondere Anforderungen zu stellen.

Großflächiger Einzelhandel muss in dem geplanten Ausmaß sinnvoll sein, darf dem zentralen Versorgungsbereich nicht schaden, muss sich in städtebaulich integrierten Standorten einfügen und unterliegt aufgrund seiner Größe der Raumbedeutsamkeit.

Somit sind die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie ein Kooperationsverfahren mit den benachbarten Gemeinden unumgänglich.

Das Kooperationsverfahren mit den benachbarten Gemeinden wird in Form der Einzelhandelskooperation Friesland durchgeführt, wie es in jedem Projekt mit großflächigem Einzelhandel und für alle Gemeinden im Landkreis Friesland plus Wilhelmshaven gegenseitig bindend ist.

Auf die Frage von RM Ottens, ob im Falle einer Zustimmungsverweigerung einer benachbarten Kommune kleiner gebaut werden dürfte, erläutert FBL Büttler, dass ein Bau unter 800 qm Nettoverkaufsfläche auf jeden Fall möglich sei.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**Der VA möge beschließen:**

Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Nahversorgungsstandort am TCM“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

In diesem Zusammenhang wird die Fortschreibung des

Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schortens aus dem Jahre 2018 erfolgen.

10. Anfrage der SPD-FDP-Gruppe vom 30.01.2024 zum Bürgerhausumbau  
**AF-Nr: 21/0109**

Die Fragen liegen beantwortet vor, werden daher nicht erläutert.

11. Antrag des Ratsmitgliedes Detlef Kasig, SPD-Fraktion, vom 25.12.2023  
- Masterplan Roffhausen **AN-Nr: 21/0106**

RM Kasig begründet seinen Antrag.

RM Ottens hält einen Masterplan für entbehrlich, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt klar sei, dass es nach der Dorfversammlung in Sillenstede nach und nach in allen Stadtteilen Versammlungen geben wird.

Der Antrag auf Erstellung eines Masterplanes für den Stadtteil Roffhausen wird mit 3 Ja- und 6 Gegenstimmen abgelehnt.

Im Anschluss gibt RM Kasig die Anregung, dass der Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt gemeinsam mit dem Ausschuss für Ordnung, Verkehr und Gefahrenabwehr eine Begehung in Roffhausen durchführen könnte.

12. Anfragen und Anregungen:

- 12.1. RM Kaderhandt erkundigt sich, ob die Umbaumaßnahmen „Mühlensteinpark“ noch durchgeführt werden, da in der örtlichen Presse zu lesen gewesen sei, dass das Projekt nicht weiterverfolgt werde.

StAR Kilian verweist auf die gültige Beschlusslage, somit werde die Umgestaltung des Mühlensteinplatzes von der Verwaltung weiterverfolgt.

13. Einwohnerfragestunde

- 13.1. Ein Bürger, Herr Hepping fragt an, ob die Aussage die Umgestaltung des Mühlensteinplatzes werde nicht weiterverfolgt, aus Frust über die Nicht-Abbindung der Menkestraße erfolgt sei.

Die Frage wird von RM Thiesing mit „nein“ beantwortet.

- 13.2. Auf die Frage, ob ein Antrag der Mehrheitsfraktion erforderlich sei, um die Rücknahme der Beschlüsse im Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen zu beschließen, entgegnet RM Thiesing, dass ein solcher Antrag nicht gestellt werde, solange in der Fraktion darüber noch nicht beraten worden sei.

- 13.3. Auf die Frage, wer die anfallenden Kosten für Planungsleistungen trägt, entgegnet StAR Kilian, dass Planungsleistungen, wie auch im vorliegenden Fall, Teil der meisten Förderprogramme seien.
- 13.4. Gelder aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ können nicht für Maßnahmen in Roffhausen eingesetzt werden.

Schortens, 01.03.2024

Ausschussvorsitzender

Erster Stadtrat

Protokollführerin