

Bebauungsplan 35 „Gewerbegebiet“, 3. Änderung

Begründung - Vorentwurf

Übersicht
Maßstab 1:3000



INHALTSÜBERSICHT

<u>1.0</u>	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	3
<u>2.0</u>	<u>RAHMENBEDINGUNGEN</u>	4
<u>2.1</u>	<u>Kartenmaterial</u>	4
<u>2.2</u>	<u>Geltungsbereich / Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur</u>	4
<u>2.3</u>	<u>Übergeordnete Planungsvorgaben</u>	5
<u>3.0</u>	<u>ÖFFENTLICHE BELANGE</u>	6
<u>3.1</u>	<u>Belange von Natur und Landschaft</u>	6
<u>3.2</u>	<u>Eingriffsumfang / Eingriffsbewertung</u>	6
<u>3.3</u>	<u>Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)</u>	9
<u>3.4</u>	<u>Belange des Immissionsschutzes</u>	11
<u>4.0</u>	<u>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</u>	12
<u>5.0</u>	<u>VERFAHRENSÜBERSICHT</u>	14
<u>5.1</u>	<u>Aufstellungsbeschluss</u>	14
<u>5.2</u>	<u>Verfahrensvermerke</u>	14
<u>5.3</u>	<u>Planverfasser</u>	14
	ANHANG	15
	• Schalltechnisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft Zech.	
	• Umweltbericht vom Fachbereich 21 „Bauen“ der Stadt Schortens.	

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der Planung für die Ortsumgehung Schortens „B 210 neu“ und der damit zusammenhängenden Veränderungen in der Verkehrsführung im Ortsteil „Ostiem“ beabsichtigt die Stadt Schortens, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet I“ südlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes an der Oldenburger Straße zu ändern und führt zu diesem Zweck die 3. Bebauungsplanänderung durch.

Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist es, die bestehende Verkehrsführung im südöstlichen Teil des Gewerbegebietes I so zu optimieren, dass für die dort vorhandene angrenzende Wohnbebauung im Ortsteil „Alt- Ostiem“ eine Verkehrsentslastung im Rahmen der Neuplanung der B 210 entsteht. Zudem wird durch die geplante Anbindung vom Zubringer der neuen Ortsumgehungsstraße in Schortens über den angrenzenden, geplanten Kreisverkehrsplatz in Richtung Gewerbegebiet Ostiem eine Verbindung für den Durchgangsverkehr parallel zur vorhandenen Straßenfläche „Im Gewerbegebiet“ hergestellt.

Für die Wohnbebauung in „Alt Ostiem“ ist mit der geplanten neuen Anbindung von der bestehenden „B 210“ eine direkte Zufahrt zum Schmiedeweg – abgehängt vom Durchfahrtsverkehr - möglich.

Aufgrund der Prüfung städtebaulicher, verkehrsplanerischer sowie immissionsschutzrechtlicher Aspekte hat sich die geplante Verkehrsanbindung von der bestehenden „B 210“ in Richtung Plaggestraße, K 95 als geeignete Erschließungslösung herausgestellt.

Im Zusammenhang mit den aktuellen Planungen zum Planfeststellungsverfahren „Ortsumgehung Schortens“ wird diese in Richtung Gewerbegebiet Ostiem verlaufende Verkehrserschließung im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet I auf bauleitplanerischer Ebene sichergestellt.

Im nördlichen Planungsabschnitt ist für die geplante Verkehrsanbindung im Wesentlichen das Flurstück (Flur 20, Flurstück 213/23) betroffen, das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Im südlichen Planungsabschnitt ist eine Teilfläche des Flurstücks (Flur 20, 202/6) von der Neuplanung betroffen, das als Mischgebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Im nördlichen und südlichen und mittleren Teil der geplanten Änderung sind Flächen von der Straßenneuplanung betroffen, die nach § 9 Nr. 25 BauGB ein Pflanzgebot enthalten und nun zum Teil als Verkehrsfläche überplant werden. Die berührten Planinhalte, d. h. die Abgrenzungen der Gewerbegebiets- Straßen- und Grünflächen werden der geänderten Verkehrsführung angepasst.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 behalten unverändert ihre Rechtsverbindlichkeit.

Die mit der Neuplanung der Verkehrsanlage verbundenen Verkehrslärmauswirkungen auf die östlich gelegene Wohnbebauung, im Bereich des Schmiedeweges werden nach der 16. BImSchG (16. Verkehrslärmschutzverordnung) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in Form von aktivem Lärmschutz (Errichtung einer Lärmschutzwand im südlichen Planungsbereich, Parallelführung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand zur neu geplanten Straße, „Im Gewerbegebiet“ bis zur Verkehrsinsel) ausreichend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Beteiligung der direkt betroffenen Anlieger ist festzustellen, dass in der vom Landkreis Friesland am 26.06.2007 durchgeführten Anliegerversammlung und in der abschließenden Beratung im Planungsausschuss am 30.08.2007 unter Beteiligung der Anlieger die Umsetzung der Straßenplanung gewünscht wird.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Gewerbegebiet 1/Heidmühle“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Varel (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Oldenburg) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Geltungsbereich / Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Auf der Grundlage der verkehrstechnischen Detailplanungen für den Ausbau der Verbindungsstraße und der Grünordnungsplanung mit der Anpflanzung einer Baumallee zur Abgrenzung der Straßenböschung, erfolgt die Neuabgrenzung der Verkehrsfläche der Straße und ist auch Grenze des

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Geltungsbereichs für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35.

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet I“. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der bislang unbebauten Gewerbegebietsflächen, Gemarkung Schortens, Flur 20, Flurstücke 214/1, 213/23, 213/27, 202/6, 202/8 und 202/9 sowie bestehender Verkehrsbereiche der Straße „Im Gewerbegebiet“.

Nördlich wird der Änderungsbereich durch die bestehende Oldenburger Straße B 210 begrenzt, östlich befindet sich die Siedlungsstruktur „Alt Ostiem“, eingestreut mit kleineren Gewerbebetrieben (Mischgebiet). Südlich grenzt das Gewerbegebiet Ostiem an mit unterschiedlich großen Baustrukturen. Westlich grenzt der bereits im Gewerbegebiet vorhandene Bestand mit größeren Lagerhallen /Kühlhallen an.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Boden- oder Baudenkmale sind in dem Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm

„Ostiem“ ist in den letzten Jahren durch umfangreiche Entwicklungen überprägt worden, so dass gegen Vergabe der Schwerpunktaufgabe ländliche Siedlung in der derzeitigen Situation Vorbehalte geltend gemacht werden könnten. Wegen der geplanten Dorferneuerung und der angestrebten Entlastung durch die B 210n ist die Vergabe zur Unterstützung der positiven Entwicklung jedoch angemessen. „Als Ziel für die Verkehrsplanung wird im RROP angegeben, dass eine Entlastung des Ortsteils Ostiem durch die B 210 n erfolgen muss.“

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird zurzeit neu aufgestellt. Im derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan/1978 wird die beplante Fläche als Mischgebiet dargestellt. Westlich grenzt ein Gewerbegebiet mit nicht störenden Betrieben oder Betriebsarten an.

Im anstehenden Vorentwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplanes wird die beplante Fläche als Verkehrsfläche dargestellt und somit berücksichtigt.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst eine Flächengröße von 11.142 m². Im Wesentlichen werden durch die Bebauungsplanänderung die bestehenden Verkehrsflächen der Straße „Im Gewerbegebiet“ und unbebaute Gewerbegebietsflächen bzw. unbebautes Mischgebiet für die Anlage der Verbindungsstraße zwischen der bestehenden B 210 und der Plaggestraße, K 95 in Anspruch genommen. Durch die Ausweisung dieser Verkehrsfläche verkleinert sich ebenfalls ein zuvor geplantes Gewerbegebiet.

3.2 Eingriffsumfang / Eingriffsbewertung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet I“ wird eine geringfügige bauliche Erweiterung einer Straßenfläche planungsrechtlich ermöglicht. Ein zuvor planungsrechtlich festgelegter Pflanzstreifen wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche überplant.

Unterhalb des geplanten Kreisverkehrsplatzes ist im derzeitig rechtskräftigen B-Plan Nr. 35 eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB betroffen. Hier befindet sich eine Wallhecke mit einer Wallfußbreite von ca. 5 m, in Richtung B 210 alt schließt sich daran eine kurz gehaltene Rasenfläche an. Diese Fläche ist auch als öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzt. Die Verkehrsinsel, zurzeit als öffentliche Grünfläche festgelegt, wird ebenfalls von der neuen Straßenplanung gekreuzt. Im südlichen Bereich vor der Einmündung zur Plaggestraße wird von der neuen Straßenführung ein Rasenstreifen einer privaten Grünfläche mit beansprucht.

Bei einer rechnerischen Gegenüberstellung der Eingriffssituation des Ursprungsplanes (unter der Berücksichtigung der 1., 2. und 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet I“) und der 3.

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Änderung ergibt sich nachfolgende Sachlage (es werden lediglich die Flächen dargestellt, die eine Veränderung erfahren):

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Die Flächengröße für die vorhandene Straßenverkehrsfläche (OVS = beträgt 3934 m², die Flächengröße für die versiegelte Lagerfläche (TFB) unterhalb der B 210 beträgt 331 m².

Eingriffssituation/Bestand – Überplanung

Bestand 1. - 4. vereinfachte Änderung Flächengröße	Überplanung durch neue Verkehrsanbindung Im Gewerbegebiet I	3. Änderung des B-Plans 35... maximal anrechenbare neue Flächenversiegelung
Wallhecke (HWB) ca. 247 m ² artenarmes Grünland (GI) ca. 538 m ²	Straßenverkehrsfläche ges. 785 m ² Anschluss an den Kreisverkehrsplatz	ca. 785 m²
Weidefläche (GW) 1.168 m ² davon 20 % bei GE / GRZ 0,8	Straßenverkehrsfläche 1.168 m ²	ca. 234 m²
Extensivrasen (GRE) 4.700 m ²	Straßenverkehrsfläche 3207 m ² davon 40 % bei MI / GRZ 0,6	ca. 1.282 m²
Ziergebüsch (BZN) ca. 224 m ² davon 20 % bei GE / GRZ 0,8	Straßenverkehrsfläche 224 m ²	45 m²
Einzelbäume (HE) ca. 150 m ² Verkehrinsel und Randbereich	Straßenverkehrsfläche 130 m ²	130 m²
maximale anrechenbare neue	gesamt	ca. 2.476 m²

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Versiegelung		
---------------------	--	--

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Es ergibt sich eine Flächengröße von ca. **2.476 m²**, die zusätzlich im Vergleich mit den derzeit rechtsgültigen Festsetzungen im B-Plan Nr.35 für die Realisierung der neuen Verkehrsanbindung komplett versiegelt werden.

Die Differenz aus dem Flächenwert des Bestandes und der Planung der neuen Verkehrsanbindung ergibt die erforderliche Kompensationsgröße. Bei der Realisierung der Verkehrsstraße wird eine 100 %-tige Versiegelung angenommen und daher ein kompletter Wertverlust der nachfolgend dargestellten Biootypen bilanziert.

Flächenwert / 3. Änderung, B-Plan 35

Biootyp, der überplant wird	Wertfaktor	Flächenwert/WE WertfaktorXFlächen größe
Wallhecke (HWB) ca. 247 m ²	4	988
artenarmes Grünland (GI) 538 m ²	2	1076
Weidefläche (GW) 1.168 m ²	2	2336
Extensivrasen (GR-GRE) 1.282 m ²	2	2564
Ziergebüsch (BZN) 45 m ²	2	90
Kleiner Einzelbaum (HE) 130 m ²	2	260
	Verbleibender Wert für die Kompensation	7.314 Werteinheiten

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Der Gesamtwerteverlust für die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte zusätzliche Versiegelung beläuft sich somit auf **ca. 7.314 Werteinheiten**. Dies entspricht einem Flächenbedarf von **7.314 m²**.

3.3 Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. (§ 19 (1) und (2) BNatSchG)

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer

Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist. Um die mit der Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahmenvorschläge

Kompensationsmaßnahme	Flächengröße	Flächenwert
Anpflanzung einer Eichenreihe (13 Quercus rubra) Pflanzqualität 18-20 cm St.-U an der westlichen Grenze der Flurstücke, 202/6, 202/9, Flur 20, Gemarkung Schortens, Pflanzabstand der Eichen 12 m zur Ergänzung der vorhandenen Eichen an der Böschung,	1.117 m ² , Tiefe des Pflanzstreifens neben der neuen Straßenführung ca. 5 m	130 X 2= 260

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Kompensationsmaßnahme	Flächengröße	Flächenwert
Böschung,		
Anpflanzung von fünf Eichen (13 Quercus rubra) Pflanzqualität 18-20 cm St.-U auf der neuen Verkehrsinsel	ca. 500 m ²	60
Anpflanzung einer einreihigen Baum-Strauchhecke als Verlängerung der vorhandenen Wallhecke an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 213/23, Flur 20, Gemarkung Schortens	Ca. 180 m ² Tiefe des Pflanzstreifens 4 m	180 X 3 = 540
Flächenwert gesamt		860 WE
Kompensation der verbleibenden Werteinheiten im Flächenpool der Stadt Schortens		7314 - 860 = 6454 WE

Kompensation der verbleibenden 6.454 WE im Flächenpool Wiedel, der Stadt Schortens Flächenpool Wiedel

Beim Flächenpool Wiedel handelt es sich um eine große landwirtschaftlich extensiv genutzte zusammenhängende Fläche im Norden der Stadt Schortens.

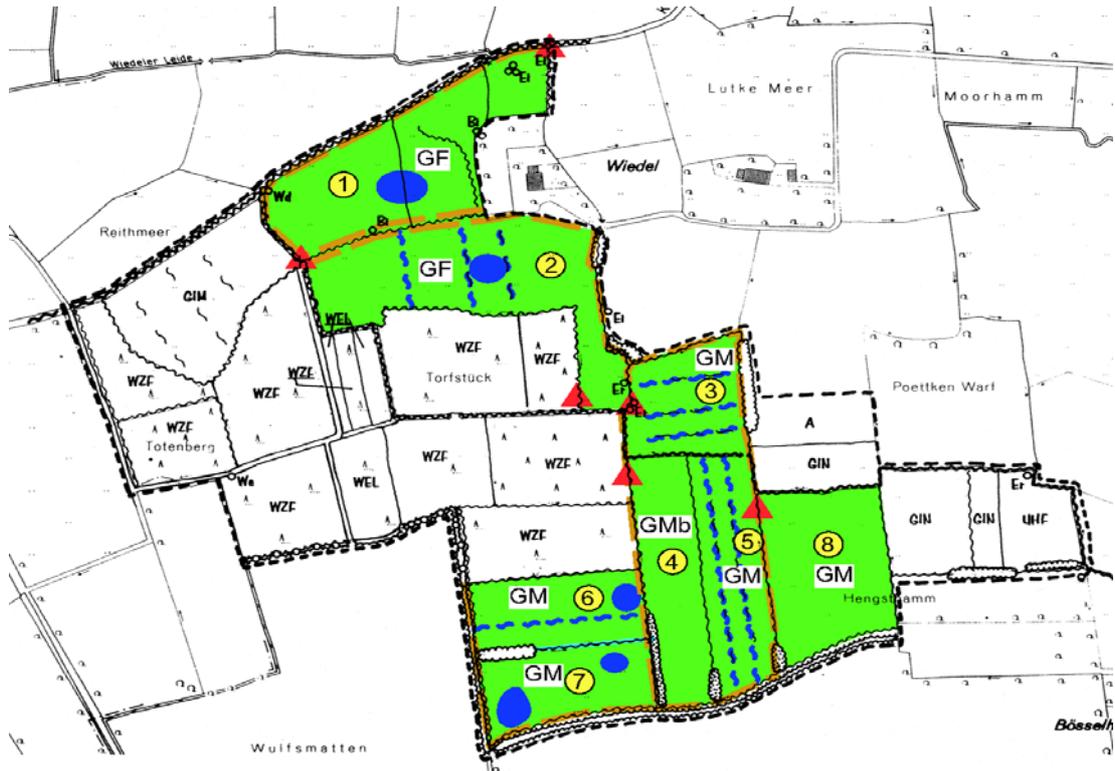
Auf der Grundlage eines Pflege- und Entwicklungsplans für den Wiedel wird hier eine Vernetzung von Biotopstrukturen und die Entwicklung von artenreichem Grünland auf mäßig feuchten bis feuchten Moorböden als Entwicklungsziele angestrebt. Im Rahmen von Nutzungsvereinbarungen mit den dort ansässigen Landwirten und Pächtern wird überwiegend eine extensive Bewirtschaftung der mittlerweile 22,4 ha großen Poolfläche durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Für die Bauleitplanung in der Stadt Schortens Schortens ist zudem ein Ökokonto für den Flächenpool Wiedel eingerichtet worden.

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Die Aufwertung dieser Flächen durch die v. g. Maßnahmen beträgt 335.917 Werteinheiten, davon werden überwiegend für die Entwicklung von Baugebieten bzw. Gewerbegebieten und der daraus folgende Kompensationsflächenbedarf verbucht. Das im B-Plan Nr. 35 (3. Änderung) verbleibende Kompensationsdefizit wird aufgrund eines Aufwertungsfaktors von 1,5 WE im Flächenpool Wiedel mit einer Fläche von 4.302 m² ausgeglichen.



Lage Flächenpool Wiedel - unmaßstäblich dargestellt

3.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 dient vornehmlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umgestaltung der Verkehrsanbindung vom Kreisverkehrsplatz an der B 210 in Richtung "Nordfrostring", um die Verkehrserschließung des geplanten

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Umgehungsstraße an das Gewerbegebiet Ostiem sicherzustellen.

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Zudem soll das vorhandene Mischgebiet am Schmiedeweg verkehrstechnisch entlastet werden. Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind die mit dem Umbau des Verkehrspunktes und der Neuschaffung der Verbindungsstraße verbundenen Verkehrslärmauswirkungen auf die angrenzenden Nutzungsstrukturen zu untersuchen. Zu diesem Zweck wurde von der Ingenieurgesellschaft Zech ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35, 3. Änderung erstellt, das dieser Begründung als Anhang beigefügt ist. Das Lärmgutachten ist Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Zum Schutz der Nachbarschaft am Schmiedeweg sind daher bei der Straßenneubauplanung im Gewerbegebiet Heidmühle aktive Schallschutzmaßnahmen geplant. Mithilfe einer versetzt geführten 2,50 m hohen Lärmschutzwand werden die Pegelüberschreitungen deutlich reduziert und die o. g. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Im Rahmen der 3. Änderung wird somit den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

4.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbindungsstraße im Gewerbegebietes I parallel zum Schmiedeweg in Richtung Nordfrostring. Für diese Verkehrserschließung, die im Zuge der Planung der B 210 neu eine optimale Verbindung vom südlich gelegenen geplanten Kreisverkehrsplatz an der Oldenburger Straße in Richtung Nordfrostring schafft, wird diese Bebauungsplanänderung durchgeführt. Die übrigen rechtsgültigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise bleiben unverändert erhalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird infolge der Erweiterung der Verkehrsfläche zur Realisierung des Kreisverkehrsplatzes die festgesetzte Baufläche des Gewerbegebietes in ihrem Umfang geringfügig verringert. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO entsprechend angepasst.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 werden Verkehrsflächen südlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB neu festgesetzt, wodurch die Gewerbeflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Flur 20, Flurstück 213/23) überplant werden. Im

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

südlichen Planungsabschnitt ist eine Teilfläche des Flurstücks (Flur 20, 202/6) von der Neuplanung betroffen, das als Mischgebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Bebauungsplan Nr. 35 Gewerbegebiet I“, 3. Änderung Bebauungsplan

Die im Ursprungsplan am südlichen Rand des Gewerbegebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche, die der Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher zur Abgrenzung dient, wird im Einmündungsbereich zur Plaggestraße so verändert, dass sie hier um etwa 10 m verkürzt wird und sich dann dem veränderten Einmündungsbereich in die Plaggestraße bzw. Nordfrost-Ring anpasst. Diese Veränderung ist in der Berechnung des Eingriffsumfanges berücksichtigt. Zum visuellen Schutz der angrenzenden Nachbarschaft am Schmiedeweg wird an der südlichen Flurstücksgrenze 213/23, Flur 20, Gemarkung Schortens auf einer Fläche von ca. 4 m X ca. 45 m eine Baum-Strauchhecke aus einheimischen Arten als Verlängerung der Wallhecke gepflanzt.

Entsprechend dem Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 35 sind entlang der neuen Verkehrsstraße parallel zum Verlauf der bisherigen Straße Im Gewerbegebiet zur Gestaltung des Gewerbegebietes und zum Abfangen der Geländeböschung 13 Einzelbäume (Quercus robur, Hochstamm, St.-U. 18-20 cm) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Ergänzung zu den dort vorhandenen Eichen im Abstand von 12 m zueinander zu pflanzen. Auf der neu geplanten Verkehrsinsel werden ebenfalls 5 Einzelbäume (Quercus rubra, Hochstamm, St.-U. 18-20 cm) gepflanzt.

5. Verfahrensübersicht

5.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 06.04.1999 den Beschluss zur 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet I“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2 Verfahrensvermerke

- Das Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerbeteiligung) wurde in der Zeit vom2009 bis2009 durchgeführt.
- Der Vorentwurf der Bauungsplanänderung und die Vorentwurfsbegründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom.....2009 bis zum2009 zur Einsichtnahme ausgelegt.
- Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Stadt Schortens in seiner Sitzung am2009 die 3. Änderung des Bauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet I“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

5.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet I“ erfolgte vom Fachbereich 21/Bauen.

Schortens, 00.00.2009

G. Böhling
Bürgermeister

ANHANG

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 35, 3. Änderung „Gewerbegebiet I“ der Stadt Schortens
(Erarbeitet von der Ingenieurgesellschaft Zech)
- **Umweltbericht**
(Erarbeitet von dem Fachbereich 21/Bauen, Stadt Schortens)