

Niederschrift

über die 1. öffentliche Sitzung des Planungsausschusses gemeinsam mit dem Verwaltungsausschuss (2. Sitzung) der Stadt Schortens

Sitzungstag: Donnerstag, 01.12.2011

Sitzungsort: Bürgerhaus Schortens, Weserstraße 1

Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 18:50 Uhr

Anwesend sind:

Planungsausschuss:

Ausschussvorsitzender Michael Fischer

Ausschussmitglieder Horst Herckelrath
Elena Kloß
Dieter Köhn
Thomas Labeschautzki
Joachim Müller
Wolfgang Ottens
Ralf Thiesing
Karl Zabel

Verwaltungsausschuss:

Beigeordnete: Anne Bödecker
Udo Borkenstein
Manfred Buß
Axel Homfeldt
Janto Just
Elfriede Schwitters
Ralf Thiesing
Martin von Heynitz

Gäste: Herr Mosebach zu TOP 6 und 7
Herr Freese }
Herr Fittje } zu TOP 8
Herr Winter }

Von der Verwaltung nehmen teil:

Bürgermeister Gerhard Böhling
TA Detlef Otten
VA Elke Bielefeld

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und die erschienenen Bürgerinnen und Bürger und eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

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

3. Feststellung der Tagesordnung

Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest. RM Borkenstein weist darauf hin, dass es sich um eine gemeinsame Sitzung mit dem Verwaltungsausschuss handelt und fragt an, ob die Beigeordneten an der Diskussion teilnehmen dürfen. BM Böhling stimmt diesem zu.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 26.07.2011 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird mit einer Stimmenthaltung genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen gestellt.

6. Neufassung der funktionell zusammengefassten Bebauungspläne Nr. 70 "Menkestraße" und Nr. 70/I "Menkestraße-Nord" **SV-Nr. 11//0039**

Herr Mosebach vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach stellt anhand einer Powerpoint-Präsentation nochmals den Vorentwurf, Stand September 2011, sowie die Gestaltungssatzung und den zentralen Versorgungsbereich dar.

Im Anschluss stellt er die Abwägungsvorschläge vor.

RM Just wiederholt seine Bedenken. Ihm sind die gestalterischen Festsetzungen zu rigide ebenso wie die Parkplatzsituation lt. textlichen Festsetzungen Nr. 10. Hier begrüßt er die Stellungnahme des Landkreises Friesland. RM Just ist der Meinung, dass diese Festsetzung zu Problemen führen könnte, Investoren nach Schortens zu locken, da diese ihre Parkplätze gern im vorderen Bereich des Geschäftes errichten möchten. Dieses schließt der Bebauungsplan jedoch aus. Ebenso wird seiner Meinung nach die Situation durch § 5 Ziffer 2 der Gestaltungssatzung verschärft. Hier wird das Problem gesehen, dass der Haupteingang zur Straße liegt und die Parkplätze hinter dem Gebäude. Herr Mosebach erläutert, dass Seiteneingänge ebenfalls zulässig sind.

RM Fischer weist darauf hin, dass dieser Punkt in der letzten Sitzung hinreichend diskutiert und so entschieden wurde.

RM Thiesing regt an, dass man bestrebt sein muss Möglichkeiten zu finden, um Parkplätze zu schaffen. Eine grundsätzliche Ablehnung der Stellungnahme des Landkreises Friesland ist nicht in Ordnung. BM Böhling erläutert, dass zusätzliche Parkplätze im Bereich des Grundstücks Menkestraße 19 evtl. möglich wären. Dieser Punkt wird im nichtöffentlichen Teil diskutiert.

Weiterhin führt RM Thiesing aus, dass der letzte Absatz der Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen geändert werden muss. Um zu vermeiden, dass Nebengebäude größer errichtet werden als die Hauptgebäude, sollte hier die Größenordnung, wie in der Begründung, genau definiert werden (< 50 m²).

Ebenfalls regt er an, die Größe in den örtlichen Bauvorschriften, Ziffer 2, zu begrenzen.

Weiterhin ist er der Meinung, dass die Festschreibung des Bestandsschutzes in Ziffer 5.2.1 (vorletzter Absatz) der Begründung zum Bebauungsplan überflüssig ist.

RM Just regt an, diesen Passus beizubehalten, da er als Erklärung dient.

Allgemein wird der Anregung von RM Thiesing, die Flächengröße für untergeordnete Bauteile in < 50 m² zu ändern, zugestimmt. Der Planer soll dieses für die Änderung aufnehmen.

Danach wird über den Antrag von RM Thiesing, dem Vorschlag des Landkreises Friesland hinsichtlich der Parkplätze zu folgen, abgestimmt. Dieser Antrag wird bei 4 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen abgelehnt.

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Abwägungsvorschläge werden im Wortlaut der Ziffern 1-8 und 1 der Anlage zur Sitzungsvorlage beschlossen.

Der vorliegende Entwurf zur Neufassung des Bauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“, die Entwurfsbegründung und der Entwurf des Umweltberichtes sind entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten und gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

7. Erlass einer Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) für einen Teilbereich der Bauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße" **SV-Nr. 11//0040**

Herr Mosebach erläutert die Inhalte der Gestaltungssatzung sowie die Abwägungsvorschläge.

RM Köhn regt an, in den örtlichen Bauvorschriften auch unglasierte Tonziegel mit aufzunehmen. Dieses wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

RM Just bezieht sich auf die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer, in der die in § 5 geregelten Anforderungen an die Fassadenöffnungen sehr restriktiv erscheinen. Hier bezieht sich RM Just auf seine zu TOP 6 geäußerten Bedenken. Der Passus bezüglich der Nebeneingänge ist zu irritierend.

RM Bödecker schlägt daher vor, den letzten Satz zu § 5 Ziffer 2 wie folgt zu ändern:
„Nebeneingänge sind zur Straßenseite nicht zulässig.“

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Abwägungsvorschläge werden im Wortlaut der Ziffern 1-7 und 1 der Anlage zur Sitzungsvorlage beschlossen.

Der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) für einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 „Oldenburger Straße“ und Nr. 70 „Menkestraße“ nebst der als Anlage beigefügten Planunterlage zur Abgrenzung des Geltungsbereiches und der Entwurfsbegründung sind entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten und gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

8. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 "Am Freibad/West" **SV-Nr. 11//0046**

RM Fischer begrüßt zu diesem TOP Herrn Freese der Grundstücks-, Erschließungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH (GEV) sowie die Herren Fittje und Winter des Planungsbüros Thalen Consult.

BM Böhling erläutert, dass bei einer heutigen Beschlussfassung kurzfristig das Verfahren für die Bürgerbeteiligung eingeleitet werden kann und verweist auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen.

RM Thiesing stellt die grundsätzliche Frage, ob der bestehende Bebauungsplan Nr. 106 „Am Freibad / Ost“ erweitert werden kann oder ob tatsächlich ein neuer Bebauungsplan Nr. 108 aufgestellt werden muss. Herr Freese teilt mit, dass die Zielvorstellungen mit der Verwaltung abgestimmt wurden und er sich eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes vorstellen kann. Herr Winter vom Büro Thalen ist der Meinung, dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Daraufhin regt RM Thiesing an, beide Bebauungspläne in einem zusammenzufassen.

RM Kloß nimmt Bezug auf ihren Antrag und bittet darum, die Ziffer 2 wie folgt zu ändern:

Die Versorgung des Gebietes durch ein zentrales Blockheizkraftwerk ist in der Planung zu prüfen.

Weiterhin fragt RM Kloß an, wie hoch die Nachfrage nach Bauplätzen ist und ob es sich hierbei um Neubürger handelt.

BM Böhling erklärt, dass es sich bei den Bauinteressenten überwiegend um Neubürger handelt und durch den erhöhten Entwicklungsdruck, z. B. durch den JadeWeserPark, die Stadt agieren sollte. Auch Herr Freese teilt mit, dass die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken ungebrochen sei. Das zu überplanende Grundstück wird im Moment nicht gut genutzt.

RM Just bezieht sich auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Ziffer 1. Ihm geht der Antrag zu weit, da er eine Bevormundung für alle Bürger sieht, auch für diejenigen, die keine Fotovoltaikanlage errichten möchten.

Nach mehreren Diskussionspunkten verschiedener Ausschussmitglieder teilt RM Borkenstein mit, dass es sich hier nur um Anregungen für die Planer handelt.

RM Bödecker regt daher an, den Aufstellungsbeschluss zu fassen, damit die Planung weitergeführt werden kann. Ob dann z. B. Dachneigungen vorgeschrieben werden, muss man bei Vorlage des Entwurfsplanes erneut beraten.

RM Thiesing regt daher an, den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen nicht beschließen zu lassen.

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Auf Grundlage des der Sitzungsvorlage beigefügten Planskizzen ist der Bebauungsplan Nr. 108 „Am Freibad/West“ gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Planvorentwurf für diesen Bebauungsplan sowie der Entwurf zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Grundstücks- Erschließungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH (GEV) sind vorzubereiten und erneut zu beraten.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wird dem Planungsbüro als Anregung mitgegeben.

9. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Oldenburger Straße"
SV-Nr. 11//0041

BM Böhling erläutert kurz die Wichtigkeit der Übernahme des Einzelhandelskonzeptes in den Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“.

Der in der Sitzungsvorlage aufgeführten Anmerkung der Verwaltung auf Übernahme des Bauvorhabens Netto-Markt wird zurückgenommen, da die erteilte Befreiung und Baugenehmigung nur für dieses Projekt gilt.

RM Bödecker teilt mit, dass in der Anlage das Vorhaben Netto-Markt örtlich falsch eingezeichnet wurde. Dieses müsste korrigiert werden.

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“ ist dahingehend zu ändern, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens in diesen Bebauungsplan übernommen wird.

10. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen gestellt.