

STADT SCHORTENS



SCHORTENS

... Nordseennähe inklusive

Landkreis Friesland

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ mit örtlichen Bauvorschriften

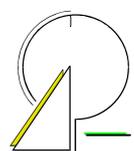
Begründung (Teil I)

Entwurf

06.03.2013

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
4.3	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	8
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse – Bauhöhen	8
5.3	Bauweise	9
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5	Straßenverkehrsflächen	10
5.6	Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten	10
5.7	Private Grünfläche	10
5.8	Öffentliche Grünfläche	10
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
5.10	Erhaltung von Einzelbäumen	11
5.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
	Rechtsgrundlagen	14
	Verfahrensübersicht	14
	Aufstellungsbeschluss	14
	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden	14
	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	15
	Planverfasser	15

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, die Bebauungspläne Nr. 35 „Gewerbegebiet I / Heidmühle“, Nr. 47 „Gewerbegebiet II“ und Nr. 47 A „Gewerbegebiet II“ zu aktualisieren und zusammenzulegen, um eine Anpassung an die geänderten städtebaulichen Anforderungen vorzunehmen. Zu diesem Zweck wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" werden die Bebauungspläne Nr. 35 "Gewerbegebiet I / Heidmühle", Nr. 47 "Gewerbegebiet II" und Nr. 47 A "Gewerbegebiet II / Ost" sowie deren Änderungen überlagert und außer Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich das östlich des Zentrums gelegene Stadtgebiet zwischen der Bahntrasse und der „Oldenburger Straße“, sowie nördlich der „Oldenburger Straße“ bis zum Siedlungsrand. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Plangebiet von der „Plaggestraße“ im Osten bis zur „Hollekuhl“ im Westen.

Der Großteil des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen entlang der „Oldenburger Straße“, der Straßen „Im Gewerbegebiet“ und der „Branterei“ geprägt. Im östlichen Bereich, zwischen der „Plaggestraße“ und dem „Schmiedeweg“ und im westen des Plangebietes, im Bereich der Straßen „Am Sielk“ und „Hollekuhl“ sind gemischte Nutzungen aus Gewerbe- und Wohnstrukturen vorhanden. Zwischen den gewerblichen Nutzungen im Zentrum des Plangebietes und den westlich gelegenen gemischten Nutzungen befindet sich ein, durch unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe geprägter Bereich.

Die städtebauliche Struktur ist im östlichen und westlichen Bereich, mit gemischten Nutzungen geprägten und durch eine überwiegend kleinteilige und offene Bauweise gekennzeichnet. Die im Zentrum des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen und die Sonderbaufläche des Restpostenmarktes werden durch größere Gebäudekomplexe sowie Lager- und Produktionshallen geprägt.

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, das östlich des Zentrums gelegene Gewerbe- und Mischgebiet in verträglicher Weise zu erneuern und städtebaulich weiterzuentwickeln, um den Anforderungen an ein attraktives und zeitgemäßes Grundzentrum gerecht zu werden. Gleichzeitig soll das verträgliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen wie hier Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe planungsrechtlich gesteuert und gesichert werden. Zu diesem Zweck sollen die Bebauungspläne Nr. 35 „Gewerbegebiet I / Heidmühle“, Nr. 47 „Gewerbegebiet II“ und Nr. 47 A „Gewerbegebiet II“ in einem Bebauungsplan zusammengefasst und an die aktuelle Situation angepasst werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass für das Gewerbegebiet an der „Oldenburger Straße“ ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild erzeugt wird und die Gebietsnutzungen aufeinander abgestimmt sind.

Zur Stärkung des Grundzentrums Schortens sowie zur Vermeidung und Beseitigung städtebaulicher Fehlentwicklungen, ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Erweiterung und Entwicklung der gewerblichen Bauflächen von Schortens durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 zu schaffen. Innerhalb des Plangebietes erfolgen daher für die einzelnen Straßenzüge differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um eine nutzungsgerechte Entwicklung der einzelnen Quartiere entsprechend ihrer vorherrschenden

Funktion (Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen) zu ermöglichen und gegenseitige Beeinträchtigungen zu verhindern. Ein Hauptaugenmerk bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 liegt dabei auf den Regelungen des Einzelhandels. Als Grundlage hierfür dient unter anderem das am 30.06.2011 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg. In diesem werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Schortens klar definiert. Anhand dieser Vorgaben werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 gelegenen Mischgebiete, Gewerbegebiete und das Sondergebiet des Restpostenmarkts dezidierte Festsetzungen zu den zulässigen Kern- und Randsortimenten getroffen. Ebenso werden über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen die Rahmenbedingungen für eine verträgliche Einbindung neuer Bauvorhaben in den gewachsenen Ortsbereich geschaffen. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden außerdem durch örtliche Bauvorschriften städtebauliche und gestalterische Maßgaben getroffen, die dazu beitragen sollen, das Gewerbegebiet gestalterisch anspruchsvoll zu entwickeln, Fehlentwicklungen zu vermeiden und das Gewerbegebiet besser in das städtebauliche Umfeld der unterschiedlichen Nutzungen zu integrieren.

Allgemeiner Hinweis:

Durch diesen Bebauungsplan werden bestehende Bau- und Nutzungsrechte nicht berührt, es gilt der Bestandsschutz. Die, durch diesen Bebauungsplan getroffenen Regelungen gelten für alle zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ befindet sich östlich des Ortszentrums des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und umfasst eine Fläche von ca. 44 ha nördlich und südlich der „Oldenburger Straße“ zwischen der „Plaggestraße“ im Osten und der „Hollekuhl“ im Westen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit durch gemischte Bebauungsstrukturen aus Gewerbe-, Geschäfts-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen gekennzeichnet. Dies entspricht der örtlichen Lage östlich des Ortskerns des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und der Funktion als Gewerbestandort mit entsprechendem Versorgungsangebot. Während zwischen der Bahntrasse und der „Oldenburger Straße“ und beidseitig entlang der „Branterei“ gewerbliche Nutzungen dominieren, sind der östliche und westliche Bereich des Plangebietes durch eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen geprägt. Die Bebauungsstruktur wird entsprechend der Nutzung von der Mitte des Plangebietes zum östlichen und westlichen immer aufgelockerter. In den Randbereichen sind vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in einer offenen ein- bis zweigeschossigen Bauweise vorzufinden. In den zentralen Planbereichen beidseitig entlang der „Oldenburger Straße“, der „Branterei“ und der Straße „Im Gewerbegebiet“ ist eine verdichtete Bebauung in Form von Gewerbehallen mit Bauhöhen von sieben bis zwölf Metern ortsbildprägend.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 werden für den Bereich der Stadt Schortens keine gesonderten Darstellungen getroffen. Grundsätzlich ist das Ziel der Neuordnung und Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Der Hauptort Schortens-Heidmühle wird darin als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A). Das mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ verfolgte Planungsziel der Funktionsstärkung des Grundzentrums von Schortens ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar und steht diesen nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens werden bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die „Oldenburger Straße“ wird als Verkehrsfläche dargestellt, eine im Westen verlaufende Wasserleitung ist als unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung gekennzeichnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 35 wird folglich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit mehrere verbindliche Bauleitpläne vor, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ ganz überlagert und auf die aktuellen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Die derzeit gültigen Bebauungspläne Nr. 35 „Gewerbegebiet I / Heidmühle“, Nr. 47 „Gewerbegebiet II“ und Nr. 47 A „Gewerbegebiet II“ werden durch die vorliegende Bauleitplanung vollständig neu gefasst und zusammengelegt. Diese rechtsgültigen Bebauungspläne werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 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 (3) 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 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 erfüllt in erster Linie beordnende Aufgaben. Die zum Teil veralteten Aussagen der Ursprungspläne werden auf die aktuellen kommunalen Zielsetzungen für den bereits gewachsenen Siedlungsraum angepasst.

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.“

Im Südosten des Plangebietes befindet unmittelbar neben dem geplanten Wendehammer Plaggestraße / Nordfrostring eine denkmalgeschützte archäologische Fundsteile (Schortens, FStNr. 21). Dabei handelt es sich um einen mittelalterlichen Siedlungsplatz, dessen genaue Ausdehnung und Erhaltungszustand derzeit leider noch nicht näher bekannt ist. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich für diesen Bereich zwecks Minimierung des zu erwartenden Schadens an dem Bodendenkmal folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.

- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Es wird angeregt, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den eingangs formulierten Planungszielen zur Beordnung und Funktionsstärkung des gewerblich geprägten Bereichs von Schortens werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, das Sondergebiet Restpostenmarkt (SO Restpostenmarkt) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Dieses erfolgt in Übereinstimmung mit den Gebietszuweisungen der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 35 „Gewerbegebiet I / Heidmühle“, Nr. 47 „Gewerbegebiet II“ und Nr. 47 A „Gewerbegebiet II“ unter Anpassung an die örtliche Bestandssituation.

Folglich werden die Bereiche nördlich und westlich entlang der Straßen „Hollekuhl“ und „Am Sielk“ als allgemeine Wohngebiete (WA) in ihrem Bestand gesichert. Die Bereiche südliche der Straße „Am Sielk“ und zwischen „Am Sielk“ und der „Oldenburger Straße“ werden als Mischgebiet mit Ordnungsnummer 1 (MI 1) ausgewiesen. Ebenso werden die Flächen zwischen „Plaggestraße“ und „Schmiedeweg“, sowie die Flurstücke 215/1, 216/1, 216/2, 218/1, 219/2 und 219/3 zwischen „Schmiedeweg“ und „Oldenburger Straße“ als Mischgebiet mit der Ordnungsnummer 2 (MI 2) ausgewiesen.

Das Flurstücke 213/23 zwischen „Schmiedeweg“ und „Oldenburger Straße“ wird entgegen der Ursprungsplanung nicht mehr als Mischgebiet festgesetzt, sondern als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Der Bereich an dem sich das Fachmarktzentrum entwickelt hat, war bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur besseren Steuerung des Einzelhandels wird ein Teil dieses Bereiches in dem Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Restpostenmarkt (SO Restpostenmarkt) ausgewiesen. Im übrigen Geltungsbereich werden die Gewerbegebiete aus den Ursprungsplänen übernommen.

Zur planerischen Steuerung einer den jeweiligen Nutzungsräumen angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung der vorhandenen Wohngebiete.

Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Aufgrund der innerörtlichen Lage und hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen fügen sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit ihrem extensiven Flächenbedarf nicht in den gewachsenen Siedlungsraum sowie die vorherrschenden Geschäfts- und Dienstleistungsstrukturen ein. Von den ausgeschlossenen Vergnügungsstätten jeglicher Art werden strukturschädigende Wirkungen für eine künftige innerörtliche Entwicklung erwartet. Zudem soll Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen hierdurch entgegengewirkt werden.

In dem am 30.06.2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg wurde hinsichtlich des Einzelhandels und der Betriebsstandorte eine umfangreiche Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Diese Daten dienten als Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten. Hieraus resultiert das vorliegende Einzelhandelskonzept, in dem die zentralen Versorgungsbereiche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Schortens klar definiert sind. Die zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich räumlich innerhalb der Innenstadt Schortens von der Bundesstraße (B 210) im Norden bis zur Höhe "Elsa-Brändström-Straße" im Süden entlang der Hauptgeschäftsstraßen "Bahnhofstraße" und "Menkestraße" sowie in Teilbereichen entlang der "Oldenburger Straße" und der "Jadestraße". Grundsätzlich soll die Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die Innenstadt von Schortens und somit die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Hierdurch soll der Konkurrenzbildung zur Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Schortens und der benachbarten Orte entgegengewirkt und deren Stärkung erreicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ liegt außerhalb dieses zentralen Bereiches, so dass die im Einzelhandelsgutachten dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen auf die vorliegende Bebauungsplanung entsprechend anzuwenden sind. Anhand dieser Vorgaben werden für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Gebiete dezidierte Festsetzungen zu den nicht zulässigen bzw. zulässigen Kern- und Randsortimenten getroffen.

Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI und MI 2) gem. § 6 BauNVO und der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortiments-

liste von Schortens gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10% der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.

Das Fachmarktzentrum an der Straße „Im Gewerbegebiet“ wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 neu beordnet und erstmals Teilweise als Sondergebiet ausgewiesen. Die Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort (Umwandlung eines Baumarktes in einen Restpostenmarkt) hat eine genauere planerische Steuerung erforderlich gemacht. Daher werden für das Sondergebiet Regelungen getroffen, die den Bestand auf den Bestandsschutz reduzieren und zukünftige Entwicklungen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens und der Auswirkungsanalyse, die im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Baumarktes in einen Restpostenmarkt, durch das Büro BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet wurde, in Einklang bringen. Der Bereich des Restpostenmarktes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Restpostenmarkt festgesetzt. Die Sortimente werden entsprechend der genehmigten Nutzung planungsrechtlich abgesichert.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Restpostenmarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Restpostenmarkt

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Restpostenmarkt" ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.400 m² zulässig. Innerhalb der 3.400 m² sind folgende Sortimente der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten sowie der zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste der Stadt Schortens zulässig:

Haushaltswaren	401 m ²	Verkaufsfläche
Spiel-, Schreib-, Elektrowaren	97 m ²	Verkaufsfläche
Drogeriewaren	149 m ²	Verkaufsfläche
Textilwaren	251 m ²	Verkaufsfläche
Schuhe	140 m ²	Verkaufsfläche
Getränke	77 m ²	Verkaufsfläche
Lebensmittel	283 m ²	Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste von Schortens zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig. Die vorstehenden Regelungen werden vorgenommen um ungewollte städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und weiterhin ein konfliktfreies Nebeneinander von Betriebsleitungswohnungen und einer gewerblichen Nutzung zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit dem Inhalt der Ursprungspläne Nr. 35 „Gewerbegebiet I / Heidmühle“, Nr. 47 „Gewerbegebiet II“ und Nr. 47 A „Gewerbegebiet II“ und entsprechend der Bestandssituation wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung und innerstädtischen Weiterentwicklung ausgeschöpft. In den Mischgebieten (MI 1-2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der städtebaulichen Situation auf einheitlich 0,4 festgesetzt.

Für alle Gewerbegebiete wird entsprechend der Ursprungspläne und der vorherrschenden Bebauungsdichte eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung und zur Sicherung des Bestandes wird entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen der Bebauungspläne für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Mischgebiete (MI) eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Gewerbegebiete (GE) erhalten eine GFZ von 2,0.

Für das Sondergebiet (SO „Restpostenmarkt“) wird eine GFZ von 2,0 festgesetzt, um so dem Bestand zu entsprechen und geringfügige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse – Bauhöhen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Mischgebiete (MI) wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung definiert. Hierdurch wird eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Mischgebieten (MI) wird entsprechend der Ursprungsplanung und der Bestandssituation eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Bauhöhen für die Gewerbegebiete (GE) und das Sondergebiet (SO „Restpostenmarkt“) werden über die Festsetzung einer Gebäudeoberkante geregelt. In den Ge-

werbegebieten südlichen der „Oldenburger Straße“ wird eine maximale Gebäudeoberkante von 12,0 m festgesetzt. Nördlich der „Oldenburger Straße“ erfolgt für die Gewerbegebiete (GE) eine Festsetzung von 10,0 m. Das gleiche Maß von 10,0 m wird für das Sondergebiet (SO „Restpostenmarkt“) festgesetzt.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf eine Höhe von 50 cm über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke, die an zwei oder mehr öffentliche Verkehrsflächen (unterschiedliche Straßen) angrenzen. Hier gilt die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt zu der das Gebäude auf dem Grundstück seinen Haupteingang ausgerichtet hat. Ziel dieser Festsetzung ist die Klarstellung des Bezugspunktes der Höhenmessung.

5.3 Bauweise

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird die Bauweise gem. § 22 BauNVO innerhalb des Plangebietes differenziert als offene (o) und abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Zum einen werden die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung übernommen, zum anderen werden die Maßgaben an die tatsächliche Bestandssituation und an das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Innenentwicklung angepasst.

Folglich wird unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und im Sinne der Nachverdichtung die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt.

Für alle anderen Gebiete wird gemäß der Ursprungspläne eine Abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Dies erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden beidseitig entlang der „Oldenburger Straße“, dort wo es die Bestandsbebauung zulässt, Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit einem Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 5,0 m festgesetzt. Ziel ist es hier einen großzügigen Straßenraum zu schaffen, der sich optisch bis auf die Grundstücke erstreckt.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes werden zur Steuerung einer flexiblen Grundstücksausnutzung Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden hierbei so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum zur städtebaulichen Verdichtung geschaffen wird.

Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Auf den rückwärtigen Bauflächen werden zusammenhängende Baufenster ausgewiesen, um hier ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die „Plaggestraße“ und die „Oldenburger Straße“.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 werden die im Plangebiet gelegenen Straßen entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion gesichert und als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die in den Ursprungsplänen ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen werden in einigen Bereichen ergänzt. Im Bereich der „Branterei“ wird die Straßenverkehrsfläche bis an die Geltungsbereichsgrenze in östlicher Richtung verlängert. Im Bereich zwischen der „Plaggestraße“ und der „Oldenburger Straße“ wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 1 / Heidmühle“ übernommen, die hier eine Verbindung der beiden genannten Straßen vorsieht.

5.6 Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten

Im Bereich der „Oldenburger Straße“ soll ein neuer Kreisverkehr geschaffen werden. In diesem Bereich wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend der hier vorgesehenen Verkehrsplanung festgesetzt, um eine Umsetzung der Verkehrsplanung planungsrechtlich abzusichern.

5.7 Private Grünfläche

Südwestlich des Flurstücks 214/1 befindet sich eine Wallhecke, die mit einer Breite von 5 m durch die Festsetzung einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gesichert ist. Beidseitig dieser Wallhecke sind Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Wallheckenschutzstreifen mit jeweils 5 m breite festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt überlagert. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen einen ausreichenden Abstand zu der bestehenden Wallhecke einhalten, so dass die Wallhecke in ihrem Bestand gesichert wird.

5.8 Öffentliche Grünfläche

Insgesamt werden in dem Bebauungsplan vier öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Westen des Plangebietes werden zur Bestandssicherung der vorhandene Spielplatz an der Straße „Hollekuhl“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die vorhandene öffentliche Grünfläche (Flurstück 29/30) an der Stra-

ße „Am Sielk“ wird aus dem Ursprungsplan übernommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die beiden weiteren öffentlichen Grünflächen wurden aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 1 / Heidmühle“ übernommen. Hierbei handelt es sich um Straßenbegleitende Grünflächen die im Bebauungsplan Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ entsprechend als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherstellung des Bestandes und der Durchführung der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes werden entsprechend der Ursprungsplanung die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 übernommen. Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 festgesetzten Bäume entlang der neuen Straßenverbindung zwischen der „Oldenburger Straße“ und dem Nordfrostring werden im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht mehr festgesetzt. Gemäß Stellungnahme der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich ist diese Baumreihe neben der neuen K 95 ist nicht Gegenstand der Straßenplanung. Ein Pflanzstreifen für Bäume ist auch in den Grunderwerbsplänen für die neue Kreisstraße nicht vorgesehen. Auf Grund der fehlenden Fläche zur Herstellung der Baumreihe wird auf die Festsetzung verzichtet.

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage ist im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 seitens des Fachbereiches Bauen der ortsbildprägende Baumbestand erfasst worden. Darüber hinaus wurde der gesamte Baumbestand durch ein Vermessungsbüro eingemessen und in die Planunterlagen übernommen. Die zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan Nr. 35 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an die Bäume zu verhindern. Im Bereich von Baumgruppen werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend großzügiger gefasst, um das Erscheinungsbild der prägenden Baumensembles zu sichern.

Erfassung von Bäumen – Koordinatenliste(Gauß-Krüger)

Gemarkung Schortens, Flur 18: gemessen am 20.08.2012

PNr.	Rechts [m]	Hoch [m]	Stamm Ø [m]	Krone Ø [m]	Höhe üG [m]	Straße	Baumart
1	3431800,6	5934270,5	0,8	16	15	Plaggestr.	Eiche
2	3431696,3	5934175,6	0,8	10	13	Plaggestr	Kastanie
3	3431733,2	5934317,7	0,6	7	11	Schmiedeweg	Kastanie
4	3431667,6	5934299,4	0,5	8	11	Schmiedeweg	Trompetenbaum
5	3431708,6	5934251,4	0,6	8	14,5	Im Gewerbegebiet	Kastanie
6	3431705,4	5934249,5	0,5	8	14,5	Im Gewerbegebiet	Kastanie
7	3431702,7	5934247,8	0,6	8	14,5	Im Gewerbegebiet	Kastanie
8	3431699,5	5934245,9	0,5	8	14,5	Im Gewerbegebiet	Kastanie
9	3431696,0	5934244,4	0,5	8	14,5	Im Gewerbegebiet	Kastanie
10	3431858,9	5934358,7	0,7	9	12,5	Schmiedeweg	Kastanie
11	3431842,9	5934353,9	0,6	7	12,5	Schmiedeweg	Kastanie
12	3431609,7	5934262,9	0,5	8	12	Im Gewerbegebiet	Erle
13	3431607,9	5934259,9	0,5	6	12	Im Gewerbegebiet	Linde

5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Erschließungsfunktion und der Anbindung der rückwärtigen Wohnbebauung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35 unverändert die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB übernommen und festgesetzt. Es handelt sich hierbei um das Flurstücke Nr. 29/26 abgehend von Straße „Am Sielk“. Darüber hinaus wird eine im Westen des Plangebietes vorhanden Hauptwasserleitung durch eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der städtische Bereich des Plangebietes ist durch eine gewachsene, überwiegend gewerbliche Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Da die „Oldenburger Straße“ eine der Hauptzufahrtsstraßen der Stadt Schortens darstellt und über diese Straße viele Menschen in die Stadt kommen bzw. die Stadt durch diese Straße passieren, möchte die Stadt dafür sorgen, dass das Gewerbegebiet beidseitig entlang der „Oldenburger Straße“ einen gestalterischen Rahmen erhält. Aus diesem Grund hat sich Stadt Schortens dazu entschlossen, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35, örtliche Bauvorschriften zu definieren, welche die Gestaltung der Werbeanlagen regeln.

Folgende Festsetzungen wurden daher zur gestalterischen Ordnung getroffen:

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" identisch.

Zulässig sind je Betrieb und Fassadenseite höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Darüber hinaus sind bis zu drei ortsfeste Fahnen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche.

Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m x 3,70 m (Euronorm) nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, Wimpelbänder und Wimpelketten, etc. sind nicht zulässig.

Leuchtanlagen dürfen den Betrieb der Bahnstrecke nicht beeinflussen, die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.

Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und übermäßige Einschränkungen nicht getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau von Gewerbeimmobilien ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Zusammenlegung und Neufassung der ursprünglichen Bebauungspläne ist eine Angleichung und Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll und notwendig. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Werbeanlagen ermöglicht werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die "Plaggestraße" und die "Oldenburger Straße".
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **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 des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Teilweise wird im Plangebiet auf bereits vorhandenen Rückhaltemaßnahmen zurückgegriffen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

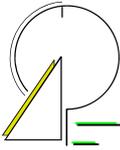
Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Schortens,

Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbegebiet Heidmühle“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86, 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)