

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland



SCHORTENS

... Nordseerähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13 a BauGB

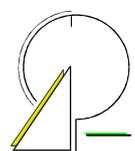
BEGRÜNDUNG

Entwurf

07.01.2014

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
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	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange des Artenschutzes	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	4
4.4 Altablagerungen	4
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	6
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse – Bauhöhen	6
5.3 Bauweise	7
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5 Ausschluss von Nebenanlagen	8
5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
5.7 Erhaltung von Einzelbäumen	9
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	11
Rechtsgrundlagen	11
Verfahrensübersicht	11
Aufstellungsbeschluss	11
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden	12
Planverfasser	12

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ in zwei Bereichen zu aktualisieren, um eine Anpassung an die geänderten städtebaulichen Anforderungen vorzunehmen. Zu diesem Zweck wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften durchgeführt. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Die Stadt Schortens möchte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Heidmühle auf derzeit unbebauten Flächen, die als Parkflächen genutzt werden, eine Nachverdichtung entlang des ansonsten dicht bebauten Straßenzuges der Menkestraße ermöglichen, um für eine weitere Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in diesem Bereich Spielraum zu schaffen. Des weiteren werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO anstatt Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hiermit setzt die Stadt Schortens das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 um, lt. dessen Aussage sich die beiden Geltungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Schortens befinden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ hat eine Gesamtgröße von 1,36 ha und beschränkt sich auf zwei voneinander getrennte Teilbereiche im mittleren Teil des Ursprungsplanes, dessen Geltungsbereich den innerörtlichen Bereich des Ortsteils Heidmühle südlich der Bahntrasse bis zum Bürgerhaus beiderseits der Menkestraße einnimmt.

Der nördliche Änderungsbereich mit einer Größe von 0,82 ha befindet sich südlich des Kreuzungsbereiches der Jadestraße und der Menkestraße. Hierin sind derzeit neben Mischgebieten eine große zusammenhängende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Parkplatzfläche sowie eine Fläche für Gemeinbedarf für kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen für das hier ansässige Heimathaus festgesetzt. Zusätzlich sind im nördlichen Geltungsbereich zwei Einzelbäume zum Erhalt sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im südlichen Änderungsbereich, der eine Größe von 0,54 ha hat und sich westlich der Menkestraße zwischen dem Neumannsweg und der Elsa-Brandström-Straße befindet, sind neben Mischgebietsflächen ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Parkplatz festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ werden in beiden Teilflächen künftig Kerngebietsflächen gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich bleibt die Festsetzung eines Einzelbaumes zum Erhalt sowie der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie im Ursprungsplan erhalten.

In beiden Teilbereichen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 entlang der Menkestraße in einer Tiefe von 15,00 m besonders gekennzeichnete Bereiche zum Ausschluss von Stellplätzen festgesetzt. Diese werden aus den jeweils nördlich und südlich angrenzenden Bereichen übernommen, in denen sie bereits im Ursprungsplan festgesetzt sind. Da innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 70 im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan öffentliche Parkplätze festgesetzt waren, wurden diese Bereiche bisher nicht als besonders gekennzeichnete Bereiche zum Ausschluss von Stellplätzen festgesetzt.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m²) Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ befindet sich im Zentrum des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und umfasst eine Gesamtfläche von 1,36 ha, die sich in zwei voneinander getrennte Teilbereiche im mittleren Bereich des Ursprungsplanes unterteilt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit durch gemischte Bebauungsstrukturen aus Geschäftsnutzungen, Gewerbe, Gemeinbedarfsnutzungen sowie südlich anschließender Wohnnutzungen gekennzeichnet. Dies entspricht der innerörtlichen Lage im Ortskern des Grundzentrums Schortens-Heidmühle und der Funktion als Geschäftszentrum mit entsprechendem Versorgungsangebot. Innerhalb der Geltungsbereiche sowie in den anschließenden zentralen Planbereichen beidseitig entlang der Menkestraße ist eine verdichtete Bebauung in Form von Geschossbauten in geschlossener und abweichender, zwei- bis dreigeschossiger Bauweise vorzufinden. Große Flächen innerhalb der Geltungsbereiche unterliegen derzeit einer Nutzung als großflächige Parkplätze.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“, 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 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 Ge-

biertes 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 der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“ 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 aus dem Jahr 2010 werden bezüglich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ entsprechend der vorherrschenden Nutzungsstruktur gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im nördlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70, in dem Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden sollen, sind im Flächennutzungsplan darüber hinaus Bereiche als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Da sich der besagte Bereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Schortens befindet, sollen zur Abrundung auch diese Flächen als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ aus dem Jahr 2012. Hierin werden neben Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Im nördlichen Geltungsbereich wird darüber hinaus eine Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB für kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen für das hier ansässige Heimathaus festgesetzt. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ wird aufgrund der geringfügigen Änderungen der Festsetzungen und des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Änderungsbereich des Bebau-

ungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt 10.869 m². Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Belange des Artenschutzes

Die Überplanung vorhandener Gehölzbestände bewirkt den Verlust von (potenziellen) Lebensräumen einer angepassten Tierwelt, beispielsweise von Gehölzbrütern / Fledermäusen. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist jedoch davon auszugehen, dass der Planungsraum von euryöken (Allerwelts-) Arten besiedelt wird, die nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage sind bei Störungen auf andere Biotope, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Zudem bedingt die Art des Vorhabens selbst keine signifikante Erhöhung der Tötung von Individuen.

Aufgrund der vorgeprägten, innerörtlichen Strukturen im Plangebiet und dem damit verbundenen Vorkommen von Arten des Siedlungsbereiches die über eine breite ökologische Amplitude verfügen und an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind sowie der Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes von Anfang November bis Ende Februar, können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die vorliegende Planung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

4.3 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.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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 der eingangs formulierten Planungsziele sollen derzeit als Parkplatz genutzte Flächen künftig bei Bedarf für eine Nachverdichtung des zentralen Versorgungsbereiches an der Menkestraße zur Verfügung stehen. Um diese und auch die angrenzenden Flächen an das Einzelhandelskonzept der Stadt Schortens aus dem Jahr 2011, in dem die Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Schortens liegen, anzupassen, werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Um die Entwicklung störender Nutzungen innerhalb des gewachsenen städtebaulichen Gefüges zu vermeiden, sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der innerörtlichen Lage und hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen fügen sich Tankstellen mit ihrem extensiven Flächenbedarf nicht in den gewachsenen Siedlungsraum sowie die vorherrschenden Geschäfts- und Dienstleistungsstrukturen ein. Von den bereits in der Ursprungsplanung ausgeschlossenen Vergnügungsstätten jeglicher Art werden strukturschädigende Wirkungen für die künftige innerörtliche Entwicklung erwartet. Zudem soll Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzungen hierdurch entgegengewirkt werden.

In den Kerngebieten (MK1) gem. § 7 BauNVO sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den den Straßen abgewandten Seiten zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 70 zur Stärkung und Attraktivierung der Schortenser Innenstadt sollen die Erdgeschossflächen beidseitig entlang der Menkestraße von der Bahnlinie im Norden bis zur Elsa-Brändström-Straße für Geschäftsnutzungen und Einzelhandelsbetriebe und dergleichen vorgehalten werden, um die Entwicklung einer vielfältigen und publikumswirksamen Zentrumsstruktur zu fördern. Auf Grund dessen wird für die als Kerngebiete (MK1) bezeichneten Bereiche die o. g. Festsetzung getroffen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Gebietscharakter auch weiterhin erhalten bleibt und der vorherrschende Wohnanteil in seiner Bestandsstruktur gesichert wird. Einer Verfestigung weiterer Wohnnutzungen soll jedoch entgegengewirkt und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich eine urbane Mischnutzung etablieren kann.

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 Be-

standsaufnahme und -analyse durchgeführt. Diese Daten dienen 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ wird in großen Teilen von diesen Bereichen überlagert, sodass die im Einzelhandelsgutachten dargestellten Empfehlungen und Maßnahmen auf die vorliegende Bebauungsplanänderung anzuwenden sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Geltungsbereichen über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit dem Inhalt des Ursprungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ und entsprechend der Bestandssituation wird in den Kerngebieten (MK) die Grundflächenzahl entsprechend der städtebaulichen Situation und gemäß der gesetzlichen Regelung zur Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Kerngebieten auf einheitlich 0,6 festgesetzt. Hierdurch werden Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen, die zur Stärkung des urbanen Charakters der Schortenser Innenstadt beitragen sollen. Zur Erhöhung der Bebauungsdichte können in den zentralen Lagen beidseitig entlang der Menkestraße für die Kerngebiete (MK₁) gem. § 16 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen von den festgesetzten Grundflächenzahlen bis zu 0,7 zugelassen werden, wenn dies städtebauliche Gründe erfordern. Dies soll eine maximale Grundstücksausnutzung sicherstellen und den Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern Möglichkeiten zur Weiterentwicklung eröffnen. Diese Festsetzung lehnt sich zudem an die in den Ursprungsplänen Nr. 70 getroffenen Aussagen zur zulässigen Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) an und wird nach wie vor als ausreichend und städtebaulich verträglich erachtet. Von einer generellen Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 (2) BauNVO wird daher abgesehen, da dies zu einem zu hohen Versiegelungsgrad und einer ortsuntypischen und somit unverträglichen Dichte führen würde.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse – Bauhöhen

Innerhalb der Kerngebiete (MK) wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der absoluten Bauhöhen (Mindesttraufhöhen (min. TH) und Maximalfirsthöhen (FH) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO definiert. Hierdurch wird eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt. In den Kerngebieten (MK₂) wird entsprechend der Ursprungsplanung und der Bestandssituation eine dreigeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgesetzt. Dies soll der stufenweisen Anpassung der Gebäudehöhen an die umliegenden Wohngebiete dienen und somit eine höhenmäßige Anbindung des Stadtkerns an die Umgebung herbeiführen.

In den festgesetzten Kerngebieten (MK1) beidseitig entlang der Menkestraße wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 in Anlehnung an die bisher gültige Ursprungsplanung die Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung festgelegt. Hiermit werden an den zentralen Standorten die Möglichkeiten einer höheren und verdichteteren Bebauung mit innerstädtischem Charakter und weiterer Entwicklungsspielraum gegeben. Zudem wird in diesem Zusammenhang die Mindesttraufhöhe (min. TH) mit 6,00 m und die Maximalfirsthöhe (FH) mit 15,00 m 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 Bezugspunkt für die Mindesttraufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut. Für die Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante als Bezugspunkt.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) $\leq 40 \text{ m}^2$ Bruttogrundrissfläche sind zulässig. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.

5.3 Bauweise

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird die Bauweise gem. § 22 BauNVO innerhalb des Plangebietes differenziert als geschlossene (g) 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.

Um im zentralen Bereich von Schortens, beidseitig entlang der Menkestraße zwischen Bahntrasse und Elsa-Brändström-Straße ein einheitliches, geschlossenes und urbanes Stadtbild zu erzeugen und die Gebäude in ihrem Bestand zu sichern, wird innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK) die geschlossene (g) und abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 3 + 4 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 3 BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Dies erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 70.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden hierin in den straßenseitigen Planbereichen beidseitig entlang der Menkestraße zwischen Bahntrasse und Elsa-Brändström-Straße Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine weitgehend durchgängige Straßenrandbebauung mit städtischem Charakter und einheitlichen Gebäudefluchten zu sichern. Die festgesetzten Baulinien orientieren sich hierbei an den vorhandenen Gebäudekanten und Baufuchten. Das Vor- und Zurücktreten eines Gebäudeteiles bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies soll einer abwechslungsreichen Gebäudegestaltung bei

grundsätzlicher Einhaltung der Bauflucht innerhalb der straßenseitigen, zentralen Bereiche dienen.

In den übrigen Bereichen der festgesetzten Kerngebiete (MK) werden zur Steuerung einer flexiblen Grundstücksausnutzung Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden hierbei so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum zur städtebaulichen Verdichtung geschaffen wird.

5.5 Ausschluss von Nebenanlagen

Um im Plangebiet eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, die der zentralörtlichen Lage Rechnung trägt, sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In den festgesetzten Kerngebieten (MK₁) sind des Weiteren innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche aus städtebaulichen Gründen Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von ≥ 150 qm, die einem Vorhaben dienen, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Selbständige Stellplatzanlagen und Garagen sind grundsätzlich in diesem Bereich ausgeschlossen. Die besonders gekennzeichneten Bereiche umfassen die Bereiche beidseitig entlang der Menkestraße in einer Tiefe von 20,00 m ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze des jeweiligen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70. Diese Festsetzung wird tlw. aus dem Ursprungsplan übernommen. In den Bereichen, die im Ursprungsplan als Parkplatzflächen festgesetzt wurden, wird der Bereich für den Ausschluss von Nebenanlagen in 20,00 m Tiefe erweitert.

Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist es, innerhalb des zentralen Geschäfts- und Versorgungsbereiches von Schortens auf den o. g. straßenseitigen Grundstücksbereichen großflächige Stellplatzanlagen zu vermeiden. Einzelne Stellplätze unterhalb der o. g. Flächengröße (max. 6 Stellplätze) bleiben weiterhin auch im straßenseitigen Bereich zulässig, womit hier noch ausreichend Spielraum und Ausnutzungsmöglichkeiten vorhanden sind und eine rückwärtige Erstellung von Parkplätzen nur sehr bedingt notwendig wird. Die betreffenden Grundstücksbereiche entlang der Menkestraße sollen vorrangig einer raumbildenden Bebauung zugeführt werden bzw. vorhandene Raumkanten erhalten, um somit die städtebaulichen Strukturen stärken und weiterentwickeln zu können. Eine ausreichende Stellplatzverfügbarkeit für das Plangebiet auch zukünftig gegeben und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten.

5.6 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 übernommen.

Demnach sind in den Kerngebieten (MK) Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen nach folgenden Maßgaben zu gliedern:

- Auf Grundstücken mit 5 und mehr Stellplätzen ist je angefangener 5 Einstellplätze ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16,0 bis 18,0 cm zu pflanzen.

- Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, d. h. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Pflanzbeet in der Größe eines Stellplatzes anzulegen.

Innerhalb der im Kerngebiet (MK1) im nördlichen Geltungsbereich festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische und standortgerechte Laubbaum- und Strauchgehölze anzupflanzen.

5.7 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 wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ein ortsbildprägender Baum, der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 70 erfasst wurde, auch weiterhin gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen 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 sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Der zum Erhalt festgesetzte Baum wird gemäß den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an den Baum zu verhindern.

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 innerörtliche Bereich des Schortenser Ortskerns ist durch eine verdichtete, gewachsene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Wohn- und Geschäftshäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Insgesamt weist der Ortsbereich einen überschaubaren kleinstädtischen Charakter auf, den es bei künftigen Baumaßnahmen zu erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Nutzungsanforderungen weiterzuentwickeln gilt. In diesem Sinne soll der innerstädtische Bereich weiterentwickelt und aufgewertet werden. Aus diesem Grunde wurde zur Zeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 im Jahr 2011 eine Gestaltungssatzung für die zentralen Bereiche entlang der Hauptgeschäftsstraßen der Innenstadt von Schortens aufgestellt. Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ (siehe Übersichtskarte

Zeichenteil Bebauungsplan). Demnach ist der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für einen "Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße" der Stadt Schortens vom Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 70 ausgenommen. Ansonsten ist der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften mit den Geltungsbereichen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" identisch.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Gebäudeteile sowie für Dachgauben und Dacherker 25 % der Trauflänge der Gebäude sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile 40 m² Bruttogrundrissfläche.

Für die Dacheindeckungen sind unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit/dunkelgrau zu verwenden.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rot- blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.

Gemäß § 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 zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Fassaden wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und übermäßige Einschränkungen nicht getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau von Einzelhandelsimmobilien ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Zusammenlegung und Neufassung der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. 70 und Nr. 70/I in der Ursprungsplanung aus dem Jahr 2012 und auch im Pendant zum im Jahr 2010 neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“ ist eine Angleichung und Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften aus stadtgestalterischen Gründen sinnvoll und notwendig. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches innerstädtisches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten innerstädtischen Bereich eine Attraktivierung vorgenommen. Dies kommt nicht nur den Gebäuden und dem Stadtbild an sich, sondern auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität für die rückwärtig gelegenen Wohn- und Mischgebiete erzielt wird. Der vorgeschlagene Ausschluss von Materialien und Farben birgt die Gefahr, dass hierbei Materialien und Farben vergessen und somit nicht gewünschte, ortsuntypische Gestaltungsmittel verwendet und Fehlentwicklungen generiert werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung der Planungsgebiete an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Menkestraße.

- **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**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Friesland durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebietes verzichtet.
- **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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

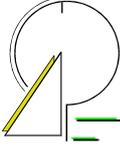
Die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagesspresse. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis zum

Schortens,

Bürgermeister

Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ 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)