

Bericht:

Der Verwaltungsausschuss hat am 13.03.2007 die Verwaltung auf der Grundlage des Antrages der SPD-Fraktion vom 05.03.2007 beauftragt, für den Bereich nordwestliche Seite der Bahnhofstraße von der B 210 bis Jeverische Straße eine Zielplanung vorzubereiten und in der nächsten Sitzung des Planungsausschusses vorzulegen.

Zur planungsrechtlichen Situation ist Folgendes anzumerken:

Für den in der Anlage dargestellten Bereich Nr. 1 gelten durch den Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“ folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet in maximal 3-geschossiger Bebauung.
- Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
- Grundflächenzahl beträgt 0,4 und kann bis 0,6 überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl von 1,0 nicht überschritten wird.
- Einschränkungen für das Mischgebiet sind nicht festgesetzt.
- Somit dient das Mischgebiet gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Für den in der Anlage dargestellten Bereich Nr. 2 gelten durch den Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße“ folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet in maximal 2-geschossiger Bebauung.
- Eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 dienen als Maß der baulichen Nutzung.
- Einschränkende Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet sind nicht vorgenommen wurden.
- Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus planungsrechtlicher Sicht sollte eine Zielplanung nur für den Bereich 1 aufgegriffen werden. Eine Festsetzung, die eventuell gerade den Einfahrtsbereich für die Stadt Schortens besser hervorheben könnte, wäre eine geschlossene Bauweise. Die kleingliedrige Struktur könnte somit baulich nicht mehr entstehen.

Eine detaillierte Planung müsste aus fachlicher Sicht durch ein entsprechendes Planungsbüro erstellt werden.

Über die weitere Vorgehensweise ist zu beraten.