

## Niederschrift

über die 5. öffentliche Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Schortens

---

**Sitzungstag:** Donnerstag, 21.06.2007

**Sitzungsort:** Rathaus Heidmühle, Oldenburger Str. 29

**Sitzungsdauer:** 16:00 Uhr bis 18:30 Uhr

### **Anwesend sind:**

Ausschussvorsitzende Anne Bödecker

Ausschussmitglieder Dr. Almut Eickelberg  
Bernhard Jongebloed  
Dieter Köhn  
Sabine Mietz-Hüttel  
Wolfgang Ottens  
Susanne Riemer  
Mike Schauderna  
Elfriede Schwitters

Gast RM Peter Gamperl

Von der Verwaltung nehmen teil: Bürgermeister Gerhard Böhling  
Herr BOAR Bernd Kaminski  
Herr StAR Bruno Strach

### **Es fehlen entschuldigt:**

### **Tagesordnung:**

1. Eröffnung der Sitzung

Die Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die Ausschussvorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Zahl der anwesenden Ratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird um den „Bericht zur Verlegung der Plaggestraße/K 95“ unter TOP 14.1 ergänzt und so festgestellt.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 25. 04. 2007 - öffentlicher Teil

Diese Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

6. Abschlussbericht 2006 des Budgets im Budgetbereich 30 (Bauleitplanung) **SV-Nr. 06/0134**

Der Abschlussbericht für den Budgetbereich 30 für das Haushaltsjahr 2006 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

7. Bebauungsplan Nr. 11/V "Klosterneuland/Helgolandstraße"  
**SV-Nr. 06/0137**

StAR Strach stellt die Abwägungsvorschläge für die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen vor. Er geht insbesondere auf die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes bezüglich offener Feuerungsanlagen ein. Hinsichtlich der Spielplatzsituation wird von ihm auf Anfrage ausgeführt, dass hier keine Veränderungen vorgenommen werden.

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Abwägungsvorschläge werden im Wortlaut der Ziffern 1 bis 2 der Anlage zur Sitzungsvorlage beschlossen.

Der Planentwurf und die Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11/V „Klosterneuland/Helgolandstraße“ sind entsprechend zu überarbeiten und gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

8. Städtebauliche Regelung für den Kernbereich Schortens (Änderung der Bebauungspläne Nr. 70 "Menkestraße", Nr. 70/I "Menkestraße-Nord" und Nr. 38 "Oldenburger Straße" **SV-Nr. 06/0163**

StAR Strach trägt vor, dass für den Geschäftsbereich Menkestraße/Oldenburger Straße, der drei Bebauungspläne umfasst, ein Änderungsbeschluss herbeigeführt werden soll, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden (z. B. reine Wohnbebauung). Der bereits im Verwaltungsausschuss am 22.05.2007 gefasste Änderungsbeschluss ist formell neu zu fassen, da als Folge eine Veränderungssperre beschlossen werden soll und somit auch der Rat für den Änderungsbeschluss zuständig ist.

Seitens der Ausschussmitglieder wird über die „überwiegende Unterbringung“ von Geschäften im Erdgeschoss diskutiert. Letztlich besteht Einigkeit darüber, dass der Begriff „überwiegend“ im Beschlussvorschlag durch „grundsätzlich“ zu ersetzen ist. Auf Nachfrage wird erläutert, dass die Festsetzungen im Detail durch ein Fachbüro erarbeitet und im Fachausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

Der Rat möge beschließen:

Die Bebauungspläne

- Nr. 70 „Menkestraße“
- Nr. 70.1 „Menkestraße-Nord“
- Nr. 38 „Oldenburger Straße“

sind dahingehend zu ändern, dass das Erdgeschoss bei zukünftigen Bauvorhaben grundsätzlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben dient. Die geschlossene Bauweise und die Geschossigkeit sind den Planungszielen anzupassen.

9. Erlass von Satzungen für Veränderungssperren **SV-Nr. 06/0164**

StAR Strach erläutert, dass zur Sicherung der angedachten Planung für den Geschäftsbereich Oldenburger Straße/Menkestraße auf Anregung des Verwaltungsausschusses Veränderungssperren beschlossen werden sollten.

Der Rat möge beschließen:

Zur Sicherung der Bebauungspläne Nr. 70 „Menkestraße“, Nr. 70.1 „Menkestraße-Nord“ und Nr. 38 „Oldenburger Straße“ werden der Erlass der Veränderungssperren Nr. 001/2007, Nr. 002/2007 und Nr. 003/2007 als Satzungen gemäß §§ 14,16 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß dem der Sitzungsvorlage beigefügten Text beschlossen.

10. 65. Änderung des Flächennutzungsplans (SO-Gebiet "Elektrofachmarkt" in Roffhausen) **SV-Nr. 06/0161**

BM Böhling erläutert, dass der Landkreis Friesland die Fortführung des Moderationsverfahrens abgelehnt hat, weil nur eine Kommune dem Ansiedlungsvorhaben zugestimmt hat. Er weist darauf hin, dass den Nachbarkommunen weitgehende Kooperationsangebote unterbreitet wurden. Des Weiteren weist er auf erhebliche Kaufkraftabflüsse aus der Region in diesem Segment hin. Aus regionalplanerischer Sicht wird von ihm ausgeführt, dass der Landkreis als untere Landesraumordnungsbehörde gegebenenfalls auch dieser Planungsabsicht zustimmen könnte. Aus den genannten Gründen wird der Änderungsbeschluss für ein SO-Gebiet „Elektrofachmarkt“ vorgeschlagen.

Seitens der Ausschussmitglieder findet dieser Vorschlag ungeteilte Zustimmung.

Der Rat möge beschließen:

Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche „Gewerbegebiet“ ist für einen Teilbereich, wie auf der der Sitzungsvorlage anliegenden Übersichtskarte dargestellt, in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Elektrofachmarkt“ zu ändern.

11. Standortsuche zur Ausweisung von Flächen für Biogasanlagen  
**SV-Nr. 06/0165**

RM Riemer erläutert den Antrag der SPD-Ratsfraktion. Insbesondere weist sie auf die Ausschlusswirkung, die sich aus einer Standortfestlegung ergibt, hin. Sie weist insbesondere darauf hin, dass bestimmte Kriterien - wie Anfahrbarkeit, Windrichtung, Abstand zur Wohnbebauung - zu untersuchen sind, um einen Vorrangstandort zu bestimmen.

RM Ottens erklärt für die Mehrheitsgruppe, dass die privilegierten Anlagen gemäß Baugesetzbuch nicht verhindert werden können und für gewerbliche Anlagen Festlegungen nicht vorgesehen werden sollten. Somit wird dem Antrag der SPD-Ratsfraktion nicht zugestimmt. BOAR Kaminski erläutert dazu, dass die Stadt theoretisch eine Potentialstudie für Biogasanlagen aufstellen kann, um auch privilegierte Anlagen an anderer Stelle auszuschließen. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass die Begründung für eine solche Ausschlusswirkung juristisch wesentlich schwieriger ist als beispielsweise bei Windkraftanlagen. Außerdem ist insbesondere für die Umnutzung von Weideland zu Ackerland in den großen Wasserschutzgebieten von Schortens eine gesonderte Antragstellung erforderlich.

Nach ausgiebiger Diskussion wird von der SPD-Fraktion der Antrag auf Zurückstellung zu Beratungen in den Fraktionen gestellt. Dieser Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend wird über den Antrag der SPD-Fraktion wie folgt empfohlen:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Der Antrag der SPD-Fraktion auf „Standortsuche zur Ausweisung von Flächen für Biogasanlagen“ wird abgelehnt.

12. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Oldenburger Straße **SV-Nr. 06/0162**

Für die Planung eines Wohn- und Geschäftshauses werden von StAR Strach die baulichen Ausmaße des Vorhabens erläutert, die dann in den Bebauungsplan als Festsetzungen zu übernehmen sind. Im Wesentlichen wird die Firsthöhe von 17 m erklärt. Die übrigen Festlegungen ergeben sich aus den angrenzenden Bebauungsplänen und werden entsprechend übernommen.

Im Bereich der angrenzenden Bebauung sowie an anderer Stelle im Geschäftsbereich wurden bisher maximale Gebäudehöhen von 15 m zugelassen.

Auf Nachfrage der Ausschussvorsitzenden wird der Begriff „Geschossigkeit“ bauordnungsrechtlich erklärt.

Nach eingehenden Diskussionsbeiträgen und anschließender Sitzungsunterbrechung wird von RM Riemer ausgeführt, dass diese Investition grundsätzlich als positiv angesehen wird, die Gebäudehöhe jedoch als kritisch zu beurteilen ist und die SPD-Fraktion sich somit der Stimme enthalten wird.

RM Ottens erklärt für die Mehrheitsgruppe, dass das Vorhaben von dort uneingeschränkt unterstützt wird.

RM Schauderna bittet zu prüfen, ob auf ein Vollgeschoss verzichtet werden kann. Hierzu wird vom anwesenden Investor ausgesagt, dass dann die Investition aus wirtschaftlichen Gründen wegen der hohen Grunderwerbskosten (bebaute Grundstücke) nicht durchgeführt werden kann.

RM Schauderna erklärt, dass er dann der Planung nicht zustimmen kann.

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Für die Grundstücke 63/21 und 63/84 (Oldenburger Straße 17 und 19) ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufzustellen.

Folgende Festsetzungen sind u. a. in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Maximale Gebäudehöhe von 17 m
- Dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Festsetzung von Baulinien
- Anpassung der überbaubaren Bereiche
- Aufnahme der textlichen Festsetzungen, dass das Erdgeschoss überwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben dient.

13. Darstellung von Wohnbauflächen in der Neufassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Stummeldorf **SV-Nr. 06/0166**

RM Gamperl führt Folgendes aus:

Die BfB-Fraktion regt an, den in dieser Sache vorliegenden Antrag als Sachstands- und Problemdarstellung aufzufassen.

Der Ortsteil Stummeldorf besteht aus 15 Häusern (darunter 3 Bauernhöfe). Das Gebiet ist erschlossen, d. h. Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse sind funktionsfähig vorhanden. Das Gebiet besteht jedoch aus großen Grundflächen, für die aufgrund der Altersstruktur der jetzigen Besitzer und der Erbsituation in naher Zukunft eine Veräußerung und/oder Parzellierung ins Haus steht.

Besondere Beachtung verdient im Vorgriff auf die sicherlich im persönlichen Rechtsbereich liegenden Vererbungen/Parzellierungen das Problem der Zuwegung zu den derzeit bestehenden Immobilien und möglichen

cherweise später notwendig werdender Zuwegungen.

Die jetzige Zuwegung ist ein ehemaliger Wirtschaftsweg, der nicht im Grundbuch eingetragen ist. Dieser Weg ist nicht befestigt und kann nicht als Kfz-Wegestraße bezeichnet werden. Die BfB-Ratsfraktion stellt aufgrund des aufgeführten Sach- und Problemstandes hiermit den Antrag an die Verwaltung

- 1) Den derzeitigen Sachstand bezüglich Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplan festzustellen,
- 2) festzustellen und mitzuteilen, welche Erfolg versprechenden Maßnahmen seitens der Betroffenen zur Realisierung der vorgestellten Zukunftsvorhaben zu ergreifen sind und
- 3) Möglichkeiten aufzuzeigen, wie den Betroffenen seitens der Stadt bei der Lösung ihrer Probleme geholfen werden kann.

BOAR Kaminski führt hierzu aus, dass seitens der Verwaltung dieser Antrag im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit geprüft werden kann.

Die Anwohner weisen in ihren Wortbeiträgen im Besonderen auf die schlechte Erschließung ihrer Grundstücke hin.

Die Antragstellerin und die Anwohner erklären sich mit dem von der Vorsitzenden vorgeschlagenen Beschlussvorschlag bezogen auf die Erschließung der Grundstücke einverstanden, der nachfolgend aufgeführt ist:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, den Bereich Stummeldorf über eine infrastrukturelle Erschließung öffentlich zu erreichen. Hierfür sind die Kosten zu ermitteln. Mit den Anwohnerinnen und Anwohnern ist die Situation dann abzuklären, ob sie die satzungsgemäßen Erschließungskosten tragen.

14. Anfragen und Anregungen:

14.1. Bericht zur Verlegung der Plaggestraße/K 95

Nach Diskussion im Verwaltungsausschuss vom 08.05.2007 sollte hinsichtlich der Verlegung der K 95 über eine Anbindung der künftigen Stadtstraße „Plaggestraße“ an die K 294/Nordfrost Ring nachgedacht werden. BOAR Kaminski trägt hierzu anhand einer Planvariante vor, dass eine optimale Anbindung als schwierig angesehen wird, jedoch aufgrund der zukünftigen Verkehrszahlen möglich ist. Auf die Antragstellung zur Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm wird hingewiesen.

Die Vorschläge werden in der Anliegerversammlung am 26.06.2007 um 19:30 Uhr im Bürgerhaus Schortens durch den Straßenbaulastträger vorgestellt. Die Mitglieder des Planungsausschusses sind hierzu eingeladen.

- 14.2. RM Dr. Eickelberg bittet bei längerer Sitzungsdauer um kurze Unterbrechungen.
- 14.3. RM Ottens ist mit der Auskunft im Planungsausschuss vom 25.04.2007 über die Anbringung eines Verkehrsspiegels an der Plaggestraße/Menkestraße nicht einverstanden. Er bittet die Verwaltung, eine schriftliche Stellungnahme des Straßenbaulastträgers bezüglich der Ablehnung einzuholen, da an anderen Stellen, z. B. Plaggestraße/Eilksstraße, ein Spiegel angebracht ist.

BM Böhling stimmt diesem zu, weist jedoch darauf hin, dass die hier vorgenommene Verfahrensweise aus Vereinfachungsgründen durchaus üblich ist.