

STADT SCHORTENS Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“

erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB)
und
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

01.04.2020



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever

2. Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich

3. Sielacht Rüstringen
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Nds. Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
2. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
3. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
6. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>	
<p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.</p> <p>Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der entsprechende Hinweis ist bereits in den Planunterlagen als Hinweis enthalten.</p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>	
<p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Die von uns in unserer Gesamtstellungnahme vom 23.10.2018 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-18-38278 mitgeteilten Auflagen, Bedingungen und Hinweise wurden teilweise in den Planunterlagen ergänzt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir weisen erneut darauf hin, dass zu den Grundstücken der DB AG die Grenzabstände gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten sind. Relevant ist dies insbesondere für die entlang der Bahnstrecke 1540 festgesetzten Kerngebiete MK2 und MK3 sowie für das im östlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzte allgemeine Wohngebiet. Die Baugrenzen werden hier mit einem Abstand zwischen 3,00 bis 5,00 m zu den Grundstücken der DB AG festgesetzt.</p> <p>Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 bzw. 15,50 m ist der Abstand nicht ausreichend.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von maximal 12,00 m bzw. 15,50 m stellt ein Höchstmaß dar und lässt somit auch geringere Gebäudehöhen zu. Bei der maximalen Ausnutzung der Gebäudehöhe müssen entsprechende Abstandsflächen gem. NBauO eingehalten werden, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Mit Schreiben vom 08. Oktober 2018 - AP-LW-TW-10/R6/18/Hö - haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p><u>Stellungnahme vom 08. Oktober 2018:</u> <i>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken -ausgenommen an den Kreuzungsstellen- überbaut werden.</i></p> <p><i>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</i></p> <p><i>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><i>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr XXXXX von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

1. Bürgerstellungnahme 1
2. Bürgerstellungnahme 2
3. Bürgerstellungnahme 3
4. Bürgerstellungnahme 4
5. Bürgerstellungnahme 5

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürgerstellungnahme 1 19.02.2020	
<p>Ich habe als unmittelbarer Nachbar folgende Einwände gegen die vorgestellte Bauplanung/Bauvorhaben Hotelneubau Menkestr./Bürgerplatz: Anmerkung: Der heute vorgestellte Plan zum Hotelneubau sieht schön aus, aber berücksichtigt nicht die tatsächlichen Gegebenheiten wie Verkehrsaufkommen und ist schön gerechnet. Die neue Sichtachse zum Bürgerhaus verschandelt das Ortsbild.</p> <p>Die Abbindung der Weserstraße lehne ich ab. Diese ist für den gesamten <u>nicht unerheblichen Postverkehr</u> unverantwortlich und berücksichtigt nicht die vorhandene Verkehrssituation. Die Abbindung der Weserstraße ist nicht nur für mich eine Einschränkung, sondern für den gesamten Verkehrsfluss für das Wohngebiet und die Nutzung des Bürgerplatzes und ist ein nicht hinnehmbarer Eingriff.</p> <p>Keine Verkleinerung der Parkfläche d.h. keinen Verkauf von vorhandenen Parkplätzen an den Investor ohne eine realistische Ausgleichsmaßnahme. Es kann nicht sein, dass die Parkplatzsituation für die Besucher des Bürgerhauses verschlechtert wird. Bei vielen Veranstaltungen im Bürgerhaus und auch auf dem Bürgerplatz reichen schon jetzt die vorhandenen Parkplätze nicht aus und die Verkehrssituation ist unzumutbar. Man hat bei vielen Veranstaltungen im Bürgerhaus keine Möglichkeit auf öffentliche Verkehrsmittel auszuweichen, deshalb sind die Besucher auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen. Dies sollte bei der Planung für Schortens berücksichtigt werden. Die vorgestellte Darstellung und Zählweise der Parkplätze ist schön gerechnet und nicht nachvollziehbar. Es gibt keine vernünftige Zuwegung für Fußgänger. Die Größe der Parkbuchten berücksichtigt nicht die Abmasse eines heutigen PKWs, die schöne vorhandene Begrünung wird geopfert. Man darf es nicht zulassen, dass der schon für die Bürgerhausveranstaltungen knapp bemessene Parkraum noch verkleinert wird. Man möge doch hierfür Berechnungsgrundlagen für öffentliche Veranstaltungsbauwerke berücksichtigen. Jeder andere Bauherr muss auch bei einem Neubau eigene Parkplätze schaffen, dies sollte auch für diesen Gewerbenneubau gelten. Sollte die vorhandene Grundfläche nicht ausreichen gibt es noch <u>andere Möglichkeiten</u> (z.B. Tiefgarage u.v.m.).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die am 19.02.2020 vorgestellten Pläne zum Bau des Hotels sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Abbinden der Weserstraße und somit der Bau der Wendeanlage ist eine mittelfristige bis langfristige Planungsabsicht der Stadt Schortens. Mit der Darstellung der Inhalte im vorliegenden Bebauungsplan werden die für die Wendeanlage notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert und ein mögliches Vorkaufsrecht für die Stadt Schortens geschaffen, wenn das Grundstück der Post verkauft werden sollte. Durch die generelle Umstrukturierung des Bürgerhausvorplatzes und ggf. der Weserstraße wird es nicht zu Einschränkungen des Verkehrsflusses kommen.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Das Einhalten von notwendigen Stellplätzen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, dies wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung geprüft. Grundsätzlich werden die vorhandenen Parkplatzflächen nicht verkleinert. Aktuell sind auf dem Bürgerhausvorplatz 91 Einstellplätze vorhanden, die im Rahmen der Planung auf insgesamt 122 Einstellplätze erweitert werden sollen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Firsthöhe für den Neubau sollte die Höhe der zuletzt in der Menkestraße errichteten Neubauten nicht überschreiten. Die bisher bestehende Richtlinie (Bebauungsplan...) darf diesbezüglich nicht verändert werden.</p> <p>Die bisherige Bebauung der Grundstücke war reine Wohnbebauung. Die neue Planung ist eine Nutzungsänderung. Das mir gehörende Nachbargrundstück ist Wohngebiet. Ich bitte dies bei der Planung zu berücksichtigen (z.B. Lärmschutz)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die entsprechenden Gebäudehöhen von 15,50 m im Mischgebiet 3 (MI3) sowie in den Kerngebieten 1-3 (MK1-3) wurden am 09.01.2020 in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Umwelt öffentlich beraten und empfohlen. Dieser Empfehlung ist der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens gefolgt und hat am 21.02.2020 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Folglich ist es politischer Wille der Stadt Schortens die entsprechenden Gebäudehöhen festzusetzen.</p> <p>Im aktuell rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 70 aus dem Jahr 2012 ist für den Großteil der Mischgebietsflächen entlang der Menkestraße eine maximale Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt. Somit ist die Erhöhung auf max. 15,50 m keine weitreichende Änderung der Planung. Für das Mischgebiet südlich der Rheinstraße werden erstmals Höhenangaben getroffen. Ziel der Stadt ist es, diesen Bereich stärker als einen zentralen Begegnungsort sowie gesellschaftlichen Anlaufpunkt zu etablieren. Hierfür wird in Anlehnung an das Bürgerhaus eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt. Damit wird zusätzlich eine städtebauliche Kante geschaffen und der Bürgerhausvorplatz / Marktplatz als Platz gefasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im aktuell rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 70 aus dem Jahr 2012 sind die Grundstücke 141/28 und 141/25 bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Tourist-Info“ ohne weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Folglich wäre in diesem Bereich bereits heute beispielsweise eine Bebauung mit einer Gemeinbedarfsnutzung sowie drei Vollgeschossen und einer Gebäudelänge von max. 50,00 m zulässig. Zwar gilt auf den oben genannten Grundstücken der Bestandschutz für die hier vorhandenen Wohnhäuser, aber alle neu geplanten Nutzungen, die den Bebauungsplaninhalten widersprechen, wären hier nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Dies gilt auch für das Grundstück 141/26. Zwar befindet sich hier aktuell ein Wohnhaus, aber entsprechend den Inhalten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ aus dem Jahr 2014 ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI), in den u.a. sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind,</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich fordere noch einmal als unmittelbarer Nachbar die Beteiligung im Planungsverfahren.</p> <p><u>Ergänzung vom 10.03.2020</u> Als betroffener Bewohner der Stadt Schortens und Eigentümer der Grundstücke 146/14 und 146/15 (unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.70) habe ich folgende Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.70 Menkestraße.</p> <p>Die Änderungen widersprechen dem allgemeinen Hinweis auf Seite 1, Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.70 Menkestraße: „Durch diesen Bebauungsplan werden bestehende Bau- und Nutzungsrechte nicht berührt, es gilt der Bestandsschutz. Getroffenen Regelungen gelten für alle zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes.“ Diese Aussage ist unrichtig und deshalb muss ich die Änderungen zurückweisen.</p> <p>Aus meiner Erkenntnis wurde der Bebauungsplanes Nr.70 Menkestraße speziell für den vorgestellten Plan zum Hotelneubau geändert. Hierfür gibt</p>	<p>festgesetzt. Somit ergibt sich für das Grundstück 141/26 keine Nutzungsänderung durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Dem Belang des Immissionsschutzes wird durch das Festsetzen von Lärmschutzfestsetzungen, die auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens bezüglich des Verkehrslärms von itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“ erstellt wurden, Rechnung getragen. Eine mögliche Schattenwirkung sowie weiterer Lärmschutz sind nachbarschützendes Recht, das durch die Niedersächsische Bauordnung geschützt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 24.02.2020-25.03.2020 durchgeführt wurde, handelt es sich um die dritte Bürgerbeteiligung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 17.09.2018-17.10.2018 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 07.10.2019-07.11.2019 durchgeführt. Folglich hatten alle Bürger drei Mal die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Im Anschluss erfolgt eine Unterrichtung über die Abwägung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bestehende Bau- und Nutzungsrechte werden nicht berührt, da der Bestandsschutz gem. Art 14 GG gilt. Folglich genießen rechtmäßig entstandene Bauten Bestandsschutz. Erst im Zuge von beispielsweise baugenehmigungspflichtigen Um- oder Anbauten greifen die Inhalte des zu diesem Zeitpunkt gültigen Bebauungsplanes.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>es keine Notwendigkeit, denn ein Hotelneubau kann auch in den Richtlinien des bestehenden Bebauungsplanes Nr.70 Menkestraße errichtet werden. - Deshalb gibt es keine Notwendigkeit für diese Änderungen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient nicht zur Verbesserung des Ortsbildes und der städtebaulichen Situation.</p> <p>Die Abbindung der Weserstraße lehne ich ab. Diese ist für den gesamten <u>nicht unerheblichen Postverkehr</u> unverantwortlich und berücksichtigt nicht die vorhandene Verkehrssituation. Die Abbindung der Weserstraße ist nicht nur für mich ein Eingriff in den Bestandsschutz, sondern eine Einschränkung für den gesamten Verkehrsfluss für das Wohngebiet, des Lieferverkehrs der Post und die Nutzung des Bürgerplatzes. - Es ist ein nicht hinnehmbarer Eingriff.</p> <p>Die Erhöhung auf vier Vollgeschosse und Höhe der Gebäude auf 15,5 m ist ein Eingriff in das Ortsbild und wirkt abstoßend. Ansprechender wirken Dachflächen und Gauben, wie sie das allgemeine Ortsbild prägen. Betonklötze, auch wenn diese verklindert sind, sind kein schöner Anblick. Die Firsthöhe für neue Neubauten sollte die Höhe der zuletzt in der Menkestraße errichteten Neubauten nicht wesentlich überschreiten. Diese schon erstellten Neubauten haben sich sehr gut in die bestehende Bebauung eingefügt. Die Erhöhung der Gebäude auf 15,5 m, unmittelbar angrenzend zum Wohngebiet, bewirkt für mich eine Abwertung der Grundstücke und eine Verschlechterung der Wohn- und Lebenssituation.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Stärkung des Grundzentrums Schortens sowie zur Vermeidung und Beseitigung städtebaulicher Fehlentwicklungen, ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Erweiterung und Entwicklung des Kernbereiches von Schortens durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 zu schaffen. Grundsätzlich obliegt die Planungshoheit der Gemeinde. Die Gemeinden haben gem. § 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Abbinden der Weserstraße und somit der Bau der Wendeanlage ist eine mittelfristige bis langfristige Planungsabsicht der Stadt Schortens. Mit der Darstellung der Inhalte im vorliegenden Bebauungsplan werden die für die Wendeanlage notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert und ein mögliches Vorkaufsrecht für die Stadt Schortens geschaffen, wenn das Grundstück der Post verkauft werden sollte. Durch die generelle Umstrukturierung des Bürgerhausvorplatzes und ggf. der Weserstraße wird es nicht zu Einschränkungen des Verkehrsflusses kommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die entsprechenden Gebäudehöhen von 15,50 m im Mischgebiet 3 (MI3) sowie in den Kerngebieten 1-3 (MK1-3) wurden am 09.01.2020 in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Umwelt öffentlich beraten und empfohlen. Dieser Empfehlung ist der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens gefolgt und hat am 21.02.2020 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Folglich ist es politischer Wille der Stadt Schortens die entsprechenden Gebäudehöhen festzusetzen.</p> <p>Im aktuell rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 70 aus dem Jahr 2012 ist für den Großteil der Mischgebietsflächen entlang der Menkestraße eine maximale Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt. Somit ist die Erhöhung auf max. 15,50 m keine weitreichende Änderung der Planung. Für das Mischgebiet südlich der Rheinstraße werden erstmals Höhenangaben getroffen. Ziel der Stadt ist es, diesen Bereich stärker als einen zentralen Begegnungsort sowie gesellschaftlichen Anlaufpunkt zu etablieren. Hierfür wird in Anlehnung an das Bürgerhaus eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die vorhandenen Grünanlagen und Fußwege sollten nicht für Überbauung und Parkplatzflächen geopfert werden.</p> <p>Es kann nicht sein, dass die Parkplatzsituation für die Besucher von Veranstaltungen auf dem Bürgerplatz und des Bürgerhauses verschlechtert wird. Bei vielen Veranstaltungen im Bürgerhaus und auch auf dem Bürgerplatz reichen schon jetzt die vorhandenen Parkplätze nicht aus und die Verkehrssituation ist unzumutbar. Man hat bei vielen Veranstaltungen im Bürgerhaus keine Möglichkeit auf öffentliche Verkehrsmittel auszuweichen, deshalb sind nicht nur die Besucher auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen, sondern auch Arbeitnehmer des geplanten Hotelbetriebes, der Post und anderer bestehenden Betriebe. Dies sollte bei der Planung für Schortens berücksichtigt werden.</p> <p>Reichen die Rettungsmittel aus? Im Landkreis gibt es nur zwei Drehleitern (Jever + Varel).</p> <p>Hinweis: Die bisherige Bebauung der Grundstücke 141/28, 141/25 und 141/26 war reine Wohnbebauung. Die neue Planung ist eine Nutzungsänderung (Gewerbebetrieb). Die mir gehörenden Nachbargrundstücke sind Wohngebiet. Ich bitte dies bei der Planung zu berücksichtigen (z.B. Lärmschutz, Schattenwirkung)</p>	<p>Damit wird zusätzlich eine städtebauliche Kante geschaffen und der Bürgerhausvorplatz / Marktplatz als Platz gefasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Das Einhalten von notwendigen Stellplätzen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, dies wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung geprüft. Grundsätzlich werden die vorhandenen Parkplatzflächen nicht verkleinert. Aktuell sind auf dem Bürgerhausvorplatz 91 Einstellplätze vorhanden, die im Rahmen der Planung auf insgesamt 122 Einstellplätze erweitert werden sollen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im aktuell rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 70 aus dem Jahr 2012 sind die Grundstücke 141/28 und 141/25 bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Tourist-Info“ ohne weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Folglich wäre in diesem Bereich bereits heute beispielsweise eine Bebauung mit einer Gemeinbedarfsnutzung sowie drei Vollgeschossen und einer Gebäudelänge von max. 50,00 m zulässig. Zwar gilt auf den oben genannten Grundstücken der Bestandschutz für die hier vorhandenen Wohnhäuser, aber alle neu geplanten Nutzungen, die den Bebauungsplaninhalten widersprechen, wären hier nicht genehmigungsfähig.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich fordere noch einmal als unmittelbarer Nachbar zur Wahrung meiner Nachbarrechte, die Beteiligung nicht erst im offiziellen Bauantragsverfahren gemäß §68 NBauO, denn dann sind schon alle Festlegungen getroffen, sondern jetzt in der Bauplanungsphase. Ich bitte um Kenntnisnahme und Antwort.</p>	<p>Dies gilt auch für das Grundstück 141/26. Zwar befindet sich hier aktuell ein Wohnhaus, aber entsprechend den Inhalten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Papenmoorland“ aus dem Jahr 2014 ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI), in den u.a. sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind, festgesetzt. Somit ergibt sich für das Grundstück 141/26 keine Nutzungsänderung durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Dem Belang des Immissionsschutzes wird durch das Festsetzen von Lärmschutzfestsetzungen, die auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens bezüglich des Verkehrslärms von itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“ erstellt wurden, Rechnung getragen. Eine mögliche Schattenwirkung sowie weiterer Lärmschutz sind nachbarschützendes Recht, das durch die Niedersächsische Bauordnung geschützt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 24.02.2020-25.03.2020 durchgeführt wurde, handelt es sich um die dritte Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 17.09.2018-17.10.2018 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 07.10.2019-07.11.2019 durchgeführt. Folglich hatten alle Bürger drei Mal die Möglichkeit, sich zu der Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Im Anschluss erfolgt eine Unterrichtung über die Abwägung.</p>
<p>Bürgerstellungnahme 2 09.03.2020</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist vorgesehen die zulässige Anzahl von Vollgeschossen von bisher 3 auf 4 zu erhöhen und damit die maximale Gebäudehöhe mit 15,5 m zu erlauben. Diese Höhe passt nicht zu der bisher ortsüblichen Bebauung. 2. Es ist bisher üblich im Dachgeschoss mit angedeuteten schrägen Dächern bzw. Satteldächern im Ortskern zu bauen. Selbst die erst in den letzten Jahren genehmigten Bauvorhaben in der Menkestraße Nr. 18, 34 oder 47 passen sich in das Ortsbild ein. Ein nun durch diese Änderung des Bebauungsplanes ermöglichter Neubau mit 4 Geschossen und Flachdach ist ortsunüblich und überragt alle umstehenden Gebäude. Diese Bebauung ist dazu noch direkt an die Grenze zum Wohngebiet mit bisheriger Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geplant. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die entsprechenden Gebäudehöhen von 15,50 m im Mischgebiet 3 (MI3) sowie in den Kerngebieten 1-3 (MK1-3) wurden am 09.01.2020 in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Umwelt öffentlich beraten und empfohlen. Dieser Empfehlung ist der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens gefolgt und hat am 21.02.2020 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Folglich ist es politischer Wille der Stadt Schortens die entsprechenden Gebäudehöhen festzusetzen.</p> <p>Im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 70 aus dem Jahr 2012 ist für den Großteil der Mischgebietsflächen entlang der Menkestraße eine maximale Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt. Somit ist die Erhöhung auf max.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>3. Darüber hinaus ist die Änderung auf eine zulässige Gebäudelänge an der Menkestraße mit 50 m geplant. Auch dies passt sich nicht in die bisherige ortsübliche Bebauung ein.</p> <p>Auch ist bisher in den Zeitungsartikeln zum Neubauvorhaben des Hotels nicht ersichtlich, dass die bisherige Klinkerbauweise mit roten Dachziegeln weiter fortgesetzt wird.</p> <p>4. Im Rahmen des Neubauvorhaben des Hotels ist zusätzlich die zukünftige Lärmbelastigung des direkt angrenzenden Wohngebietes durch Anliefer- und Entsorgungsverkehr gerade in den Morgenstunden zu bedenken.</p> <p>5. Des Weiteren wird der im Bereich Menkestraße, Rheinstraße und Bürgerhausplatz ortbildprägende Baumbestand gefällt. Unserer Meinung nach wird dadurch die Harmonie im Ortsbild gestört und es kommt zu einer optischen Dominanz der Gebäude.</p>	<p>15,50 m keine weitreichende Änderung der Planung. Für das Mischgebiet südlich der Rheinstraße werden erstmals Höhenangaben getroffen. Ziel der Stadt ist es, diesen Bereich stärker als einen zentralen Begegnungsort sowie gesellschaftlichen Anlaufpunkt zu etablieren. Hierfür wird in Anlehnung an das Bürgerhaus eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt. Damit wird zusätzlich eine städtebauliche Kante geschaffen und der Bürgerhausvorplatz / Marktplatz als Platz gefasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Stärkung des Grundzentrums Schortens sowie zur Vermeidung und Beseitigung städtebaulicher Fehlentwicklungen ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Erweiterung und Entwicklung des Kernbereiches von Schortens durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 zu schaffen. Um die entsprechenden Nutzungen zu realisieren, sind Gebäude mit 50,00 m oder länger notwendig. Bereits im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan sind entweder eine offene Bauweise (Gebäudelänge bis max. 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand), geschlossene Bauweise (Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) oder eine abweichende Bauweise (Gebäudelänge über 50,00 mit seitlichem Grenzabstand) zulässig.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Sowohl im aktuell geltenden Bebauungsplan als auch im hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung von Hauptgebäuden festgesetzt, die für alle zukünftigen Neubauvorhaben gelten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die gesunden und ortsbildprägenden Bestandsbäume außerhalb der Straßenverkehrsflächen werden zum Erhalt festgesetzt. Die Bestandsbäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt, da sich diese im Zuständigkeitsbereich der Stadt Schortens befinden. Falls es zur Entnahme kommen sollte, werden diese entsprechend kompensiert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>6. Die Parkplatzsituation auf dem Bürgerhausplatz und in den anliegenden Straßen ist bereits heute bei gut besuchten kulturellen Veranstaltungen im Bürgerhaus nicht ausreichend. Durch die zusätzliche Bebauung bisheriger Parkflächen entfallen Parkplätze, die Hotelbesucher werden ebenfalls Parkplätze nutzen, die bisher den Besuchern zur Verfügung stehen. Dadurch verschärft sich zusätzlich die Situation.</p> <p>7. Die aufgrund der neu geplanten Parkplatzflächen aufgegebene Anbindung der Weserstraße führt auch im Hinblick auf den nicht unerheblichen Lieferverkehr der Post zu Problemen. Darüber hinaus ist Unklar, wie der Lieferverkehr der Post bei Schließung des Bürgerhausplatzes zur Parkplatznutzung, ohne Beeinträchtigung der Anwohner abgewickelt werden soll.</p> <p>8. Auch wenn der letzte Punkt nicht direkt zur Änderung des Bebauungsplanes Bezug nimmt, ist unserer Meinung nach der Aspekt, der Wirtschaftlichkeit beim geplanten Hotelprojekt nicht ausreichend gewürdigt. Selbst wenn ein solventer Investor dieses Hotel bauen kann, benötigt es einen langfristig wirtschaftlich erfolgreichen Betreiber des Hotels. Sollte dies nicht gelingen, stellt sich die Frage der Drittverwendung des Gebäudes. Ein Leerstand bei dieser Gebäudegröße im Ortskern ist nicht wünschenswert und würde das gesamte Erscheinungsbild der Stadt dauerhaft negativ beeinträchtigen.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Das Einhalten von notwendigen Stellplätzen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, dies wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung geprüft. Grundsätzlich werden die vorhandenen Parkplatzflächen nicht verkleinert. Aktuell sind auf dem Bürgerhausvorplatz 91 Einstellplätze vorhanden, die im Rahmen der Planung auf insgesamt 122 Einstellplätze erweitert werden sollen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Abbinden der Weserstraße und somit der Bau der Wendeanlage ist eine mittelfristige bis langfristige Planungsabsicht der Stadt Schortens. Mit der Darstellung der Inhalte im vorliegenden Bebauungsplan werden die für die Wendeanlage notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert und ein mögliches Vorkaufsrecht für die Stadt Schortens geschaffen, wenn das Grundstück der Post verkauft werden sollte. Durch die generelle Umstrukturierung des Bürgerhausvorplatzes und ggf. der Weserstraße wird es nicht zu Einschränkungen des Verkehrsflusses kommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht Regelungsinhalt der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Bürgerstellungnahme 3 05.03.2020</p>	
<p>Wir möchten Einspruch gegen den nun ausgelegten Bebauungsplan erheben:</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der (erneuten) öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB ist ein Einspruch gegen einen Bebauungsplan nicht möglich. Es können Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben werden. Zusätzlich besteht nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes formal rechtlich die Möglichkeit einer Normenkontrolle.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es sind bisher nur 3 Vollgeschosse bei allen Gebäuden in der Menkestr. gebaut worden. Nun soll dies auf 4 Vollgeschosse ausgeweitet werden. Dies sieht ganz so aus, als ob die Änderung nur für den Hotelneubau vorgenommen wird. Diese neue maximale Gebäudehöhe von 15,5 m zu erlauben, passt nicht zum bisherigen Ortsbild und würde alle anliegenden Bauten überragen. Außer der Investor des Hotels hat hier kein Bürger Interesse. Es ist bisher üblich im Dachgeschoss mit angedeuteten schrägen Dächern im Ortskern zu bauen. Ein nun durch diese Änderung des Bebauungsplanes Ermöglichter Neubau mit 4 Geschossen und Flachdach ist ortsunüblich und verschandelt das Ortsbild.</p> <p>Des Weiteren müssen die schönen und zum Teil auch schon alten Bäume gefällt werden und wieder Beton weichen. Damit soll auch das letzte Grün aus dem Ortsbild verbannt werden. Wie das mit den aktuellen Debatten um CO2 Minderung und Klimazielen zusammenpasst, ist für uns unverständlich. Auch verliert für uns der schöne Bürgerhausvorplatz damit seinen Charme.</p> <p>Die Parkplatzsituation auf dem Bürgerhausplatz und in den anliegenden Straßen ist heute schon bei gut besuchten Veranstaltungen im Bürgerhaus eine Katastrophe. Jetzt sollen weitere Parkplätze wegfallen, das passt nicht zur aktuellen Situation.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die entsprechenden Gebäudehöhen von 15,50 m im Mischgebiet 3 (MI3) sowie in den Kerngebieten 1-3 (MK1-3) wurden am 09.01.2020 in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Umwelt öffentlich beraten und empfohlen. Dieser Empfehlung ist der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens gefolgt und hat am 21.02.2020 die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen. Folglich ist es politischer Wille der Stadt Schortens die entsprechenden Gebäudehöhen festzusetzen.</p> <p>Im aktuell rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 70 aus dem Jahr 2012 ist für den Großteil der Mischgebietsflächen entlang der Menkestraße eine maximale Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt. Somit ist die Erhöhung auf max. 15,50 m keine weitreichende Änderung der Planung.</p> <p>Für das Mischgebiet südlich der Rheinstraße werden erstmals Höhenangaben getroffen. Ziel der Stadt ist es, diesen Bereich stärker als einen zentralen Begegnungsort sowie gesellschaftlichen Anlaufpunkt zu etablieren. Hierfür wird in Anlehnung an das Bürgerhaus eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt. Damit wird zusätzlich eine städtebauliche Kante geschaffen und der Bürgerhausvorplatz / Marktplatz als Platz gefasst.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die gesunden und ortsbildprägenden Bestandsbäume außerhalb der Straßenverkehrsflächen werden zum Erhalt festgesetzt. Die Bestandsbäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt, da sich diese im Zuständigkeitsbereich der Stadt Schortens befinden. Falls es zur Entnahme kommen sollte, werden diese entsprechend kompensiert. Die Gestaltung des Bürgerhausvorplatzes ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Das Einhalten von notwendigen Stellplätzen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, dies wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung geprüft. Grundsätzlich werden die vorhandenen Parkplatzflächen nicht verkleinert. Aktuell sind auf dem Bürgerhausvorplatz 91 Einstellplätze vorhanden, die im Rahmen der Planung auf insgesamt 122 Einstellplätze erweitert werden sollen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die geplante Abbindung der Weserstraße führt nicht nur zur Verschärfung der Parkplatzsituation in den anliegenden Straßen, sondern auch der starke Lieferverkehr der Post ist abzuwickeln. Es ist unklar, wie der Lieferverkehr der Post bei Schließung des Bürgerhausplatzes ohne Beeinträchtigung der Anwohner abgewickelt werden soll. Wir kommen jetzt an Markttagen und auch bei Veranstaltungen des Bürgerhauses schon nicht mehr vom Hof.</p> <p>Wir hoffen, die geplanten Änderungen werden noch einmal überdacht und nicht nur im Interesse eines einzigen Investors angepasst.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Abbinden der Weserstraße und somit der Bau der Wendeanlage ist eine mittelfristige bis langfristige Planungsabsicht der Stadt Schortens. Mit der Darstellung der Inhalte im vorliegenden Bebauungsplan werden die für die Wendeanlage notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert und ein mögliches Vorkaufsrecht für die Stadt Schortens geschaffen, wenn das Grundstück der Post verkauft werden sollte. Durch die generelle Umstrukturierung des Bürgerhausvorplatzes und ggf. der Weserstraße wird es nicht zu Einschränkungen des Verkehrsflusses kommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss der erneuten öffentlichen Auslegung werden die eingegangenen Stellungnahmen in den politischen Gremien beraten.</p>
<p>Bürgerstellungnahme 4 19.03.2020</p>	
<p>Auf dem im Eigentum unserer Mandantin befindlichen Grundstück betreibt die Lidl Vertriebs GmbH & Co.KG einen Lidl-Lebensmittelmarkt. Unsere Mandantin hatte sich mit Schreiben vom 20.02.2020 unmittelbar an Sie gewandt und auf einige Punkte in der ihr bekannten Fassung des Planentwurfs hingewiesen. Sie weisen nun mit Ihrem Schreiben vom 25.02.2020 zu Recht darauf hin, dass unsere Mandantin zu einer überholten Fassung Stellung genommen haben. Die in den Schreiben unserer Mandantin angesprochenen Gesichtspunkte sind in der textlichen Festsetzung Ziff. 5 und 9 konkretisiert worden.</p> <p>Gleichwohl dürfen wir uns erlauben auf folgendes hinzuweisen:</p> <p>1. Im Lärmgutachten wird hinsichtlich der Lärmpegelbereiche auf die DIN 4109 (2016) verwiesen. Ich gehe davon aus, dass sich die Festsetzung auch hierauf bezieht. Mittlerweile liegt die Fassung der DIN 4109 aus dem Jahre 2018 vor, die zu etwas günstigeren Außenlärmpegeln führen dürfte. Unsere Mandantin ist von der Festsetzung nicht betroffen, da am Grundstück unserer Mandantin die Lärmpegelbereiche II und III festgesetzt werden, gleichwohl mag es Sinn machen, für andere Bereiche die aktuellere Fassung der DIN 4109 zugrunde zu legen, es sei denn, das Land Niedersachsen hat die DIN 4109 (2016) als technische Norm eingeführt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist bekannt, dass die Anwendung der Fassung 2018 im Zusammenhang mit Schienenverkehrsgeräuschen aufgrund des wieder eingeführten Schienenbonus (siehe DIN 4109-2 Stand 2018, Abschnitt 4.4.5.3) ggf. zur geringeren Lärmpegelbereichen führt und zudem eine präzisere Bestimmung der Lärmpegelbereiche aufgrund der Betrachtung in Ein-Dezibel-Schritten ermöglicht. Die Fassung aus dem Jahr 2018 ist aber, ebenso wie die Fassung aus dem Jahr 2016, noch nicht baurechtlich eingeführt. Die DIN 4109 aus dem Jahr 2016 wird jedoch im „Niedersächsische Ministerialblatt 69. (74.) Jahrgang, Nr. 3“ des Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (24.01.2019) als anzuwendende</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>2. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die somit hinter der Höchstgrenze des § 17 BauNVO liegt. Wir regen an, eine Überschreitungsregelung für Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf 1,0 festzusetzen.</p> <p>3. Der Bebauungsplan setzt zwingend dreigeschossige Bebauung fest. Wir bitten, dies zu überprüfen, da im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin weder eine dreigeschossige Bebauung vorhanden noch geplant ist.</p> <p>Wir würden es sehr begrüßen, wenn sie diese Gesichtspunkte berücksichtigen können. Gerne können wir uns über Details abstimmen.</p>	<p>technische Regel für den Schallschutz im Hochbau aufgeführt. Aus dem Grund, dass vom Ministerium bisher noch keine aktualisierte Vorgabe bzgl. der Anwendung der 2018er Fassung der DIN 4109 erfolgt ist, besteht insbesondere im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit die Auffassung die 2016er Fassung für den Schallschutz im Hochbau anzuwenden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zwar beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) in Kerngebieten 1,0, aber diese muss nicht ausgeschöpft werden. Um eine Vollversiegelung dieser Bereiche zu verhindern, wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Stärkung des Grundzentrums Schortens sowie zur Vermeidung und Beseitigung städtebaulicher Fehlentwicklungen, ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Erweiterung und Entwicklung des Kernbereiches von Schortens durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 zu schaffen. Dabei ist eine zwingende dreigeschossige Bebauung in diesem Bereich planerischer Gestaltungswille, da im gesamten Innenstadtbereich entlang der Menkestraße / Bahnlinie eine zwingende dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Bei baugenehmigungspflichtigen An- oder Umbauten ist das Aufstocken des Lebensmittelmarktes mit beispielsweise Büro- oder Wohnräumen möglich, um die zwingend festgesetzte Dreigeschossigkeit umzusetzen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bürgerstellungnahme 5 17.03.2020</p>	
<p>Hiermit widerspreche ich als betroffener Eigentümer des Grundstücks Nr. 153/21 der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70, „Menkestraße“.</p> <p>Die Nutzung eines wesentlichen Teils der Liegenschaft durch meinen Mieter Deutsche Post/ DHL wird gleich in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Abbinden der Weserstraße und somit der Bau der Wendeanlage ist eine mittelfristige bis langfristige Planungsabsicht der Stadt Schortens. Mit der Darstellung der Inhalte im vorliegenden</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Zum einen durch die Kappung der Weserstraße im Bereich des Bürgerhauses. Hierdurch wird der Andienungs- und Zustellerverkehr über einen Umweg durch das angrenzende Wohngebiet gezwungen. Das kann auch nicht im Sinne der Anwohner sein.</p> <p>Zum anderen wird durch den geplanten Wendehammer nicht nur das Grundstück einseitig beschnitten und damit zukünftige Grundstücksentwicklungen eingeschränkt, sondern auch der Eingang zur Immobilie beeinträchtigt bzw. sogar unmöglich gemacht. Gerade wurden die in diesem Gebäudeteil liegenden Leerstandsflächen mit nicht unerheblichem Aufwand aktiviert und dadurch für die Zusteller nutzbar gemacht.</p> <p>Wir (Vermieter und Mieter) möchten zum Ausdruck bringen, dass wir uns der Entwicklung der Stadt Schortens nicht entgegenstellen, sondern für eine konstruktive Zusammenarbeit nach wie vor zur Verfügung stehen.</p> <p>Die hoheitliche Aufgabe der Deutschen Post - eine flächendeckende und zügige Versorgung der Bewohner der Stadt Schortens mit Brief und Paket - darf jedoch bei allen Überlegungen und Planungen nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Zum Schluss möchte ich gerne noch einige Anregungen und Wünsche zur Erleichterung einer möglichen Nachnutzung des Geländes darlegen: Die durch das Postzeichen dokumentierte ausschließliche Nutzbarkeit sollte bereits mit dieser Bebauungsplanänderung entfernt werden. Eine erneute Änderung würde man einsparen.</p> <p>Ferner ist zu überlegen, ob nicht auch für dieses Gelände das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich Geschossanzahl, Bauhöhe, und Grundstücksausnutzung verändert wird.</p>	<p>Bebauungsplan werden die für die Wendeanlage notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert und ein mögliches Vorkaufsrecht für die Stadt Schortens geschaffen, wenn das Grundstück der Post verkauft werden sollte. Durch die generelle Umstrukturierung des Bürgerhausvorplatzes und ggf. der Weserstraße wird es nicht zu Einschränkungen des Verkehrsflusses kommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bestehende Bau- und Nutzungsrechte werden nicht berührt, da der Bestandschutz gem. Art 14 GG gilt. Folglich genießen rechtmäßig entstandene Bauten Bestandsschutz. Erst im Zuge von beispielsweise baugenehmigungspflichtigen Um- oder Anbauten greifen die Inhalte des zu diesem Zeitpunkt gültigen Bebauungsplanes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da Teilflächen im Postgebäude aktuell mit großer Mühe aktiviert wurden, ist davon auszugehen, dass das Gebäude mittelfristig in der jetzigen Form weiterhin genutzt wird. Da aktuell keine anderen Entwicklungsabsichten sich für diesen Bereich abzeichnen, verbleibt im Bebauungsplan die Festsetzung der aktuellen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“. Sollten sich die Randbedingungen dafür ändern, kann jederzeit ein Antrag auf Änderung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung gestellt werden. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung in Form von der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl sind bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>