

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
Fachbereich 3 - Planung und Bauen M-St 61-305-37	07.09.2011	2011-109

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Bauleitplanung und Umweltschutz öffentlich	20.09.2011			
Verwaltungsausschuss nicht öffentlich	21.09.2011			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 von Friedeburg "Mickenbarger Weg / Strooter Weg"

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Es wird Bezug genommen auf die Drs. Nrn 2010-115 und 2010-115/1. Herr Egon Böhling plant bekanntlich die sich im Bereich Strooter Weg / Mickenbarger Weg befindliche unbebaute Fläche (Flurstücke 79/33 und 79/34) für eine künftige wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Die Planungen wurden bereits am 05.10.2010 und am 10.02.2011 im Fachausschuss behandelt. Am 09.03.2011 wurde im Verwaltungsausschuss der Beschluss gefasst, für den Geltungsbereich der fünf geplanten Häuser am Strooter Weg den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen.

Da es im Vorfeld zu einer Unterschriftensammlung der Anwohner gegen die Planungen gekommen war, hatte der VA am 09.03.2011 beschlossen, mit den betroffenen Bürgern eine Bürgerinformationsveranstaltung abzuhalten. Am 07.06.2011 wurde daher eine allgemeine Informationsveranstaltung durchgeführt, bei der seitens der Anwohner besonderes Augenmerk auf den Erhalt der beiden Bäume (eine Buche sowie eine Blutbuche) am Strooter Weg gerichtet wurde, die durch die Umsetzung der Baumaßnahmen u. U. in Mitleidenschaft gezogen bzw. entfernt werden könnten.

In der Bürgerinformationsveranstaltung hatte Herr Böhling seine Planungen nochmals vorgestellt, wobei in den geplanten 5 Walmdachbungalows je 2 Wohnungen mit insgesamt 1.000m² Wohnfläche entstehen sollen (Variante 1 - vgl. Anlage 1).

Die Nachbarn hatten insbesondere die folgenden Themen kritisch hinterfragt:

- Nachhaltiger Erhalt der Buche und der Blutbuche
- Vergrößerung der Abstände zu den Nachbarn (ggs. über eine Differenzierung der Bauteppiche)
- Kein Ausbau des Dachgeschosses (Anmerkung: ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen)
- Nur eingeschossige Bauweise (Anmerkung: ist vom Vorhabenträger vorgesehen)
- Es wurde auf das Verkehrsaufkommen und auf die Verkehrssituation am Buskap hingewiesen.

- Eine Bau- sowie Traufhöhe konnte seinerzeit vom Vorhabenträger nicht angegeben werden, da diese Angaben nicht vorlagen. Hierbei sollte die Höhenlage der Flurstücke mit berücksichtigt werden.
- Es wurde angeregt, die Wohnflächen zu reduzieren und kleinere Baukörper zu realisieren.
- Es sollte nicht zeitversetzt gebaut werden, sondern innerhalb nur einer Bauzeit.
- Die Anwohner hatten mit einer Bebauung der unbebauten Fläche in Hinblick auf den aktuellen Bebauungsplan nicht gerechnet und sehen in einer möglichen Bebauung einen Wertverlust ihrer eigenen Grundstücke.
- Es wurde gebeten, die Planungen u. a. vor dem Hintergrund der Erhaltung der Bäume zu überarbeiten.

Nach der Bürgerinformationsveranstaltung wurden die Planungen mit Erhalt der Bäume und Vergrößerung der Gebäude (12 Wohneinheiten in vier größeren Gebäuden) überarbeitet (Variante 2 - vgl. Anlage 2). Die Variante 2 wurde den Fraktionen mit Email vom 24.06.2011 zur Verfügung gestellt.

Eine Veränderung der Gebäudestruktur bei Erhaltung der Bäume (Variante 3) wurde seitens des Vorhabenträgers nicht weiter in Erwägung gezogen und auch nicht ausgearbeitet.

Herr Böhling hat sich dafür ausgesprochen, die ursprünglich vorgestellte Variante 1 (fünf Häuser à zwei Wohneinheiten) umzusetzen und von der im Juni eingereichten Variante 2 (vier Häuser à drei Wohneinheiten) Abstand zu nehmen.

Der vom Vorhabenträger kurzfristig vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes (vgl. Anlage 3) auf Grundlage der Variante 1 geht auf die Einwände der Anlieger nicht bzw. kaum ein. Das städtebauliche Konzept wurde nicht geändert. Für die geplante Entfernung der sehr markanten Blutbuche ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ersatzpflanzung vorgesehen. Der Entwurf des Durchführungsvertrages liegt bislang nicht vor.

Da das Vorhaben der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung dient, soll es im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Planungskosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Beschlussvorschlag:

Dem VA wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der VA stimmt der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 von Friedeburg „Mickenbarger Weg / Strooter Weg“ im Verfahren nach § 13 a BauGB auf Grundlage der vorgelegten Bebauungsvariante A zu.
2. Der VA der Gemeinde Friedeburg stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 von Friedeburg „Mickenbarger Weg / Strooter Weg“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung zu und beschließt, den Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 3 öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine -

In Vertretung

Anlagen:

Anlage 1: Variante 1

Anlage 2: Variante 2

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes

Arians