

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen FB 3 - Planung und Bauen 61-305-25-3 / Ab	Datum 20.02.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) 2017-046/1
--	---------------------	---

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Planung und Umwelt	07.03.2018			
Verwaltungsausschuss	11.04.2018			

Betreff:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Friedeburg-Nord" - erweiterter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Es wird Bezug genommen auf die Sitzungsvorlage vom 11.05.2017 (Drs.-Nr. 2017-046) und auf den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Verwaltungsausschusses vom 31.05.2017.

Für das an der Friedeburger Hauptstraße gelegene Gemeindegrundstück hat zwischenzeitlich ein freier Träger der Jugendhilfe Interesse an einem Erwerb bekundet, um dort einen Neubau zu errichten.

Hinsichtlich der Festsetzungen im Bebauungsplan hat der Investor folgende Lockerungen angeregt, um einen größeren und dem heutigen Baustandard entsprechenden Gestaltungsspielraum zu erhalten:

- Wegfall der schalltechnischen Begrenzung, dass innerhalb eines Streifens von 30 m Breite zur Landesstraße (Friedeburger Hauptstraße) nur Wohngebäude zulässig sind, wenn ihre zur Landesstraße ausgerichteten Räume nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Nebenräume sind (Bäder, Abstell- und Lagerräume, Heizungsräume o.ä.)
- Anhebung der maximalen Traufhöhe von 3,5 m auf 6,5 m
- Anhebung der maximalen Firsthöhe von 9 m auf 10 m
- Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (bisher im Bebauungsplan auf 30 % begrenzt)

Um nicht für ein einzelnes Grundstück gesonderte Festsetzungen zu treffen, sollte der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nach Norden bis zur Pipelinetrasse und Süden bis zum Friesischen Rundfunk (Bebauungsplan Nr. 32 von Friedeburg) erweitert werden (siehe Anlage). Hierdurch wäre ein funktional zusammenhängender Bereich entlang der Friedeburger Hauptstraße erfasst, für den einheitliche Regelungen gelten würden. Auch die Nachbargrundstücke würden von den besseren Ausnutzungsmöglichkeiten profitieren.

Beschlussvorschlag:

Dem Verwaltungsausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Friedeburg-Nord“ (erweiterter Bereich) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Goetz

Anlage - größerer Geltungsbereich