

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
FB 3 - Planung und Bauen	22.08.2019	2019-051/1
61-305-27 / Ab		

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Planung und Umwelt	03.09.2019			
Verwaltungsausschuss	10.09.2019			

Betreff:

Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "Friedeburg-Mitte" zur Verbesserung der Möglichkeiten für den Wohnungsbau (Antrag SPD-Ratsfraktion vom 25.02.2019)

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 24.04.2019 wurde die Verwaltung beauftragt, Vorschläge für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Friedeburg-Mitte“ hinsichtlich einer Verbesserung der Möglichkeiten für den Wohnungsbau zu erarbeiten. Ferner sollten Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften mit dem Ziel geführt werden, wie bezahlbarer Wohnraum in Friedeburg verwirklicht werden kann. Hierzu wird Bezug genommen auf die Vorlage vom 18.03.2019 (Drucksache Nr. 2019-051).

Zunächst wurde geprüft, inwiefern eine Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem als **Anlage** beigefügten Konzept vorgenommen werden könnte:

Mischgebiet 1 (MI 1 - keine Wohnnutzung im Erdgeschoss)

Es wird vorgeschlagen, in den Gebieten unmittelbar an das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) das Mischgebiet 1 (MI 1 - keine Wohnnutzung im Erdgeschoss) ebenso zu erhalten wie für das Geschäftsgebäude am „Strooter Weg“. So ist es weiterhin möglich, an diesen gewerblichen Standorten die vorhandene Nutzung perspektivisch ohne die Gefahr von Nachbarschaftskonflikten zu entwickeln und insgesamt bei einer nachvollziehbar abgestuften Gliederung der Baugebiete entsprechend des Ursprungsplanes zu verbleiben.

Mischgebiet 2 (MI 2 - max. 50 % Wohnnutzung im Erdgeschoss)

In Verbindung mit den vorhandenen Nutzungen und der Planungsabsicht zur Verbesserung der Möglichkeiten für den Wohnungsbau wird vorgeschlagen, für das Mischgebiet 2 (MI 2) die eingrenzende textliche Festsetzung (max. 50 % Wohnnutzung im Erdgeschoss) aufzuheben. Dadurch wäre es möglich, Wohnnutzungen nicht nur in den oberen Geschossen zu ermöglichen und somit Anreize für die Bebauung freier, städtebaulich attraktiver Flächen mit Wohngebäuden zu schaffen.

Um die Kubatur der Wohngebäude zu begrenzen, besteht die Möglichkeit, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren (Längen- und Höhenbegrenzungen, Geschossigkeit).

Die Art der baulichen Nutzung der kleinräumig zu ändernden Teilbereiche sollte bei einem Mischgebiet verbleiben, da so weiterhin die Möglichkeit zur Etablierung zentrumsnaher

gewerblicher Einrichtungen besteht. Zudem würden Festsetzungen von Teilbereichen zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu einer Zersplitterung des gesamten Gebietes inkl. städtebaulicher Spannungen führen. Darüber hinaus kann die Nachbarschaft von Gewerbe und Hauptverkehrsstraßen zu Lärmimmissionen führen, welche die Grenzwerte in einem Allgemeinen Wohngebiet überschreiten.

Gespräche mit Wohnungsbaugesellschaften werden von der Verwaltung geführt, sobald die konzeptionellen Überlegungen für eine Änderung des Bebauungsplanes konkretisiert sind.

Beschlussvorschlag:

Dem Verwaltungsausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Friedeburg-Mitte“ ist gemäß dem städtebaulichen Entwurf zu überarbeiten und dem Verwaltungsausschuss über den Fachausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Goetz

Anlagenverzeichnis:

Städtebaulicher Entwurf Friedeburg-Mitte