

**SITZUNGSVORLAGE**

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen FB 3 - Planung und Bauen 61-305-27-2 / Ab	Datum 13.02.2024	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) 2024-024
--	---------------------	---

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Planung und Umwelt	28.02.2024			
Verwaltungsausschuss	13.03.2024			

**Betreff:**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Friedeburg-Mitte" –  
erneuter Aufstellungsbeschluss**

**Schilderung der Sach- und Rechtslage:**

Es wird auf die Sitzungsvorlagen der Drs.-Nrn. 2019-051 und 2019-51/1 Bezug genommen. Hintergrund der Sitzungsvorlagen war ein Antrag der SPD-Ratsfraktion, die Möglichkeiten für den Wohnungsbau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Friedeburg-Mitte“ zu verbessern. Da dort seinerzeit noch größere Flächen unbebaut waren, hat der Verwaltungsausschuss am 10.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan diesbezüglich zu überarbeiten.

Im Anschluss konnten die freien Flächen auch ohne Bebauungsplanänderung veräußert werden. Die Bebauungsplanänderung wurde zurückgestellt, um die bauliche Entwicklung abzuwarten:

Neubau eines Gesundheitszentrums

Derzeit wird in dem Plangebiet ein Gesundheitszentrum der VasiClinic errichtet. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Gesundheitsbezug

Die F+R Liegenschaften GbR aus Friedeburg beabsichtigt, auf dem Grundstück zwischen der VasiClinic und der Sparkasse ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 10 Wohneinheiten und einer gewerblichen Fläche im Erdgeschoss zu errichten. Für die Genehmigungsfähigkeit dieser Baumaßnahme müssten folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden:

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse müsste von zwei auf drei Vollgeschosse angehoben werden oder entfallen.
2. Die festgesetzte Traufhöhe von 6 Metern müsste entfallen.
3. Laut den textlichen Festsetzungen ist unter § 2 Abschnitt 1 das Wohnen in Erdgeschossen nicht zulässig. Im Erdgeschoss der geplanten Baumaßnahme ist eine Gewerbe- und eine Wohnnutzung (zwei Wohneinheiten) mit einem Anteil von je 50 % vorgesehen, so dass diese Einschränkung aufgehoben werden müsste.

### Erweiterung von Gewerbeflächen

Für die im Plangebiet ansässige Firma Blume ist im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Firma Blume möchte sich an dem Standort zwischen der Wieseder Straße und dem Dorfplatz langfristig weiterentwickeln. Eine Betriebserweiterung würde benachbarte Mischgebietsflächen, die sich ebenfalls im Eigentum der Firma Blume befinden, tangieren. Nach Abstimmung mit dem Landkreis Wittmund und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden sollte diese Fläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet „umgewidmet“ werden. Die Verträglichkeit mit den benachbarten Grundstücken muss durch ein Schallgutachten nachgewiesen werden.

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie der zentralen Ortskernlage werden die vorgenannten Änderungen des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung für städtebaulich vertretbar gehalten. Ein Lageplan mit Verortung der einzelnen Vorhaben ist als Anlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Verwaltungsausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von Friedeburg „Friedeburg-Mitte“ wird zugestimmt. Der Planentwurf ist vor Durchführung des Änderungsverfahrens vorzulegen.

Goetz

### **Anlagenverzeichnis:**

Lageplan Friedeburg-Mitte