

Im Vorfeld wird erläutert, dass die am 14.02.2023 vom Verwaltungsausschuss beschlossene Definition über die Vorgartengestaltung aufgrund der Zeitspanne zwischen dem Beschluss und der Ladungsfrist für diese Sitzung noch nicht in die Planzeichnung eingearbeitet wurde, dies aber zur Auslegung selbstverständlich passieren wird. Gleiches gilt für den Passus, dass das Leitblatt des Landkreises Friesland in Bezug auf die anrechenbare Grundflächenzahl keine Anwendung findet.

Herr Weinert vom Planungsbüro Weinert stellt seine Ideen zur Umsetzung des Vorhabens vor.

Um möglichst nur ortstypische, angemessene Gebäude zulassen zu müssen, schlägt er folgende Maßnahmen vor:

- Aufteilung des Gebietes in WA1 und WA2 mit verschiedenen GRZ in 0,3 und 0,4,
- Je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten,
- Eine mögliche Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO auf maximal 25% begrenzen,
- Eine Längenbeschränkung der Gebäude im WA1 auf 20 Meter und im WA2 auf 25 Meter.
- 

Herr Weinert erläutert die in den Plan eingearbeiteten Lärmschutzgrenzen und die örtlichen Bauvorschriften. Demnach werden die Dachfarben sowie die Dachformen reglementiert.

Um überdimensionierte Bauten gänzlich ausschließen zu können, schlägt RM Ottens eine einheitliche GRZ von 0,3 im gesamten Gebiet bei einer Gebäudelänge von 15 Metern vor.

Herr Weinert legt dar, dass er sich bei den vorgeschlagenen Gebäudelängen von 25 bzw. 20 Metern am Bestand orientiere und rät von einer Festsetzung von 0,3 GRZ und 15 Meter Gebäudelänge ab. Die Schadenersatzpflicht greife zwar nicht mehr, da der Plan älter als 7 Jahre ist, man greife aber bei den vorgenannten Festsetzungen zu stark in das Privateigentum ein.

RM Lütjens spricht sich für kürzere Gebäudelängen aus, RM Thiesing hält eine flächendeckende GRZ von 0,3 im Sinne der innerstädtischen Nachverdichtung für nicht sinnvoll. Vielmehr solle über die Gebäudegestaltung diskutiert werden.

Herr Weinert führt aus, dass es sich bei einem Doppelhaus mit einer Grenze hindurch um zwei Gebäude handele. Steht ein Doppelhaus auf einem Grundstück, handelt es sich um ein Gebäude.

RM Thiesing spricht sich für die Festsetzung pro Gebäude 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zuzulassen aus.

FBL Büttler zeigt das Beispiel eines kleiner dimensionierten Wohnhauses auf, welches von außen den Anschein eines 2 Familienhauses erweckt, aber tatsächlich durch die innenliegende Treppe 4 Familien beherbergen kann.

Er gibt die Anregung dieses Haus als Ausnahme im Bebauungsplan zuzulassen.

Er weist darauf hin, dass bei einer Gebäudefestsetzung von 15 Metern Länge ein Doppelhaus quasi ausgeschlossen wird.

Auch könne man eine Festsetzung festschreiben, pro angefangenen 600 qm Grundstück lediglich 2 Wohneinheiten zuzulassen.

BM Böhling beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, bis zum nächsten Verwaltungsausschuss einen Vorschlag zu sinnvollen Festsetzungen zu unterbreiten, die geeignet sind, überdimensionierte Bauten im Gebiet „Steensweg Nord“ zu vermeiden.

Dem Vorschlag wird einstimmig zugestimmt.