

Begründung:

Mit Datum vom 02.07.2018 ist der Befreiungsantrag des Ingenieurbüros Frank Schumacher für die Terra Projektgesellschaft Schortens hier eingegangen.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer Wohnresidenz auf dem Grundstück Gemarkung Schortens, Flur 18, Flurstücke 63/106, 63/66, 63/86 und 63/65, belegen in Heidmühle, Oldenburger Straße 25 a.

Die Grundstücke liegen innerhalb der seit dem 30.04.2013 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Oldenburger Straße“. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt mit 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 3. Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt aufgrund der festgesetzten 3 Vollgeschosse bei 1,0. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze liegt bei 75.

Beantragt werden Befreiungen bezüglich

1. der Überschreitung der GRZ um 0,28
2. der Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um 1
3. der Überschreitung der GFZ um 0,23
4. der Unterschreitung der erforderlichen Stellplätze um 16

Begründet werden die Überschreitungen sowie die Unterschreitung wie folgt:

Zu 1.: Die geringfügige Überschreitung der GRZ wird verursacht durch die geplante Tiefgarage. Diese ist optisch und städtebaulich hilfreich, da der Großteil der Stellplätze unterirdisch und somit nicht sichtbar ist.

Zu 2.: Die 2/3-Berechnung wird geringfügig überschritten. Somit handelt es sich nicht um 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss sondern um 4 Vollgeschosse.

Zu 3.: Bei dem obersten Geschoss handelt es sich um ein Vollgeschoss und nicht um ein Staffelgeschoss. Bei der GFZ werden die Flächen der Vollgeschosse berechnet. Die Höhe der baulichen Anlage wird nicht verändert. Es handelt sich lediglich um eine Anpassung der Berechnung.

Zu 4.: Grundsätzlich wird im Landkreis Friesland ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung gefordert. Bei 50 Wohnungen wären das 75 Stellplätze. Lt. Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung sind pro Wohnung 1-2 Stellplätze zu fordern. Somit liegen 59 geplante Stellplätze im Rahmen, da die Antragstellerin

die Wohnungen überwiegend an ältere Menschen verkauft wird, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nur über 1 Fahrzeug verfügen. Hinzu kommt die gute Innenstadtlage, so dass für einige Bewohner wahrscheinlich kein Pkw benötigt wird.

Diese Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren. Daher kann das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.