

Stadt Schortens

Beschlussvorlage

SV-Nr. 16//1648

Status: öffentlich

Datum: 04.01.2021

Fachbereich:	Fachbereich 4 Bauen, Planen, Umwelt
--------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt	20.01.2021	zum Beschluss

Neuaufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ für mehrere Teilbereiche Fassung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung des B-Plans Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Begründung:

Die Friesenpark Schortens GmbH als Investor der Wohnsiedlung Upjever hat mit Schreiben vom 13.11.2020 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ gestellt.

Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes soll eine altengerechte Wohnanlage entstehen. Investor dieser Anlage ist die Friesenpark GmbH.

Im geplanten Bereich sind im Baufenster maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude und eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die abweichende Bauweise gibt Gebäudelängen von 18 Metern für ein Einzelhaus vor. Am vorgesehenen Standort ist eingeschossig zu bauen, ferner sieht der Bebauungsplan eine Traufhöhe von 4,50 Metern und eine Firsthöhe von 9,50 Metern vor.

Die geplante Wohnanlage soll dem Bedarf an barrierefreien Wohnungen für die Bevölkerung entsprechen. Das Konzept sieht neben dem Service-Wohnen auch ein Pflegeangebot vor. Es werden Appartements und Wohngemeinschaften angeboten, die allesamt an eine Tagespflege und eine Küchenversorgung gekoppelt sind.

Der Gebäudeentwurf hält die Vorgaben der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung der Siedlung) ein.

Jedoch wird eine zwei geschossige Bauweise **ohne Reglementierung der Wohneinheiten pro Gebäude mit höherer Trauf- und Gebäudehöhe** benötigt. Die Einrichtung ist mit einer Gebäudehöhe von 14,50 Meter vorgesehen.

Da eine Wohnanlage bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen war, sondern ursprünglich die ortsbildprägende Struktur der englischen Siedlung erhalten werden sollte, widersprechen die Abweichungen den Grundzügen der ursprünglichen Bauleitplanung. Somit kann der Investor nicht mit dem Instrument der Befreiungen im

Sinne des § 31 BauGB arbeiten, sondern er muss eine Änderung des Bebauungsplanes erwirken.

Für diese Wohnanlage soll ein Grundstück für Parkraum zur Verfügung gestellt werden. Auf zwei weiteren Grundstücken soll das Baufenster verschoben werden, ohne es zu vergrößern. Dies hat zum einen den Zweck einen größeren Sonnenbereich zu generieren, zum anderen ein überplantes Kanalrohr frei zu lassen.

Zu diesen Zwecken soll der Bebauungsplan in einzelnen Teilbereichen geändert und daher der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Die Kosten der Änderung trägt die Friesenpark GmbH, welche auch das Planungsbüro beauftragt. Sobald der Planvorentwurf erarbeitet ist, werden die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten: trägt der Investor

Anlagen

A. Kilian
Stellv. Fachbereichsleiterin

G. Böhling
Bürgermeister