

# Gemeinde Friedeburg

## Die Bürgermeisterin

### SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen FB 3 - Planung und Bauen 61-305-41 St / M-St	Datum 31.05.2013	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) 2013-067
---	---------------------	---

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Planung und Umwelt	11.06.2013			
Verwaltungsausschuss	19.06.2013			

#### Betreff:

#### **59. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 41 von Friedeburg "Östlich Achterdal" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

##### Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Eine an der Wieseder Straße in Friedeburg ansässige Firma für technische Baudienstleistungen hat im Jahr 2012 ihre Geschäftsstelle erweitert und die vorhandenen Gebäude modernisiert. Es fand eine Anpassung an die heutigen technischen und energetischen Standards statt. Im nächsten Schritt sollen die Außenanlagen und Lagerflächen logistisch überarbeitet werden:

Die Firma hat zwei Gebäude an der Gemeindestraße „Achterdal“ erworben, wovon eines abgebrochen wurde, um hier dringend notwendige Mitarbeiterparkplätze zu schaffen. Hierzu ist eine Neudeklarierung der Parkplatzfläche von Mischgebiet (MI) in das bereits angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E) des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 von Friedeburg „Achterdal“ notwendig. Das zweite Gebäude soll künftig als Unterkunft für Gäste oder Mitarbeiter des Unternehmens genutzt werden. Da in einem Gewerbegebiet das allgemeine Wohnen grundsätzlich nicht zulässig ist, soll hier die Charakterisierung des Mischgebietes erhalten bleiben.

Des Weiteren befindet sich zwischen den Bebauungsplänen von Friedeburg Nr. 28 „Südlich Wieseder Straße“ und Nr. 20 „Achterdal“ eine unbeplante Fläche. Diese soll im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit überplant und – entsprechend den benachbarten Kennzeichnungen – als eingeschränktes Gewerbegebiet charakterisiert werden. Diese Charakterisierung soll bis zum Nebengebäude des anliegenden Wohnhauses gelten.

Aufgrund der erforderlichen Lagerflächen und benötigten Stellplätze für Fahrzeuge wird eine Änderung der zulässigen Grundflächenzahl im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes

angestrebt. Diese soll – entsprechend zum angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 – von 0,4 auf 0,6 angehoben werden.

Die von der Wieseder Straße abzweigende Zuwegung zur Firma befindet sich in deren Eigentum. Ein seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzter, für einen Wendehammer vorgesehener, nicht überbaubarer Bereich befindet sich direkt auf dem Firmengelände. Ein Wendehammer wurde allerdings nie verwirklicht, ebensowenig wurde die Straße öffentlich gewidmet. Aus diesem Grund soll die nicht überbaubare Fläche für den ehemals geplanten Wendehammer auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Für die vorgenannten Planungen, die in der Sitzung näher erläutert werden, beantragt die Firma ein Bauleitplanverfahren zur Herstellung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen. Sie hat sich bereit erklärt, die anfallenden Planungskosten zu tragen.

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen.

Ein Übersichtsplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag:**

Dem VA wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB wird die Einleitung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 von Friedeburg „Östlich Achterdal“ beschlossen.
2. Vor der öffentlichen Auslegung der 59. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 41 von Friedeburg „Östlich Achterdal“ ist die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die durch die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 von Friedeburg „Östlich Achterdal“ entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine -

In Vertretung:

Arians

**Anlagenverzeichnis:**