

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen Fachbereich 3 - Planung und Bauen 61/	Datum 10.05.2011	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) 2011-066
----------------------------------------------------------------------------	---------------------	---------------------------------------------------

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Bauleitplanung und Umweltschutz öffentlich	19.05.2011			
Verwaltungsausschuss nicht öffentlich	01.06.2011			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 36 von Friedeburg "Busbetriebshof" - Aufstellungsbeschluss

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Die Firma Janssen Reisen Friedeburg GmbH & Co KG beabsichtigt den Betriebshof für Omnibusse (ehemals Onnen Reisen) am Rußlandweg in Friedeburg zu renovieren und zu erweitern.

Die Fahrzeuge sollen hier für den täglichen Betrieb gewartet und an der vorhandenen Zapfsäule betankt werden. Es sollen Fristarbeiten (Ölwechsel, Wechsel von Bremsbelägen u.ä.) und Reparaturen durchgeführt werden. Zudem soll ein Bremsenprüfstand eingebaut werden. Geplant ist auch eine Waschanlage inkl. Unterbodenwaschfunktion. Für die Mitarbeiter wird ein neuer Aufenthaltsraum und Umkleide-/Waschräume angebaut. Zudem entsteht eine Werkstatt und ein Lager für Reifen, Öl und Ersatzteile.

In der vorh. Halle sollen alle haustechnischen Installationen erneuert werden. Das Gebäude erhält ein neues Hallendach.

Das Baugrundstück ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, die umliegenden Grundstücke als Dorfgebiet. Das Bauvorhaben widerspricht insbesondere in zwei Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1984:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft südlich, knapp hinter der vorhandenen Betriebshalle. Die bestehenden rückwärtigen Ausfahrten der Betriebshalle befinden sich somit nicht innerhalb des Bebauungsplanes. Dieser Zustand war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden und wurde seinerzeit im Aufstellungsverfahren nicht berücksichtigt. Bei der nunmehr beabsichtigten Modernisierung der Betriebsstätte muss dieser Zustand angepasst werden. Anderenfalls wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) des Bauvorhabens kann derzeit ebenfalls nicht eingehalten werden, da ein Teil des Bauvorhabens außerhalb des Bebauungsplanes befindlich ist und andere Freiflächen, die sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches befinden, für die Berechnung der GRZ nicht angerechnet werden können. Die GRZ (derzeit 0,4) sollte auf 0,6 angehoben werden.

Es wird vorgeschlagen, für das Vorhaben einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB aufzustellen. Das Verfahren ist mit dem Landkreis Wittmund bereits abgestimmt worden. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. In der Sitzung wird ein Vertreter des Unternehmens Janssen Reisen das Vorhaben kurz erläutern.

Beschlussvorschlag:

Dem VA wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB wird die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 von Friedeburg „Busbetriebshof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bau GB beschlossen.

In Vertretung

Arians