

**SITZUNGSVORLAGE**

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
Fachbereich 3 - Planung und Bauen 3.1/61-3-05/28.1 Ste	23.05.2011	2011-042/1

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Verwaltungsausschuss nicht öffentlich	01.06.2011			

**Betreff:**

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28 von Friedeburg (südlich Wieseder Straße)**

**Schilderung der Sach- und Rechtslage:**

Die Score Tankstellen und Mineralölhandels GmbH plant bekanntlich die Errichtung einer neuen Tankstelle mit Waschhalle am jetzigen Standort an der Wieseder Straße in Friedeburg. Das Vorhaben wurde bereits im Fachausschuss für Bauleitplanung vorgestellt. Das vorgestellte Bauvorhaben widersprach den Festsetzungen des für den Standort maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 28 von Friedeburg insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Einer Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht zugestimmt, um den gesamten Bereich am Knotenpunkt der B 436 / L 11 künftig neu gestalten zu können. Hierbei spielen insbesondere folgende Überlegungen eine Rolle:

- seitens der Gemeinde Friedeburg wird der Bau einer Kreisverkehrsanlage an dem Knotenpunkt stark befürwortet. Eine Realisierung ist ohne die Inanspruchnahme von Teilflächen des Tankstellengeländes nicht möglich.
- Die Eigentümer der südlich gelegenen Hofstelle Schmidt können sich mittelfristig einen Verkauf der Ländereien vorstellen.
- Der benachbarte Betrieb Blume plant ebenfalls eine betriebliche Erweiterung mit Inanspruchnahme der Flächen Schmidt.

Am 19. Mai 2011 ist bei der Gemeinde Friedeburg ein Nachtrag zum o.g. Bauantrag eingegangen. In dem vorgelegten Nachtrag wurde die Planung dahingehend geändert, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird. Die westlich des Gebäudes ehemals vorgesehene Zufahrt zur südlich gelegenen Waschhalle sowie die geplanten PKW-Einstellplätze westlich des Tankstellengebäudes wurden entfernt. Westlich vom Tankstellengebäude ist jetzt die Waschanlage geplant. An der westlichen Grundstücksgrenze entsteht ein Grünstreifen, welcher der Einhaltung der Grundflächenzahl dient. Somit ist das Bauvorhaben aus planungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

Mit der Realisierung eines Tankstellenneubaus in der jetzt beabsichtigten Form würde die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung des Bereiches um den Knotenpunkt der B 436 / L 11 in den nächsten Jahrzehnten nicht möglich sein. Daher wäre ein Beschluss zur Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowie eine Veränderungssperre sinnvoll.

Wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wird, kann die Gemeinde gem. § 14 BauGB zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Wird eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde gem. § 15 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Die Gespräche mit den Eheleuten Schmidt hinsichtlich eines Verkaufs wurden und werden weiter geführt und intensiviert. Die aktuellen Überlegungen sollen bis zur VA-Sitzung vorliegen.

Der Beschlussvorschlag zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes sowie für eine mögliche Veränderungssperre wird in Abhängigkeit von den aktuellen Überlegungen der Eheleute Schmidt bis zur VA-Sitzung ausgearbeitet und vorgelegt.

Emmelmann