

## Beschlussvorlage

Nr. 2018/FB III/2659

### **Bebauungsplan Nr. 191 "Feuerwehr" in Friedrichsfehn/Kleefeld; Erweiterung des Plangebietes und Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	27.02.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.03.2018	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405/916 141

### **Sachdarstellung:**

#### **Vorgeschichte**

Bereits im Zuge der ersten Beratungen für die Ausweisung eines Plangebietes für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Friedrichsfehn am Jeddelloher Damm in Kleefeld war die Frage der verkehrlichen Erschließung von besonderer Bedeutung. Es war seinerzeit zu entscheiden, ob die Bauleitplanung ausschließlich auf den Bau der Feuerwehr zugeschnitten oder bereits eine weitergehende Erschließung des Gebietes mit der Planung abgedeckt werden sollte. Entscheidend war diese Frage insbesondere deshalb, weil eine über die Ansprüche des Feuerwehrgerätehauses hinausgehende Erschließung die Berücksichtigung einer Linksabbiegesituation auf der Landesstraße zur Folge gehabt hätte. Verwaltungsseits wurde diese Option seinerzeit aber trotz des höheren technischen und finanziellen Aufwandes deshalb zur Diskussion gestellt, da der Bereich Jeddelloher Damm/Fuhrkenscher Grenzweg im Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht als gewerbliche Erweiterungsfläche aufgenommen wurde. Außerdem hat dort in den vergangenen Jahren das Fuhrunternehmen Emil Hilgen einen Betriebsstandort abseits des Stammbetriebes im Ortszentrum von Friedrichsfehn etabliert. Bei weiteren Entwicklungsschritten am Standort Jeddelloher Damm wäre die Firma aufgrund ihrer Lage im Außenbereich zum einen auf eine Bauleitplanung der Gemeinde angewiesen und zum anderen aufgrund der Lage an freier Strecke der Landesstraße auf eine Erschließung über eine Gemeindestraße bzw. Linksabbiegespur. Hinsichtlich der oben genannten Beratungen wird auf die Beratungsvorlagen Nr. 2016/FB III/2179 und 2017/FB III/2447 verwiesen.

#### **Planungsstand**

Ausgehend von der Entscheidung, letztlich zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses zu schaffen, wurde

in der Folge das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 „Feuerwehr Friedrichsfehn/Kleefeld“ durchgeführt. Diese Planung sieht lediglich eine reine Aufmündungssituation der Feuerwehrezufahrt auf die Landesstraße vor. Der Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wird in den nächsten Tagen dem Landkreis Ammerland vorgelegt. Parallel hierzu wird derzeit die Genehmigungsplanung für das Feuerwehrgebäude vorbereitet. Die Erschließungsplanung in Form einer reinen Aufmündungssituation ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) abgestimmt.

### **Erweitertes Planungserfordernis**

Von Seiten der Fa. Emil Hilgen wird nunmehr tatsächlich eine Erweiterung des Betriebsstandortes am Jeddelloher Damm angestrebt. Die Firma möchte sich im Geschäftsfeld des Bodenaustausches und der Bodenaufbereitung zukunftssicher aufstellen. Die stetig steigenden Anforderungen in verwertungs- und abfallrechtlicher Hinsicht führen dazu, dass auch für unbelastete Böden Zwischenlager vorgehalten werden müssen. Aufgrund der Größe derartiger Flächen und der Menge des zu lagernden Materials ist für die Herstellung derartiger Anlagen zum einen eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich. Zum anderen wäre hierfür ein Bebauungsplan aufzustellen. Mittelfristig strebt die Fa. Emil Hilgen auch die Verlegung des gesamten Bus- und Fuhrunternehmens an diesen Standort an. Wie oben bereits ausgeführt, wäre mit einer Erschließung weiterer Nutzungen als der der Feuerwehr über die Landesstraße außerdem die Herstellung einer Linksabbiegesituation erforderlich.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept ist der fragliche Bereich bekanntlich als Fläche für eine gewerbliche Erweiterungsoption dargestellt (siehe **Anlage Nr. 1**). Mit der Feuerwehr wird in einem ersten Schritt bereits eine Nutzung an dieser Stelle angestrebt und durch einen entsprechenden Bebauungsplan vorbereitet. Bereits bei dieser Planung wurde durch den Landkreis Ammerland dargelegt, dass die Planung in eine über das Baugrundstück hinausgehende städtebauliche Konzeption eingebunden werden sollte. Die hierzu erarbeiteten Konzeptskizzen sind entsprechend in die Bauleitplanung integriert worden. In landesraumordnerischer Hinsicht (Stichwort: Vorranggebiete für die Rohstoffsicherung bzw. Flächen für den Moorerhalt) bestehen zu den Flächen keine entgegenstehende Festlegungen.

Durch die Planungsabsichten der Fa. Emil Hilgen ergibt sich somit eine konkrete Möglichkeit, entsprechend des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes diesen Bereich bauleitplanerisch zu erfassen und hierbei eine nachhaltige Erschließung des Gebietes über eine per Linksabbiegespur an die Landesstraße angebundene Gemeindestraße zu erreichen. Hierdurch wäre neben der Erschließung der Betriebsfläche der Fa. Hilgen auch eine flexible und von weiteren Genehmigungen der NLStbV unabhängige Erschließung weiterer Nutzungen möglich. Dies käme letztlich auch einer flexiblen Nutzung des künftigen Feuerwehrgerätehauses zu Gute.

Die Fa. Emil Hilgen ist sowohl zur Einbringung eigener Grundstücksflächen für die Anlegung der Linksabbiegespur sowie der Erschließungsstraße als auch zu einer weitergehenden Beteiligung an den Herstellungskosten bereit. Die straßenfachliche Planung konnte mit der NLStbV bereits abgestimmt werden. Da die Durchführung einer Bauleitplanung, die die Herstellung einer Linksabbiegespur planerisch abdeckt, sich zeitlich mit der Bauphase des Feuerwehrgerätehauses überschneiden würde,

wird von der NLStbV auch für die Bauzeit der Feuerwehr einer vorläufigen Erschließung zugestimmt.

### **Empfehlung**

Um einerseits der Fa. Emil Hilgen die Möglichkeit zur Erweiterung und letztlich auch der Aussiedlung aus dem Ortskern zu ermöglichen und andererseits eine unabhängige und nachhaltige Erschließung zu erzielen, sollte daher für den gesamten Bereich der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan zur Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen aufgestellt werden.

Eine erste Skizze zur möglichen Gebietsabgrenzung und -gliederung und der mit der NLStbV abgestimmte Entwurf der Erschließungsplanung können den **Anlagen 2 und 3** entnommen werden.

In der Sitzung wird das Planungsbüro NWP, Oldenburg, die Planung inhaltlich näher erläutern und entsprechende Vorentwürfe vorstellen.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. \_** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 27.02.2018 eine 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 195 aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der sich aus der **Anlage Nr. \_** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 27.02.2018 ergebenden Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

### **Anlagen:**

- Auszug aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept
- Planungsskizze
- Erschließungsplanung