

## Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3100

**Prüfung der Zurückstellung von Baugesuchen innerhalb des Geltungsbereiches der Planungen zur Innenentwicklung an der Friedrichsfehner Straße (Baukonzept Nord GmbH/AMR) sowie am Föhrenkamp (Wiese Generalbau GmbH) in Friedrichsfehn**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	20.08.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.08.2019	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

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

### **Sachdarstellung:**

Bekanntlich werden derzeit für einen konkret abgegrenzten Betrachtungsraum in Friedrichsfehn Grundsätze für Maßnahmen der Innenentwicklung erarbeitet. Münden sollen diese Bemühungen in einem Städtebaulichen Konzept zur Innenentwicklung auf dessen Grundlage dann im Einzelfall über konkrete Änderungen und/oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen entschieden werden kann.

Um diese Planungsabsichten zu sichern, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 19.02.2019 für den Betrachtungsraum einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst. Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Nordwest-Zeitung am 20.02.2019 besteht für die Gemeinde Edewecht zur Sicherung der Planungsabsichten die Möglichkeit, für Baugesuche (Bauanträge, Baumitteilungen oder Bauvoranfragen) beim Landkreis Ammerland deren Zurückstellung zu beantragen bzw. im Falle von Baumitteilungen eine vorläufige Untersagung auszusprechen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das beabsichtigte Bauvorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde (vgl. § 15 Abs. 1 BauGB).

Außerdem wird derzeit analog zur Ortsdurchfahrt von Edewecht auch für die Ortsdurchfahrt von Friedrichsfehn in Erwägung gezogen, baugestalterische Vorgaben zu entwickeln und diese über eine Ortsgestaltungssatzung abzusichern.

Der Verwaltung liegen derzeit Baugesuche für zwei Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses vor, die auf Grundlage des derzeit dort bestehenden Bauplanungsrechts grundsätzlich genehmigungsfähig wären. Es handelt sich hierbei

1. um die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit zwei Vollgeschossen und 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Friedrichsfehner Straße 25 und

## 2. um die Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern auf dem Grundstück Föhrenkamp 17

Die Grundzüge der Planungen dieser Objekte können der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

Von der Möglichkeit der Zurückstellung der Baugesuche hat die Gemeinde Edewecht bezüglich beider Vorhaben vorsorglich bereits Gebrauch gemacht. Nunmehr ist zu entscheiden, ob die Zurückstellung aufrechterhalten werden soll.

Zum **Vorhaben Nr. 1** ist anzumerken, dass das Baugrundstück derzeit als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzuordnen ist. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der Bebauung auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus, welches ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweist und auch in der äußeren Erscheinung und Bauweise vergleichbar ist, wären die Anforderungen an das Einfügungsgebot auch in gestalterischer Hinsicht derzeit als gewahrt anzusehen.

Zu klären ist, ob bei Durchführung des Vorhabens die Umsetzung der in Erarbeitung befindlichen Grundsätze der Innenentwicklung unmöglich oder wesentlich erschwert werden würde. Die abschließenden Zielaussagen des Konzeptes zur Innenentwicklung werden derzeit erarbeitet (siehe Vorlage Nr. 2019 FB III 3096). Ebenso wird derzeit gerade darüber beraten, inwieweit für den Ort Friedrichsfehn baugestalterische Regelungen erlassen werden sollen (siehe Vorlage Nr. 2019 FB III 3097). Auch wenn zu beiden Aspekten noch keine abschließenden Planungsaussagen vorliegen, kann nach Auffassung der Verwaltung für das Vorhaben gesagt werden, dass aufgrund der Lage in erster Reihe an der Hauptverkehrsstraße hinsichtlich der Geschossigkeit und der Zahl der Wohneinheiten kein grundsätzlicher Widerspruch zu den Zielen der Innenentwicklung zu erwarten ist. Auch hinsichtlich der Baugestaltung können insbesondere aufgrund des direkt benachbarten Wohn- und Geschäftshauses von Seiten der Verwaltung kein grundsätzlicher Widerspruch zu möglichen Regelungen zur Baugestaltung gesehen werden. Zu Bedenken ist diesbezüglich, dass baugestalterische Regelungen aus dem bestehenden Bebauungsstrukturen und Gestaltqualitäten abgeleitet werden können müssen.

Zum **Vorhaben Nr. 2** kann ausgeführt werden, dass die beabsichtigte Bebauung grundsätzlich aufgrund des bestehenden Bebauungsplans Nr. 32 A in der Fassung der 2. Änderung zulässig wäre. Möglich wird dies durch die großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundstücksgröße von insgesamt mehr als 1.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan Nr. 32 A sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind als **Anlage Nr. 2** beigefügt. Wie aus der Planzeichnung zu erkennen ist, ist im Bebauungsplan allerdings für den Norden des Baugrundstücks ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Festsetzung liegt auf privater Fläche und ist bislang noch nicht umgesetzt worden. Anknüpfungspunkte an bestehende Wegebeziehungen im Waldgebiet des Wildenloh, welches rückwärtig an das Baugrundstück angrenzt, sind ebenfalls nicht vorhanden, so dass die Festsetzung

funktionslos geworden ist. Um die Bebauung wie beabsichtigt durchführen zu können, wäre allerdings in formaler Hinsicht eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, da auf dem als Wegefläche festgesetzten Bereich die Errichtung eines Nebengebäudes vorgesehen ist.

Auch hier ist zu klären, ob durch das Vorhaben die Durchführung der mit dem Konzept zur Innenentwicklung verfolgten Ziele unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden könnten. Aufgrund der Lage des Baugrundstücks im inneren des Baugebietes kann nach Auffassung der Verwaltung mit Blick auf die noch abschließend zu beratenden Zielaussagen des Konzeptes zur Innenentwicklung nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht im Widerspruch zu den künftigen Planungszielen steht, so dass zunächst das Ergebnis der Beratungen zur Innenentwicklung abzuwarten wäre.

#### Fazit:

Nach rechtlicher Einschätzung der Verwaltung wäre somit die vorsorglich beantragte Zurückstellung des Baugesuches zum **Vorhaben Nr. 1** zurückzunehmen, da hinsichtlich des Aspektes der Innenentwicklung nicht zu erwarten ist, dass das Vorhaben mit den Zielen des Konzeptes zur Innenentwicklung im Widerspruch stehen könnte. Gleiches gilt mit Blick auf die im unmittelbaren Umfeld zum Baugrundstück vorzufindenden Gestaltqualitäten für den Aspekt der Baugestaltung.

Bezüglich des **Vorhabens Nr. 2** wären aufgrund seiner Lage und der Tatsache, dass mit ihm prinzipiell die bislang bestehende Bebauungsstruktur als einzeilige Bebauung entlang der Erschließungsstraße durchbrochen werden würde, die weiteren Beratungen zum Konzept zur Innenentwicklung abzuwarten und so lange die Zurückstellung des Baugesuches aufrechtzuerhalten.

#### Beschlussvorschlag:

*Der Beschlussvorschlag an den Verwaltungsausschuss ist abhängig von den in gleicher Sitzung zu beratenden Grundzügen der Innenentwicklung und Ortsgestaltung in der Sitzung zu erarbeiten.*

#### Anlagen:

- Planungsgrundzüge Vorhaben Friedrichsfehrer Straße und Föhrenkamp
- Bebauungsplan Nr. 32 A