

## Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3447

### Bebauungsplangebiet Nr. 194 "Lindendamm" in Osterscheps

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	09.02.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	16.02.2021	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Torkel, Rolf 04405 916-2320

#### Sachdarstellung:

Nach einem intensiven Planungsprozess und der Erarbeitung verschiedener Planungsalternativen wurde letztlich in der Sitzung des Rates am 29.09.2020 der Bebauungsplan Nr. 194 „Lindendamm“ vom Gemeinderat beschlossen (**vgl. Anlage**). Neben der Ausweisung von Wohngebietsflächen werden auch Mischgebietsflächen festgesetzt.

Im Zuge der Planung hatte die Gemeinde Edewecht von der Eigentümerin der Gesamtfläche eine Fläche zur Größe von 7.392 m<sup>2</sup> erworben, um dort Wohnbaugrundstücke zu entwickeln (WA und MI1). Im Gegenzug sollte es der Eigentümerin ermöglicht werden, auf der in ihrem Eigentum verbleibenden restlichen Fläche zur Größe von rd. 3.200 m<sup>2</sup> einen Gewerbebetrieb mit zwei Betriebsleiterwohnungen zu errichten (MI2).

Der Gemeinde Edewecht wurde mitgeteilt, dass die Absichten zur Errichtung des Gewerbebetriebes auf dieser im Eigentum verbliebenen Fläche aus privaten Gründen nicht mehr verfolgt wird. Stattdessen werde ein Verkauf der Fläche angestrebt. Hierzu hat die Gemeinde Edewecht unter Hinweis auf die vorvertraglichen Absprachen, die in den Grundstückskaufvertrag Eingang gefunden haben, verwiesen und in schriftlicher Form um die rechtswirksame Übertragung der entsprechenden Verpflichtungen des Kaufvertrages auf die Rechtsnachfolger gebeten.

Nunmehr strebt die Eigentümerin anders als vorgesehen an, keine überwiegend gewerbliche Nutzung mit Betriebswohnen als Grundlage der Grundstücksveräußerung vorzunehmen.

Würde die Gemeinde Edewecht dem Ansinnen folgen, ergäben sich in baurechtlicher und fiskalischer Hinsicht folgende Konsequenzen:

- In Folge der Aufhebung der vertraglich vereinbarten Aufgabenteilung „Wohnungsbau = Gemeinde“ und „Gewerbe = Eigentümerin Restfläche“ ergibt sich für die Gemeinde Edewecht aus ihrer Mischgebietsfläche (MI1) eine

deutlich reduzierte Fläche, die als Bauplätze für den Wohnungsbau veräußert werden kann. Zudem ist diese Fläche für sich genommen wiederum so klein, dass eine Vermarktung des zumindestens teilweise zu gewerblichen Zwecken zu nutzenden Grundstückes wenig attraktiv für Unternehmen erscheint.

- Die für die Gewerbeentwicklung vorgesehene Fläche der Eigentümerin ist ohne eine eigene Erschließungsanlage konzipiert worden, weil dies für Gewerbegrundstücke in einer Größenordnung von etwa 3.000 m<sup>2</sup> planungsrechtlich nicht geboten erscheint. Für derartige Flächen ist im Rahmen der gewerblichen Entwicklung eine eigene Regelung zur optimalen Ausrichtung von gewerblichen und privaten Belangen zum betrieblichen Wohnen im Interesse des Gewerbebetriebes zu treffen. Würde dort auf dem Grundstück allerdings eine größere Wohnbebauung entstehen, wäre sehr wohl eine geordnete Erschließung anzustreben (z. B. Verbindung mit der Erschließungsanlage für die gemeindlichen Flächen). Dann würden aber auch Erschließungskosten anfallen.
- In der Folge des vorgenannten Punktes stellt sich die Frage, ob unter diesen Voraussetzungen das Abtrennen des als gewerbliche Fläche konzipierten Bereiches von der öffentlichen Erschließung noch sachgerecht ist und insbesondere auch in finanzieller Hinsicht gerecht ist.
- Da die von der Kreisstraße „Lindendamm“ ausgehenden Emissionen ursächlich für die Ausweisung der Mischgebietsflächen im Bebauungsplan gewesen sind, empfiehlt sich auch in immissionsrechtlicher Hinsicht eine Neuordnung der bei der Eigentümerin verbleibenden Mischgebietsfläche, wenn dort ein vermehrtes Wohnen möglich sein soll.

Somit ergeben sich folgende Vorgehensweisen:

- a) Der Bebauungsplanentwurf wird bekannt gemacht und tritt mit den o. a. Folgen in Kraft oder
- b) der Bebauungsplanentwurf wird im Hinblick auf die geordnete Erschließung und die immissionsrechtliche Betrachtung überarbeitet und in einem vereinfachten Änderungsverfahren auf den veränderten Sachverhalt angepasst. Gleichzeitig wäre im Hinblick auf die Erschließungskosten eine Neuregelung herbeizuführen oder
- c) die Gemeinde Edewecht fragt bei der Eigentümerin an, ob und unter welchen Rahmenbedingungen der Ankauf des gewerblichen Mischgebietsteils zur Größe von etwa 3.200 m<sup>2</sup> denkbar ist.

#### **Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):**

Eine Veränderung der Planung würde keine deutlichen Klimaauswirkungen mit sich bringen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits einer Wohn- bzw. gewerblichen Bebauung zugeführt werden sollte.

#### **Finanzierung:**

Ein Inkraftsetzen der bisherigen Planung in unveränderter Form würde zu Mindereinnahmen nicht unerheblichen Ausmaßes für den Gemeindehaushalt führen, während im Rahmen einer Planüberarbeitung insbesondere durch die neue Verteilung von Erschließungskosten ein entsprechender Ausgleich möglich wäre.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Ist in der Sitzung zu erarbeiten.*

**Anlagen:**

- Bebauungsplan Nr. 194 „Lindendamm“