

## Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3674

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Brüderstraße / Blendermannsweg in Friedrichsfehn für u.a. ein ökologisches Siedlungsprojekt**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	23.11.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	07.12.2021	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405 916-2310

### Sachdarstellung:

#### Angaben zu Antrag und Konzept

Mit dem als **Anlage Nr. 1** anliegenden Antrag der projekthoch4 GmbH & Co. KG wird die Entwicklung einer klimafreundlichen, PKW-freien Siedlung im Bereich rückwärtig der bestehenden Bebauung an der Brüderstraße bzw. dem Blendermannsweg in Friedrichsfehn verfolgt. Ein Lageplan zur Siedlung und der geplanten Zuordnung der angrenzenden Flächen ist der **Anlage Nr. 2** zu entnehmen.

Die angestrebten Wirkungen der Klimafreundlichkeit, PKW-Freiheit und flächensparendem und möglichst energieneutralem Bauen bilden sich entsprechend im Bebauungs- und Erschließungskonzept ab. Darüber hinaus wird die Realisierung dieser Ziele auch spezielle Anforderungen an die Aufgaben, Rechte und Pflichten der zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer stellen. Zu all diesen Aspekten werden die Projektentwickler und Vorhabenträger in der Sitzung vortragen und für tiefergehende Fragen zur Verfügung stehen.

#### Planungsrahmenbedingungen

Der fragliche Bereich ist bislang weder von einem Bebauungsplan erfasst noch im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Allerdings hat sich die Gemeinde Edewecht in den zurückliegenden Jahren bereits grundsätzlich in städtebaulicher Hinsicht mit diesen und den angrenzenden Flächen befasst. Wie dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 zu entnehmen ist (siehe den als **Anlage Nr. 3** beigefügten Auszug) wird diesem Bereich das Potenzial zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen für den Ortsteil Friedrichsfehn zugewiesen. Untermauert wurde dieser planerische Ansatz auch durch die bereits 2016 eingeleitete Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie des Bebauungsplanes Nr. 190 auf den im Eigentum der Gemeinde Edewecht stehenden Flächen nordöstlich der Siedlung Heinrich-Diers-Straße. Der damalige Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 kann der **Anlage Nr. 4** entnommen werden. Bereits damals wurde auch der durch den jetzigen Antrag berührte Bereich in konzeptioneller Weise mitbetrachtet. Diese städtebauliche Konzeptskizze ist als

**Anlage Nr. 5** beigefügt. Insgesamt wurde das Verfahren seinerzeit aber nicht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hinaus weiterverfolgt, weil sich aufgrund der erschließungstechnischen Lage des B-plangebietes Nr. 190 eine konfliktfreie Durchführung der Erschließungsarbeiten (Bodenaustausch, Bauverkehre) nicht darstellen lassen.

Der Flächenbedarf für das Konzept einer ökologischen Siedlung im Sinne der Antragsteller deckt nur einen Teil der zur Verfügung stehenden Potenzialfläche ab. Diese darüber hinausgehenden Bereiche bieten sich somit zusammen mit der Antragsfläche zur Einbindung in eine städtebauliche Gesamtkonzeption an.

#### Einordnung in die planerischen Zielaussagen der Gemeinde

Durch den jetzt vorliegenden Antrag besteht somit die Möglichkeit auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

1. ein Siedlungskonzept zur Schaffung von Wohnraum unter besonderer Beachtung ökologischer Aspekte zu ermöglichen
2. die weiteren Potenzialflächen umfassend für eine Wohnbaunutzung zu aktivieren und dadurch erstmals seit Abschluss des Baugebiets Spiekeroooger Straße wieder aktiv Baumöglichkeiten in Friedrichsfehn zu mobilisieren.
3. auf den an die Gemeinde gehenden Teilflächen (siehe Anlage Nr. 2) eine auch nach sozialen Kriterien basierende Vergabe von Wohnbaugrundstücken in Friedrichsfehn vorzunehmen
4. das Plangebiet Nr. 190 in das Gesamtkonzept einzubinden und damit die Erschließungsarbeiten (Bodenaustausch, Bauverkehre) konfliktarm für das Wohnumfeld über die Brüderstraße abzuwickeln.

Die Verwaltung empfiehlt daher, zur Umsetzung der oben beschriebenen Planungsziele für das sich aus der **Anlage Nr. 6** ergebende Gebiet eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 190 aufzustellen.

Bis zur nächsten Sitzung des Bauausschusses könnten sodann entsprechende Vorentwürfe erarbeitet werden, auf deren Grundlage dann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen und durchgeführt werden könnte.

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

Mit der Planung sind erhebliche Klimaauswirkungen verbunden, die erst im weiteren Verfahren genauer zu bestimmen sind. Das geplante Siedlungskonzept wird zu einer deutlichen Minimierung dieser Auswirkungen beitragen, wird aber die Auswirkungen nicht vollständig aufwiegen können. Um auch hierzu konkretere Angaben zu erhalten, wäre dieser Aspekt bei den nächsten Schritten fachspezifisch gezielt zu untersuchen.

#### Finanzierung:

Zu Planungs- und Erschließungskosten sind im Falle der Aufnahme einer Bauleitplanung städtebauliche Vereinbarungen zu erarbeiten.

**Beschlussvorschlag:**

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der Beratungsvorlage 2021/FB III/3674 ergebenden Bereich*

- a) eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und*
- b) der Bebauungsplan Nr. 190 aufgestellt werden.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Vorentwürfe zu erarbeiten und möglichst in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zur Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB zur Beratung vorzulegen.*

**Anlagen:**

- Antrag
- Lageplan
- Auszug Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Vorentwurf des damaligen B-Planes Nr. 190
- damaliges Gestaltungskonzept
- Geltungsbereich