

Beschlussvorlage

Nr. 2022/FB III/3733

**Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Brüderstraße /
Blendermannsweg in Friedrichsfehn für u.a. ein ökologisches
Siedlungsprojekt;
Vorbereitung weiterer Verfahrensschritte**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	01.03.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	22.03.2022	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Ausgangslage

Am 07.12.2021 hat der Verwaltungsausschuss nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 27.11.2020 beschlossen, für die rückwärtig zu Blendermannsweg/Brüderstraße gelegenen Flächen den Bebauungsplan Nr. 190 aufzustellen. Die Lage des Plangebiets ist der **Anlage Nr. 1** zu entnehmen. Auf einem Teil der dortigen Flächen will die Fa. projekthoch4 GmbH & Co. KG ein Konzept für eine klimafreundliche Siedlung umsetzen. Auf der verbleibenden Fläche soll ein kleineres allgemeines Wohngebiet erschlossen werden. Der gesamte bisherige Beratungsgang kann dem Vorgang Nr. 2021/FB III/3674 entnommen werden.

Weiterentwicklung des Konzepts

In der Zwischenzeit konnten die Planungsüberlegungen, insbesondere mit Blick auf die Einbindung der klimafreundlichen Siedlung in die südwestlich angrenzende Bestandsbebauung weiterentwickelt werden. Auch die erschließungstechnischen Anforderungen der klimafreundlichen Siedlung sowie der übrigen allgemeinen Wohngebietsfläche konnten durch eine Schärfung des städtebaulichen Konzeptes in Einklang gebracht werden. Das so vom inzwischen in dieser Angelegenheit tätigen Planungsbüro NWP, Oldenburg erarbeitete Konzept ist als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

Bauleitplanverfahren und Bebauungsplan-Entwurf

Gleichzeitig wird vom Büro NWP basierend auf diesem Konzept der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. In verfahrenstechnischer Hinsicht ist dabei herausgearbeitet worden, dass im Sinne einer in zeitlicher und formeller Hinsicht schlanken Verfahrensführung der Bebauungsplan Nr. 190 unter Anwendung der §§ 13a, 13b BauGB aufgestellt werden sollte.

Hierdurch wäre insbesondere die ansonsten parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da nach Abschluss des Verfahrens mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen wäre.

Um inhaltlich und hinsichtlich der Einbindung der Öffentlichkeit aufgrund des dann in formeller Hinsicht einstufigen Beteiligungsverfahrens keine Nachteile und Erkenntnisverluste zu erleiden, die einer weiteren Optimierung der Planung abträglich sein könnten, soll statt einer formellen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eine informelle Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

Dadurch können von dem Planungsbüro trotz verkürztem Gesamtverfahren sämtliche umwelt- und klimarelevanten Belange der Planung ermittelt und die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung benannt werden. Diese Erkenntnisse können dann bereits in die informellen Beteiligungsunterlagen einfließen und zur Erarbeitung eines inhaltlich optimierten Auslegungsentwurfes beitragen. Gleichzeitig können so die klimafreundlichen Aspekte der Siedlung gezielt den unvermeidlichen Eingriffsfolgen gegenübergestellt werden.

Herauszustellen ist hierbei, dass die inzwischen für das intensiv diskutierte Baugebiet „nördlich der Gartenstraße“ in Jeddelloh II herausgearbeiteten klima- und energiepolitischen Standards (Nutzung erneuerbarer Energiequellen zur Wärmeerzeugung, Verbot fossiler Brennstoffe, Grünbedachung, Dachflächen-Photovoltaik, überwiegende Versickerung des Oberflächenwasser vor Ort) auch in diesem Baugebiet zum Tragen kommen werden.

Vorentwurf

Üblicherweise erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen eines „Heranplanens“ an bereits beplante und bebaute Bereiche hinsichtlich der Nutzungsziffern wie Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen im direkten Übergangsbereich zum Bestand nach Möglichkeit eine Spiegelung der Bestandsbebauung. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass in diesem Fall auf Wunsch der Investoren, begründet mit dem Modellcharakter der Siedlung, davon abgewichen werden soll. Statt der Festsetzung einer Geschossigkeit sieht die Planung des Investors angrenzend zur Bebauung an der Georg-Theilmann-Straße deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung mit Firsthöhen von maximal 8,5 m und Traufhöhen von maximal 5,6 m vor.

Der Vorentwurf zur informellen Beteiligung ist der **Anlage Nr. 3** zu entnehmen.

Klärung weiterer Rahmenvoraussetzungen

Seitens der Investoren liegen zwischenzeitlich auch die Mitteilung vor, dass mit den derzeitigen Eigentümern, von denen die Entwicklungsfläche noch durch den Investor zu erwerben ist, Einigkeit über sämtliche Erwerbsmodalitäten erzielt werden konnte und im Vollzug des Eigentumserwerbs auch ausreichend dimensionierte Flächen für die verkehrliche Anbindung des Gebiets an die Brüderstraße übertragen werden können.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Mit der Umsetzung des Baugebiets werden umfangreiche Eingriffe mit Klimarelevanz verbunden sein. Durch die Inanspruchnahme einer zentralen und vorbelasteten Fläche sowie der detailliert in klimaschützender Hinsicht formulierten Festsetzungen und Rahmenbedingungen werden diese Auswirkungen auf ein Minimum reduziert.

Finanzierung:

Zu der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag zu erarbeiten, in dem rechtzeitig vor Satzungsbeschluss auch sämtliche Beitrags-, Finanzierungs- und Kostenerstattungsfragen zu regeln sein werden.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird für den sich aus der Beratungsvorlage 2022/FB III/3733 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13b BauGB der Bebauungsplan Nr. 190 aufgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der in der Sitzung des Bauausschusses am 01.03.2022 beratenen Vorentwurfsplanung zur Vorbereitung des endgültigen Auslegungsentwurfes eine informelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Anlagen:

- Lageplan
- Erschließungskonzept
- Vorentwurf