



## Berichtsvorlage

Nr. 2014/FB III/1513

**Darstellung der neuen baurechtlichen Situation für Grundstücke nördlich der Friedrichsfehner Straße zwischen Brüderstraße und Im Wiesengrunde; u.a. Projektplanung der Fa. ESI-Immobilien für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Friedrichsfehner Straße 38/40**

**Beratungsfolge**

Bauausschuss

**Datum**

11.02.2014

**Zuständigkeit**

Kenntnisnahme

**Federführung:** Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

**Beteiligungen:**

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

**Sachdarstellung:**

Für die Grundstücke nördlich der Friedrichsfehner Straße zwischen Brüderstraße und Im Wiesengrunde in Friedrichsfehn existiert kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Einordnung hat hier somit gemäß § 34 BauGB zu erfolgen. Danach stellt sich dieser Bereich als so genannter im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann 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 (sog. Einfügungsgebot).

In der Vergangenheit wurde für den oben genannten Bereich des Öfteren die Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich (Stichwort: zweite Bauzeile) thematisiert.

Unter Zugrundelegung der Anforderungen des Einfügungsgebotes wurde vom Landkreis Ammerland in der Vergangenheit eine rückwärtige Bebauung für unzulässig erachtet. Dieses deshalb, weil die Friedrichsfehner Straße in diesem Bereich durch eine einzeilige, teilweise zweigeschossige Bebauung geprägt wird. Durch eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wäre eine zweite Bauzeile eröffnet worden, die aus der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht abgeleitet werden konnte. Um diese Bereiche dennoch einer Bebauung zuführen zu können, wurde von der Gemeinde Edewecht in den 90er Jahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes erwogen. Das Planverfahren scheiterte seinerzeit allerdings unter anderem daran, dass keine Einigkeit unter den Flächeneigentümern erzielt werden konnte, dieses auch mit Blick auf erhebliche finanzielle Vorleistungen für gemeinsame Erschließungsanlagen.

Aufgrund erneuter Anfragen zu einer Bebauung im rückwärtigen Bereich ist gemeinsam mit dem Landkreis Ammerland nochmals eine eingehende Prüfung der bauplanungsrechtlichen Situation erfolgt. Es wurde hierbei hinterfragt, inwieweit die rückwärtigen Bereiche durch die auf den Grundstücken Friedrichsfehner Straße 24, 26 und 30 befindliche, wenn auch gewerbliche Bebauung sowie durch die Waschhalle auf dem Grundstück Friedrichsfehner Straße 42 vorgeprägt werden. Ergebnis dieser Betrachtung war, dass durch die tatsächliche bauliche Entwicklung in den vergangenen Jahren auf den vorgenannten Grundstücken eine Bebauungstiefe von etwa 60,0 m zur Friedrichsfehner Straße entstanden ist, die sich auch prägend auf die dazwischen liegenden Grundstücke auswirkt. Hieraus kann eine sog. „fiktive Baugrenze“ abgeleitet werden, bis zu der künftig weitere Bauvorhaben zugelassen werden können. Auf den als **Anlage Nr. 1** beigefügten Übersichtsplan wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Durch die Festlegung der fiktiven Baugrenze verbleibt zu den Wohnbaugrundstücken an der Straße „Im Wiesengrunde“ eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von etwa 18,0 m. Hierdurch ist gewährleistet, dass durch eine heranrückende Bebauung keine nachbarlichen Konflikte ausgelöst werden.

Fazit dieser neuen bauplanungsrechtlichen Einordnung ist, dass künftig innerhalb dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einer ersten Bauzeile entlang der Friedrichsfehner Straße zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser und im rückwärtigen Bereich bis zu einer Tiefe von etwa 60 m eingeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude oder auch reine Wohngebäude entstehen können.

An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass mit der neuen rechtlichen Beurteilung erreicht werden kann, dass innerhalb der Ortslage von Friedrichsfehn eine nachhaltige Nachverdichtung der Bebauung eingeleitet wird.

Aufbauend auf die vorstehenden Ausführungen wurde inzwischen von der Fa. ESI-Immobilien eine Objektplanung vorgelegt, die auf dem Grundstück Friedrichsfehner Straße 38-40 im straßenseitigen Bereich die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorsieht. Dieses Objekt soll mit zwei Vollgeschossen zur Ausführung kommen und ein Pultdach erhalten. Im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss sollen Praxisräume entstehen. Im Dachgeschoss sind zwei Wohnungen vorgesehen. Die Fassade soll im Erd- und Obergeschoss mit Verblendern gestaltet werden, unterbrochen durch eine Putzfassade, die sich an der Fassade des gesamten Dachgeschosses fortsetzt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist die Errichtung eines eingeschossigen Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen geplant. Die Fassadengestaltung erfolgt dort durchgängig mit Verblendern. Ein Lageplan sowie Ansichten der Gebäude sind als **Anlage Nr. 2** beigefügt.

Die beiden Vorhaben fügen sich gemäß den obigen Ausführungen in die Eigenart der näheren Umgebung ein und sind somit genehmigungsfähig. Vom Landkreis Ammerland wird allerdings noch der schalltechnische Nachweis gefordert, dass für das rückwärtige Vorhaben mit Blick auf das benachbarte Grundstück der Kfz-Werkstatt die zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten werden können. Ein entsprechendes Gutachten ist nach Auskunft des Investors in Arbeit und wird dem Landkreis Ammerland in Kürze

vorgelegt. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit das für das Vorhaben gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB erforderliche Einvernehmen erteilen.

**Anlagen:**

- Übersichtsplan fiktive Baugrenze
- Lageplan und Ansichten