

## Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2447

### 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 191 "Feuerwehrneubau"; Erarbeitung der Vorentwürfe zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	30.05.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.06.2017	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

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

#### Sachdarstellung:

Im vergangenen Jahr wurde in der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses mit dem Feuerwehrausschuss am 06.06.2017 die grundsätzliche Entscheidung vorbereitet, für den erforderlich gewordenen Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Friedrichsfehn, einen Standort an der Landesstraße Jeddelloher Damm – L 828 zu wählen (siehe auch Beschlussvorlage Nr. 2016/FB III/2179). Die Lage des zwischenzeitlich zu diesem Zweck erworbenen Grundstücks ist der **Anlage Nr. 1** zu entnehmen.

#### **Ausgangslage**

In der damaligen Beratung wurde bereits über die Standortanforderungen des Feuerwehrgerätehauses hinaus die weitere städtebauliche Bedeutung des Umfeldes erörtert. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Gemeinde ist der Bereich Jeddelloher Damm/Fuhrkenscher Grenzweg als potenzieller Entwicklungsbereich für im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen dargestellt. Ein Auszug aus dem Entwicklungskonzept ist als **Anlage Nr. 2** beigefügt. Verwaltungsseits wurde in oben genannter Sitzung deshalb dargelegt, dass ausgehend von der Standortentscheidung für das Feuerwehrgerätehaus gleichzeitig über eine weitergehende Erschließung des rückwärtigen Areals nachzudenken sei. Da die Herstellung eines neuen Kreuzungspunktes mit der Landesstraße allerdings dann zum Erfordernis des Einbaus einer Linksabbiegespur führen würde, wenn über das Feuerwehrgerätehaus hinaus weitere Nutzungen an dieser Stelle an die Landesstraße angeschlossen werden sollten, hätte man sich in diesem Zuge dann auch mit dem Bau einer Linksabbiegespur an der Landesstraße und den damit verbundenen Kosten in Höhe von rd. 150.000 € zu beschäftigen. Letztlich wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung der Erschließungssituation zur Landesstraße auf die Anforderungen für ein Feuerwehrgerätehaus zu beschränken.

## **Stand der Planungen**

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) – Geschäftsbereich Oldenburg, sieht dann die Möglichkeit einer verkehrlichen Erschließung des Baugrundstückes ohne Einbau einer Linksabbiegespur aus ihrer fachlichen Sicht für gegeben, wenn der Anschluss des Grundstückes über eine für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsfläche erfolgt und lediglich das dem Gemeinbedarf dienende Feuerwehrgerätehaus hierüber erreicht werden kann.

Weitere Voraussetzung ist, dass durch eine verkehrstechnische Untersuchung nachgewiesen werden kann, dass die Leistungsfähigkeit des Anschlusspunktes und die Qualität des Verkehrsablaufes ohne Linksabbiegespur gewährleistet werden kann. Dies konnte zwischenzeitlich durch eine entsprechende Untersuchung nachgewiesen werden. Das Gutachten liegt als **Anlage Nr. 3** bei.

## **Nächste Schritte**

### Bauleitplanung

Ausgehend von dieser Ausgangslage sind nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den späteren Bau des Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. In erster Linie bedeutet dies, dass für das Feuerwehrgrundstück ein Bebauungsplan aufzustellen ist. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Grundsätzlich sollte in städtebaulicher Hinsicht die Beplanung lediglich eines Grundstückes abseits einer geschlossenen Ortslage mit dem Ziel die Errichtung nur eines einzigen Gebäudes vorzubereiten (sog. Briefmarkenplanung) vermieden werden. Um die zu beplanende Flächen in einen städtebaulich nachvollziehbaren Kontext stellen zu können, sollte eine derartige Planung idealerweise in eine städtebauliche Gestaltungs- und Erschließungskonzeption eingebunden werden. In dem Konzept sind differenzierte Belange von Nutzern und Eigentümern sowie nicht zuletzt die grundlegenden planerischen Absichten der Gemeinde zu vereinen. In dem Konzept wird zu bestimmen sein, welche Bereiche konkret in die bauleitplanerische Betrachtung zu integrieren sind. Weiterhin wird sich in dem Konzept neben der anzustrebenden Art der baulichen Nutzung auch die innere Erschließung der Gesamtfläche abbilden. Ein entsprechendes Konzept wird derzeit erarbeitet und wird im Verlauf des weiteren Verfahrens in das Bauleitplanverfahren eingeführt werden können.

Der formale Einstieg in das erforderliche Bauleitplanverfahren wird sich zum jetzigen Zeitpunkt daher zunächst allein auf das Baugrundstück des Feuerwehrgerätehauses sowie die zur Anbindung an die Landesstraße erforderlichen Verkehrsflächen erstrecken. Der Geltungsbereich der Planungen ergibt sich aus der **Anlage Nr. 4**. Ein entsprechender Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 191 sowie der parallel hierzu durchzuführenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sind als **Anlage Nr. 5** beigefügt.

### Erschließungsplanung

Parallel zur Bauleitplanung wird derzeit vom Ing.-Büro Börjes die Erschließungsplanung erarbeitet. Es ist vorgesehen, diese nach der Sommerpause den Gremien zur Beratung vorzulegen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann aber bereits festgehalten werden, dass im Zuge der Herstellung des Knotenpunktes mit der Landesstraße zur Sicherstellung ausreichender Sichtverhältnisse im größeren Umfang in den Baumbestand entlang der Landesstraße eingegriffen werden muss. Das Verkehrsgutachten kommt zu der Empfehlung, dass der Kreuzungspunkt für den

Einsatzfall mit einer Bedarfs-Lichtsignalanlage auszustatten ist.

### Gebäudeplanung

Die Hochbauplanung für das Feuerwehrgerätehaus wird derzeit ebenfalls für eine Beratung in den Gremien nach der Sommerpause vorbereitet.

### Finanzierung:

Für die Planung, Erschließung und den Bau sind in der Haushalts- und Finanzplanung für 2017 und 2018 insgesamt 2,3 Mio. € berücksichtigt.

### Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. 4** zur Beschlussvorlage 2017/FB III/2447 der Sitzung des Bauausschusses am 30.05.2017 ergebenden Bereich eine 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 191 „Feuerwehr am Jeddeloher Damm“ aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der sich aus der **Anlage Nr. 5** zur Beschlussvorlage 2017/FB III/2447 der Sitzung des Bauausschusses am 30.05.2017 ergebenden Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

### Anlagen:

- Lageplan Baugrundstück
- Auszug aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Geltungsbereiche der 11. FNP-Änderung 2013 und B-Plan Nr. 191
- Vorentwürfe 11. FNP-Änderung 2013 und B-Plan Nr. 191