

Berichtsvorlage

Nr. 2017/FB III/2586

Bericht über die Realisierung von Wohnbauvorhaben in den einzelnen Bauerschaften auf Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Edewecht

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.11.2017	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	12.12.2017	Kenntnisnahme

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Ausgangslage/Prüfauftrag

Zur Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017 wurde durch die SPD-Fraktion ein Antrag vorgelegt, der auf die Vorlage eines Berichtes der Verwaltung über die auf Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bislang realisierten Wohnbauvorhaben gerichtet ist. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 17.10.2017 wurde hierzu von der SPD-Fraktion präzisiert, dass in der Betrachtung nicht nur bereits abgeschlossene Maßnahmen betrachtet werden sollten sondern auch aktuelle Maßnahmen und Planungen für die Zukunft mit zu berücksichtigen sind.

Der entsprechende Prüfauftrag wurde einstimmig beschlossen.

Bereits Ende 2015/Anfang 2016 wurde auch das Thema der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes in den Gremien bearbeitet. Aufgrund eines entsprechenden Antrages der CDU-Fraktion wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 30.11.2015 an die Verwaltung der Prüfauftrag erteilt herauszuarbeiten, wo in der Gemeinde Flächen für die Errichtung bezahlbarer Mietwohnungen für den wirtschaftlich schwächer gestellten Teil der Einwohner zur Verfügung gestellt werden könnten. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 24.05.2017 wurde hierzu von der Verwaltung anhand einer planungsrechtlichen und räumlichen Betrachtung insbesondere Edewechts und Friedrichsfehns eine erste Übersicht gegeben.

Beide vorgenannte Prüfaufträge haben letztlich die Zielrichtung, einerseits einen Überblick über die in letzter Zeit vollzogene Entwicklung im Bereich Wohnungsbau –

und hier insbesondere des Mehrfamilien bzw. Geschosswohnungsbaus – sowie andererseits über mögliche weitere Entwicklungen auf diesem Sektor darzulegen. Der Antrag der SPD-Fraktion ist hierbei konkret darauf gerichtet, die Umsetzung und die Potenziale von Wohnbauvorhaben auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu beleuchten.

Exkurs Städtebauliches Entwicklungskonzept

Systematik

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) ist am 15.03.2016 durch den Gemeinderat als Leitlinie für die zukünftige Bauleitplanung in den Bereichen Wohnen und Gewerbe beschlossen worden. Das Konzept geht hierbei von einem Betrachtungsraum bis zum Jahr 2030 aus.

Dem Konzept liegt hinsichtlich des Aspektes Wohnen die Systematik zugrunde, dass ausgehend von verschiedenen demografischen Parametern (Bevölkerungswachstum, Wanderungsbewegungen, Haushaltsgrößen) und hieraus abgeleiteter Wohnformen und deren Verteilung sowie der Berücksichtigung von Realisierungswahrscheinlichkeiten ein Bedarf prognostiziert wird, der dann auf städtebaulich hierfür geeignete Bereiche im gesamten Gemeindegebiet gelenkt wird. Hierbei werden den einzelnen Bauerschaften unter Berücksichtigung ihrer raumordnerischen Bedeutung und ihrer infrastrukturellen Ausgangslage unterschiedliche Gewichtungen zugeordnet. So werden insgesamt für das Gemeindegebiet die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung mit 70 % auf die Hauptorte Edewecht (45 %) und Friedrichsfehn (25 %) gelegt. Auf die übrigen Ortsteile sollen 30 % der Entwicklungsflächen entfallen, um hier eine Eigenentwicklung zu sichern (Eindämmung der Abwanderung).

Für den Zeithorizont bis 2030 geht das SEK so von einem Flächenbedarf von insgesamt 55 bis 63 ha aus.

Wirkmechanismus

Durch das SEK liegt der Gemeinde eine informelle Planung vor, die als Leitlinie bei künftigen bauleitplanerischen Entscheidungen herangezogen werden soll. Das SEK ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB somit bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich, dass durch das SEK keinerlei Automatismus begründet wurde, der von selbst zu einer Bereitstellung von Wohnbauflächen führt. In dem gesamten Prozess der bauleitplanerischen Abarbeitung konkreter rechtsverbindlicher Gebietsausweisungen bzw. einer Änderung bestehender verbindlicher Planungen im Sinne einer planerischen Bereitstellung weiterer verdichteter Wohnbaumöglichkeiten (Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie der hieraus entwickelten Bebauungspläne) ist das SEK als ein Punkt unter vielen anderen zu berücksichtigen. Ob aber überhaupt eine konkrete Flächenausweisung oder Umwidmung in Angriff genommen werden soll, bleibt ausschließlich der Entscheidung der politischen Gremien vorbehalten. Insofern stellt das SEK lediglich ein Instrument dar, das helfen kann, eine grundsätzlich schon getroffene Entscheidung für eine Siedlungsentwicklung in bauleitplanerischer Hinsicht zu konkretisieren.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine zielgerichtete Siedlungs- und damit Wohnbauentwicklung immer konkreter Entscheidungen der politischen Gremien zu Flächenausweisungen und/oder Umwidmung sowie Änderung von Festsetzungen bereits ausgewiesener Flächen bedarf, da für die bestehende Nachfrage ansonsten ausschließlich der aktuell bestehende, teilweise bereits vor Jahrzehnten gesetzte bauleitplanerische Rahmen zur Verfügung steht.

Planungen bzw. Entwicklungen mit Bezug zum SEK

Aufgrund der oben genannten Stellung des SEK innerhalb der Bauleitplanung, kann somit von einer Wohnbauentwicklung auf Grundlage des SEK im eigentlichen Sinne nicht gesprochen werden. Vielmehr können nur Planungen benannt werden, in denen auf das SEK Bezug genommen wurde bzw. die sich auf im SEK benannte Bereiche und/oder Potenziale zurückgreifen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das SEK neben möglichen Erweiterungsflächen für die erstmalige Inanspruchnahme als Siedlungsfläche auch grundsätzlich bereits überplante (Innen-) Bereiche als Reservefläche oder Nachverdichtungsfläche benennt. Diese sind bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit einer bauplanungsrechtlichen Zielaussage versehen worden. Sie bilden also die bauleitplanerischen Entscheidungen der politischen Gremien aus den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ab, konnten aber z.B. wegen entgegenstehender Nutzungsinteressen der Eigentümer bislang nicht realisiert werden. Wie sich weiter unten zeigen wird, ist insbesondere im Bereich des Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbaus in den letztgenannten Reserve- und Nachverdichtungsbereichen ein Großteil des Wohnungszugangs erfolgt.

Analyse der Wohnbauentwicklung in den einzelnen Bauerschaften

Diese grundlegenden Überlegungen und für das Verständnis des SEK sowie einer aktiven Bauleitplanung auf der einen Seite, und der faktisch beim Wohnungsbau vollzogenen und zukünftigen Entwicklung auf der anderen Seite, vorausgeschickt, werden im Folgenden für die jeweiligen Bauerschaften Aussagen zu

- a) realisierte Vorhaben seit 2012,
- b) in Umsetzung befindliche Vorhaben,
- c) geplante Vorhaben und
- d) Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau

getroffen. Hierbei wird jeweils darauf eingegangen, inwieweit sich die Vorhaben und Planungen in die Aussagen des SEK einfügen. Benannt werden neben Mehrparteiengebäuden auch Einfamilienhäuser, wenn deren Errichtung auf einer neuen Baugebietsausweisung oder einer Reaktivierung von Innenbereichspotentialen beruht.

Bei den unter d) getroffenen Aussagen soll mit Blick auf die Möglichkeit einer Schaffung verdichteten Wohnraumes dargelegt werden, welche Bereiche der für die einzelnen Bauerschaften im SEK benannten Flächen für den Mehrfamilien-Geschosswohnungsbau in Frage kommen könnten. Unter den Begriff Mehrfamilienwohnungsbau entfallen hierbei auch Doppelhäuser, wenn auf den in Anspruch genommenen Flächen von vornherein ausschließlich die Errichtung von

Gebäuden mit mindestens zwei Wohneinheiten durch den Bauherrn angestrebt bzw. durch entsprechende Festsetzungen planerisch vorgesehen ist.

1. Edewecht

zu a) (realisierte Vorhaben seit 2012)

Lage	Gebäudeart / Wohneinheiten	Jahr	Bezug zu SEK
Lajestraße / August-Heidkämper-Straße	RH / 3 WE 23 EFH / 23 WE	2015	Bebauungsplan Nr. 178, befand sich bei Erarbeitung des SEK bereits in Umsetzung
Lajestraße / Wallstraße / Zur Hege	3 DH / 6 WE 23 EFH / 23 WE	2014	Bebauungsplan Nr. 178, befand sich bei Erarbeitung des SEK bereits in Umsetzung
Schwalbenweg	3 DH / 6 WE	2013	Vor SEK entstanden. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplan Nr. 49 zulässig
Hauptstraße/Eichenallee	2 MFH / 10 WE DH / 2 WE	2012	Vor SEK entstanden. Bebauungsplan Nr. 81 wurde für die Vorhaben geändert.
Hauptstraße/Rathausstraße	2 MFH / 15 WE	2015	Unabhängig von SEK entstanden. Bebauungsplan Nr. 179 „ehemalige Kornbrennerei“ wurde für Vorhaben aufgestellt.
Hauptstraße (Oma-Lüers-Padd)	MFH / 6 WE	2013	Vor SEK entstanden. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplan Nr. 64 zulässig.
Hauptstraße (rückwärtig ehemals Elektro Wieker)	MFH / 8 WE	2013	Vor SEK entstanden. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplan Nr. 64 zulässig.
Hauptstraße (Grundstück ehemals von Cosel)	RH / 6 WE	2012	Vor SEK entstanden. Nach § 34 BauGB zulässig.
Hauptstraße / Am Esch (ehem. Suhr-Gelände)	MFH / 5 WE 2 DH / 4 WE	2012	Vor SEK entstanden. Nach § 34 BauGB zulässig.
Hauptstraße (ehemals Deeken-Gelände)	MFH / 6 WE	2017	Unabhängig von SEK. Zulässig nach § 34 BauGB.
Oldenburger Straße (rückwärtig zu Johanniter)	MFH / 6 WE	2013	Vor SEK entstanden. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 64 zulässig.
Holljestraße	MFH / 8 WE	2016	Unabhängig von SEK. Zulässig nach § 34 BauGB.
Holljestraße	4 DH / 8 WE	2013	Vor SEK entstanden. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 21 A zulässig.

Hoher Esch	3 MFH / 18 WE 16 EFH / 16 WE	2017	Fläche im SEK als Reservefläche benannt. Für den Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 185 aufgestellt.
Am Esch	2 DH / 4 WE	2015	Unabhängig von SEK. Zulässig nach § 34 BauGB.
Am Esch (ehemals Lidl)	MFH / 6 WE DH / 2 WE 5 EFH / 5 WE	2017	Unabhängig von SEK. Für den Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 184 aufgestellt.
Zum Stadion	5 EFH / 5 WE	2015	Unabhängig von SEK. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 24 A zulässig.

(Abkürzungen: EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, DH = Doppelhaus, RH = Reihenhause, WE = Wohneinheiten)

Seit 2012 sind somit **in Edewecht 127 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau** entstanden. An Einfamilienhäusern sind im gleichen Zeitraum in neu ausgewiesenen bzw. gezielt nachverdichteten Bereichen in **Edewecht 72 Einfamilienhäuser** entstanden.

zu b) (in Umsetzung befindliche Vorhaben)

Lage	Gebäudeart / Wohneinheiten	Jahr	Bezug zu SEK
Hauptstraße / Im Vieh	3 MFH / 22 WE	2017 2018	Unabhängig von SEK. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 46 zulässig.
Breeweg	8 DH / 16 WE	2017 2018	Unabhängig von SEK. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 21 A zulässig
Oldenburger Straße (ehemals Schuhhaus Dierks)	MFH / 6 WE	2018	Unabhängig von SEK. Nach § 34 BauGB zulässig.
Hauptstraße / Am Esch (ehemals Looks-Theile und Everts)	4 MFH / 20 WE	2018 2019	Unabhängig von SEK. Nach § 34 BauGB zulässig
Hauptstraße (rückwärtig Hausnummer 144)	MFH / 6 WE	2018 2019	Unabhängig von SEK. Für den Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 188 aufgestellt.

(Abkürzungen: EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, DH = Doppelhaus, RH = Reihenhause, WE = Wohneinheiten)

Es sind derzeit Vorhaben im Bau oder bereits genehmigt, aus denen im Bereich des **Geschosswohnungsbaus in Edewecht 70 Wohneinheiten** entstehen werden.

zu c) (geplante Vorhaben)

Lage	Gebäudeart / Wohneinheiten	Jahr	Bezug zu SEK
Hauptstraße / Am Esch (ehem. Suhr-Gelände)	MFH / 6 WE 2 DH / 4 WE	2018 2019	Unabhängig von SEK. Zulässig nach § 34 BauGB.
Hauptstraße (ehem. KIK)	MFH / 8 WE RH / 8 WE	2018 2019	Unabhängig von SEK. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 A zulässig.
Oldenburger Straße (gegenüber Einmündung Holljestraße)	2 MFH / 10 WE	2018 2019	Unabhängig von SEK. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 47 zulässig.
Hoher Esch	MFH / 6 WE	2018	Fläche im SEK als Reservefläche benannt. Für den Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 185 aufgestellt.

(Abkürzungen: EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, DH = Doppelhaus, RH = Reihenhaus, WE = Wohneinheiten)

Aus den zum jetzigen Zeitpunkt bekannten Planungen verschiedener Bauherren könnten in den kommenden zwei Jahren weitere **42 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau** entstehen.

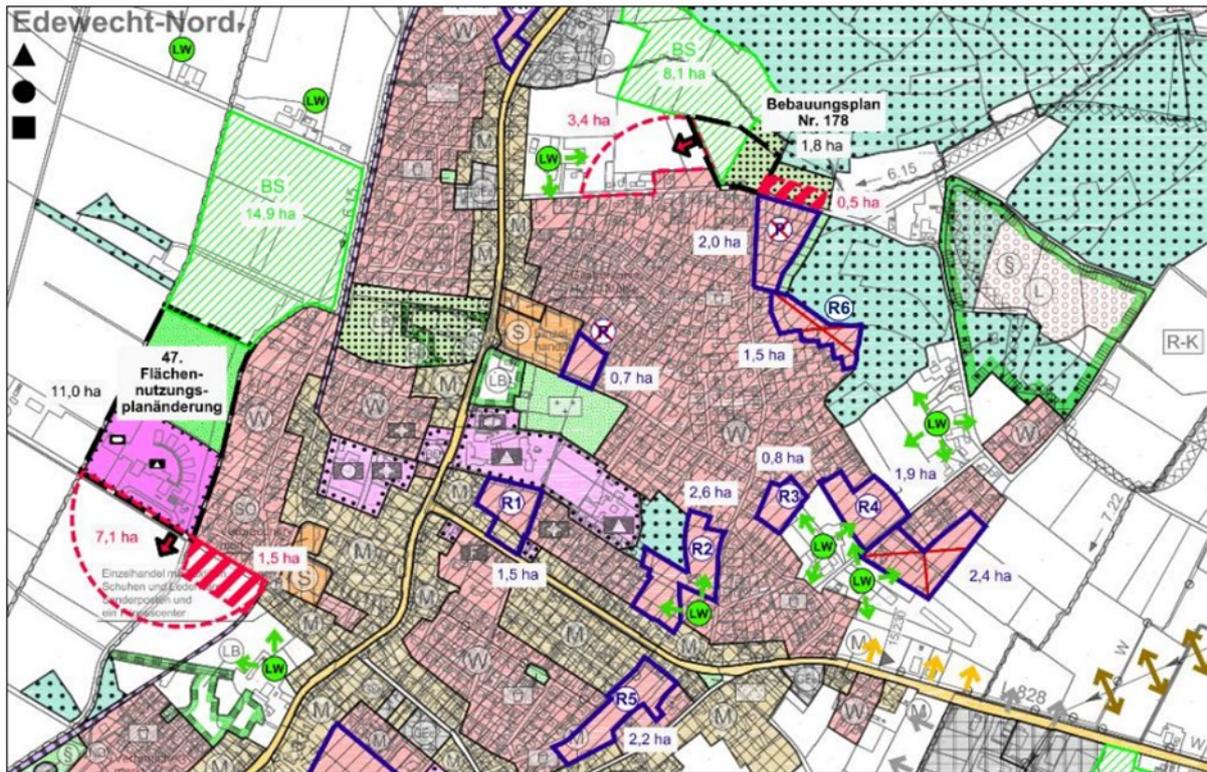
Hieraus ergibt sich für den Hauptort Edewecht (Nord Edewecht I, Nord Edewecht II, Süd Edewecht) im Zeitraum 2012 bis 2019 folgendes Gesamtbild:

Wohneinheiten Geschosswohnungsbau:	239 Wohneinheiten
Wohneinheiten Einfamilienhaus:	72 Wohneinheiten
Gesamt:	311 Wohneinheiten

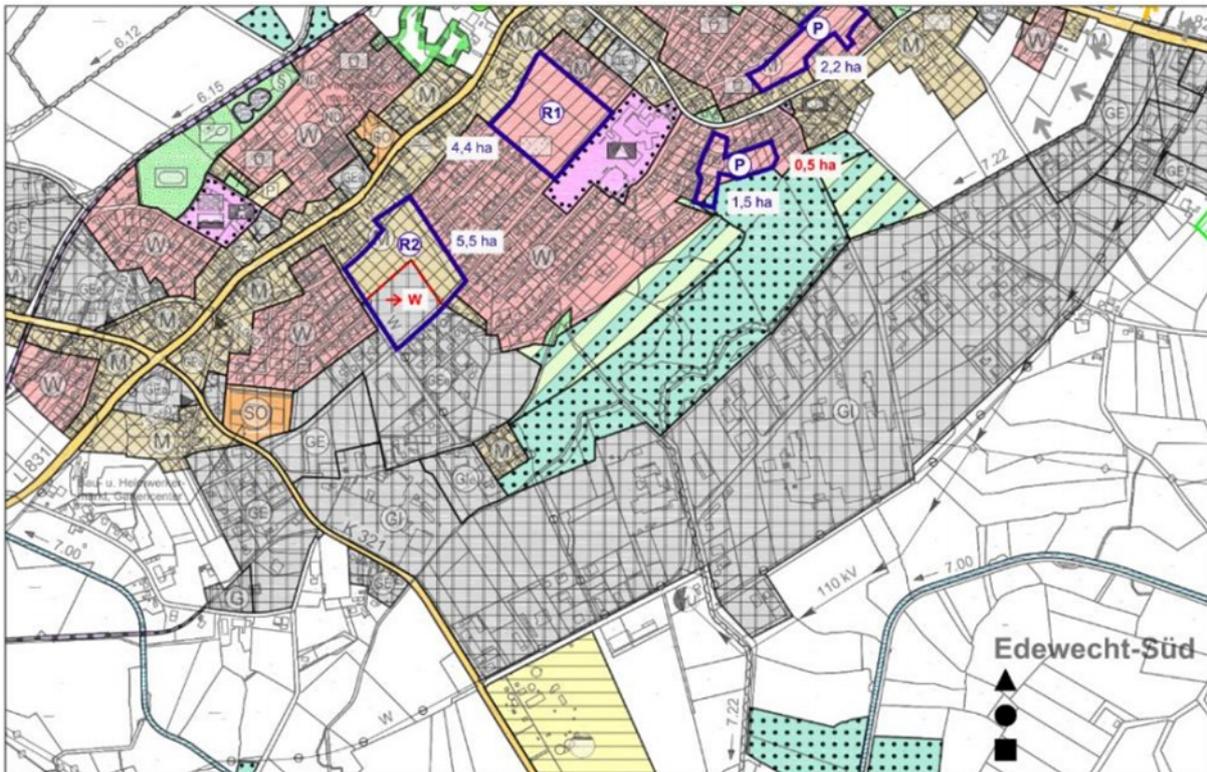
zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Aus den nachfolgenden Auszügen aus dem SEK können die Reserve-, Potenzial- und Erweiterungsflächen für den Bereich des Hauptortes entnommen werden:

Nord Edewecht



Süd Edeweicht



Hinsichtlich verdichteten Bauens im Sinne eines Geschosswohnungsbaues könnten hier zumindest jeweils in Teilbereichen die Flächen R1 und R5 (Größe 3,7 ha) sowie die Erweiterungsfläche am Göhlenweg (Größe: 1,5 ha) in Nord Edeweicht sowie R1

und R2 (Größe: 9,9 ha) in Süd Edewecht geeignet sein. Diese Flächen sind derzeit für die Gemeinde Edewecht nicht verfügbar. Es wären entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen, in deren Verlauf das Maß der Bebaubarkeit von den Gremien festzulegen wäre. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 15,1 ha grundsätzlich weitere **302 Wohneinheiten** im Zwei- und Mehrfamilienhaussektor durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

2. Friedrichsfehn

zu a) (realisierte Vorhaben seit 2012)

Lage	Gebäudeart / Wohneinheiten	Jahr	Bezug zu SEK
Friedrichsfehner Straße (rückwärtig ehemals Fasche)	RH / 4 WE	2016	Unabhängig von SEK. Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB
Friedrichsfehner Straße (ehemals Labohm, rückwärtiges Grundstück)	RH / 8 WE	2014	Unabhängig von SEK. Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB
Friedrichsfehner Straße / Im Plaggen	MFH / 4 WE 2 DH / 4 WE	2017 2015	Unabhängig vom SEK. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 32 A zulässig.
Hein-Bredendiek-Straße	32 EFH / 32 WE	2014 2015	Im SEK als Entwicklungsfläche benannt. Über den Bebauungsplan Nr. 180 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Georg-Theilmann-Straße	9 DH / 18 WE	2014	Vor SEK entstanden. Über den Bebauungsplan Nr. 168 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Schulstraße	2 DH / 4 WE	2016	Unabhängig vom SEK. Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB.
Bienenweg Verbindungsweg / Roter Steinweg	EFH 32 / 32 WE 10 DH / 20 WE	2013 bis 2017	Bei Erarbeitung des SEK bereits in Umsetzung. Ausweisung der Flächen über den Bebauungsplan Nr. 170 erfolgt.

(Abkürzungen: EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, DH = Doppelhaus, RH = Reihenhause, WE = Wohneinheiten)

Seit 2012 sind somit **in Friedrichsfehn 62 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau** entstanden. An Einfamilienhäusern sind im gleichen Zeitraum in neu ausgewiesenen bzw. gezielt nachverdichteten Bereichen in **Friedrichsfehn 64 Einfamilienhäuser** entstanden.

zu b) (in Umsetzung befindliche Vorhaben)

Lage	Gebäudeart / Wohneinheiten	Jahr	Bezug zu SEK
Friedrichsfehner Straße (ehemals Labohm, straßenseitiges Grundstück)	MFH / 5 WE	2018	Unabhängig von SEK. Zulässigkeit ergibt sich aus § 34 BauGB
Friedrichsfehner Straße / Föhrenkamp	2 MFH / 8 WE 2 DH / 4 WE	2018 2019	Unabhängig von SEK. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 32 A zulässig

(Abkürzungen: EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, DH = Doppelhaus, RH = Reihenhause, WE = Wohneinheiten)

Es sind derzeit Vorhaben im Bau oder bereits genehmigt, aus denen im Bereich des **Geschosswohnungsbaus in Friedrichsfehne 17 Wohneinheiten** entstehen werden.

zu c) (geplante Vorhaben)

Lage	Gebäudeart / Wohneinheiten	Jahr	Bezug zu SEK
Dorfstraße	MFH / 12 WE	2018 2019	Unabhängig vom SEK. Die Fläche wurde vor Erarbeitung des SEK über den Bebauungsplan Nr. 169 ausgewiesen. Auf der verbleibenden Fläche könnte ein Wohn- und Geschäftshaus mit rd. 12 WE entstehen. Die Fläche wird von der Gemeinde vermarktet.
Spiekerooger Straße (Verlängerung)	4 MFH / 24 WE 26 EFH / 26 WE	2018 2019	Die Fläche wird im SEK als Entwicklungsfläche benannt. Sie wurde über den Bebauungsplan Nr. 192 in diesem Jahr als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt ab 2018. (Anmerkung: Formal ist der Bereich der Bauerschaft Kleefeld zuzuordnen. Aufgrund der räumlichen Verbundenheit mit dem bestehenden Siedlungsbereich fließt die Fläche in die Betrachtung für Friedrichsfehne ein).
Fläche nördlich Heinrich-Diers-Straße			Fläche befindet sich als Erweiterungsfläche im SEK.

			Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 190 wurde gefasst. Umsetzung erfolgt zu späterem Zeitpunkt.
Brüderstraße (rückwärtig)	7 EFH	2018 2019	Keine Entwicklungsfläche des SEK. Klassische Innenverdichtung durch Bebauungsplan Nr. 40, 3. Änderung.

(Abkürzungen: EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, DH = Doppelhaus, RH = Reihenhaus, WE = Wohneinheiten)

Aus den zum jetzigen Zeitpunkt bekannten Planungen verschiedener Bauherren bzw. aufgrund entsprechender Vermarktung durch die Gemeinde könnten in den kommenden zwei Jahren weitere **36 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau** entstehen. Im Bereich der **Einfamilienhäuser** ist durch den Bebauungsplan Nr. 192 für das kommende Jahr ein Potenzial von **26 WE** eröffnet.

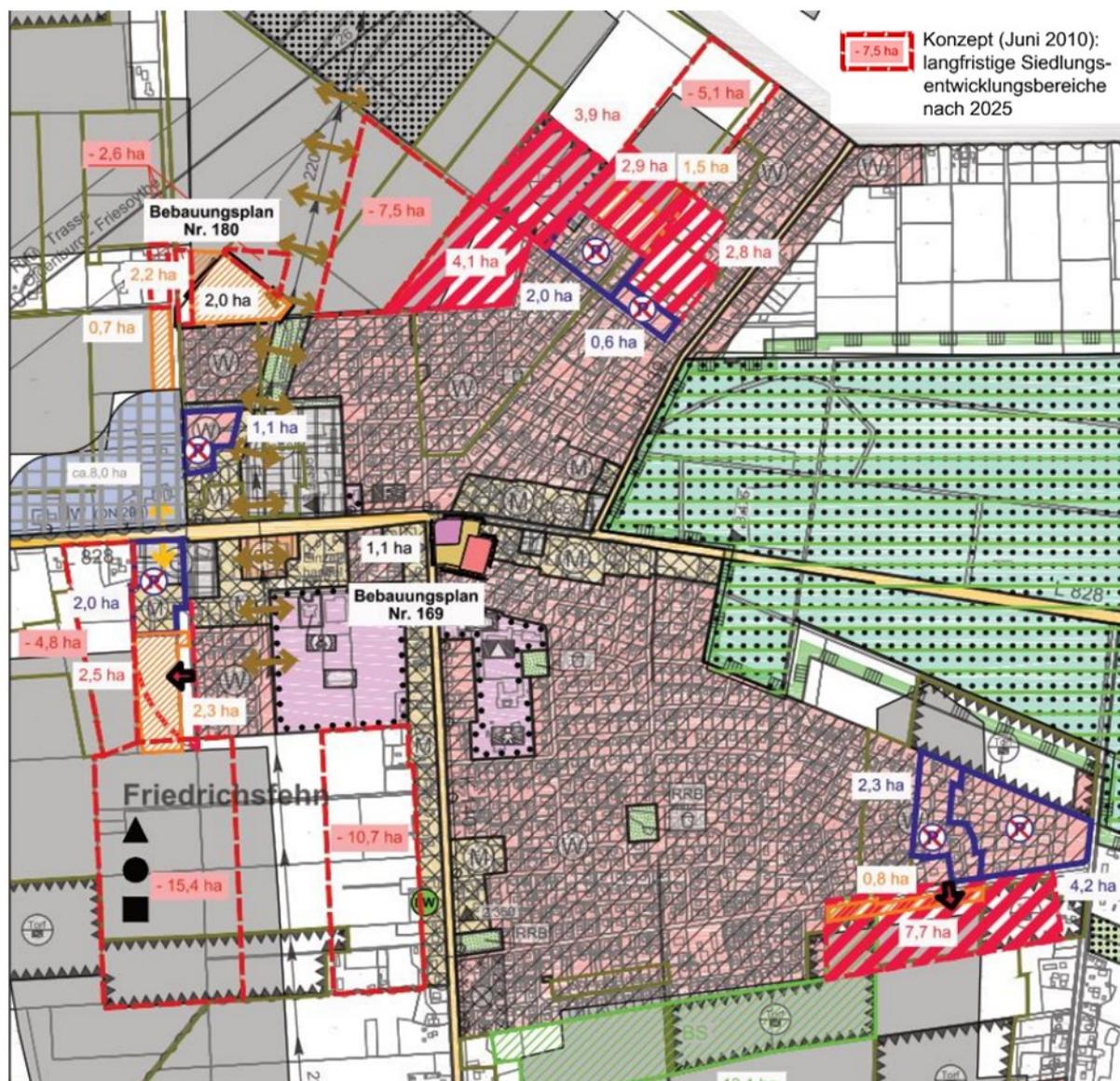
Hieraus ergibt sich für den Friedrichsfehn im Zeitraum 2012 bis 2019 folgendes Gesamtbild:

Wohneinheiten Geschosswohnungsbau:	115 Wohneinheiten
Wohneinheiten Einfamilienhaus:	97 Wohneinheiten
Gesamt:	205 Wohneinheiten

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Aus dem nachfolgenden Auszug aus dem SEK können die Potenzial- und Erweiterungsflächen für den Bereich von Friedrichsfehn entnommen werden:

Friedrichsfehn



Hinsichtlich verdichteten Bauens im Sinne eines Geschosswohnungsbaues könnten in Friedrichsfehn zumindest jeweils in Teilbereichen die Flächen westlich der Brüderstraße (Größe 2,8 ha) sowie die Fläche südlich des Verbindungsweges (Größe: 7,7 ha) geeignet sein. Die übrigen als Erweiterungsflächen vorgeschlagenen Bereiche sind aufgrund ihrer erschließungstechnischen Lage für deutlich verdichtetes Bauen eher nicht geeignet, da hierdurch erhebliche Verkehre weit in die Siedlungsbereiche getragen werden würden. Die oben genannten Flächen sind derzeit zum größeren Teil für die Gemeinde Edewecht nicht verfügbar. Es wären entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen, in deren Verlauf das Maß der Bebaubarkeit von den Gremien festzulegen wäre. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 10,5 ha grundsätzlich weitere **210 Wohneinheiten im Zwei- und Mehrfamilienhaussektor** durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

3. Portsloge

zu a) und b) (realisierte Vorhaben seit 2012 bzw. in Umsetzung befindliche Vorhaben)

In Portsloge wird derzeit das Baugebiet Nr. 139 „westlich des Eichengrundes“ von einem privaten Bauträger erschlossen. Hier entstehen derzeit 8 Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus. Die Fläche ist im SEK als Reservefläche R4 bezeichnet. Es befindet sich somit eine im SEK herausgearbeitete Fläche in Umsetzung.

Rückwärtig zum ehemaligen Dorfladen an der Portsloger Straße sind zwei Einfamilienhäuser entstanden.

Weitere Wohnbauvorhaben nennenswerten Umfangs sind in Portsloge in den vergangenen Jahren nicht umgesetzt worden.

Die Zahl der hinzugetretenen Wohneinheiten ist daher mit **10 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern** und **2 Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern** zu benennen.

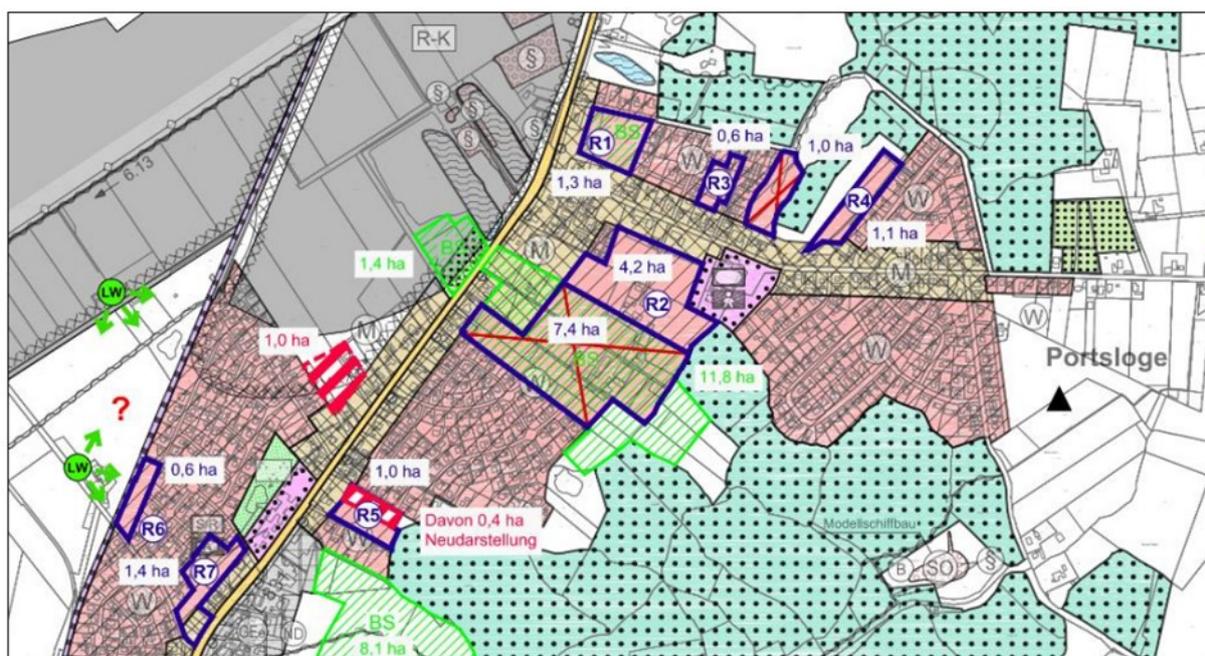
zu c) (geplante Vorhaben)

Weitere konkrete Vorhaben sind derzeit für Portsloge nicht bekannt. Aus der Weiterveräußerung der ehemaligen Dorfschule mit anschließendem Umbau des Gebäudes könnte sich eine kleine Zahl weiterer Wohnungen ergeben.

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Dem nachfolgenden Auszug aus dem SEK können die Reserve- und Erweiterungsflächen für den Bereich von Friedrichsfehn entnommen werden:

Portsloge



Hinsichtlich verdichteten Bauens im Sinne eines Geschosswohnungsbaues könnten in Portsloge in Teilbereichen die Flächen R1, R2 und R5 (Gesamtgröße: 6,5 ha)

geeignet sein. Die übrigen als Erweiterungsflächen vorgeschlagenen Bereiche sind aufgrund ihrer erschließungstechnischen Lage für deutlich verdichtetes Bauen eher nicht geeignet, da hierdurch erhebliche Verkehre weit in die Siedlungsbereiche getragen werden würden. Die oben genannten Flächen sind derzeit zum größeren Teil für die Gemeinde Edewecht nicht verfügbar. Es wären entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen, in deren Verlauf das Maß der Bebaubarkeit von den Gremien festzulegen wäre. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 6,5 ha grundsätzlich weitere **130 Wohneinheiten im Zwei- und Mehrfamilienhaussektor** durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

4. Osterscheps

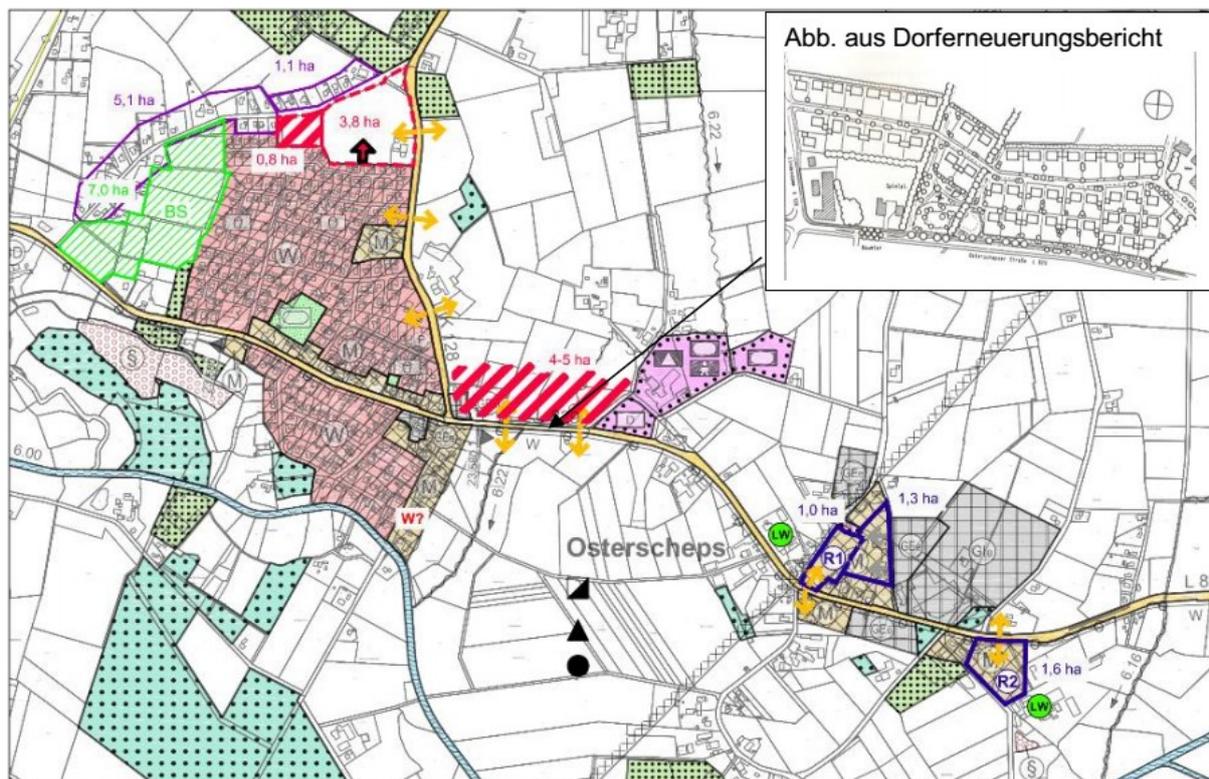
zu a), b) und c)

Für Osterscheps ist festzuhalten, dass es bis auf Einzelfälle im Einfamilienhausbau an der Holtanger Straße (Außenbereichssatzung) und am Omorikaweg (Bebauungsplan Nr. 137) in den letzten Jahren keinen nennenswerten Zuwachs an Wohnraum gegeben hat. Die letzte Flächenausweisung als allgemeines Wohngebiet datiert aus dem Jahr 2005 (o.g. Bebauungsplan Nr. 137, mit dem 13 Einfamilienhausgrundstücke bereitgestellt wurden). Es sind auch keine Planungen von Bauherren/Investoren absehbar, da geeignete Flächen in Osterscheps derzeit nicht verfügbar sind.

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Dem nachfolgenden Auszug aus dem SEK ist dementsprechend zu entnehmen, dass in Osterscheps keine Potenzialflächen im Bestand identifiziert werden konnten. Die dargestellten Reserveflächen sind eher theoretischer Natur, da sie im Umfeld gewerblich bis industriell geprägter Nutzungen (Bell Deutschland) liegen:

Osterscheps



Das SEK weist für Osterscheps zwei Erweiterungsoptionen auf. Während die Flächenoption nördlich der Landesstraße aufgrund ihrer Flächeneigenschaften und ihres Umfeldes eher für eine dörflich geprägte zurückhaltende Bebauung geeignet scheint, wäre eine verdichtete Bebauung auf der Fläche Lindendamm / Holtanger Straße denkbar.

Die oben genannte Flächen sind derzeit für die Gemeinde Edeweicht nicht verfügbar. Es wäre ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchzuführen, in dessen Verlauf das Maß der Bebaubarkeit von den Gremien festzulegen wäre. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 4,6 ha grundsätzlich weitere **92 Wohneinheiten im Zwei- und Mehrfamilienhaussektor** durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

5. Jeddeloh I

zu a), b) und c)

Auch in Jeddeloh I sind in den vergangenen Jahren bis auf verschiedene Einzelfälle im Einfamilienhausbau am Sandberg, Hinterm Alten Kamp und Jeddeloher Damm keine nennenswerten Zuwächse an Wohnraum zu verzeichnen gewesen. Es sind auch keine Planungen privater Investoren/Bauherren insbesondere für verdichtete Bauvorhaben bekannt.

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

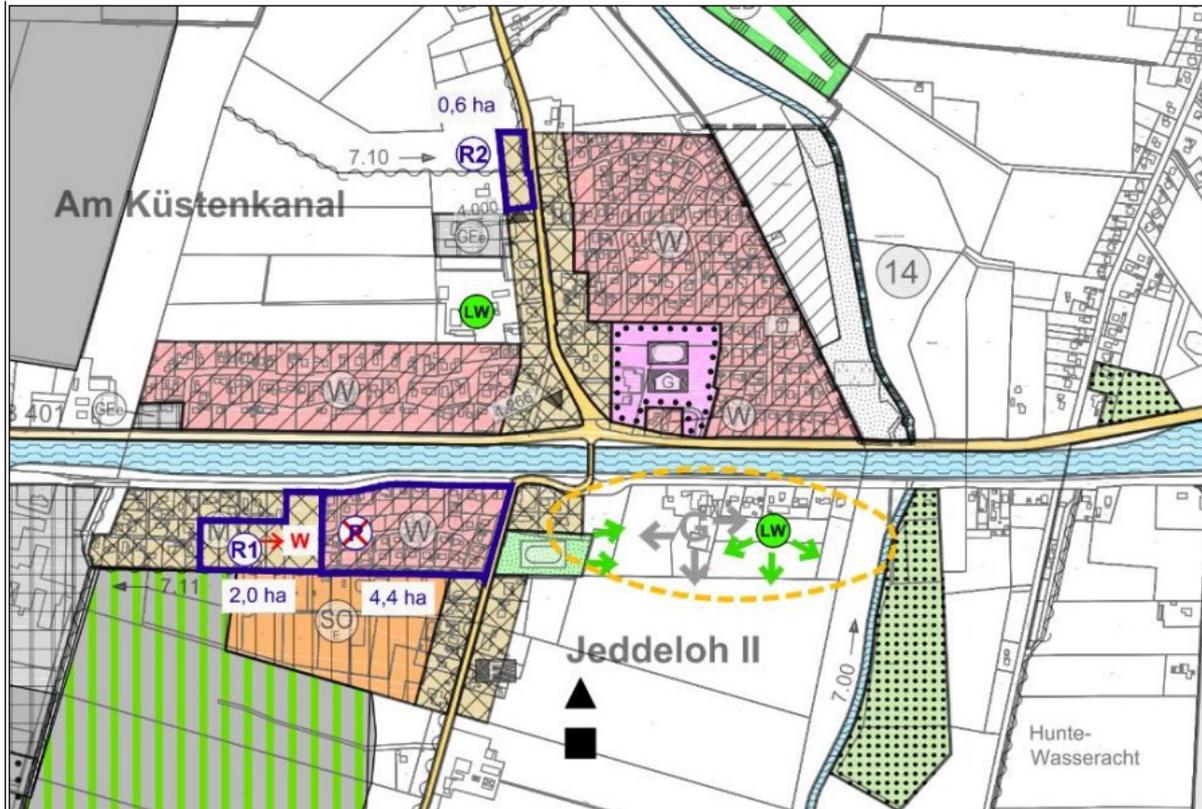
entstanden. Weitere Bauvorhaben sind für Jeddelloh II derzeit allerdings nicht bekannt.

Im **Zwei- und Mehrfamilienhaussektor** ist somit für Jeddelloh II ein Zuwachs von **12 Wohneinheiten** zu verzeichnen.

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Die für Jeddelloh II im SEK verzeichneten Reserveflächen sind dem nachfolgenden Auszug zu entnehmen:

Jeddelloh II



Die Reserveflächen R1 und R2 wären grundsätzlich in Teilen auch für eine verdichtete Bebauung geeignet. Es wären entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen, in deren Verlauf das Maß der Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der Ansprüche der Wahrung einer dörflichen Struktur von den Gremien festzulegen wäre. Die Flächen R1 und R2 haben zusammen eine Größe von 2,6 ha. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,6 ha grundsätzlich weitere **52 Wohneinheiten im Zwei- und Mehrfamilienhaussektor** durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

7. Husbäke

zu a, b und c

In Husbäke hat seit 2012 bis auf den vereinzelt Bau von Einfamilienhäusern an der Breslauer Straße sowie Zur Turnhalle kein Zuwachs an Wohnraum stattgefunden. Es ist auch keine Planung von nennenswertem Umfang bekannt.

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Das SEK identifiziert für Husbäke eine größere Reservefläche R1 sowie einen Bereich entlang der Kreisstraße Bachmannsweg, für den eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden könnte. Auch innerhalb der bestehenden Außenbereichssatzung an der Breslauer Straße bestehen noch vereinzelte Baulücken:

Husbäke



Für den Bereich entlang der Kreisstraße Bachmannsweg spricht die Option einer Außenbereichssatzung im Umkehrschluss bereits gegen eine verdichtete Bebauung.

Für die Fläche R1 bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 7 „Rahn-Gelände“ und Bebauungsplan Nr. 105 „Zur Turnhalle“). Von einer Entwicklung der Flächen wurde bislang aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse und die dadurch zu erwartenden hohen Erschließungskosten abgesehen. Die nördliche Teilfläche der Reserverfläche R1 befindet sich darüber hinaus in privatem Eigentum und ist somit nicht verfügbar. Diese sind aber nicht auf eine verdichtete Bebauung gerichtet. Sie wären entsprechend zu ändern bzw. neu aufzustellen, um eine für das Dorf Husbäke verträgliches Maß der Innenverdichtung festzusetzen. Hierfür wäre im Wesentlichen allenfalls ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 geeignet. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,1 ha grundsätzlich **42 Wohneinheiten im Zwei- und Mehrfamilienhaussektor** durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

8. Süddorf

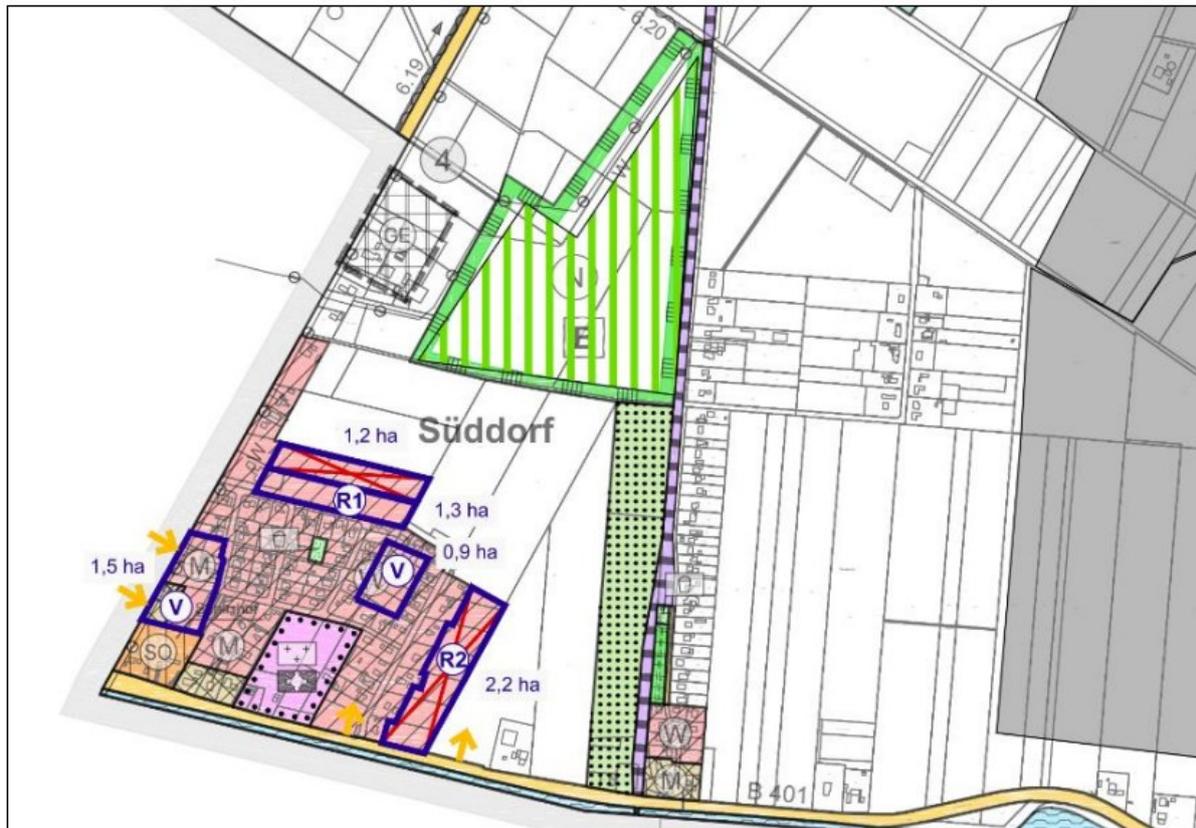
zu a) b) und c)

Aufgrund der großen Nachfrage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt konnten in den vergangenen Jahren seit 2012 in Süddorf bereits seit langem als Wohngebiet ausgewiesene Grundstücke in kompakter und gut erschließbarer Lage von privaten Bauherren/Investoren aktiviert werden. Hieraus sind bis jetzt am Kuhlenweg (Bebauungsplan Nr. 122) sowie am Ährenweg (Bebauungsplan Nr. 5) insgesamt **8 Doppelhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten** errichtet worden. Der Bereich Ährenweg bietet darüber hinaus noch Raum für weitere **2 Doppelhäuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten**. Angesichts der weiterhin bestehenden hohen Nachfrage werden diese Möglichkeiten sicherlich in nächster Zeit baulich ausgeschöpft werden.

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Im SEK sind für Süddorf Nachverdichtungs- und Reserveflächen dargestellt:

Süddorf



Wie oben ausgeführt, ist die Nachverdichtung im Bereich Kuhlenweg und Ährenweg weitestgehend erfolgt. Auf der weiteren Nachverdichtungsfläche könnte durch entsprechende Änderung des Bebauungsplanes eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden. Derartige Bereiche sind aber allenfalls für die Errichtung von Einfamilienhäusern denkbar. Die Reserverfläche R1 könnte hingegen in Teilabschnitten auch mit einer höheren Wohnungsdichte überplant werden. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 5 wäre hierzu entsprechend zu ändern und mit an die Situation in Süddorf angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu versehen. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 1,5 ha grundsätzlich **30 Wohneinheiten im Zwei- und Mehrfamilienhausektor** durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

9. Klein Scharrel

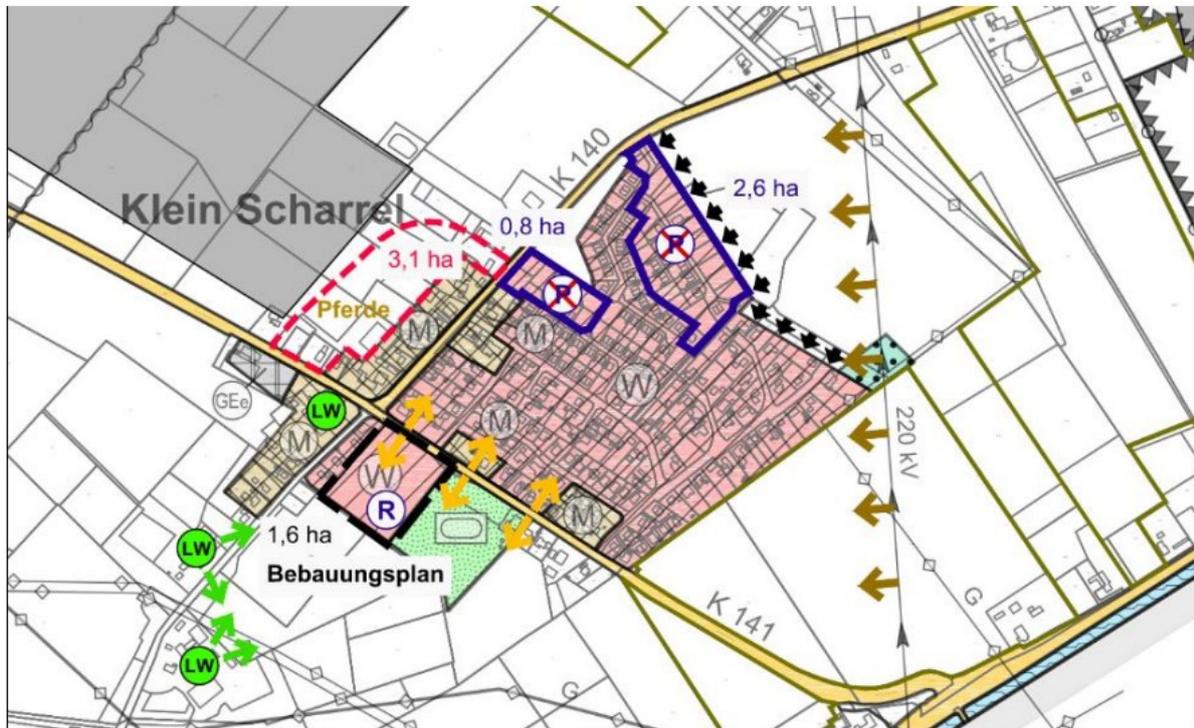
zu a), b) und c)

In Klein Scharrel sind in den vergangenen Jahren die bis dahin noch aus der Insolvenzmaße Holt unbebaut gebliebenen Hausgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 119 „Sandkuhle“ privat vermarktet und mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Weitere Bauvorhaben, die zu einer nennenswerten Erweiterung des Wohnraumes in Klein Scharrel geführt hätten, sind nicht erfolgt und derzeit auch nicht zu erwarten.

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Für Klein Scharrel stellt das SEK eine größere Reservefläche dar. Für eine langfristige Siedlungsentwicklung über den Zeithorizont 2030 hinaus werden rückwärtig im Bereich Scharreler Damm / Dorfstraße Flächen vorgeschlagen:

Klein Scharrel



Für eine verdichtete Bebauung ist die als langfristige Entwicklungsoption bezeichnete Fläche aufgrund ihrer rückwärtigen Lage zur bestehenden Bebauung nicht geeignet. Die Reservefläche R zur Größe von 1,6 ha steht tatsächlich aufgrund des angrenzenden Sportplatzes (Lärmimmissionen) allenfalls zu 50 % für eine Wohngebietsausweisung zur Verfügung. Für die verbleibenden rd. 0,8 ha wäre eine entsprechende Bauleitplanung aufzustellen, in der ein für Klein Scharrel verträgliches Maß an Innenverdichtung festgesetzt werden könnte. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 0,8 ha grundsätzlich **16 Wohneinheiten im Zwei- und Mehrfamilienhausektor** durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

10. Wildenloh

zu a), b) und c)

In Wildenloh sind in den vergangenen Jahren seit 2012 am Lindenweg sowie für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes als Maßnahme der Innenverdichtung die Bebauungspläne Nr. 167 und Nr. 176 aufgestellt worden. Auf Grundlage dieser Bebauungspläne wurden diese Bereiche in kürzester Zeit mit **11 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus** bebaut. Zuvor wurde am Wildenlohsdamm durch den Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung ebenfalls als Maßnahme der Innenentwicklung ein größeres Grundstück überplant auf dem in der

Folge **3 Einfamilienhäuser** entstehen konnten. Weitere Bauvorhaben nennenswerten Umfangs sind in nächster Zeit nicht zu erwarten.

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)

Das SEK weist für Wildenloh einen Erweiterungsbereich für die Fläche Rotdornweg / Wildenlohlinie aus:

Wildenloh



In diesem Bereich könnten im Falle einer Baugebietsausweisung durchaus auch Bereiche mit verdichteter Bebauung vorgesehen werden. Ausgehend von einem Anteil an Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern von je 15 % am Gesamtbedarf (s. SEK, S. 17) und einer durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme (brutto) je Wohneinheit von rd. 150 m² wären auf den oben genannten Flächen mit einer Gesamtgröße von 5,4 ha grundsätzlich **108 Wohneinheiten im Zwei- und Mehrfamilienhaussektor** durch entsprechende Flächenausweisung zu generieren.

11. Kleefeld, Westerscheps und Wittenberge

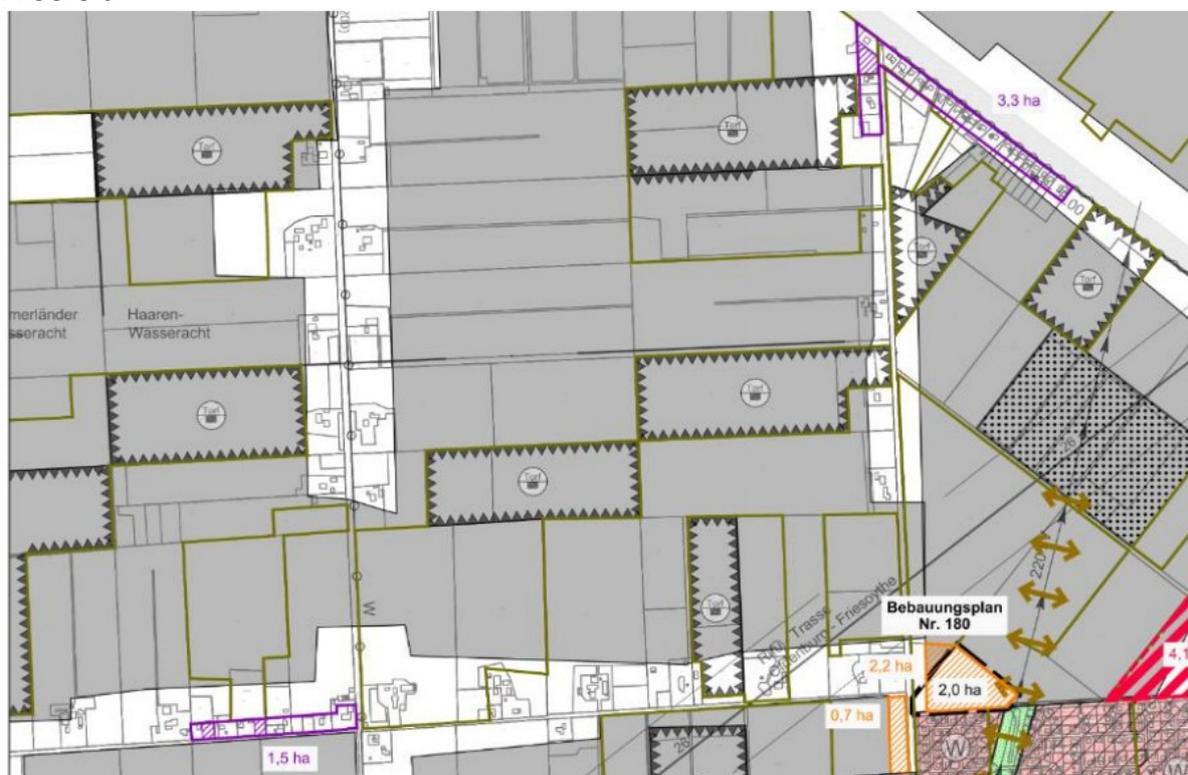
zu a), b), und c)

In den sehr ländlich/landwirtschaftlich geprägten Bauerschaften Kleefeld, Westerscheps und Wittenberge sind naturgemäß nur geringe Zuwächse an Wohnraum zu erwarten. Die Bereitstellung von Wohnraum kann für diese Gebiete auch nur sehr begrenzt Aufgabe sein. In allen drei Bauerschaften besteht allerdings die Möglichkeit Wohnhäuser zur Eigennutzung innerhalb von sog. Außenbereichssatzungen zu errichten. In Wittenberge (Außenbereichssatzung „Lohorster Straße/Wittenberger Straße“ sowie Außenbereichssatzung „Wittenrieder Straße/Heisterweg“) sowie in Westerscheps (Außenbereichssatzung „Holtanger

Straße“) wurde hiervon in den vergangenen Jahren auch Gebrauch gemacht. In Kleefeld sind neben wenigen Ersatzbauten keine neuen Wohnbauvorhaben errichtet worden. Neben der Ausnutzung der verbliebenen Potenziale aus den vorgenannten Satzungsbereichen sind auch in den kommenden Jahren für diese Bauerschaften keine mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum nennenswerten Vorhaben zu erwarten (Anmerkung: Der Bereich Spiekerooger Straße sowie westlich der Straße Am Ortsrand gehört formal ebenfalls zu Kleefeld. Diese Bereiche werden in dieser Betrachtung aber Friedrichsfehn zugeordnet).

zu d) (Eignung möglicher Neuausweisungsflächen für den Geschosswohnungsbau)
Für die Bauerschaften Kleefeld, Westerscheps und Wittenberge werden neben den bestehenden Außenbereichssatzungen mit ihren bislang noch nicht ausgeschöpften Potenzialen im SEK keine Entwicklungsflächen dargestellt:

Kleefeld



Westerscheps



Wittenberge



Wie oben bereits ausgeführt, sind die Bauerschaften Kleefeld, Westerscheps und Wittenberge für die Bereitstellung von Wohnraum in Form des Geschosswohnungsbaues aufgrund ihrer Lage und Struktur nicht geeignet. In diesen Bauerschaften wird auch zukünftig darauf zu achten sein, ein Wohnbaupotenzial in angemessenem Ausmaß, bereitgestellt durch sog. Außenbereichssatzungen, zu

sichern. So wurde für den Bereich Moorstraße/Böberster Weg erst kürzlich der Aufstellungsbeschluss für eine derartige Satzung gefasst.

Auswertung der Statistik über Bauanträge

Die vorstehenden Ausführungen sollen im Sinne des Prüfauftrages bezogen auf die jeweiligen Bauerschaften Aussagen über die Wohnbauentwicklung liefern. Eine **ortsteilbezogene Darstellung gibt allerdings kein vollständiges Bild wider**, da die statistischen Auswertungsmöglichkeiten hierzu an ihre Grenzen stoßen bzw. einen erheblichen zeitlichen Aufwand darstellen. In die Ortsteilbetrachtung konnten daher in erster Linie nur die leichter zu identifizierenden größeren Bauvorhaben einfließen sowie die im räumlichen Verbund, zum gleichen Zeitraum oder vom selben Bauherrn/Bauträger errichteten Vorhaben.

Bei Auswertung der Statistik der eingereichten Bauanträge (wird alljährlich mit dem Verwaltungsbericht in der Dezembersitzung des Rates vorgelegt) zeigt sich, dass über das gesamte Gemeindegebiet verteilt insgesamt deutlich mehr Wohnbauvorhaben beantragt wurden. So weist diese Statistik für die Jahre 2012 bis 2016 folgende Zahlen auf:

Wohnungen in Einfamilienhäusern	322 Wohnungen
Wohnungen in Mehrfamilien- und Doppelhäusern	456 Wohnungen
Zusätzliche Wohnungen aus der Erweiterung bestehender Gebäude	79 Wohnungen
Gesamtzugang an Wohnungen:	857 Wohnungen

Zu beachten ist hierbei, dass die Statistik die Zahl der Bauanträge bzw. Baugenehmigungen erfasst. Eine Baugenehmigung ist für drei Jahre gültig und kann u. U. mehrfach um weitere drei Jahre verlängert werden. Das bedeutet, dass nicht alle Bauvorhaben unmittelbar nach Genehmigung umgesetzt werden müssen. Teilweise kommen bereits genehmigte Vorhaben auch nicht zur Ausführung. Somit sind die vorgenannten Werte ebenfalls mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet.

Zusammenfassung

1. In den vergangenen Jahren seit 2012 sind in der Gemeinde Edewecht im **Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau insgesamt 389 Wohnungen** entstanden bzw. befinden sich im Bau oder sind bis 2019 zu erwarten **und ortsteilbezogen zuzuordnen**.
2. Im gleichen Zeitraum sind insgesamt **190 Einfamilienhäuser** entstanden bzw. in Bau oder bis 2019 zu erwarten und **ortsteilbezogen zuzuordnen**.
3. Diese Werte erhöhen sich, **bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet** aufgrund über das Gemeindegebiet verteilter Bauvorhaben auf Restgrundstücken in Baugebieten, Wohnbauvorhaben in Außenbereichssatzungen, Altenteilerwohnhäuser und sonstige Einzelfälle teilweise deutlich. Der Gesamtzugang an Wohnungen kann seit 2012 insgesamt mit **rd. 850 Wohnungen** angegeben werden.

4. Unter Berücksichtigung aller sich aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept ergeben Erweiterungsflächen, die für eine Bebauung mit Zwei- und Mehrfamilienhäusern geeignet sind, könnte theoretisch ein Wohnungszugang von insgesamt **1.034 Wohnungen** in diesem Bausektor generiert werden.
5. Um bei der bauleitplanerischen Bereitstellung weiterer Flächen für die Schaffung von Wohnraum zukünftig auch dem Geschosswohnungsbau verstärkt Raum zu geben, könnten folgende Aspekte in die Prüfung eingestellt werden:
 - a) Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen wird bei der Prüfung einer verdichteten Bebauung die jeweilige Fläche auch auf ihre Eignung für den Geschosswohnungsbau betrachtet.
 - b) Die in den 90er/Anfang der 2000er Jahre durchgeführten Änderungen einer Vielzahl von Bebauungsplänen, mit dem damaligen Ziel, eine zu massive Bebauung in Baugebieten, die durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind, zu verhindern, werden dahingehend überprüft, ob an geeigneter Stelle wieder eine verstärkte Ausnutzung der Grundstück unter dem Aspekt der Innenverdichtung in städtebaulicher Hinsicht vertretbar ist.
 - c) Erfahrungen aus Gesprächen mit Bauherren von Mehrfamilienhäusern zeigen, dass die geforderte KFZ-Stellplatzanzahl oftmals einen limitierenden Faktor darstellt. Insofern könnte geprüft werden, ob an der Forderung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgehalten werden soll.