

Beschlussvorlage

Nr. 2019/FB III/3172

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich der Gartenstraße in Jeddelloh II

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	19.11.2019	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.11.2019	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Aus der Bauerschaft Jeddelloh II wird seit längerem der dringliche Wunsch geäußert, insbesondere für die Eigenentwicklung des Dorfes Wohnbaugrundstücke bereit zu stellen, um so auch für die jüngere Dorfgeneration Baumöglichkeiten zu schaffen. In den vergangenen Jahren ist hierzu von der Verwaltung die Verfügbarkeit verschiedener Flächen in Jeddelloh II geprüft worden. Diese Bemühungen hatten aber leider bislang nicht zum Erfolg geführt.

Hierbei hatte man sich bislang insbesondere auf die bereits im Städtebaulichen Entwicklungskonzept skizzierten Bereiche südlich des Küstenkanals konzentriert. In dem o.g. Konzept wurde seinerzeit bereits festgestellt, dass innerhalb der gültigen Flächennutzungsplandarstellungen nur noch geringe Flächenreserven zur Verfügung stehen. Der Neudarstellung von Flächen an anderer Stelle in Jeddelloh II standen insbesondere landwirtschaftliche Belange entgegen. Ein Auszug aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist als **Anlage Nr. 1** beigelegt.

Nunmehr konnte allerdings eine Fläche zur Größe von rd. 6,5 ha nördlich der Gartenstraße durch die Gemeinde erworben werden. Das einer Nutzung als Wohnbaufläche entgegenstehende Hemmnis einer landwirtschaftlichen Nutzung dieses Bereiches, wie es noch im Städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellt ist, ist inzwischen entfallen. Die Landwirtschaft wurde zwischenzeitlich eingestellt. Ein Übersichtsplan des Bereiches, der nunmehr für die Siedlungsentwicklung in Jeddelloh II zur Verfügung steht, kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden. Die dort schraffiert dargestellten Flächen stellen gleichzeitig die denkbare Baugebietsabgrenzung dar.

Wie dem als **Anlage Nr. 3** beigelegten Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2013 zu entnehmen ist, ist der Großteil der Fläche derzeit außerdem auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt, so dass im Falle einer Baugebietsausweisung parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen wäre. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches kann der **Anlage Nr. 4** entnommen werden.

Hinzuweisen ist, dass die innere Erschließung des Baugebietes über die Herstellung einer Erschließungsstraße an die Gartenstraße zwischen den Hausnummern 3 und 5 erfolgen kann. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden ebenfalls durch die Gemeinde erworben.

Um jetzt die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Ausweisung von Wohnbauflächen für Jeddelloh II zu schaffen, sollte deshalb für den gesamten Bereich eine 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt werden und der Bebauungsplan Nr. 198 „nördlich Gartenstraße“ aufgestellt werden. Aufgrund der Größe der Fläche wäre aber die Erschließung und Vermarktung der Fläche in mehreren Teilabschnitten vorzunehmen. Lage und Zuschnitt der Fläche kommen hierbei einer abschnittswisen Erschließung entgegen.

Zu erwähnen ist weiterhin, dass die Verwaltung derzeit anstrebt, im weiteren westlichen Bereich der Gartenstraße einen zusätzlichen Zugang zum möglichen Baugebiet zu erlangen. Soweit dies gelingen sollte, kann die Planung um diese Erschließungsvariante ergänzt werden.

Es wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt zunächst den Aufstellungsbeschluss für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie für den Bebauungsplan Nr. 198 „nördlich Gartenstraße“ vorzubereiten.

Zur nächsten Sitzung des Bauausschusses im neuen Jahr wird die Verwaltung dann Vorentwürfe zur Beratung und Beschlussfassung für das weitere Bauleitplanverfahren vorlegen.

Beschlussvorschlag:

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll*
 - a) *für den sich aus der Anlage Nr. 4 der Beschlussvorlage zu TOP 9 der Sitzung des Bauausschusses am 19.11.2019 ergebenden Bereich eine 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und*
 - b) *für den sich aus der Anlage Nr. 2 der Beschlussvorlage zu TOP 9 der Sitzung des Bauausschusses am 19.11.2019 ergebenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 198 „nördlich Gartenstraße“ in Jeddelloh II aufgestellt werden.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Vorentwürfe zu erarbeiten. Diese werden zur Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur nächsten Sitzung des Bauausschusses zur Beratung vorgelegt.*

Anlagen:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Übersichtsplan und Geltungsbereich Bebauungsplan
- Auszug Flächennutzungsplan 2013
- Übersichtsplan und Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung