

Vorlagen-Nr.: BV/0043/2016-2021		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 02.02.2017	
	Ansprechpartner/in: Herr Lorenz	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	15.02.2017	Ö
Verwaltungsausschuss	21.02.2017	N

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

Antrag der CDU-Fraktion auf Erweiterung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Jever

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 31.08.2016 hat die CDU-Fraktion beantragt, den Flächennutzungsplan nordöstlich des Baugebietes „Dannhalm“ um eine Fläche von ca. 5 ha zu erweitern.

Der in Rede stehende Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan 2009 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Laut F-Plan wird der Bereich durch eine vorhandene Gasleitung der EWE geteilt.

Die Fläche, welche in der Anlage zum Antrag markiert ist, hat darüber eine Fläche von ca. 17,7 ha und nicht von 5 ha.

Hinsichtlich der Erschließung besteht durch das Mühlentief, ein Gewässer II. Ordnung, eine natürliche Zäsur zum bestehenden Baugebiet „Normannenviertel“. Zusätzlich ist das Mühlentief durch Kompensationsmaßnahmen umrandet.

Hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind verschiedene, rechtliche und durch die Genehmigungsbehörde im Rahmen des Landesraumordnungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gestellte Vorgaben zu erfüllen.

So sind u.a. zum Nachweis der Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen Flächenkataster und Bedarfsanalysen zu erstellen, die darlegen, welche Reserven es für Wohnbauflächen gibt und dass ein Bedarf an weiteren Flächen besteht.

Hier sind die bestehenden im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen zu berücksichtigen. Ebenso ist über Geburten- und

Wanderungsstatistiken zu belegen, dass ein Bedarf an neuer Wohnbaufläche besteht.

Zu beachten bzw. nachzuweisen ist dabei, dass nicht lediglich ein 1 zu 1-Tausch einer Immobilie in Jever stattfindet und darüber ein Leerstand produziert wird. Ergänzend sind hier auch Angaben zu den bestehenden Leerständen zu machen.

Hinsichtlich der vorstehenden Ausführungen müssen also die bestehenden bereits ausgewiesenen Flächen beziffert werden, die bereits im jetzigen FNP als „W“ (= Wohnbaufläche) oder ggfs. „M“ (= Mischbaufläche) ausgewiesen sind.

Südöstlich der in Rede stehenden Fläche, im Anschluss an das Baugebiet „Normannenviertel“ ist außerdem eine Fläche von ca. 6,3 ha als „W“ ausgewiesen.

Ebenfalls gibt es noch eine Fläche von ca. 14 ha (südlich Friesenweg), für die auch bereits ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt wurde.

Darüber hinaus sind noch zahlreiche kleine Bereiche ausgewiesen, die einer möglichen Entwicklung auf Grundlage des FNP zugeführt werden könnten, auch wenn diese zum größten Teil in privatem Eigentum stehen. Jedoch muss sich die Stadt Jever auch diese Flächen zurechnen lassen. Ein grober Überschlag dieser Flächen ergibt ca. 5 ha.

Mithin sind im bestehenden Flächennutzungsplan noch ca. 25 ha an ausgewiesenen aber noch nicht umgesetzten Wohnbauflächen vorhanden.

Diese Angaben beziehen sich nur auf das Kerngebiet der Stadt Jever ohne Berücksichtigung der Ortschaften.

Vor diesem Hintergrund erscheint derzeit die Möglichkeit eines Nachweises der Erforderlichkeit zur Ausweisung von Wohnbauflächen, um eine Genehmigungsfähigkeit zu erlangen, zweifelhaft. Dies gilt umso mehr, wenn man die Lage der in Rede stehenden Fläche und die Entfernung zum Stadtkern betrachtet. Eine integrierte Lage kann hier nicht mehr bescheinigt werden.

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen muss auch die Thematik „Umsiedlung des Sportplatzes an die Jahnstraße“ bedacht werden, da auch hier bereits die Ausweisung von Wohnbauflächen als Gegenfinanzierung avisiert wurde. Hier handelt es sich um eine innere Entwicklung, die im Rahmen der Vorgaben des RROP eher genehmigungsfähig erscheint.

Auch im Hinblick auf die Vermarktung der noch verfügbaren Grundstücke erscheint die neuerliche Ausweisung an dieser Stelle zum jetzigen Zeitpunkt als nicht zielführend, da so eine interne Konkurrenzsituation aufgebaut wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Veranschlagung im Haushalt: ja nein

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der CDU-Fraktion auf Ausweisung weiterer Wohnbauflächen westlich angrenzend an das Mühlentief wird abgelehnt.

Anlagen:

1. Antrag der CDU-Fraktion auf Erweiterung des FNP
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2009 der Stadt Jever