

<b>Vorlagen-Nr.:</b> BV/0304/2021-2026		
<b>Vorlage-Art:</b> Beschlussvorlage	<b>Datum:</b> 20.10.2022	
<b>DER BÜRGERMEISTER</b>	<b>Ansprechpartner/in:</b> Herr Hagestedt	
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Status:</b>
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	02.11.2022	Ö
Verwaltungsausschuss	22.11.2022	N
Rat der Stadt Jever	15.12.2022	Ö

<b>Sachbearbeiter/in</b>	<b>Abteilungsleiter</b>	<b>Mitzeichner/in</b>	<b>Bürgermeister</b>
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

## **Beratungsgegenstand:**

### **Entwicklung neuer Baugebiete**

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Jever hat in den letzten Jahren mit großem Erfolg mehrere Baugebiete entwickelt und vermarktet.

Für die Zukunft stehen noch 11 Restgrundstücke im Baugebiet „Schöfelwiesen“ und die Grundstücke des Ökologischen Baugebiets beim Schützenhof zur Vergabe zur Verfügung. Hier werden allerdings voraussichtlich nur 13 Grundstücke für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser entwickelt werden können.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Jever hat aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen zwar etwas nachgelassen, ist aber immer noch beachtlich.

Dementsprechend werden in absehbarer Zeit keine freien Baugrundstücke mehr in Jever zur Verfügung stehen.

Zu der Fragestellung, ob neue Baugebiete entwickelt werden sollen, hat am 12.05.2022 eine interfraktionelle Ratssitzung stattgefunden, in der auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die möglichen Optionen aufgezeigt wurden, die alle noch die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 sind folgende Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen:

- |                          |   |                                            |
|--------------------------|---|--------------------------------------------|
| 1. Jever West            | = | 6,60 ha – westlich des Normannenviertels   |
| 2. Südlich der Bahnlinie | = | 3,90 ha – Ökologisches Baugebiet           |
| 3. Moorwarfen            | = | 3,70 ha – An der alten Bundesstr./Meisenw. |
| 4. Rahrdom               | = | 4,00 ha – Rahrdomer Straße                 |
| 5. Rahrdom               | = | 3,10 ha – Schlesierweg                     |
| 6. Cleverns              | = | 1,60 ha - Vossland                         |

Die Flächen stehen ausschließlich im Privateigentum, eine Verkaufsbereitschaft ist nur in Einzelfällen geklärt. Im Vergleich zu den letzten beiden Baugebieten sind diese Flächen erheblich kleiner.

Die Lagepläne zu den Flächen sind als Anhang beigefügt.

Auf dieser Grundlage ist von der Politik zu entscheiden, ob neue Baugebiete planungsrechtlich entwickelt und gegebenenfalls Flächen angekauft werden sollen.

Bei der Entscheidung ist eine Abwägung zu treffen zwischen dem Standpunkt, dass aus ökologischen Gründen eine weitere Flächenversiegelung und Bautätigkeit vermieden werden soll, und dem Standpunkt, dass ein gewisses Wachstum beim Angebot von Bauplätzen der Stadt Jever erhebliche Vorteile bringt.

Die Verwaltung spricht sich dafür aus, weiterhin Baugebiete in einem moderaten Umfang und unter Beachtung des bestehenden Flächennutzungsplans zu entwickeln. In den Bebauungsplänen sollten ähnlich hohe ökologischer Standards festgesetzt werden, wie sie für das Ökologische Baugebiet vorgesehen sind.

Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die Selbstvermarktung von Baugrundstücken sich sehr positiv in der Haushaltsentwicklung niedergeschlagen und es der Stadt ermöglicht hat, die notwendige Infrastruktur ohne Neuverschuldung zu verbessern bzw. zu erweitern.

Weiterhin konnte durch die Neubaugebiete der Zuzug nach Jever gesteigert werden, was wiederum Mehreinnahmen im Finanzausgleich und beim Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer nach sich gezogen hat.

Darüber hinaus wird Jever als Wohnort immer noch stark nachgefragt, wobei das Angebot auch unter Berücksichtigung von Bestandsimmobilien die Nachfrage bislang nicht decken kann.

Gerade die Profilierung als Wohnort hat neben dem Tourismus für einen wirtschaftlichen Aufschwung in der Stadt gesorgt. Zudem gibt es aus der Stadt heraus immer wieder junge Familien, die sich den Wunsch nach einem Eigenheim in Jever erfüllen wollen. Sollte für diese Interessenten überhaupt kein Angebot mehr vorgehalten werden, würde Jever diese an die Nachbarkommunen verlieren, wie es bereits in den siebziger und achtziger Jahren der Fall war.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Veranschlagung im Haushalt:  ja  nein

## **Beschlussvorschlag:**

***Die Verwaltung wird beauftragt, sukzessive Bauerwartungsland auf der Basis des bestehenden Flächennutzungsplans zu erwerben und über die Bauleitplanung die Bebaubarkeit herzustellen. Dabei haben sich die einzelnen Schritte an der Nachfrage zu orientieren. Die Baugebiete sind in Anlehnung an die Standards des Ökologischen Baugebiets zu überplanen.***

## **Anlagen:**

- Lagepläne der Wohnbaupotenziale lt. Flächennutzungsplan 2009