

# Gemeinde Jesteburg

<b>Antrag aus der Politik</b>	Vorlage-Nr.: VO/GJ/050/23
	Status: öffentlich
	Datum: 22.05.2023
	Antragsteller: Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion Jesteburg
<b>Entwicklung eines Bebauungsplanes für das "alte Reitplatzgelände"</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Verwaltungsausschuss Jesteburg ( Entscheidung )
	Bau- und Planungsausschuss Jesteburg ( Vorberatung )

## Erläuterung:

Die Gemeinde Jesteburg hat in 2018 das als „alter Reitplatz“ bekannte Gelände erworben, um es im Sinne der Gemeinde zu entwickeln und wertgesteigert zu veräußern. Wir wollen das Gelände jetzt entwickeln (d.h. einen Bebauungsplan erstellen) und vermarkten. Wir sehen dabei nicht nur einen Investor als Käufer, sondern können uns auch eine Vermarktung der Einzelgrundstücke über einen Makler vorstellen. Vorab ist allerdings gemeinsam ein aussagekräftiger Bebauungsplan zu erstellen.

- Die Kosten liegen zunächst bei der Gemeinde. Allen Ratsmitgliedern ist die finanzielle Situation der Gemeinde bekannt, weshalb wir hoffen, eine zielorientierte Diskussion führen zu können. Der Vorteil für die Verwaltung liegt bei unserem Vorschlag darin, dass das Bauamt nicht immer wieder zwischen einem Investor als Vorhabenträger, dem Planungsbüro und dem Gemeinderat vermitteln muss, sondern das Planungsbüro direkt die Ziele des Gemeinderates umsetzen kann. Das Verfahren kann dadurch deutlich unkomplizierter werden, was auch die Belastung für das Bauamt verringern würde.
- Wir stellen uns grundsätzlich primär ein Wohngebiet vor. Gewerbenutzung soll als leises und nicht störendes Gewerbe möglich sein. Deshalb wünschen wir uns Dorf- und Mischgebiet (MD) oder „urbanes Gebiet“.
- Die Charakteristik der Bebauung und die übergeordnete Zielsetzung lässt sich zusammenfassen als: Quartier wohnen, Jung, Ökologisch, Ökonomisch
- Die Anzahl der Wohneinheiten soll in Bezug zur GRZ so festgelegt werden, dass überwiegend kleine (<40qm) bis mittlere (<80m<sup>2</sup>) Wohnungen vorrangig für junge Menschen in Quartierbauweise entstehen. Das schließt einzelne Wohnungen für Familien mit höherer Quadratmeterzahl nicht aus.
- Für das gesamte Quartier fordern wir den höchsten energetischen Standard. Derzeit ist das analog zum Passivhaus (bis 2022) die Bezeichnung „klimaneutrales Bauen“.
- Es sollen maximal 2 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss erlaubt werden. Es sollen auch niedrige Dachneigungen (<11 Grad) möglich sein, um den Baustandard „klimaneutrales Bauen“ (besser als KfW40) zu ermöglichen (in Abstimmung mit dem

Nahwärmekonzept).

- Die Nahwärmeversorgung für das entstehende Gebiet soll quartiersmäßig erfolgen. Die Energieversorgung soll von einer gemeinwohlorientierten Gesellschaft, zum Vorteil von Jesteburg, errichtet und betrieben werden.
- Es sollen explizit keine Einfamilienhäuser gebaut werden. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder ähnliche effiziente Formen sind gewollt. Wir wollen, dass 15% des Wohnraumes als bezahlbarer Wohnraum und 15% als sozialer Wohnraum festgelegt werden und auf 20 Jahre gebunden sind.
- Der Stellplatzschlüssel soll bei 1 Stellplatz pro WE liegen. Davon sollen 50% der Stellplätze als E-Ladeplätze vorbereitet werden (Stromkabel gelegt). Der Betreiber der Ladesäulen soll eine gemeinwohlorientierte Gesellschaft, zum Vorteil von Jesteburg, sein.
- Grundsatz zur Planung soll ein autofreies Wohnen sein. So sollen die Stellplätze außerhalb des Gebietes liegen, z.B. angrenzend an Famila oder Oberschule. Innerhalb des Gebietes sollen es keine Straßen für den öffentlichen Motorverkehr geben, sondern ausschließlich Rettungswege. Alle KfZ befinden sich „draußen“ am Rand, während man sich drinnen zu Fuß/Roller/Fahrrad/Inlineskates bewegt.  
Vorteil bei dieser Anordnung: Da die Erschließung des Gebietes noch nicht geklärt ist, ergäbe sich bei dieser Anordnung eventuell die Möglichkeit, dass ein Teil der Parkplätze für das Wohngebiet als Teilbereich des Famila-Parkplatzes gelten könnten und insofern keine extra Zuwegung benötigten. Ein anderer Teil könnte an der Seite der Grundschule liegen und eventuell gemeinsam mit einem neuen Schulparkplatz geplant werden. Ein dritter Parkplatzbereich könnte am Ende der Straße Peerkoppel liegen. Dadurch würde keine Zuwegung entlang des Bauhofes benötigt (Seite des Silos) und trotzdem wäre keine Zuwegung stark belastet. Falls nötig könnte entlang des Bauhofes auch eine zusätzliche neue Erschließungsstraße entstehen.
- Die Ausrichtungen der Gebäude sollten so angeordnet sein, dass sich Energiegewinnung, Wärmeschutz durch Beschattung oder andere Maßnahmen gegenseitig begünstigen.
- Es ist zu klären, ob die bestehende Grünstruktur des Baugebietes geschützt werden kann. Darüber hinaus sollten erste klimaresiliente Baum- und/oder Strauchgemeinschaften sowie ökologisch hochwertige grüne Inseln das Gebiet ergänzen. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen sowohl im Gebiet als auch an den Gebäuden sehen wir als selbstverständlich an, um den Klima- und Artenschutzanforderungen gerecht zu werden. Falls kein Ausgleich erforderlich sein sollte, plädieren wir dafür, es freiwillig als Maßnahme festzusetzen.
- Wenn einer der genannten Punkte nicht im Bebauungsplan festgelegt werden kann, sollte dieser Aspekt in die Erstellung eines Städtebaulichen Vertrages mit den potentiellen Käufern einfließen. Dieser Vertragsentwurf soll parallel zur Bebauungsplanerstellung miterarbeitet werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

Für eine ca. 15.000m<sup>2</sup> große Teilfläche aus den Flurstücken 230/92, 230/93, 230/86, 230/11 der Flur 2 der Gemarkung Jesteburg (bekannt als „alter Reitplatz“) wird ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Ziel des Verfahrens ist es, primär ein Wohngebiet mit untergeordneter Gewerbenutzung zu entwickeln, um es der Vermarktung zuzuführen. Die Kosten für die Aufstellung trägt die Gemeinde zunächst selbst, sie sollen aber später im Kaufpreis berücksichtigt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landkreis Harburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die Belange der Naturschutzbehörde abzuklären. Mit der Planung soll das Planungsbüro WRS beauftragt werden. Zielsetzung soll sein:

- GRZ insgesamt von 0,4 im MD/urbanen Gebiet,
- 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss mit Dachneigung <11 Grad.
- keine Einfamilienhäuser,
- 15% sozialer Wohnungsbau und 15% bezahlbarer Wohnungsbau auf 20 Jahre
- Klimaneutrales Wohnen,
- Quartiersmäßige Wärmeversorgung
- ein Kfz-freier Innenbereich (Parkplätze am Außenbereich des Plangebiets, nur Rettungsfahrzeuge zugelassen)
- angewandter Klima- und Artenschutz

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Gemeinde geht bei den Kosten für die Entwicklung des Bebauungsplanes in Vorleistung. Die Kosten sollen später im Kaufpreis mit abgebildet werden.

**Anlagen:**