

Verfasser/in:

Herr W. Schneider, Tel:
164-411Herr P. Heidhoff, Tel:
164-400

Federführend:

Fachbereich 4 - Bau, Plan., Um-
welt

Aktenzeichen:

Datum:

03.05.2024

Beratungsfolge:	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent.	Bemerkung
05.06.2024 UmBau						
13.06.2024 VA						
20.06.2024 Rat						

Betreff:

Antrag des Ortsrates Henstedt: Bedarfsgerechte Ortsteilentwicklung ermöglichen - Henstedt und Jardinghausen zukunftssicher aufstellen - Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Syke beschließt, dass die Verwaltung

a) Verhandlungen mit den Grundstückseigentümer:innen für beide Bereiche (Henstedt und Jardinghausen) hinsichtlich der Entwicklung von Wohnbauflächen führt.

b) sofern die Grundstückseigentümer:innen der Entwicklung der Flächen zustimmen, entsprechende Beschlussvorlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung der zugehörigen Bebauungspläne (Parallelplanung) erstellt und diese politisch beraten werden.

Sachverhalt:

Der Ortsrat Henstedt hat den Antrag gestellt, bedarfsgerechte Ortsteilentwicklungen in Henstedt und Jardinghausen für die Zukunft anzustreben und bauleitplanerisch umzusetzen (BV 2024/028).

Siedlungsachse / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Die beantragten Flächen (Henstedt und Jardinghausen) liegen nicht auf der sog. „Siedlungsachse“ (Heiligenfelde, Syke und Barrien).

Der Bereich in Henstedt, für welchen eine Bebauung angestrebt wird, ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt (Anlage 1). Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Demnach ist an diesem Standort grundsätzlich eine Ausweisung von Wohnbauflächen nicht vorgesehen.

Der Bereich in Jardinghausen ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 1), sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Wohnraum grundsätzlich möglich ist.

Bauplanungsrechtliche Einschätzung:

Der Antrag des Ortsrats stellt darauf ab, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche in Jardinghausen reduziert wird und die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich in Henstedt von „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ geändert wird.

Der Ortsrat verweist in Henstedt auf den gegenüberliegenden Bereich der Henstedter Straße Nr. 24. Dies stellt aus städtebaulicher Sicht eine "Spiegelung" der vorhandenen Bebauung dar. Eine Weiterführung der bereits nördlich gelegenen Wohnbebauung und des bereits angrenzenden Bebauungsplans wäre denkbar. Ein möglicher Abgrenzungsbereichsvorschlag von der Verwaltung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

In Jardinghausen („Auf dem Sünder“) soll dafür, zugunsten der straßenbegleitenden Bebauung in Henstedt, die dargestellte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan reduziert werden. Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung soll ebenfalls auf die gegenüberliegende Straßenseite „gespiegelt“ werden. Ein möglicher Abgrenzungsbereichsvorschlag von der Verwaltung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Syke entstehen keine direkt mit dem Bauleitplanverfahren im Zusammenhang stehende Kosten, weil diese durch die Grundstückseigentümer:innen zu tragen sind.

Nachhaltigkeit:

Das Ziel der Planung besteht darin, Wohnraum für junge Menschen aus den Ortsteilen Jardinghausen und Henstedt zu schaffen, damit diese zu einem positiven Dorfleben beitragen können.

Durch die Ausweisung neuer Bauplätze erfolgt zusätzlicher Flächenverbrauch, welcher gemäß §1a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) weiter reduziert werden muss.

Durchführungszeitraum:

Die Städtebaulichen Verträge zwischen der Stadt Syke und den Grundstückseigentümer:innen sollen im Jahr 2024 geschlossen werden, sodass im Jahr 2025 politisch über die Aufstellungsbeschlüsse der in Rede stehenden Bauleitplanverfahren beraten werden kann.

Anlage/n:

Anlage 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 2 Möglicher Geltungsbereich Henstedt

Anlage 3 Möglicher Geltungsbereich Jardinghausen

Anlage 1 FNP Darstellungen (Henstedt / Jardinghausen)





