

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/1829/2026/

Betreff:	Entwicklung eines Wohnquartiers im Baugebiet Jemgum – Änderung des Bebauungsplanes		
Federführung:	Fachbereich 2	Datum:	31.08.2026
Verfasser:	Christiane Dorenbos	Fraktion:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
----------------	--------	-----------------------

I. Sachverhalt:

Die Verwaltung hat in den vergangenen Wochen mehrere Gespräche mit Herrn Patrick Beukema von der ABC Wohnen GmbH (Kleinsteinhaus) über die mögliche Entwicklung eines Wohnquartiers im bestehenden Baugebiet Jemgum geführt.

Herr Beukema beabsichtigt, einen größeren Teil der noch freien Grundstücke im südlichen Bereich des Baugebietes zu erwerben und diese schrittweise entsprechend eines von ihm entwickelten Wohnkonzeptes zu bebauen.

Das Konzept sieht eine generationenübergreifende Wohnform mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten sowie ergänzenden Gemeinschafts-, Betreuungs- und Freizeitangeboten vor. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die Schaffung von Wohnangeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen. Gleichzeitig soll das Quartier auch für jüngere Menschen und Familien offenstehen.

Das von Herrn Beukema entwickelte Konzept soll in der Sitzung des Ausschusses durch ihn persönlich vorgestellt und erläutert werden. Die entsprechende Konzeptdarstellung ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Umsetzung des vorgestellten Konzeptes ist auf Grundlage der derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich.

Insbesondere die derzeitige Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück steht der vorgesehenen Entwicklung mit mehreren Wohneinheiten entgegen.

Eine Umsetzung allein durch eine Zusammenlegung von Grundstücken bzw. eine spätere Neuaufteilung der Grundstücksflächen ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht möglich. Es bedarf daher einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im vorgesehenen Bereich des Baugebietes unterschiedliche Wohnformen und insbesondere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll die ursprüngliche Zielsetzung des Baugebietes nicht vollständig aufgegeben werden. Eine klassische Einfamilienhausbebauung soll in den nicht von der vorgesehenen

Quartiersentwicklung betroffenen Bereichen weiterhin möglich sein.

Das Vorhaben stellt gegenüber der ursprünglichen Ausrichtung des Baugebietes eine veränderte Form der Wohnentwicklung dar. Aus Sicht der Verwaltung bietet das Konzept jedoch die Möglichkeit, auf die sich verändernden Anforderungen an Wohnraum und Wohnformen zu reagieren.

Insbesondere kleinere, ebenerdige und barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen sowie generationenübergreifende Wohnangebote können eine sinnvolle Ergänzung des bisherigen Wohnungsangebotes der Gemeinde darstellen.

Die konkrete städtebauliche Ausgestaltung und die hierfür erforderlichen Festsetzungen sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu konkretisieren und abzustimmen. Hierbei sind insbesondere auch die Erschließung, Stellplatzsituation, Entwässerung, Grün- und Freiflächen sowie weitere planungsrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Mit der grundsätzlichen Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplanes soll zunächst das politische Signal gegeben werden, dass die Gemeinde die Entwicklung des vorgestellten Wohnquartiers grundsätzlich unterstützen und die hierfür erforderliche Bauleitplanung ermöglichen möchte.

Herr Beukema wird das Konzept in der Sitzung persönlich vorstellen und für Fragen der Ausschussmitglieder zur Verfügung stehen.

Nach der politischen Grundsatzentscheidung sollen die Planungen weiter konkretisiert und die erforderlichen Unterlagen für die formelle Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Raumplanung, Energie, Umwelt- und Klimaschutz empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, der Änderung des für den südlichen Bereich des Baugebietes Jemgum geltenden Bebauungsplanes grundsätzlich zuzustimmen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und ergänzenden gemeinschaftlichen Angeboten zu schaffen.

Dabei soll insbesondere eine höhere Anzahl von Wohneinheiten je Grundstück bzw. Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig soll gewährleistet bleiben, dass im übrigen Bereich des Baugebietes weiterhin eine klassische Einfamilienhausbebauung möglich ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Abstimmungen mit dem Vorhabenträger zu führen und die für die Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen weiteren Verfahrensschritte vorzubereiten.

Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Veranlasser, somit Herr Patrick Beukema.

Anlagenverzeichnis:

- Visualisierung