

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/003/2019

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	13.02.2019
Verwaltungsausschuss	19.02.2019
Rat der Gemeinde Geeste	28.02.2019

Bebauungsplan Nr. 19 "Steinbree"

hier:

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH hat für die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes im Ortsteil Geeste ein Grundstück von einer Gesamtgröße von ca. 25.060 m² erworben. Die Fläche liegt zwischen der Biener Straße und der Straße „Am Kottenkamp“, südlich der Straße „Steinbree“ im Ortsteil Geeste und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Um die Bebauung zu ermöglichen, sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen. Hierfür ist der entsprechende Bereich im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet darzustellen. Aufgrund dessen hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste am 18.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gefasst.

Im Frühjahr 2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Seitens des Landkreis Emsland wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet aufgrund seiner topografischen Lage und Bodenbeschaffenheit ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial aufweist. Aufgrund der dort bereits geborgenen vorgeschichtlichen Bodenbefunde hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) das Gebiet bereits 2003 als „archäologisch reservierte Fläche“ ausgewiesen und die Fundstellen-Nr. 454/3113.00012-F vergeben.

Da im Rahmen der geplanten Bau- und Erschließungsarbeiten die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde zu erwarten war, wurde für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes eine archäologische Voruntersuchung angeordnet.

Im Rahmen dieser „Prospektion“ wurden im Januar 2015 zunächst ca. 10 Prozent des Plangebietes mit Hilfe linear angelegter Suchschnitte durch einen Sachverständigen archäologisch überprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass auf einer Teilfläche von ca. 14.400 m² archäologisch relevante Befunde zu erwarten sind. Für diesen Bereich hatte nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Ausgrabung und Dokumentation durch eine Fachfirma zu erfolgen. Die Ausgrabung und Dokumentation wurde im Sommer 2017 durchgeführt. Hierbei konnten gehäufte Befunde in Form von Kreisgräben, Brandgräben, 4-Pfostenkonstruktionen und Gruben festgestellt werden. Das Fundaufkommen beschränkt sich in der Hauptsache auf Keramikscherben. Ende 2017 wurde die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben. Hinsichtlich der übrigen Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Baubegleitung festgelegt. Die Bauherren sind verpflichtet, mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Kontakt aufzunehmen. Der Bodenaushub ist von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

Auf Basis der aktualisierten Daten aus der Verkehrszählung 2016 wurde zudem das Lärmschutzgutachten überarbeitet und im Hinblick auf etwaige Veranstaltungen am Speichersee ergänzt. Es hat sich gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte bei geplanten Veranstaltungen am Speichersee sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Aus schalltechnischer Sicht bestehen insofern keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind keine Stellungnahmen eingegangen die einen weitergehenden Untersuchungsbedarf ergeben haben, sodass der Auslegungsentwurf vorbereitet werden konnte.

Die Fläche wurde sodann als allgemeines Wohngebiet inklusive der erforderlichen Erschließungsanlagen und dem Versickerungsbecken nebst öffentlicher Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über eine Planstraße vor, die über die Straßen „Steinbree“ und „Am Kottenkamp“ an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Über die textlichen und gestalterischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Wohnhäuser städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Zum Außenbereich hin wurde daher rote, braune und schwarze Farbgestaltung für die Dacheindeckungen festgesetzt. In zwei Quartieren wurde abweichend von der sonst vorgeschriebenen Traufhöhe von 2,75 bis 4 m eine Traufhöhe von 4 bis 6 m bzw. 3 bis 5 m festgesetzt. Hierdurch können die nachgefragten „Toskana-Häuser“ und „Stadtvillen“ errichtet werden. Darüber hinaus wurde bei zwei Grundstücken die zulässige Anzahl an Wohneinheiten erhöht, um auch in Geeste den Mietwohnungsbau zu ermöglichen.

Der entsprechende Vorentwurf wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 16.10.2018 zur Auslegung beschlossen. Daraufhin wurde in der Zeit vom 06.11.2018 bis 07.12.2018 der Vorentwurf nebst allen erforderlichen Unterlagen öffentlich ausgelegt, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Aufgrund eines Hinweises des Landkreises Emsland wurden die voraussichtlich zu erwartenden Höhen der Erschließungsstraße ergänzt sowie die textliche Festsetzung zum Lärmschutz angepasst, des Weiteren wurde ein Hinweis der Deutschen Telekom aufgenommen. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Anfallende Kosten der Gemeinde Geeste werden durch die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH erstattet. Hierüber wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die GmbH wird ihre Kosten dann über den Kaufpreis auf die Grundstückskäufer umlegen.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und folglich berücksichtigt, nicht berücksichtigt oder zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung

wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

- b) Der Bebauungsplan Nr. 19 „Steinbree“, Ortsteil Geeste inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 19

Begründung

Umweltbericht

Lärmschutzgutachten

Bodengutachten