

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/007/2021

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	03.02.2021
Verwaltungsausschuss	16.02.2021

Bebauungsplan Nr. 97 "Östlich des Kirchweges", OT Osterbrock
hier: Auslegungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Östlich des Kirchweges“, OT Osterbrock liegt im Ortsteil Osterbrock östlich der Straße „Kirchweg“ und südlich der „Gartenstraße“. Er umfasst die Flurstücke 11/2, 11/3 und 141/4 der Flur 27 und die Flurstücke 36/8, 36/9, 36/12, 36/10 und 36/11 der Flur 28 Gemarkung Geeste zu einer Größe von ca. 9.750 m².

Derzeit ist eine Bebauung in zweiter Reihe nicht möglich, Bauwillige haben die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und zur städtebaulichen Optimierung des Areals ist vorgesehen, die Fläche im Rahmen der Innenentwicklung als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Gemeinde Geeste macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch zur Stärkung des Ortskernes, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen und der vorhandene Siedlungsansatz städtebaulich abgerundet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaugrundstücke zu schaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 97 „Östlich des Kirchweges“, OT Osterbrock aufzustellen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die bauliche Verdichtung von Flächen im Innenbereich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 20.10.2020 gefasst. Das Planverfahren kann gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 9.750 m². Damit wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB entsprochen.

Des Weiteren werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund dessen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung wurde vorbereitet und kann zur Auslegung beschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um der vorhandenen Nachfrage an Wohnbauland nachkommen zu können. Die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf die bestehenden angrenzenden Nutzungen. Durch die Festsetzungen soll das harmonische Ortsbild der angrenzenden Bebauung gefestigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorhabenträger haben mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von den Vorhabenträgern übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegende Vorentwurf wird als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 97 „Östlich der Kirchweges“
Begründung
Baugrundgutachten