

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/010/2021

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	14.04.2021
Verwaltungsausschuss	20.04.2021

Bebauungsplan Nr. 5 "Am Gusberg", 9. Änderung, OT Geeste
hier: Auslegungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Gusberg“, 9. Änderung liegt im Ortsteil Geeste westlich der Straße „Martinsweg“ und nördlich der „Wilhelmstraße“. Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück des Flurstückes 25/26 der Flur 3 der Gemarkung Geeste zu einer Größe von ca. 680 m².

Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für dieses Grundstück trotz seiner Größe nur eine bedingte Ausnutzbarkeit gegeben. Durch eine Ausweisung als Wohnbauland mit einer überbaubaren Fläche, die eine tiefere Bebauung des Grundstückes zulässt, kann der anhaltend hohen Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern nachgekommen werden. Das Grundstück soll in Abstimmung mit den Vorhabenträgern über die Straße „Martinsweg“ erschlossen werden.

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 maßvoll verdichtet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss am 08.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Gusberg“, 9. Änderung

OT Geeste 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.

Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan 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 ca. 680 m². Damit wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 b i. V. m. § 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.

Zwischenzeitlich wurden ein Baugrundgutachten sowie der vorliegende Bebauungsplanentwurf vorbereitet. Der Entwurf orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den vorhandenen Entwurf öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren zu beteiligen.

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. 5 „Am Gusberg“, 9. Änderung
Begründung
Baugrundgutachten