# Gemeinde Geeste
**Der Bürgermeister**
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

**Vorlage - 600/014/2021**

| Beratungsfolge | Termin |
|---|---|
| Planungs- und Bauausschuss | 14.04.2021 |
| Verwaltungsausschuss | 20.04.2021 |

**Bebauungsplan Nr. 139 "Westlich der Straße Im Klühnfehn", OT Groß Hesepe**
**hier: Auslegungsbeschluss**

## öffentlicher Tagesordnungspunkt

**Darstellung des Sachverhaltes:**
Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH konnte im Ortskern von Groß Hesepe eine 26.996 m² große Fläche erwerben. Die Fläche wurde ursprünglich von einem Gartenbaubetrieb genutzt, die aufstehenden Gewächshäuser sind für die nächsten Jahre verpachtet, abgängige Hallen wurden zwischenzeitlich entfernt und das aufstehende Wohnhaus verkauft.

Das Grundstück wird von allen Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und zur städtebaulichen Optimierung des Areals ist vorgesehen, die Fläche als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbaugrundstücke zu schaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 139 „Westlich der Straße Im Klühnfehn“ aufzustellen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung 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 26.996 m². Unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,4 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 Lan-

desrecht 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 wurde der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung vorbereitet und kann zur Auslegung beschlossen werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über eine Planstraße, der Verlängerung der Lilienstraße, über die Straße „Im Klühnfehn“ und über die Straße „Am Kleetmoor“ vor. Über die textlichen und gestalterischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Wohnhäuser städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Im WA2 wurde abweichend von der sonst vorgeschriebenen Traufhöhe von 2,75 bis 4 m eine Traufhöhe von 4 bis 6 m festgesetzt. Hierdurch können die derzeit stark nachgefragten „Toskana-Häuser“ und „Stadtvillen“ errichtet werden.

Der im vergangenen Jahr aufgegebene Spielplatz an der Lilienstraße wurde als Wohnbaufläche überplant. Nördlich des Grundstücks wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um kurze Wege zwischen den Wohngebieten zu ermöglichen. Die übrigen Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Ortsbild.

**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:**
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. 139
Begründung
Bodengutachten
13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes