

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/017/2021

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	14.04.2021
Verwaltungsausschuss	20.04.2021

**Bebauungsplan Nr. 138 "Südlich der Birkenstraße", Ortsteil Groß Hesepe
hier: Auslegungsbeschluss**

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH konnte im Ortsteil Groß Hesepe, Torfwerk eine 12.385 m² große Fläche des Flurstücks 4/1 der Flur 4, Gemarkung Groß Hesepe erwerben. Das neu entstandene Flurstück 4/3 liegt südlich der Birkenstraße und grenzt im Westen an das Baugebiet „Unter den Kuhlen“ an.

Der Gemeinde Geeste stehen im Ortsteil Groß Hesepe, Torfwerk derzeit keine Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung zur Verfügung, die sie Bauwilligen anbieten kann. Die im östlich angrenzenden Wohngebiet entwickelten Grundstücke sind bereits alle bebaut.

Es besteht jedoch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor allem durch junge Familien, die sich aufgrund ihrer sozialen Bindungen vor Ort ansiedeln möchten. Zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, ist daher die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Mit dem vorgesehenen Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde daher das vorhandene Wohngebiet „Unter den Kuhlen“ nach Westen zu ergänzen und damit die Wohnbauentwicklung für die kommenden Jahre sicherzustellen.

Eine Teilfläche des Plangebietes liegt bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „An der Birkenstraße“, der die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausweist. Dieses Teilgebiet wird im Rahmen des neuen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt, um die erforderliche Planstraße berücksichtigen und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Festsetzungen erlassen zu können.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über eine Planstraße vor, die über die Straße „Birkenstraße“ in das angrenzende Baugebiet führt. Über die textlichen und gestalterischen Festsetzungen

soll sichergestellt werden, dass sich die Wohnhäuser städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Im Westen wurde ein Entwässerungsgraben für die angrenzende Ackerfläche festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Kosten der Gemeinde Geeste werden aufgrund eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages durch die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH erstattet. Die GmbH wird ihre Kosten 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. 138

Begründung

Umweltbericht

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Baugrundgutachten

Biotypenkartierung

Entwässerungskonzept