

Gemeinde Geeste

Der Bürgermeister

- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/031/2021

Beratungsfolge	Termin
Planungs- und Bauausschuss	08.09.2021
Verwaltungsausschuss	21.09.2021
Rat der Gemeinde Geeste	30.09.2021

Bebauungsplan Nr. 139 "Westlich der Straße Im Klühnehn", OT Groß Hesepe,

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

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 Klühnehn“ 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 20.04.2021 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 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 entsprechen.

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 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.

Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über eine Planstraße, der Verlängerung der Lilienstraße, über die Straße „Im Klühnehn“ und über die Straße „Am Kleetmoor“ vor. Über die textlichen und gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Wohnhäuser städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Im WA2 ist 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 „Stadt villen“ errichtet werden.

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

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 11.05.2021 bis 14.06.2021 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegen, parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landkreis Emsland wurden die Hinweise zum Denkmalschutz und zur Abfallwirtschaft mit in die Planzeichnung aufgenommen. Es wird auf die Abwägungstabelle verwiesen.

Der Planentwurf kann nunmehr als Satzung beschlossen werden und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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 Angaben der Gründe in Kenntnis zu setzen.

- b) Der Bebauungsplan Nr. 139 "Westlich der Straße Im Klühnehn", OT Groß Hesepe inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.
- d) Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 139

Begründung

Bodengutachten

13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Abwägungstabelle