

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/009/2023

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	18.04.2023
Verwaltungsausschuss	25.04.2023

Bebauungsplan Nr. 98 "Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald", OT Osterbrock
hier: Auslegungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald“ liegt im Ortsteil Osterbrock östlich der Straße „Haarweg“ und südlich der Straße „Am Birkenwald“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 11/3 und 11/4 der Flur 18 der Gemarkung Geeste zu einer Größe von ca. 6.500 m².

Die Flurstücke liegen nördlich des Plangebietes im unbeplanten Innenbereich und mit der südlichen Teilfläche im Außenbereich. Die Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes ist derzeit ungenutzt und soll einer Bebauung zugeführt werden.

Aufgrund der angrenzenden Planung des Krippenhauses mit der entsprechenden Erschließungsstraße wurde mit allen Anliegern der Straße „Am Birkenwald“ und den Eigentümern der sich südlich von den Grundstücken angrenzenden Flächen an der Königsstraße eine Anliegerversammlung durchgeführt. Den Anliegern wurde das Angebot unterbereitet, die Straße „Rietheweg“ in östliche Richtung zu erweitern, um die bisher untergenutzten Teilflächen der Grundstücke zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen.

Mit dem überwiegenden Teil der Anlieger konnte jedoch keine Einigung erzielt werden, da eine Bebauung in zweiter Reihe mit Bauverpflichtung und Kostenübernahme nicht gewünscht war. Lediglich die Eigentümer der Grundstücke Am Birkenwald 15 und 17/17a beabsichtigen, den südlichen Teil ihres Grundstückes zu bebauen. Aufgrund der Lage dieser beiden Grundstücke direkt angrenzend zum Krippengrundstück ist es möglich, diesem Wunsch nachzukommen.

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) zur Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Durch Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ist auch der § 13b BauGB, befristet bis zum 31.12.2022, wiedereingeführt worden. So-

mit können Bebauungspläne mit einer versiegelten Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da im Rahmen des Bebauungsplanes die zulässige versiegelte Grundfläche unter 10.000 Quadratmetern liegt, kann der Bebauungsplan gem. 13b i. V. m. § 13a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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.

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Zudem wird die Straße „Rietheweg“ in östliche Richtung erweitert und endet mit einem Wendehammer. Um später in östliche Richtung erweitern zu können, wird eine entsprechende Grünfläche als Platzhalter festgesetzt.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne.

Auch die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 98 „Zwischen Königsstraße und Am Birkenwald“ auszulegen.

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. 98

Begründung nebst Anlagen