Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/016/2022

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	31.03.2022
Verwaltungsausschuss	19.04.2022
Rat der Gemeinde Geeste	28.04.2022

Bebauungsplan Nr. 94 "Am Sturzbach, Teil III", OT Osterbrock

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Sturzbach, Teil III“ befindet sich nördlich der Straße „Tulpenweg“ und westlich der Straße „Am Sturzbach“ im Ortsteil Osterbrock. Die Fläche zur Größe von insgesamt ca. 20.538 m² steht im Eigentum der Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH, die diese Fläche zur Wohngebietsentwicklung zur Verfügung gestellt hat.

Die Gemeinde Geeste plant für den o.g. Geltungsbereich die Schaffung von Wohnbaufläche, der entsprechende Bebauungsplan sollte ursprünglich nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Aufgrund des zeitlichen Zusammenhangs mit der Planung zwischen Dahlienstraße und Tulpenweg sind die Voraussetzungen nach § 13 b BauGB jedoch nicht mehr erfüllt, sodass die Planung im normalen Verfahren weiterzuführen ist. Dies beinhaltet, dass der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern und nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Gemäß Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Geeste vom 15.09.2020 wurden die erforderlichen Gutachten eingeholt und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die vorliegenden Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Fläche entsprechend dem Bedarf der Gemeinde Geeste als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über eine Planstraße vor, die über die Straße „Tulpenweg“ an das überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Über die textlichen und gestalterischen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Wohnhäuser städtebaulich in das Gesamtbild einfügen. Im südwestlichen Bereich 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 „Tos-

kana-Häuser“ und „Stadtvillen“ errichtet werden.

Der entsprechende Planentwurf wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 07.12.2021 in der Zeit vom 28.12.2021 bis 04.02.2022 öffentlich ausgelegt, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden am Verfahren beteiligt. Die im Rahmen der formellen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner wesentlichen Änderung der Unterlagen geführt, sodass der Planentwurf nunmehr als Satzung beschlossen werden kann.

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. 94 „Am Sturzbach, Teil III“, OT Osterbrock inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 94

Begründung

Umweltbericht

Brutvögel, Kartierung und Lageplan

Entwässerungskonzept

Baugrundgutachten

Geruchsgutachten

Abwägungstabelle