

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/018/2022

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

Bebauungsplan Nr. 96 "Krippenhaus Osterbrock", OT Osterbrock

a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Krippenhaus Osterbrock“ befindet sich nördlich der „Königsstraße“ und östlich der Straße „Haarweg“ im Ortsteil Osterbrock. Es handelt sich hier um eine Größe von insgesamt ca. 10.200 m². Der Geltungsbereich ist in der Anlage gekennzeichnet.

Die Gemeinde Geeste plant für den o.g. Geltungsbereich den Neubau eines Krippenhauses sowie die Schaffung von Wohnbaufläche.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste in seiner Sitzung am 15.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 „Krippenhaus Osterbrock“ aufzustellen.

Im Anschluss wurden die Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie die Öffentlichkeit am Verfahren beteiligt. Zudem wurden die erforderlichen Gutachten erstellt und die artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Durch den Eingriff in den Wald und den Abriss der Schule waren neben Kompensationsmaßnahmen auch Ersatzquartiere für verschiedene Fledermaus- und Vogelarten sowie für die Waldohreule erforderlich. Diese wurden im September in dem verbleibenden Waldstück entsprechend geschaffen.

Auf Basis der vorhandenen Gutachten und der durchgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde die Fläche als Gemeinbedarfsfläche bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Waldgebiet, welches nicht für den Neubau des Krippenhauses umgewandelt werden muss, wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Entwurf orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

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 für die Wohnbaufläche werden durch die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH erstattet, welche die betroffene Teilfläche zur Baulandentwicklung von der Gemeinde Geeste erwerben wird. Über die Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die GmbH wird ihre Kosten dann über den Kaufpreis auf die Grundstückskäufer umlegen. Die Kosten für die Gemeinbedarfsfläche trägt die Gemeinde Geeste.

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. 96 „Krippenhaus Osterbrock“, 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. 96

Begründung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Baugrundgutachten

Geruchsgutachten

Lärmschutzgutachten

Abwägungstabelle