

**Gemeinde Geeste**  
**Der Bürgermeister**  
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

**Vorlage - 600/054/2022**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	11.10.2022
Verwaltungsausschuss	13.10.2022
Rat der Gemeinde Geeste	27.10.2022

**Bebauungsplan Nr. 83 "Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße", OT Dalum  
hier:**

- a) Beschluss über eingegangene Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße“ liegt im Ortsteil Dalum östlich der Straße „Wietmarscher Damm“. Der Geltungsbereich umfasst ein Teilstück der Flurstücke 270/425 und 270/427 der Flur 6 der Gemarkung Dalum zu einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

Der Vorhabenträger plant auf diesem Grundstück Gebäude mit Räumlichkeiten für eine Tagespflege und Sozialstation sowie weitere Wohnräume zu errichten. Derzeit befindet sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Geeste. Eine Bauvoranfrage beim Landkreis Emsland hat ergeben, dass das Vorhaben in der beantragten Form nicht genehmigungsfähig ist. Um entsprechendes Baurecht zu schaffen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und unter Berücksichtigung des vom Gemeinderat am 02.07.2020 beschlossenen Ortskernentwicklungskonzeptes getroffen.

Die Gemeinde Geeste macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, zur Stärkung des Ortskernes vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen und der Ortskern städtebaulich maßvoll verdichtet.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich. Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan 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 qm<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Damit wird der Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB entsprochen.

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.

Die Konzentration auf wettbewerbsfähige zentrale Orte mit einem funktionierenden Ortskern spielt für jede Kommune eine wichtige Rolle. Sie ist notwendig für die Sicherung einer zentrumsbildenden qualitativ hochwertigen wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, als Wirtschaftsstandort, Lebensmittelpunkt sowie Visitenkarte lebenswerter Gemeinden.

Neben der Versorgungsfunktion beinhaltet der Ortskern Dalum wesentliche öffentliche Einrichtungen, wie die Schwimmhalle, die Oberschule, die VHS, die Polizei und das Rathaus. Zusätzlich befinden sich dort die Sparkasse, ein medizinisches Versorgungszentrum und eine Apotheke, mit dem Bau von zwei weiteren Wohn- und Geschäftshäusern wurde im vergangenen Jahr begonnen. Darüber hinaus werden weitere Ansiedlungsgespräche geführt, um das derzeitige Einzelhandelsangebot zu ergänzen.

In der Ortsmitte von Dalum und zentral an der Landstraße 67 „Wietmarscher Damm“ gelegen, befinden sich zudem die Kirche Christus-König und das Pfarramt nebst weiteren zugehörigen Einrichtungen, sowie eine Gaststätte. Hier soll nun ein Gebäude mit Räumlichkeiten für eine Tagespflege und Sozialstation sowie weitere Wohnräume entstehen. Dem Bedarf Rechnung tragend wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Rat der Gemeinde Geeste hat beschlossen, ein Ortskernentwicklungskonzept für den Ortskern in Dalum erarbeiten zu lassen. Dieses Konzept wurde in den letzten Jahren durch die Bürogemeinschaft WBR Wolbeck aus Lingen und Junker + Kollegen aus Osnabrück erstellt und vom Rat am 02.07.2020 beschlossen.

Auf der Basis dieses Konzeptes wurde in den vergangenen Monaten als erster Umsetzungsschritt ein Planentwurf für den Rathauspark erarbeitet, der Grundlage für den Förderantrag in dem Programm Zukunftsräume Niedersachsen war und in den kommenden Wochen umgesetzt wird. Als zweiter Schritt aus dem Ortskernentwicklungskonzept soll nunmehr eine Nachverdichtung des Kirchengeländes erfolgen. Durch die hier vorgesehene Innenentwicklung wird der bisher untergenutzte Bereich maßvoll nachverdichtet und mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude ergänzt.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotop sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Bebauung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen

chen Entwicklung vereinbar. Die übrigen Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Ortsbild und dienen der Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben.

Der Vorhabenträger wird die vorhandene Buchenhecke erhalten bzw. Ersatz anpflanzen, sollte sie die Baumaßnahme nicht überstehen. Auch der markante Baumbestand soll erhalten bleiben und durch zusätzliche Bäume ergänzt werden. Innerhalb des Baufeldes sind mehrere Bäume betroffen, die für das Bauvorhaben entnommen werden müssen. Als Ersatz werden auf dem Baugrundstück entlang der Straße Wietmarscher Damm sowie der Huberta-Roggendorf-Straße hochstämmige standortgerechte Laubbäume gepflanzt.

Vorgesehen sind 14 Stellplätze in einer Tiefgarage sowie bis zu 28 Stellplätze oberirdisch, sodass für die geplanten 13 Wohnungen und die Tagespflege nebst Sozialstation ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Nach Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 28.06.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.07.2022 bis 12.08.2022 öffentlich ausgelegt, parallel wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Industrie- und Handelskammer vertritt die Meinung, dass der festgestellte Lärmkonflikt zwischen einer möglichen Wohn- und der langjährig bestehenden Gewerbenutzung der Gaststätte in der schalltechnischen Untersuchung nicht ausreichend gelöst ist. Es bleibe zu befürchten, dass die vorliegende Planung die familiengeführte Gaststätte in ihrer gewerblichen Tätigkeit und ihren betrieblichen Abläufen einschränkt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Nutzungskonflikte wurde eine Überarbeitung der Planung in Bezug auf eine Erhöhung des Abstandes zwischen schutzwürdiger und emittierender Nutzung angeregt. Ebenso sei ein Hinweis auf die angrenzende Gaststätte und die dadurch auftretenden Emissionen in die Miet-/Grundstücksverträge aufzunehmen. Mit Blick auf verstärkte Aktivitäten im Zusammenhang mit der Innenverdichtung sind jedoch die definierten Auflagen in der schalltechnischen Untersuchung des Büros HeWes Umweltakustik GmbH vom 17.03.2022; Projekt-Nr. 2021-029 (2021-029 - t3 Gutachten)) geeignet, ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen zu gewährleisten. Mit den genannten Schallschutzmaßnahmen, die ausschließlich an der geplanten Bebauung umzusetzen sind, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl Tags als auch in der lautesten Nachtstunde an allen Fassaden und Stockwerken der geplanten Bebauung eingehalten. Durch die im Gutachten beschriebenen und in den Bebauungsplan aufgenommenen Auflagen wird zudem vermieden, dass Gewerbebetriebe nachträglich mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Der Anregung, einen Hinweis auf die angrenzende Gaststätte und die dadurch auftretenden Emissionen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

Im Übrigen erfolgten Hinweise und Anregungen, die in die Planung bzw. bei der späteren Erschließung aufgenommen wurden bzw. werden, sodass der Bebauungsplan nunmehr als Satzung beschlossen werden kann.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Vorhabenträger hat mit der Gemeinde Geeste eine Planvereinbarung abgeschlossen. Die Kosten des Planverfahrens werden entsprechend der Planvereinbarung von dem Vorhabenträger übernommen.

#### **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. 83 "Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße" OT Dalum inklusive Begründung wird als Satzung beschlossen.
- c) Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

**Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 83 „Nördlich Huberta-Roggendorf-Straße“

Begründung

Abwägung

Schallgutachten

Bodengutachten

Planentwurf