

Gemeinde Geeste
Der Bürgermeister
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

Vorlage - 600/017/2023

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	14.06.2023
Verwaltungsausschuss	20.06.2023

Bebauungsplan Nr. 75 "Östlich Herrenmoor" OT Gr. Hesepe
hier: Auslegungsbeschluss

öffentlicher Tagesordnungspunkt

Darstellung des Sachverhaltes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Östlich Herrenmoor“ liegt im Ortsteil Groß Hesepe südlich der Straße „Georg-Klasmann-Straße“, sowie östlich der Straße „Herrenmoor“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 70, 71 und 72 der Flur 23 der Gemarkung Groß Hesepe zu einer Größe von ca. 7.329 m².

Die Flurstücke liegen mit einem Teil ihrer Grundstücksfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Hesepemoor-Mitte“, auf dessen Basis das Flurstück 72 teilweise bereits bebaut wurde. Der Bebauungsplan lässt für die ca. 85 m tiefen Grundstücke jedoch lediglich eine Bebauung entlang der Straße „Herrenmoor“ mit einer Tiefe von 20 m zu. Um jedoch später eine Nachverdichtung ermöglichen zu können, hat der Plangeber seinerzeit bereits den Ansatz einer Planstraße berücksichtigt.

Diesen Gedanken möchten die Grundstückseigentümer nun aufnehmen und die Grundstücke im hinteren Bereich einer Bebauung zuführen. Neben den bereits zulässigen drei Wohnhäusern entlang der Straße „Herrenmoor“ sollen 5 weitere Ein- oder Doppelhäuser entstehen. Die hierfür erforderliche Planstraße soll entsprechend dem anliegenden Planentwurf zwischen den Flurstücken 70 und 71 angelegt werden.

Im Vorfeld wurde mit allen Grundstückseigentümern der Grundstücke östlich der Straße „Herrenmoor“ gesprochen und auf die Möglichkeit der Nachverdichtung hingewiesen. Mit den Eigentümern der Grundstücke südlich der Grabenparzelle konnte jedoch keine Einigung erzielt werden. Die Grabenparzelle bietet aus städtebaulichen Gründen allerdings die notwendige Zäsur, um ein entsprechendes Quartier bilden zu können. Durch dieses Quartier kann in ausreichendem Maß zusätzliches Wohnbauland für Groß Hesepe – Moormitte zur Verfügung gestellt werden.

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. Somit 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.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Wohnhäusern geschaffen und damit der bereits bestehende Siedlungsbereich im Osten der Siedlung kleinteilig ergänzt werden.

Da sich das Plangebiet aufgrund seiner direkten Lage zur Siedlung Moormitte in den Siedlungszusammenhang einfügt, sind die Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Davon abgesehen werden Flächen in Anspruch genommen, die keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft vorweisen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und orientiert sich damit an die Bebauung im Umfeld. Das Plangebiet soll sich zu einem kleinteiligen Wohngebiet entwickeln und der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachkommen. Demensprechend wird festgesetzt, dass Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, um der Zielsetzung eines kleinteiligen, ruhigen Wohngebietes gerecht zu werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Wohngebiet gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden. Die GRZ beträgt 0,4 und entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Orientierungswert. Sie wurde unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Bei ähnlichen Baugebieten hat sich gezeigt, dass auch bei einer GRZ von 0,4 noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück verbleiben. 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. Zudem werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Auch die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die vorliegenden Unterlagen zur Auslegung zu beschließen.

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. 75

Begründung nebst Anlagen