

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

**Vorlage - 600/031/2023**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planen, Bauen und Klimaschutz	28.09.2023
Verwaltungsausschuss	05.10.2023

**Bebauungsplan Nr. 23 "Südlich Kottenkamps-Sand"**  
**hier: Auslegungsbeschluss**

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Die Servicebetrieb Geeste-Entwicklung-GmbH hat eine landwirtschaftliche Fläche (Gemarkung Geeste, Flur 7, Flurstück 6, Größe 26.488 qm) für die Schaffung von zusätzlichem Bauland im Ortsteil Geeste erworben.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Ortsteils Geeste führt diese Fläche das nördlich gelegene Baugebiet „Kottenkämpfe“ in südliche Richtung fort.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Südlich Kottenkamps-Sand“, in der oben beschriebenen Form beschlossen. Daraufhin wurden in der Zeit vom 11.05.2021 bis 14.06.2021 die Behörden und die Träger öffentlicher Belange sowie vom 21.04.2021 die Öffentlichkeit am Verfahren beteiligt. Parallel wurden die erforderlichen Gutachten und der Umweltbericht erstellt.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baugebiete in südlicher Richtung. Sie nutzt eine verbleibende Freifläche am südlichen Ortsrand zur maßvollen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches. Das bereits ausgewiesene Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 „Kottenkämpfe“ und dem westlich hieran angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 „Steinbree“ wird in südliche Richtung weiterentwickelt. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich der Ortschaft Geeste.

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v.g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist. Darüber hinaus sind innerhalb des WA4 Mehrparteiegebäude und innerhalb des WA5 kleinere Baukörper

(sogenannte Tiny-Houses) zulässig.

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.

Die Gestalterischen Festsetzungen gem. § 84 Abs. 3 NBauO orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen (hier insbesondere mit Blick auf die nördlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 19 „Steinbree“ und Nr. 58 „Kottenkamp“).

Zudem sind auf einer Teilfläche Häuser in Holzbauweise zulässig.

Verwaltungsseitig wird nunmehr vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 23 „Südlich Kottenkamps-Sand“, mit den vorliegenden Unterlagen im Internet zu veröffentlichen sowie öffentlich auszulegen.

**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:**

Der vorliegende Vorentwurf wird als Entwurf und mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats zur Veröffentlichung im Internet beschlossen, zusätzlich werden die Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

**Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 23

Begründung nebst Anlagen