

Gemeinde Harsum
Der Bürgermeister
Az.: 61 26 10 (4)
vom 10.04.2015

Datum der Sitzung	Organ
20.04.2015	VA

Internet: JA NEIN

Vorlage Nr. 23/2015

Bebauungsplan Nr. 15 „Nördl. Martinstraße“, Ortschaft Borsum i.V.m. der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3 „Riehlackern II“

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- b) Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
- d) Beschluss zur Durchführung eines kombinierten und zeitgleichen Verfahrens von b) und c)**
- e) Auftragserteilung/Kostenübernahme**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

<input type="checkbox"/> Erträge	<input type="checkbox"/> Einzahlungen	<input checked="" type="checkbox"/> Aufwendungen	<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlungen		
Betrag	Produktkonto	Jahr	Betrag	Produktkonto	Jahr
				511000.443100	2015

Die Mittel stehen zur Verfügung
 Haushaltsansatz: **80.000,00 €**

<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nicht zur Verfügung	Deckungsvorschlag
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung	
Teilbetrag: €	
	Produktkonto: Produktkonto: Produktkonto:
	Sichtvermerk Kämmerin

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Nördl. Martinstraße“, Ortschaft Borsum, i.V.m. der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3 „Riehlackern II“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
- c) Der Bebauungsplan Nr. 15 „Nördlich Martinstraße“ i.V.m. der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 3 „Riehlackern II“ ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit Begründung und Umweltbericht öffentlich auszulegen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die unter b) und c) beschlossenen Verfahrensschritte in einem kombinierten Verfahren zeitgleich durchzuführen.
- e) Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro SRL Weber, Hannover, beauftragt.

Sachbericht zur Vorlage-Nr. 23/2015

Die Gemeinde beabsichtigt, im Nordosten von Borsum den Bereich östlich der "Feldstraße" zwischen "Martinstraße", "Berliner Straße" und "Neisser Straße" für eine wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum stellt in dieser Zone bereits "Wohnbauflächen" dar.

Es ist geplant, nach Rückbau der bestehenden Gewächshäuser der Gärtnerei zunächst die Flächen zwischen der "Martinstraße" und der Verlängerung der "Berliner Straße" für ein Wohngebiet bereitzustellen. Im gleichen Zuge sollen für das Jugendheim an der "Martinstraße" bessere Parkmöglichkeiten im Umfeld des Gebäudes geschaffen werden, um den Parkdruck auf die "Martinstraße" bei öffentlichen Veranstaltungen zu verringern. Gartenflächen östlich der ehem. Gärtnerei werden im Sinne einer vorsorgenden Planung in das Gebiet aufgenommen, um eine zukünftige Erschließung zu ermöglichen.

Im Korridor zwischen "Berliner Straße" und "Feldstraße" soll zunächst nur im Bereich des Flurstücks 11 eine Wohnbebauung ausgewiesen werden. Für eine später mögliche Erweiterung nach Osten werden entsprechende Straßenanschlüsse vorgehalten.

Der Spielplatz und der Sportplatz an der "Berliner Straße"/"Feldstraße" sollen jeweils verlegt werden: der Spielplatz soll dem Jugendheim zugeordnet werden; der Bolzplatz soll außerhalb des Plangebietes, z.B. im Bereich der Grundschule, eingerichtet werden, um Nutzungskonflikte durch Schallemissionen zu vermeiden. Da der Spielplatz innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 "Riehlackern II" liegt, wird der Bebauungsplan in einer 1. Änderung im gleichen Verfahrensgang angepasst. Statt einer Spielplatzfläche wird "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die für das Gebiet erforderliche Regenrückhaltung soll im Norden an der "Neisser Straße" errichtet werden.

Derzeit ist geplant, den Bereich des Jugendheims über die "Martinstraße", die Wohnbebauung im mittleren Bereich über den Anschluss an die "Berliner Straße" und den nördlichen Bauabschnitt über den Anschluss an die "Neisser Straße" verkehrlich zu erschließen.

Die einzelnen Abschnitte des Baugebietes sollen durch eine Fußwegeverbindung von Süd nach Nord miteinander verbunden werden; ebenso ist der Anschluss über eine bestehende Wegeparzelle nach Westen zur "Feldstraße" geplant. Dadurch wird eine Vernetzung auf "kleinem Wege" abseits der größeren Straßen erreicht, die gerade auch für (Schul-)Kinder attraktiv ist und zur Wohnlichkeit beiträgt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die wechselseitige Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen zu klären. Auf der Südseite der "Martinstraße" befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, mit Pferdehaltung und Getreidetrocknung. Des Weiteren kann mit Schallemissionen durch die Nutzung des Jugendheims (z.B. Musizieren; Veranstaltungen auf den Freiflächen; Parken) gerechnet werden. Hierzu wird ein schalltechnisches Gutachten beauftragt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt sind im Rahmen eines Umweltberichtes darzustellen und zu bewerten. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu bestimmen und dafür geeignete Flächen bereitzustellen. Es ist zu untersuchen, ob durch die Inanspruchnahme bislang ackerbaulich oder gärtnerisch genutzter Flächen geschützte Tierarten betroffen sind.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum wird für diesen Bereich im Rahmen einer 34. Änderung in Teilbereichen angepasst. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Nördl. Martinstraße" i.V.m. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Riehlackern II" werden im Parallelverfahren geführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Riehlackern II" sind in der Anlage 1, das geplante Baukonzept ist in der Anlage 2 dargestellt.

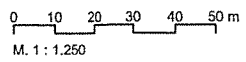
Für das neu zu entwickelnde Wohnbaugelände soll "Allgemeines Wohngebiet" in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen werden. Der Bereich zwischen Jugendheim und Schule soll, der derzeitigen Nutzung entsprechend, als "Mischgebiet" ausgewiesen werden.

Um einen Anschluss an die bestehenden B-Pläne "Im Dorfe Nord" bzw. "Riehlackern" zu erreichen, werden auch die bestehenden Grundstücke zwischen "Feldstraße" und "Martinstraße" miteinbezogen. Es soll entsprechend des Bestandes "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Der Fachausschuss hat die Vorüberlegungen zu dem Baugelände in seiner Sitzung vom 26.02.2015 zur Kenntnis genommen und auf eine weitere Beteiligung im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses verzichtet.

Kemnah

Anlagen



M. 1 : 1.250

ANLAGE 1
zur Beschlussvorlage



GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN NR. 15

GELTUNGSBEREICH
der 1. Änderung des
BEBAUUNGSPLANS NR. 3
"Riehlackern II"

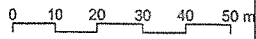
Gemeinde Harsum Ortschaft Borsum
B-PLAN NR. 15 nordöstl. Martinstraße
i.V.m. B-PLAN Nr. 3 "Riehlackern II", 1. Änd.

- GELTUNGSBEREICHE

M. 1:1.2.500 Stand 04.15

Planungsbüro SRL WEBER Spinozastr. 1 30625 Hannover
Tel. 0511-856580 Fax 0511-8565899 email@srl-weber.de

ANLAGE 2
zur Beschlussvorlage



NORDEN

Gemeinde Harsum Ortschaft Borsum
B-PLAN NR. 15 "nordöstl. Martinstraße"
i.V.m. B-PLAN Nr. 3 "Riehlackern II", 1. Änd.

- BEBAUUNGSKONZEPT

M. 1:1.250 Stand 04.15

Planungsbüro SRL WEBER Spinozastr. 1 30625 Hannover
Tel. 0511-856580 Fax 0511-8565899 email@srl-weber.de

