

Gemeinde Harsum
Der Bürgermeister
 Az.: 61 26 10 (4)
 vom 28.11.2016

Datum der Sitzung	Organ
08.12.2016	BUGA
12.12.2016	VA
15.12.2016	RAT

Internet: JA NEIN

Vorlage Nr. 70/2016

Bebauungsplan Nr. 25 „Ährenkamp“, Ortschaft Harsum

- a) Beratung und Beschlussfassung über die anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
- b) Beratung und Beschlussfassung über die anlässlich der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen
- c) Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und Beschluss zur Begründung mit dem Umweltbericht

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

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

Die Mittel stehen zur Verfügung
 Haushaltsansatz: €

<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 Rat der Gemeinde Harsum nimmt zu den anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wie in der Anlage 1 vorgeschlagenen Stellung (Abwägung)
- b) Der Rat der Gemeinde Harsum nimmt zu den anlässlich der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wie in der Anlage 2 vorgeschlagenen Stellung (Abwägung)
- c) Der Rat der Gemeinde Harsum beschließt den Bebauungsplan Nr. 25 „Ährenkamp“ mit textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung, sowie die Begründung mit Umweltbericht.

Sachbericht zur Vorlage-Nr. 70/2016

Die Gemeinde Harsum beabsichtigt, im Norden der Ortschaft Harsum ein Wohngebiet auszuweisen. Die Ortschaft Harsum bildet im Gemeindegebiet das Grundzentrum, an dem die Grundversorgung der Gemeinde u.a. für Wohnraum vorrangig bereitzustellen ist.

In den letzten Jahren wurden in der Ortschaft Harsum im Rahmen der Innenentwicklung die Bebauungsmöglichkeiten vorhandener Bebauungspläne erweitert, bestehende Reserven in Form von Baulücken oder Leerständen wurden, soweit eine Verfügbarkeit gegeben war, ebenfalls in Anspruch genommen.

Mittlerweile besteht in Harsum ein Fehlbedarf, der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 ausgeglichen werden soll. Hiermit werden Planungen weitergeführt, die bereits 2003 eine wohnbauliche Erweiterung im Norden vorbereitet hatten, jedoch wegen der Aufgabe der damals geplanten Nordumgehung vorerst nicht vollständig weitergeführt wurden. Mit den Neuplanungen kann an den Bebauungsplan Nr. 21 "Am alten Bahnhof" angeschlossen werden, der als erster Erschließungsabschnitt (im Zuge der Umwandlung des ehem. Zuckerfabriksgeländes) seinerzeit ausgebaut wurde.

Im Rahmen der Bürgerbefragung zum "Gemeindeentwicklungskonzeptes" (Mai 2014), wurde seitens der Bürger darauf hingewiesen, dass neben dem Einfamilienhausbau auch andere Wohnformen (wie der Geschosswohnungsbau, Seniorenwohnen) Berücksichtigung finden sollten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen vom "Unsinnbach" und im Osten vom "Koppelweg" begrenzt. Er schließt an das bestehende Straßennetz mit den Straßen "Milchberg", "Kampstraße", "Koppelweg" und "Zur Zuckerfabrik" an und soll den vorhandenen Ortsrand abschließen. Ein zweiter, östlich gelegener Geltungsbereich umfasst Flächen für den Lärmschutz.

Als Rahmenbedingungen sind die nordwestlich gelegene Kläranlage, sowie die östlich verlaufende Bahnlinie, und das östlich daran anschließende Industriegebiet mit evtl. Emissionen aus Geruch und Schall zu beachten. Es sind Gutachten zu Schall und Geruch in Auftrag gegeben worden. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen (am Gebäude) erforderlich werden. Des Weiteren werden begleitend zur Bahnstrecke Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) durchgeführt. Das Geruchsgutachten stellt fest, dass in Bezug auf die Kläranlage die Grenzwerte deutlich unterschritten werden; damit ist eine Verträglichkeit gegeben.

Das Baukonzept sieht in der südlichen Lage im Anschluss an die bestehende Bebauung Geschosswohnungsbau vor. Für zwei Grundstücke besteht das Interesse von zwei Wohnungsbaugesellschaften, hier seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen, und betreutes Wohnen mit Tagespflegeeinrichtung zu errichten.

Die nördlich anschließenden Grundstücke werden für Einfamilienhäuser / Doppelhäuser ausgewiesen, so dass eine höhenmäßige Abstufung zum Landschaftsraum erreicht wird. Die einzelnen Bauabschnitte werden durch Grünstreifen mit Baumpflanzungen (in Verlängerung "Milchberg") und durch eine durchgehende Grünfläche im östlichen Bereich gegliedert. Für den westlichen Bauabschnitt entsteht ein Platzraum mit Spielfläche, des Weiteren wird im Verlauf des östlichen Grünstreifens ein

Spielplatz eingerichtet. Im Westen befinden sich das Regenrückhaltebecken, sowie Ausgleichsflächen. Diese liegen in Nachbarschaft zum "Unsinnbach". Mit einer Brücke zum "Berliner Ring" soll eine fußläufige Verbindung hergestellt werden, mit Anbindung an Wege in die freie Landschaft bzw. ins Dorf. Das Baugebiet wird nach Norden durch einen öffentlich zugänglichen Pflanzstreifen in den Landschaftsraum eingebunden.

Das Plangebiet umfasst (mit Grünflächen, RRB) ca. 7,4 ha, mit rd. 6 ha für das Wohnen (Bauflächen und Straßenflächen). Entsprechend dem derzeit vorliegenden Vorentwurf könnten ca. 63 Einfamilienhäusern, ca. 8 Doppelhäuser (bei anderem Grundstückszuschnitt sind mehr Doppelhäuser möglich) und mind. 18-25 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt sind im Rahmen eines Umweltberichtes dargestellt und bewertet worden. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen z.B. für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope und Landschaftsbild werden teilweise im Plangebiet selbst bereitgestellt. Des Weiteren werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des "Bruchgrabenkonzeptes" des Landkreises Hildesheim umgesetzt. In Bezug auf den Feldhamster und die Brut- und Gastvögel ist ein Gutachten beauftragt worden, von Herbst 2015 – Frühjahr 2016 sind erforderliche Kartierungen durchgeführt worden. Im Bereich des Plangebietes wurden 4 Feldhamsterbaue festgestellt, sowie ein Rebhuhnpaar und zwei Reviere der Feldlerche. Hierfür werden im näheren Umfeld Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden, es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Das Beteiligungsverfahren wurde im September / Oktober 2015 durchgeführt. Der Abwägungsvorschlag ist in **Anlage 1** dargestellt.

Das sich anschließende Beteiligungsverfahren der öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist im Oktober / November 2016 durchgeführt worden. Eingegangene abwägungsbeachtliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in **Anlage 2** zur Beschlussvorlage aufgeführt, über die im Rahmen der Abwägung zu befinden ist.

Nach den Beteiligungsverfahren wird vorgeschlagen, für den Bebauungsplan Nr. 25 „Ährenkamp“ den Satzungsbeschluss zu fassen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum ist mittlerweile für diesen Bereich im Rahmen einer 33. Änderung angepasst worden. Die Genehmigung durch den Landkreis Hildesheim liegt vor, der Plan ist bekanntgemacht und damit wirksam.

Litfin

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange
- Anlage 2: Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen der öffentl. Auslegung