

Gemeinde Harsum
Der Bürgermeister
 Az.: 61 20 10 (4)
 vom 24.05.2017

Datum der Sitzung	Organ
31.05.2017	BuGEA
12.06.2017	VA

Internet: JA NEIN

Vorlage Nr. 22/2017

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Oynhausen“, Ortschaft Harsum

- a) **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.06.2012**
- b) **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Aufstellungsverfahren)**
- c) **Beschluss zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 3**
- d) **Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB**
- e) **Beschluss zur Durchführung eines kombinierten und zeitgleichen Verfahrens von b) und c)**
- f) **Auftragserteilung/Kostenübernahme**

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

<input checked="" type="checkbox"/> Erträge <input checked="" type="checkbox"/> Einzahlungen			<input checked="" type="checkbox"/> Aufwendungen <input checked="" type="checkbox"/> Auszahlungen		
Betrag	Produktkonto	Jahr	Betrag	Produktkonto	Jahr
8.500,- €	511000.346100	2017	8.500,- €	511000.4431000	2017
	0 /			511000.7431000	
	511000.646100				
	0				

Die Mittel stehen zur Verfügung
 Haushaltsansatz: 50.000,- €

<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nicht zur Verfügung	Deckungsvorschlag
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung	
Teilbetrag: €	
	Produktkonto: 511000.3461000
	Produktkonto: 511000.6461000
	Produktkonto:
	Sichtvermerk Kämmerin

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- a) Der Verwaltungsausschuss hebt den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 20.06.2016 auf.

- b) Vorbehaltlich der Kostenübernahme durch den Investor beschließt der Verwaltungsausschuss erneut die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Harsum-Ost“, Ortschaft Harsum, gemäß § 2 Abs.

1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren

- c) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs.2 Ziffer 3 zu beteiligen.
- d) Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Oynhausen“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB BauGB mit Begründung öffentlich auszulegen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von einer Umweltprüfung wird abgesehen
- e) Die Verwaltung wird beauftragt, die unter c) und d) beschlossenen Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in einem kombinierten Verfahren zeitgleich durchzuführen.
- f) Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro SRL Weber, Hannover, beauftragt.

Sachbericht zur Vorlage-Nr. 22/2017

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen" umfasst in seinem südlichen Bereich das Nahversorgungszentrum östlich der „Peiner Landstraße“ und südlich der „Carl-Zeiss-Straße“. Der Bebauungsplan weist hier seit seiner 2. Änderung ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum / großflächiger Einzelhandel“ aus. Innerhalb der 8. und 9. Änderung wurden bereits Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt, um insbesondere im westlichen Bereich die Errichtung eines Discounters (Netto) zu ermöglichen. Der Netto-Standort am „Morgenstern“ soll aufgegeben und mit größerem Angebot in das Nahversorgungszentrum (in Nachbarschaft zu Rewe, Bekleidungsfachmärkten, Spielothek) verlagert werden.

Das Vorhaben soll jetzt umgesetzt werden. Innerhalb der Ausführungsplanung wurde ermittelt, dass auf die Anlage eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens südlich des Baukörpers verzichtet und dafür eine unterirdische Regenrückhaltung unterhalb des Parkplatzes nordöstlich des zukünftigen Gebäudes errichtet werden soll. Im Bereich der unterirdischen Regenrückhaltung ist die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage nicht möglich.

Im Zuge des Entwässerungsantrages des Vorhabenträgers wurde durch den Landkreis Hildesheim darauf hingewiesen, dass bereits im Bestand die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die zu pflanzenden Bäume im gesamten Sondergebiet unzureichend umgesetzt worden seien. Die Festsetzung sieht vor, dass je 4 Stellplätze ein Laubbaum in einer Pflanzfläche von 12 qm anzupflanzen ist, und dass die Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen anzuordnen sind. Der Landkreis wies des Weiteren darauf hin, dass nach dem vorliegenden Einstellplatznachweis des Vorhabenträgers nach dieser Festsetzung Einstellplätze entfallen müssten, die aber notwendigerweise bei der geplanten Verkaufsflächengröße nachzuweisen seien. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen konnte nicht in Aussicht gestellt werden, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Zur Umsetzung des Vorhabens müssten die bestehenden Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu den Bäumen innerhalb der Stellplatzfläche gelockert werden. Zielsetzung der Festsetzung ist bislang, das Ortsbild und das Kleinklima zu verbessern, indem eine Belebung der einförmigen und weiträumig hochversiegelten Parkplatzflächen erreicht wird, durch Grün und z.B. Schattenspende im Sommer.

Es könnte nunmehr der Verteilungsschlüssel der anzupflanzenden Bäume von 1 Baum auf 4 Stellplätze auf z.B. 1 Baum auf 6 Stellplätze herabgesetzt werden. Des Weiteren könnte die Festsetzung aufgehoben werden, dass die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen anzuordnen sind, so dass auch Bäume randlich gepflanzt und angerechnet werden können.

Zusätzlich könnte zugelassen werden, dass Baumpflanzungen nicht innerhalb der Stellplatzfläche, sondern an beliebiger Stelle auf dem Grundstück angeordnet werden können (jedoch nicht innerhalb bereits bestehender festgesetzter Pflanzbindungen).

Das Maß der Rücknahme ist innerhalb des Verfahrens zu bestimmen, die bestehenden und geplanten Stellplätze bzw. Baumpflanzungen sind miteinander ins Verhältnis zu setzen.

Die Rücknahme von Festsetzungen zu den Bäumen wird keinen Kompensationsbedarf nach BNatSchG erzeugen, weil der B-Plan Nr. 19 vor Einführung der Eingriffsregelung aufgestellt und die diesen Bereich betreffenden, folgenden Änderungen im Verfahren nach § 13 a BauGB (ohne Umweltprüfung) oder ohne Eingriffsregelung durchgeführt worden sind, und auch dieses Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB erfolgen kann.

Jedoch müsste abgewogen werden, ob dennoch ein „Ausgleichsbedarf“ dadurch gesehen wird, dass kommerziellen Interessen ein Vorrang eingeräumt wird, durch den ein Verlust städtebaulicher und grünordnender Qualitäten verursacht wird.

Dadurch, dass das bislang im Bebauungsplan geplante Regenrückhaltebecken nicht mehr erforderlich sein wird, soll innerhalb dieses Änderungsverfahrens in Bezug auf die südlich des Neubaus festgesetzte „private Grünfläche“ die Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ aufgehoben und durch „Parkanlage“ ersetzt werden. Die bestehenden Pflanzbindungen könnten hier erweitert werden, zumal eine Versiegelung durch ein Beckenbauwerk entfällt (s.o.).

Das Änderungsvorhaben lässt sich nach § 13 a BauGB als "Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchführen, weil die in der 10. Änderung des Bebauungsplans möglichen überbaubaren Grundflächen unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm bleiben (GRZ 0,9 bei 21.730 qm Sondergebietsfläche = 19.560 qm < 20.000 qm).

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan kann deshalb nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Als weitere Bedingung ist unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ausgeführt, dass bei der Bauleitplanung die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes insbesondere zu berücksichtigen sind. Diese Gebiete sind weder im Bereich der Änderung des Bebauungsplans noch in ihrer engeren und weiteren Umgebung vorhanden.

Für den B-Plan Nr. 19 wurde bereits am 20.06.2012 eine 10. Änderung beschlossen, um im Bereich der Firma Schlote eine Zufahrt zu ermöglichen. Dieses Änderungsverfahren war durch geänderte Rahmenbedingungen nicht mehr erforderlich und wurde deshalb nicht zu Ende geführt. Es ist also zunächst der Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung vom 20.06.2012 aufzuheben und dann erneut zu fassen, entsprechend den geänderten Zielsetzungen.

Bezüglich der Kostenübernahme hat der Investor eine Überprüfung zugesagt. Um keine Zeit zu verlieren, erfolgt nun die vorbereitende Beschlussfassung ohne verbindliche Kostenzusage. Sofern die Übernahme der Kosten zugesagt wird, wird das Verfahren fortgeführt. Wird die Übernahme der Planungskosten abgelehnt, wird der Aufstellungsbeschluss wieder aufgehoben.

Anlagen:

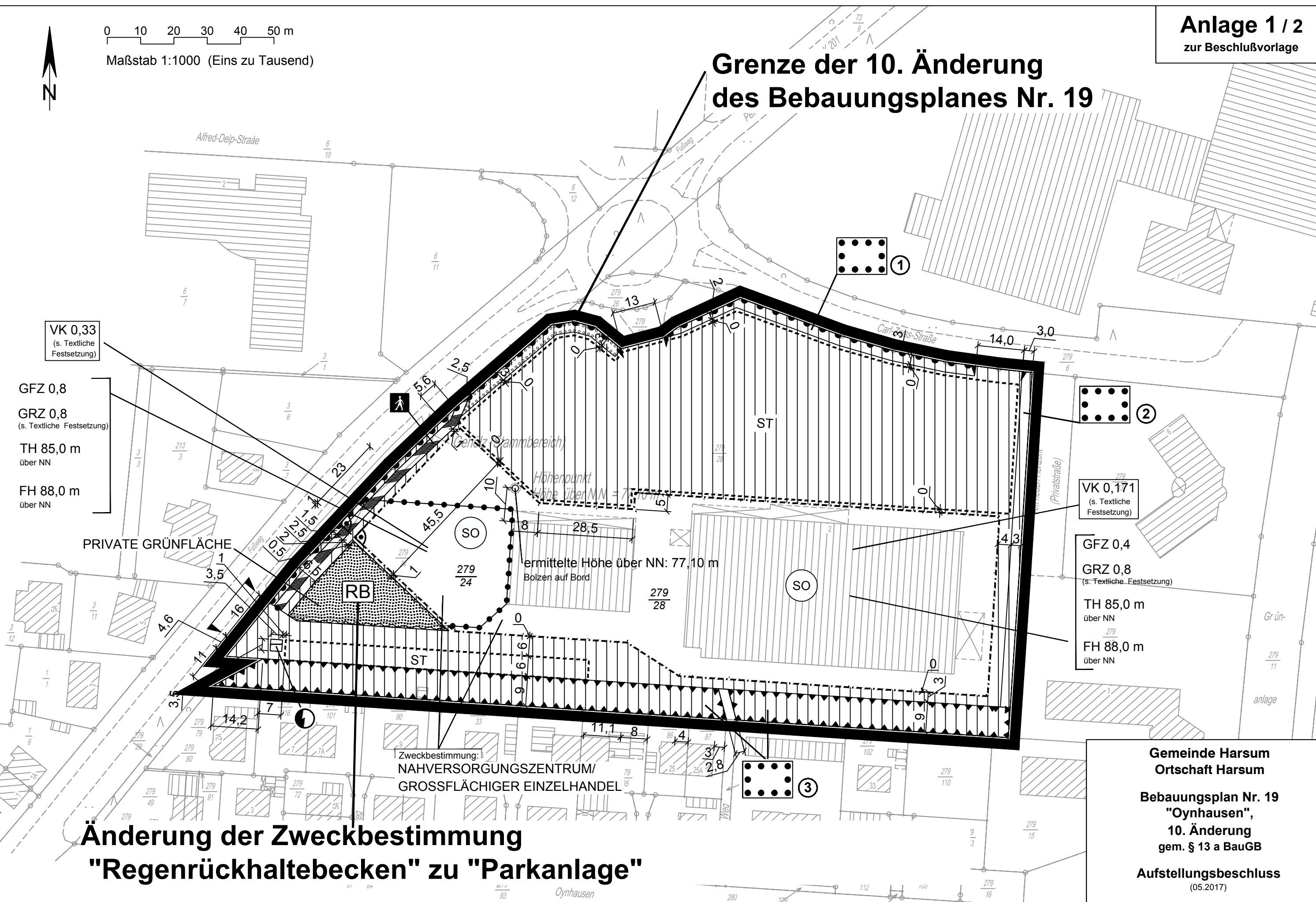
Anlage 1: Auszug aus der derzeit in diesem Bereich wirksamen 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, mit Plangebietsgrenze der 10. Änderung und den geplanten Änderungen.

Anlage 2: Auszug aus den derzeit in diesem Bereich wirksamen textlichen Festsetzungen mit der geplanten Änderung.

Litfin

**Grenze der 10. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 19**

0 10 20 30 40 50 m
Maßstab 1:1000 (Eins zu Tausend)



VK 0,33
(s. Textliche
Festsetzung)

GFZ 0,8
GRZ 0,8
(s. Textliche Festsetzung)
TH 85,0 m
über NN
FH 88,0 m
über NN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

RB

SO

ST

SO

Zweckbestimmung:
NAHVERSORGUNGSZENTRUM/
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL

VK 0,171
(s. Textliche
Festsetzung)

GFZ 0,4
GRZ 0,8
(s. Textliche Festsetzung)
TH 85,0 m
über NN
FH 88,0 m
über NN

Gemeinde Harsum
Ortschaft Harsum

Bebauungsplan Nr. 19
"Oynhausen",
10. Änderung
gem. § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss
(05.2017)

**Änderung der Zweckbestimmung
"Regenrückhaltebecken" zu "Parkanlage"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des "**Sonstigen Sondergebietes**" (SO) mit der Zweckbestimmung "**Nahversorgungszentrum / großflächiger Einzelhandel**" sind **Läden, Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe** zulässig.

Des Weiteren ist im "Sonstigen Sondergebiet" die Errichtung einer Spielothek (Internet-Cafe und Spielbörse) mit Geldspielgeräten auf einer Fläche von insgesamt 130 qm zulässig.

2. Die **Verkausflächenzahl (VK)** gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Maßgeblich ist die gesamte Grundstücksfläche, d.h. bei der Bemessung der Verkaufsfläche innerhalb des Flurstücks 279/24 (Flur 4, Gemarkung Harsum) ist die private Grünfläche und die Wegfläche (Fußgängerbereich) in die Grundstücksfläche mit einzubeziehen.
Bei der Bemessung der Verkaufsfläche innerhalb des Flurstücks 279/28 (Flur 4, Gemarkung Harsum) ist die Wegfläche (Fußgängerbereich) und die Fläche für Versorgungsanlagen in die Grundstücksfläche mit einzubeziehen.
3. Im "**Sonstigen Sondergebiet**" (SO) darf die **zulässige Grundfläche** von 0,8 gem. § 19 Abs. 4, Satz 3, Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen der in Satz 1 dieser Vorschrift genannten baulichen Anlagen um maximal 0,1 bis zu einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9** überschritten werden.
4. **Bauliche Anlagen** im "Sonstigen Sondergebiet" dürfen mit ihrem **First und der Traufe** die zulässig festgesetzten Höhen über Normal Null (NN) nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut, die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenhaut und Dachhaut.
5. Der im **Südwesten** des Änderungsbereichs festgesetzte **Ein- und Ausfahrtsbereich** darf nur durch Zulieferer und von Betriebsangehörigen genutzt werden.
6. Der auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes angelegte **Lärmschutzwall** ist in vorhandener Höhe zu erhalten.
7. Auf der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist je angefangene 10 lfd. Meter Pflanzfläche ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Diese Anpflanzung ist gleichmäßig und lückenlos als Baumreihe in einheitlicher Art wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 anzulegen.
Dabei sind Gehölze folgender Qualitäten zu verwenden:
- Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang.
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

8. Auf den Flächen für **Stellplätze** im **Sondergebiet** ist je 4 Stellplätze ein hochwachsender einheimischer Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1.

Es sind Gehölze folgender Qualitäten zu verwenden:

- Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

Zu ändernde textliche Festsetzung,
der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

Gemeinde Harsum
Ortschaft Harsum

Bebauungsplan Nr. 19
"Oynhausen",
10. Änderung
gem. § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss
(05.2017)

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19
"Oynhausen", 9. Änderung