

Gemeinde Harsum
 Der Bürgermeister
 Az. 61 26 10 (4) brs/wu
 vom 23.01.2012

Datum der Sitzung	Organ
09.02.2012	Bau-, Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss
27.02.2012	Verwaltungsausschuss
Internet: JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN <input type="checkbox"/>	

Vorlage Nr. 05/2012

- 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Oynhausen“, Ortschaft Harsum**
- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Aufstellungsverfahren)
 - b) Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - d) Beschluss zur Durchführung eines kombinierten und zeitgleichen Verfahrens von b) und c) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 - e) Auftragserteilung/Kostenübernahme

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

keine

<input type="checkbox"/> Einnahmen			<input type="checkbox"/> Ausgaben		
Betrag	Hhstelle	Jahr	Betrag	Hhstelle	Jahr

Die Mittel stehen zur Verfügung

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

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- a) Der Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Oynhausen“, Ortschaft Harsum, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Aufstellungsverfahren).
- b) Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.
- c) Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Oynhausen“ ist mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird abgesehen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die unter b) und c) beschlossenen Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in einem kombinierten Verfahren zeitgleich durchzuführen.
- e) Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro SRL Weber, Hannover, beauftragt. Der Antragsteller hat die dafür anfallenden Planungskosten in voller Höhe zu übernehmen.

Sachbericht zur Vorlage-Nr. 05/2012

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Oynhausen“ befindet sich in nordöstlicher Lage der Ortschaft Harsum und weist in seiner mittleren Zone ein „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum/Grossflächiger Einzelhandel“ aus.

An diesem Standort hat sich seit der für diese Nutzung erforderlichen 2. Änderung des B-Planes Nr. 19 (rechtswirksam im Jahr 2000) ein Nahversorgungszentrum mit Einkaufsmarkt und Discounter, sowie mit Drogeriemarkt, Textilgeschäft und Spielothek entwickelt. Der Geschäftsstandort bildet einen wichtigen Bestandteil der grundzentralen Versorgung für die Ortschaft und innerhalb des Gemeindegebietes von Harsum.

Kürzlich wurden durch eine weitere Änderung (8. Änderung) veränderte Absichten zur Erweiterung des Standortes entwickelt. Es wurde geplant, westlich der bestehenden Märkte ein neues Gebäude für einen Discounter zu errichten, weil die Größe der Räumlichkeiten des bestehenden Discounters den aktuellen Ansprüchen nicht mehr entsprach. In diesem Zusammenhang waren auch Umstellungen innerhalb der bestehenden Geschäftsstruktur geplant: der Textilmarkt soll um das freie Gebäude des Drogeriemarktes erweitert werden. Die frei werdenden Flächen des Discounters sollen durch die Ansiedlung eines neuen Drogeriemarktes genutzt werden.

Der Neubau des Discounters soll im westlichen Bereich des Grundstückes erfolgen, Im Rahmen der 8. Änderung der Sondergebietsausweisung war nach den Vorgaben des Investors eine zulässige Verkaufsfläche von 3.900 qm ausgewiesen worden.

Für die geplanten baulichen Erweiterungen und Umstellungen hat sich nun ergeben, dass für die umzusetzenden Geschäfte und deren aktuelle Flächenerfordernisse etwas mehr Verkaufsfläche (ca. 250 qm) als bisher angenommen, benötigt wird. Wenngleich diese Erhöhung der Verkaufsfläche keine wesentliche Veränderung zu dem darstellt, was bisher als bisheriger Ausbaurahmen veranschlagt worden ist, so muss aus planungsrechtlichen Gründen eine Anpassung zu dieser Festsetzung vorgenommen werden. Der Landkreis hält die Änderung für wesentlich, so dass eine Befreiung nach § 31 BauGB von der mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Verkaufsfläche nicht mitgetragen wird. Ohne eine planerische Anpassung werden die beabsichtigten baulichen Ergänzungen daher nicht vorgenommen werden können.

Der Landkreis Hildesheim wurde unter dem Aspekt der Raumordnung befragt, ob sich die Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche mit den Zielen der Raumordnung deckt. Dieses wurde der Verwaltung gegenüber bestätigt.

Es wird vorgeschlagen, die 9. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen. Das öffentliche Erfordernis zur Aufstellung der Änderung wird damit begründet, dass diese Veränderung ein Beitrag ist, die grundzentrale Versorgung der Gemeinde zu gewährleisten und dass insgesamt damit eine Stärkung eines bereits bestehenden und eingeführten Geschäftsstandortes erreicht werden kann.

Da dieses Vorhaben als Innenentwicklung betrachtet werden kann, lässt es sich nach den neuen rechtlichen Möglichkeiten in einem beschleunigten Aufstellungsverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung durchführen. Voraussetzung für diese Verfahrensart ist, dass die zulässige Grundfläche in dem Änderungsvorhaben des Bebauungsplanes unterhalb von 20.000 m² bleibt und dass keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Beide Voraussetzungen werden durch diese Änderung erfüllt.

Die einbezogenen Grundstücksflächen bleiben unterhalb von 20.000 qm.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Keine Anhaltspunkte bestehen infolge der Bebauungsplanaufstellung für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete i.S. des BNatG). Es wird daher vorgeschlagen die 9. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann nach § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Ortsrat Harsum wird gemäß § 55 g NGO im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

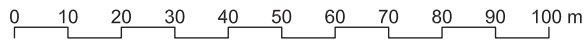
In der beigefügten Anlage ist der Geltungsbereich der 9. Änderung gestrichelt schwarz umrandet und die Veränderung deutlich gemacht worden.

Kemnah

Anlagen: 1 Lageplan

Gemeinde Harsum
Ortschaft Harsum

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



GFZ 0,4
GRZ 0,8
TH 85,0 m
über NN
FH 88,0 m
über NN
~~Zulässige
Verkaufsfläche
3.900 qm~~

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19

Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche von 3.900 qm auf 4.150 qm

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de

ermittelte Höhe über NN: 77,10 m
Bolzen auf Bord

Zweckbestimmung:
NAHVERSORGUNGSZENTRUM/
GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL

ANLAGE

