

**Gemeinde Harsum**  
**Der Bürgermeister**  
**Az.: 61 26 10 (3)**  
**vom 13.09.2012**

<b>Datum der Sitzung</b>	<b>Organ</b>
<b>20.09.</b>	<b>BUEVA</b>
<b>08.10.</b>	<b>VA</b>

Internet: JA  NEIN

**Vorlage Nr. 59/2012**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Harsumer Straße“, Gemeinde Harsum, Ortschaft Borsum**

**hier: Vorstellung von Planungsinstrumenten und -alternativen**

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:**

**keine**

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

Die Mittel stehen zur Verfügung  
 Haushaltsansatz: €

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

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsmodelle mit den Anliegern zu besprechen und auf dieser Basis einen Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss vorzubereiten.

Auf eine erneute Beratung im Fachausschuss wird verzichtet.

### **Sachbericht zur Vorlage-Nr. 59/2012**

Die Eigentümer der Flurstück 5/1, 3/3, 3/4 und 325/2, Flur 4, Gemarkung Borsum, beabsichtigen die derzeit als Gartenfläche genutzten Grundstücke in Wohnbauland umwandeln zu lassen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum setzt für diese Grundstücke „M“ (gemischte Baufläche) fest.

Der Wunsch der Anlieger, der bereits seit mehreren Jahren besteht, scheiterte bisher daran, dass die Zuwegung nur innerhalb der OD-Grenze geführt werden konnte. Des Weiteren war die Bauverbotszone nach dem Straßengesetz entlang der Kreisstraße einzuhalten.

Der Landkreis Hildesheim als zuständige Verkehrsbehörde hat nunmehr zugesagt, einer noch zu beantragende Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in westlicher Richtung bei einer beidseitigen Bebauung zuzustimmen. Hierdurch wird eine direkte Erschließungsmöglichkeit für die jeweiligen Grundstücke über die Kreisstraße K 204 eröffnet.

Die Eigentümer haben im Vorfeld signalisiert, die für das Planänderungsverfahren entstehenden Kosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. Erschließungsvertrages zu übernehmen. Entsprechende Regelungen befinden sich derzeit in Vorbereitung.

Der Rat der Gemeinde Harsum hat für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Haushalt 2012 ergänzende Haushaltsmittel bereit gestellt, so dass die Erstellung der notwendigen Planunterlagen nunmehr erfolgen kann.

Für die Umsetzung einer Wohnbebauung auf den Kleingartengrundstücken an der „Harsumer Straße“ bestehen nach Absprache mit dem Landkreis Hildesheim zwei Möglichkeiten, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist für das gesamte Vorhaben Voraussetzung. Wie eingangs beschrieben kann diese mittlerweile beim Landkreis unter bestimmten Voraussetzungen beantragt werden, was zu Beginn der Planungen 2005 noch nicht möglich war.

Ein Planverfahren nach § 13a BauGB (ohne Umweltbericht, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) kann für das Gebiet nicht durchgeführt werden, weil die Kleingartengrundstücke dem Außenbereich zugeordnet werden und damit keine „Innenentwicklung“ vorliegt.

#### **Variante A:**

#### **Aufstellung einer „IZBO-Satzung“**

Gem. § 34 des BauGB kann „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig“ sein, wenn es sich u.a. „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ und die Erschließung gesichert ist.

Die Gemeinde kann eine Satzung aufstellen, in der gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 2 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die eingezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Damit wird eine Überbaubarkeit ermöglicht. Es muss aber jedes einzelne Bauvorhaben durch den Landkreis geprüft werden, ob es sich in die Umgebung einfügt.

Innerhalb dieser Satzung ist nur eine straßenbegleitende, einreihige Bebauung möglich, wie sie in diesem Bereich prägend ist.

Dies führt zu relativ großen Baugrundstücken von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. In der Anlage, **Variante A**, sind 4 Grundstücke mit Einfamilienhäusern dargestellt, wobei 2 Grundstücke relativ schmal sind (ca. 14 m). Die Zufahrt erfolgt direkt von den einzelnen Grundstücken auf die „Harsumer Straße“, was zu vermehrtem Verkehr am Ortseingang führen kann.

Auch für die IZBO-Satzung ist ein Ausgleichserfordernis durch den Verlust von bestehenden Grünstrukturen bzw. die Inanspruchnahme des Bodens zu erwarten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesem Fall nicht erforderlich.

### **Variante B:**

#### **Aufstellung eines Bebauungsplanes; Änderung Flächennutzungsplan**

Alternativ kann die Gemeinde ein neues Bebauungskonzept im Rahmen eines Bebauungsplanes in diesem Bereich entwickeln. Hier könnte eine Bebauung auch in 2. Reihe ermöglicht werden. Dadurch werden kleinere Grundstücksgrößen von rund 650 m<sup>2</sup> erreicht.

Die Erschließung kann teilweise über einen Stichweg erfolgen, so dass am Ortseingang der Ein- und Ausfahrtsverkehr von den Grundstücken gebündelt wird und damit der Verkehr entlastet wird. In der Anlage ist ein Bebauungsvorschlag (**Variante B**) mit 5 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser dargestellt. Nachteilig ist, dass dieses eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfordern würde.

Ferner ist ein Umweltbericht zu erstellen, da durch den Verlust bestehender Grünstrukturen bzw. die Inanspruchnahme des Bodens ein Ausgleichserfordernis zu erwarten ist. Die Schallemissionen der Kreisstraße müssten eingeschätzt und ggf. berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich „gemischte Bauflächen“ aus. Im geplanten Bebauungsplan wird jedoch kein gewerblicher Anteil (z. B. Landwirtschaft) mehr vorhanden sein, so dass eine Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) erforderlich ist, dass sich nicht aus dem bestehenden Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt. In der näheren Umgebung ist keine aktive Landwirtschaft mehr vorhanden, so dass auch die Ausweisung eines größeren Bebauungsplangebietes als „Mischgebiet“ nicht mehr zutreffend wäre.

Der Flächennutzungsplan ist demnach gleichzeitig zu ändern.

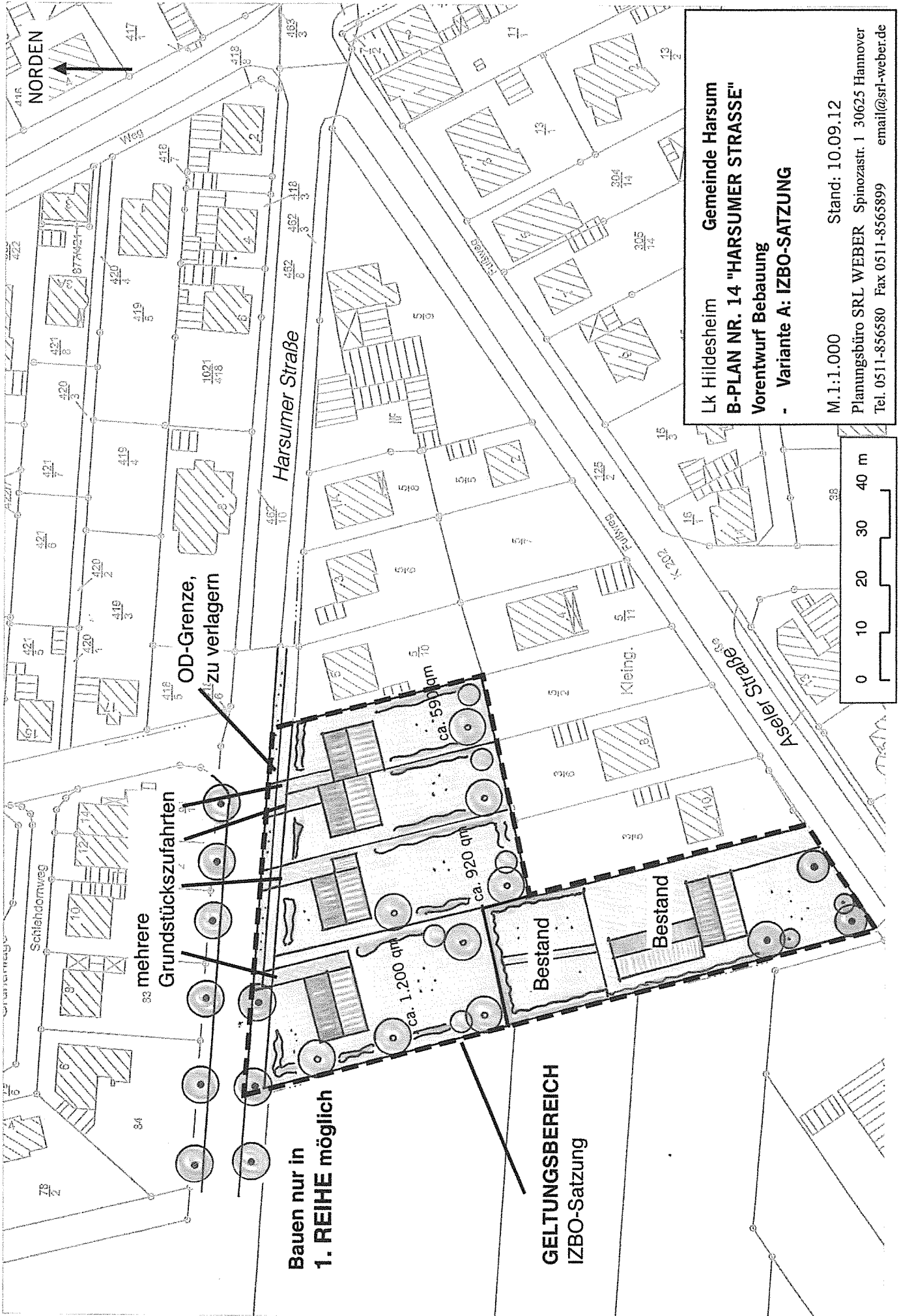
Die unterschiedlichen Planungsinstrumente sollen noch einmal erläutert werden. Da die bevorteilten Grundstückseigentümer die Kosten erstatten sollen, sollte die Verwaltung die beiden Modelle gegenüber den Eigentümern noch einmal vorstellen.

Falls diese nicht zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse bereit sind, wäre daher die IZBO-Satzung das zu favorisierende Planungsinstrument.

Falls diese Besprechung keine gravierenden Einwendungen ergibt, kann dann im Rahmen einer Ergänzungsvorlage der Aufstellungsbeschluss dem Verwaltungsausschuss zur Beschlussfassung zugeleitet werden. Eine erneute Beratung im Fachausschuss wird nicht für notwendig erachtet.

Kemnah

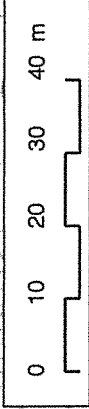
**Anlagen**



Lk Hildesheim      **Gemeinde Harsum**  
**B-PLAN NR. 14 "HARSUMER STRASSE"**  
 Vorentwurf Bebauung  
 - Variante A: IZBO-SATZUNG

M.1:1.000      Stand: 10.09.12

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



**Bauen nur in  
 1. REIHE möglich**

**GELTUNGSBEREICH  
 IZBO-Satzung**

**33 mehrere  
 Grundstückzufahrten**

**OD-Grenze,  
 zu verlagern**

Bestand

Bestand

ca. 1.200 qm

ca. 920 qm

ca. 590 qm

Harsumer Straße

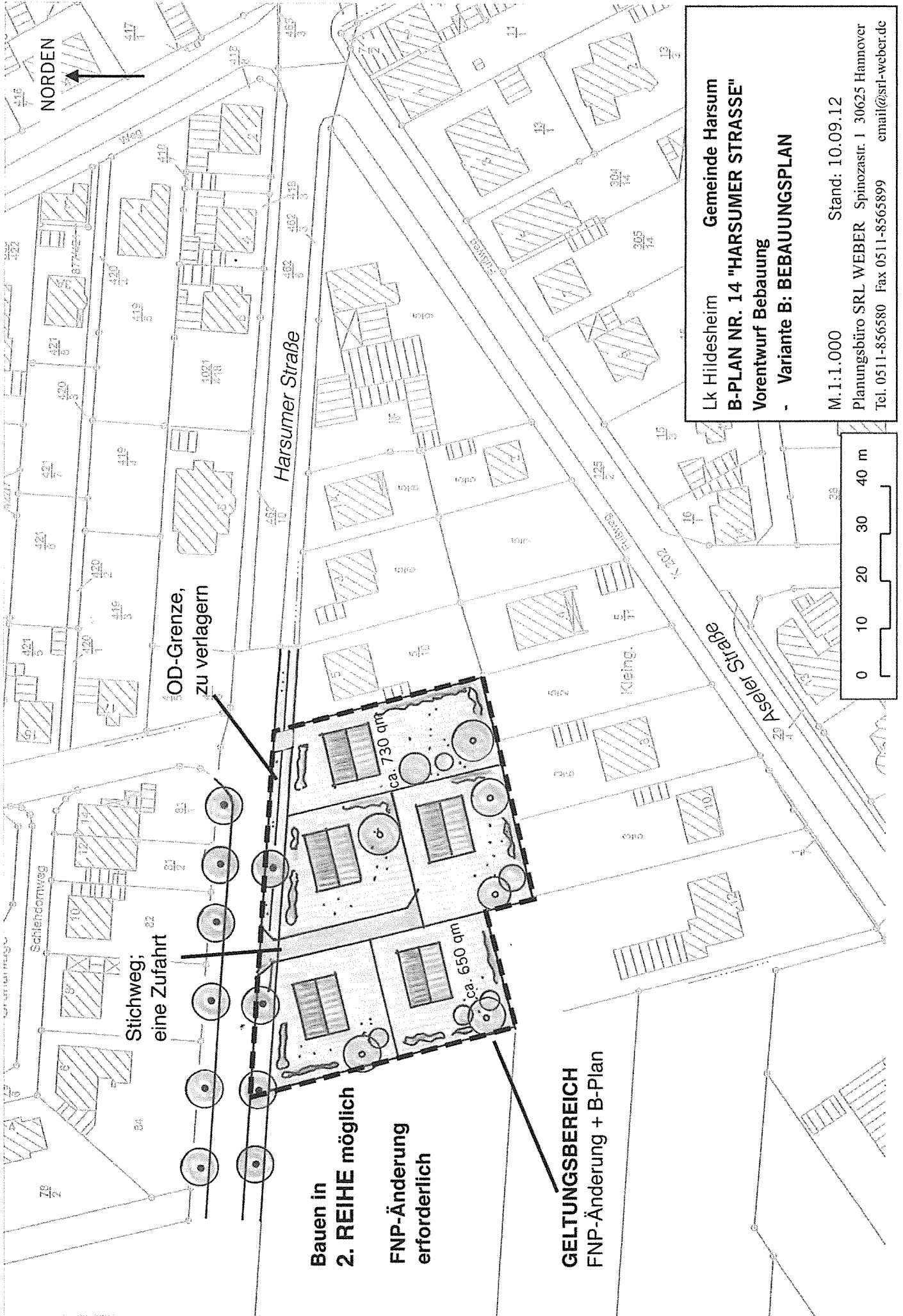
Aseler Straße

Kleing.

Feldweg

Weg

NORDEN



NORDEN

Harsumer Straße

Lk Hildesheim    Gemeinde Harsum  
**B-PLAN NR. 14 "HARSUMER STRASSE"**  
 Vorentwurf Bebauung  
 - Variante B: BEBAUUNGSPLAN

M.1:1.000    Stand: 10.09.12

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

Stichweg;  
eine Zufahrt

OD-Grenze,  
zu verlagern

Bauen in  
**2. REIHE** möglich  
FNP-Änderung  
erforderlich

**GELTUNGSBEREICH**  
FNP-Änderung + B-Plan

