

Kartenmaßstab ca. 1 : 7 000, Kartengrundlage DGK im Maßstab 1 : 5 000;
Vervielfältigungserlaubnis für Karte M. 1 : 5 000 erteilt durch Katasteramt
Hildesheim

ORTSCHAFT HARSUM

LANDKREIS HILDESHEIM

GEMEINDE HARSUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "OYNHAUSEN"

6. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit festge-
stellt.

Harsum, den 04.07.2008

GEMEINDE HARSUM
Der Bürgermeister

STAND: INKRAFTTRETEN

(Kemnah)

A B S C H R I F T

1.0 Planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, allgemeine Zielsetzungen

1.1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 in den Jahren 1990/91 hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, den verkehrstechnisch günstig an der Bundesstraße 494 gelegenen Raum östlich der "Peiner Straße" für gewerbliche Nutzungen zu erschließen. Am Nordrand der Straße "Oynhausen" sollte teilweise Raum für Wohnnutzungen entstehen. Gleichmaßen mußten im Übergang zu den südlich gelegenen Wohnnutzungen (Wohngebiet "Harsum-Ost") und den Einzelwohnsitzen an der "Peiner Landstraße" Begrenzungen der gewerblichen Nutzungen im Immissionsverhalten getroffen werden und für die geplanten Wohnnutzungen an der Bundesstraße 494 Maßnahmen für den Schallschutz vorgesehen werden.

Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und der Ausbau begonnen worden war, hat es 1994 mit einer 1. Änderung des Planes Umstellungen im südöstlichen Plangebiet gegeben. Es war zur Ansiedlung eines Unternehmens erforderlich, die Wohnbaufläche zugunsten der gewerblichen Nutzung etwas zurückzunehmen.

Mit einer 2. Änderung hat die Gemeinde in den Jahren 1999/ 2000 die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrum, das mittlerweile überwiegend errichtet ist, planungsrechtlich sichergestellt.

Im Zuge der Ausbauplanungen zum Wohnbauteilgebiet an der Straße "Oynhausen" haben sich hinsichtlich der Erreichbarkeit des Versorgungszentrums neue Möglichkeiten ergeben, die von der Gemeinde aufgegriffen wurden.

Es hatte sich die Bereitschaft ergeben, von Süden zwei fußläufige Verbindungen aus der Ortsmitte bzw. dem Wohnstandort "Harsum-Ost" zuzulassen. Damit können Bewohner aus diesem Bereich nun den Markt direkt zu Fuß oder per Rad ansteuern, ohne größere Umwege wie bisher in Kauf nehmen zu müssen. Die Wege wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der 3. Änderung aufgenommen.

Desweiteren wird im östlichen Bereich der Wohnbaufläche an der Straße "Oynhausen" das verbleibende Flurstück 279/22 hinsichtlich seiner Überbaumöglichkeiten überplant. Die für dieses Grundstück geltenden Bedingungen zur Bebaubarkeit waren so sehr einengend, dass eine Veräußerung kaum zu erreichen war.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 27.08.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim wurde die 3. Änderung rechtsverbindlich.

Eine ebenfalls rechtsverbindliche 4. vereinfachte Änderung hat die Möglichkeiten zum Betrieb einer Spielstätte im "Sondergebiet" eröffnet.

Abweichungen im Ausbau eines Wohngebäudes mit einem Wintergarten an der Straße "Oynhausen" machten 2006 die Aufstellung einer 5. vereinfachten Änderung erforderlich.

1.2 Nachdem der Bebauungsplan 1991 aufgestellt worden war, hat sich nördlich der "Carl-Zeiss-Straße" ein Betrieb der Metallverarbeitung niedergelassen. Der Betrieb befasst sich mit der Bearbeitung von Produkten aus metallischen Werkstoffen und der Montage einbaufertiger Komponenten. Abnehmer sind die Automobilindustrie und deren Systemlieferanten.

Der Ausbau des Standortes an der "Carl-Zeiss-Straße" ist seit seiner Gründung fortschreitend verlaufend. Die betriebliche Entwicklung macht einen weiteren Ausbau der baulichen Anlagen notwendig. U. a. soll ein neues Verwaltungsgebäude (s. Anlage 1 der Begründung, Bebauungsentwurf mit Ausbaubabsichten) erreicht werden. Bedingt durch vorgegebene betriebliche Funktionsgliederungen

und -abläufe ist es nur möglich, diesen Verwaltungstrakt am Südrand des Firmengeländes vorzunehmen. Der dort nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Anlage 2 der Begründung) verfügbare Ausbauraum reicht hierfür nicht aus. Die fehlende Fläche soll dadurch gewonnen werden, dass die nichtüberbaubare Grundstücksfläche, zur Zeit durch den Abstand von 5 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der "Carl-Zeiss-Straße" gebildet, abschnittsweise zurückgenommen wird.

Unter städtebaulicher Betrachtung wird das abschnittsweise Heranrücken der Bebauung an die "Carl-Zeiss-Straße" als marginal im Hinblick auf den Gesamtkomplex eingeschätzt; die an den Straßenraum heranrückende Ergänzung am Südrand des Firmengeländes ist unter dieser Betrachtung städtebaulich vertretbar und tolerabel. Der angrenzende Straßenraum wird in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Diese Ausbaumaßnahme dient der betrieblichen Weiterentwicklung und Standortsicherung; sie sichert mit weiteren geplanten Ausbaumaßnahmen die hier vorhandenen Arbeitsplätze und bietet die Chance zur Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Die Gemeinde erkennt vor dem Hintergrund dieser Zusammenhänge ein öffentliches Erfordernis, planerisch zu handeln und ändert den Bebauungsplan mit einer 6. (vereinfachten) Änderung.

2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 6. (vereinfachten) Änderung

Bis auf die Verlegung der Baugrenze um 5 m nach Süden bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie der "Carl-Zeiss-Straße" und einer geringen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche - bezogen auf gesamte bisher zur Verfügung stehenden Ausbaufäche - bleiben die bisher vorhandenen Festsetzungen auf dem einbezogenen Flurstücksteil unverändert.

Demnach ergeben sich weiterhin als Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Gebietsart : "Gewerbegebiet"
- Oberkante baulicher Anlagen: max. 12,0 m über Geländeneiveau
(das Geländeneiveau ist mit 76,0 m über NN bestimmt)
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 1,4

Unter bauordnungsrechtlicher Betrachtung ist eine Errichtung von zu genehmigenden baulichen Anlagen wie in diesem Fall bis unmittelbar an die Straße gem. § 9 (Hinzurechnung benachbarter Grundstücke) der Nieders. Bauordnung (NBauO) möglich. Diese gesetzliche Bestimmung besagt, dass "benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden dürfen ... ". Die Straßenverkehrsfläche hat hier eine festgesetzte Breite von 22 m.

3.0 Planverfahren

Weil sich die Grundzüge der Planung durch diese geplante geringfügige Erweiterung nicht ändern werden, können Verfahrensvereinfachungen für ein verkürztes Aufstellungsverfahren in Anspruch genommen werden. Als Grundzug der Planung werden die bisherigen Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die nicht verändert werden, gewertet. Auch die Überbaumöglichkeiten werden bezogen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche nur geringfügig geändert.

Das sonst übliche zweistufige Beteiligungsverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplan-Änderungen darf in diesem Fall zu einem einstufigen Beteiligungsverfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) reduziert werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden darf die Gemeinde nach dieser gesetzlichen Bestimmung absehen. Eine frühzeitige Beteiligung wird nicht durchgeführt.

Es werden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einmal beteiligt. Die Bürger werden im Rahmen einer öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt. Als weitere Voraussetzung wird eingehalten, dass diese Änderung kein Vorhaben beinhaltet, das zu einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet und auch keine Anhaltspunkte hat, die die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter beeinträchtigen könnten.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Eine Umweltprüfung ist für vereinfacht geführte Planungsvorhaben gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4.0 Städtebauliche Werte

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst Flächenanteile von rd. 300 qm.

5.0 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 11.06.2008 beraten und die Abwägung beschlossen.

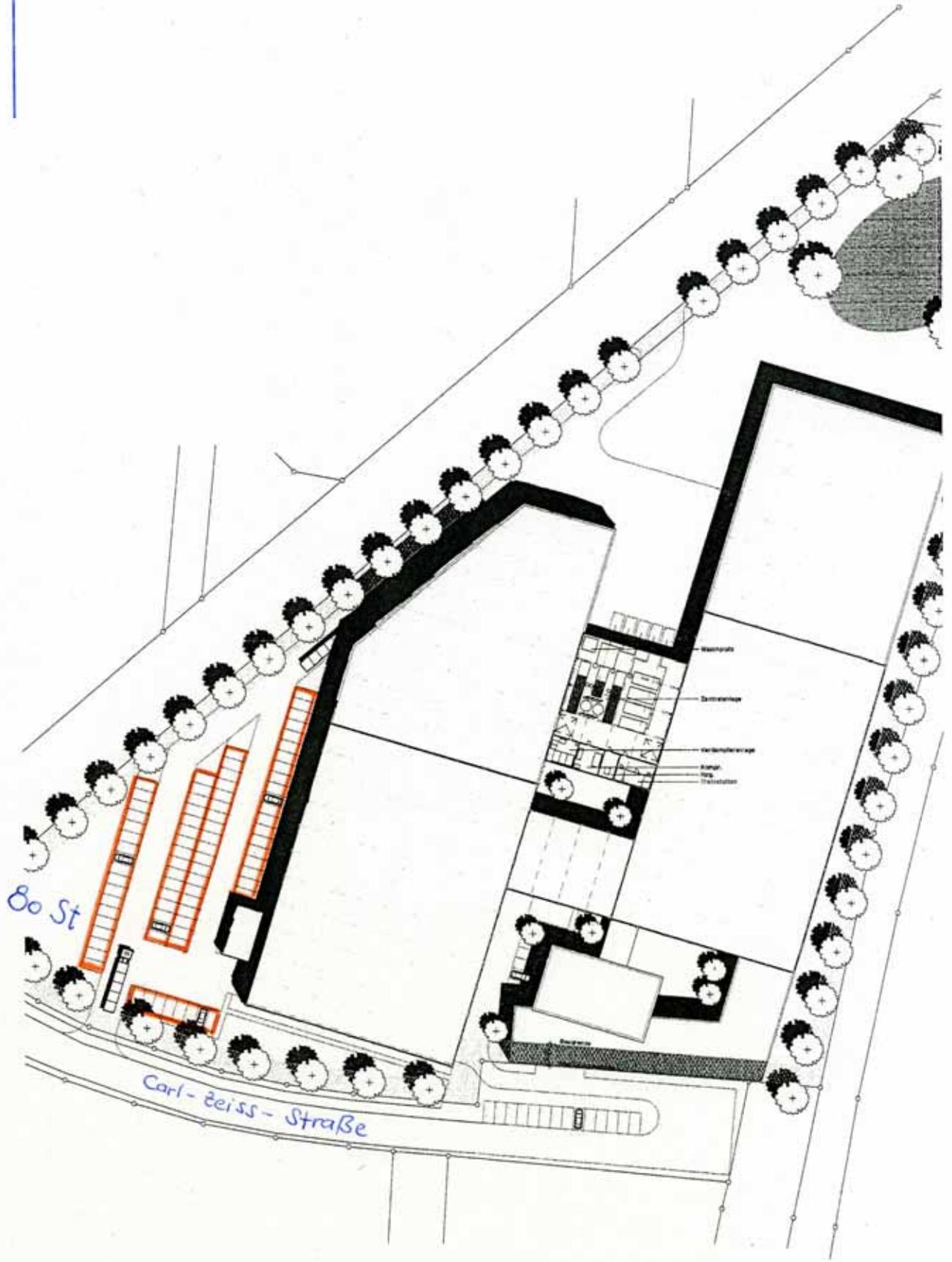
Auf den nächsten Seiten folgt eine Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung dazu, wie sie der Rat der Gemeinde beschlossen hat.

Gemeinde **Harsum**
 Landkreis **Hildesheim**
 Bebauungsplan **Nr. 19, 6.vereinfachte Änderung**
 Ortschaft **Harsum**
 Abwägung **der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 4 (2) BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Hildesheim, 04.06.2008	<p>1. Denkmalschutz</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Belange des Baudenkmalschutzes sind insoweit nicht betroffen.</p> <p>Aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist festzustellen, dass die B-Planänderung diesbezüglich als nicht relevant anzusehen ist. Im Hinblick auf mögliche Bodenfunde kann eine Bedenkenlosigkeit allerdings nicht pauschal ausgesprochen werden. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der betreffenden §§ 12 bis 14 des NDSchG wird insoweit verwiesen.</p> <p>Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B.: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Träger des Bauvorhabens übermittelt.</p>

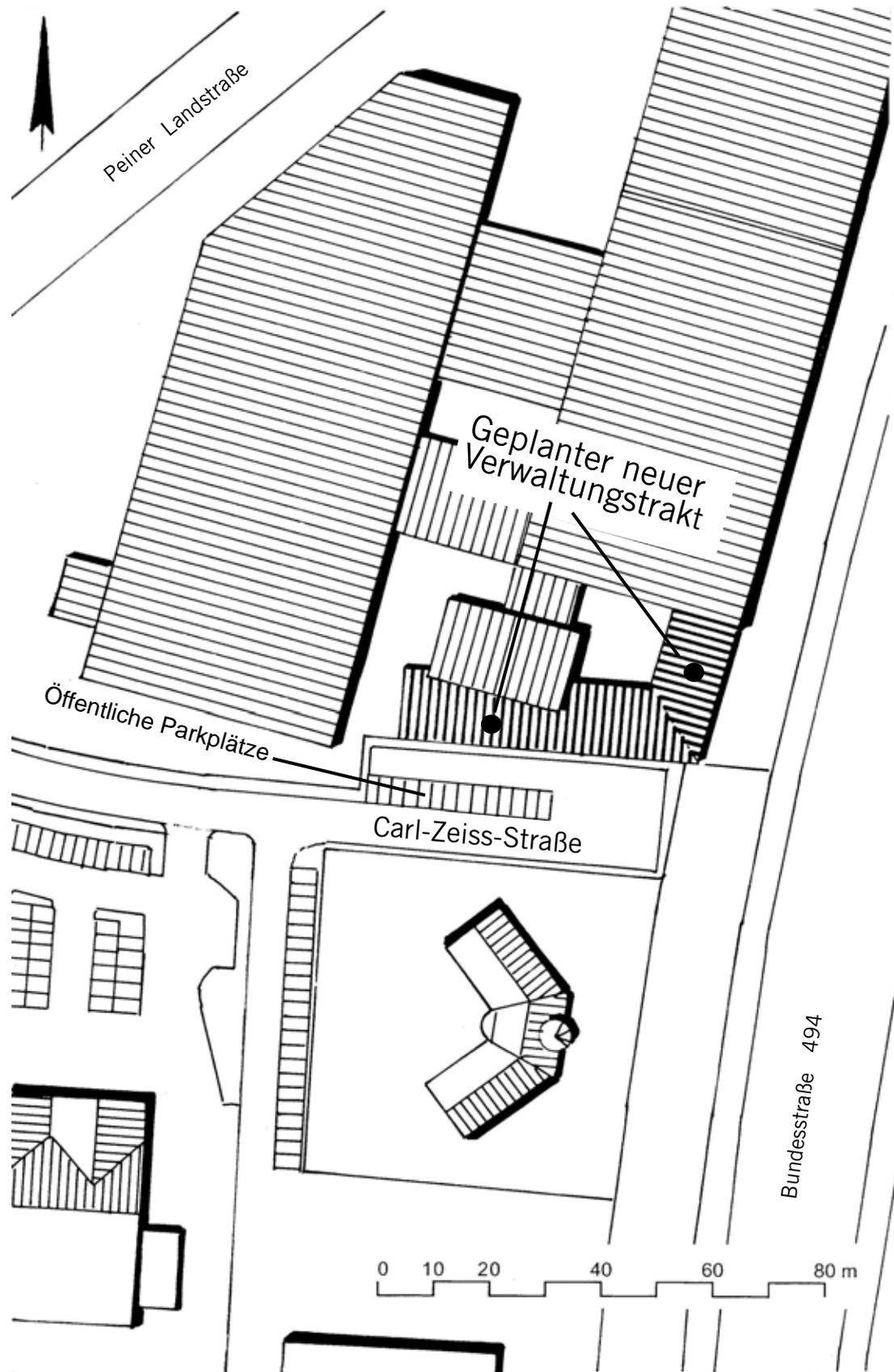
<p>noch: LK Hildesheim</p>	<p>2. Vorbeugender Brandschutz Gegen die 6. Änderung des B-Planes Nr. 19 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn die Grundsicherung der Löschwasserversorgung von 2.400 l/min, wie auch bereits vor Aufstellung der B-Planänderung erforderlich, für eine Löscheinheit von 2 Stunden vorgehalten wird.</p> <p>3. Städtebau / Planungsrecht Zur Klarstellung und somit aus Gründen der Rechtssicherheit wird angeregt, die Planzeichnung z.B. durch Einfügen einer Maßkette mit dem Wert "0,00" dahingehend zu konkretisieren, dass die Baugrenze im Änderungsbereich unzweifelhaft ohne Abstand auf der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie verläuft.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist, wie derzeit auch schon, gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen, die Konkretisierung wird erfolgen.</p>
<p>Polizeiinspektion Hildesheim, 22.05.2008</p>	<p>Im Wendebereich der Carl-Zeiss-Straße gibt es bereits jetzt einen relativ hohen Parkdruck, der dazu führt, dass dort regelmäßig Fahrzeuge rechtswidrig zum Parken abgestellt werden.</p> <p>Aus den mir übersandten Unterlagen geht nicht hervor, ob (und wenn ja, wie) das Parkproblem auf dem Grundstück gelöst werden soll: ob es zukünftig möglich sein wird, evtl. unter dem geplanten Verwaltungstrakt parken zu können.</p>	<p>Innerhalb und unterhalb des geplanten Verwaltungsgebäudes sind keine Stellplätze beabsichtigt.</p> <p>Die Firma hat der Gemeinde in Zusammenhang mit der Darlegung der baulichen Erweiterung einen Ausbauplan zukommen lassen (s. Anlage zur Abwägung - ohne Seitenangabe), aus dem ersichtlich wird, dass zusammenfassend betriebliche Stellplätze (80 bis 85) in dem Bereich zwischen den Firmengebäuden und der "Peiner Landstraße" als Lösung dieser Problematik neu angelegt werden sollen.</p>

<p>noch: Polizeiinspektion Hildesheim</p>	<p>Falls dort zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden und gleichzeitig Parkraum wegfallen sollte, werden sich die dortigen Probleme deutlich verschärfen.</p>	<p>Im übrigen ist es so, dass die Verpflichtung, eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen anzulegen, im Rahmen des (im Verhältnis zum Planungsrecht) nachgelagerten Bauordnungsverfahrens (bei der Baugenehmigung von Gebäuden) erhoben wird und umzusetzen ist. Werden bauordnungsrechtlich festgestellte und errichtete Einstellplätze auf dem Grundstück durch bauliche Erweiterungen hinfällig, sind sie an anderer Stelle zu ersetzen.</p>
<p>Straßenbauamt Hannover, 09.05.2008</p>	<p>Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Änderung wird über die Gemeindestraße "Carl-Zeiss-Straße" zur K 201 hin erschlossen. Der bestehende Straßenanschluss an die K 201 sowie auch die weiteren von mir zu vertretenden Belange werden nicht betroffen.</p> <p>Ich bitte um Zustellung des rechtskräftigen Planes in zweifacher Ausfertigung zu gegebener Zeit.</p>	<p>---</p> <p>Die Zusendung wird erfolgen.</p>
<p>E.ON Avacon AG, Sarstedt, 26.05.2008</p>	<p>Wir haben keine Einwände. Bitte benachrichtigen Sie uns rechtzeitig, wann mit der Erschließung begonnen wird.</p> <p>Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unserem Betrieb in Sarstedt anzufordern. Ansprechpartner Leitungsauskunft: Herr Kromer, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt, Tel: 05066-8332482.</p> <p>Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungseinrichtungen. Der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen muss gewährleistet sein.</p>	<p>Soweit sich aus den Anmerkungen Forderungen für Dienstbarkeiten auf den im Bebauungsplan einbezogenen Grundstücksflächen ergeben, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen.</p>

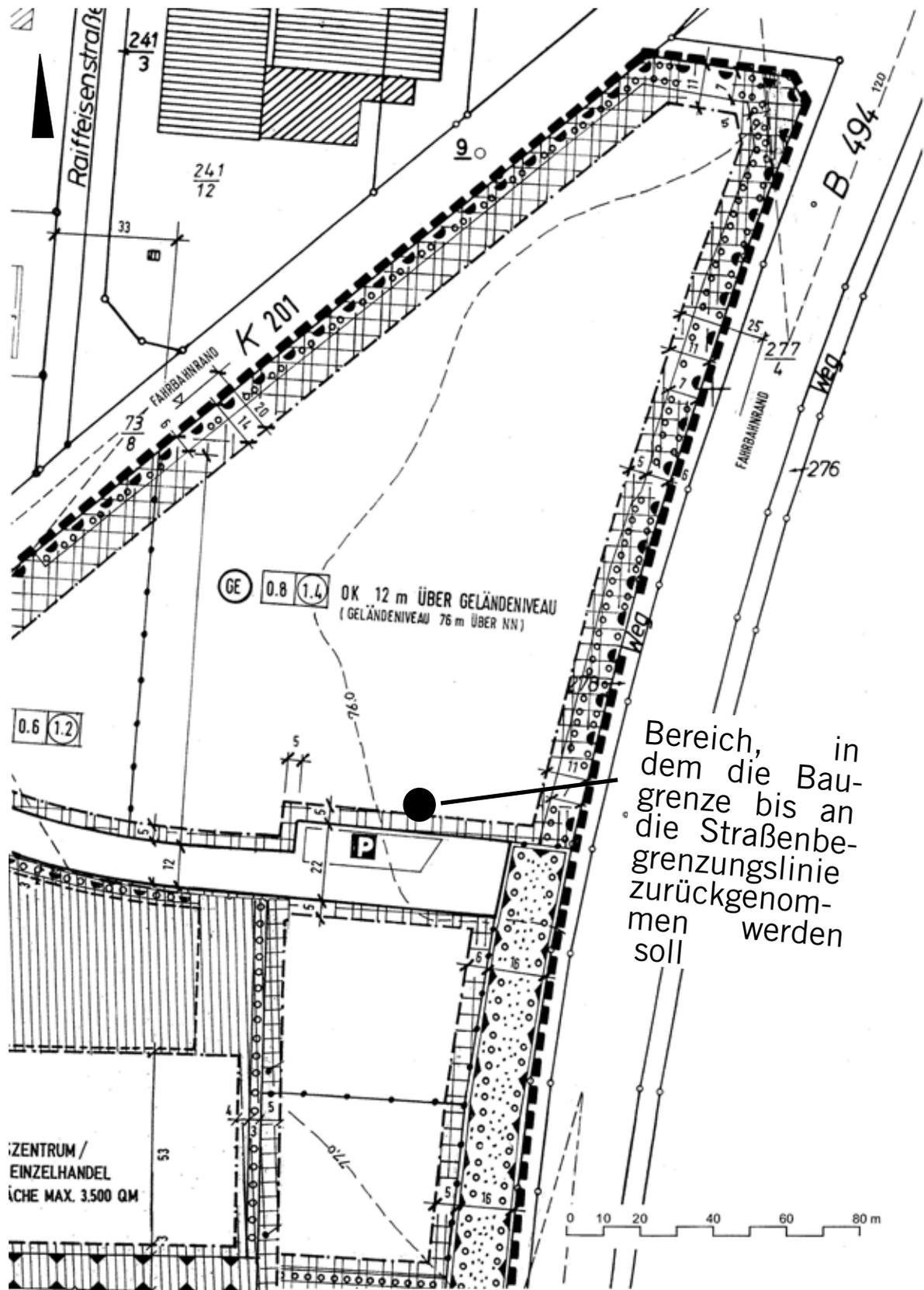


Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung



Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf mit Ausbauabsichten



Anlage 2 zur Begründung: Verkleinerter Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in der Sitzung am 28.04.2008 die Aufstellung der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Oynhausen" (Ortschaft Harsum) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Entwurf der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde ausgearbeitet vom: Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 28.04.2008 dem Entwurf der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung haben vom 07.05.2008 bis einschließlich 06.06.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung ausgesuchter Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.05.2008

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.06.2008 die 6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 6. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 25.06.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 27 bekanntgemacht worden.

Die 6. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist damit am 25.06.2008 rechtsverbindlich geworden.

Harsum, den 04.07.2008

Siegel

gez. Kemnah
Bürgermeister

