

2



Gemeinde Himmelpforten
Samtgemeinde Himmelpforten
Landkreis Stade

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a
der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet
„Schul- und Sportanlagen“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß NBauO

Stand: November 1999

bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Himmelpforten

cappel
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Cappel

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

1.2 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Ziel der Planung ist es, auf dem für den Kindergarten vorgesehenen Grundstück auch ein Jugendzentrum zu ermöglichen.

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan mit den angrenzenden Ortsbereichen zu erkennen. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umfeld der Schule, der Sportanlagen sowie der Skateanlage.

- Nördlich des Grundstückes befindet sich die Stellplatzanlage der Schule sowie die Umfahrt der Schulbusse.
- Östlich liegen Sporthalle, Tennishalle und Skateanlage.
- Südlich und westlich sind landwirtschaftliche Flächen anzutreffen.

Der Planbereich umfaßt das Flurstück 62/1 sowie 4/1 teilweise der Flur 4 in der Gemarkung Himmelpforten.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Die Änderung des Bebauungsplanes (im wesentlichen: Nutzungserweiterung, Baugrenzen und bepflanzter Wall) berührt die Grundzüge der Planung nicht, so daß eine Änderung im vereinfachten Verfahren möglich ist.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 hat die Entwicklung des Schul- und Sportstandortes östlich der Ortslage Himmelpforten im Jahre 1977 begonnen. Inzwischen sind dort die Porta-Coeli-Schule, eine Dreifach-Sporthalle, eine Tennishalle, verschiedene Freiflächen (unter anderem jüngst auch die Skateanlage) entstanden.

Als zum Beginn der 90er-Jahre eine Weiterentwicklung der Sportanlagen im Bereich der Schule angedacht wurde, um den bisherigen Standort im Süden der Gemeinde aufgeben zu können, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 a beschlossen.

Im Verlauf des Verfahrens dieser Bebauungsplanaufstellung wurde auch ein Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten deutlich, der in die laufende Planung eingeflossen ist. Hierfür wurde eine Fläche südlich der Schulstraße ausgewiesen, die im ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10a noch für Stellplätze gedacht war. Die betreffende Fläche wurde in dem 1996 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 10a als Fläche „für Gebäude und Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ mit der Spezifizierung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertageseinrichtung“ ausgewiesen.

Die Fläche wurde östlich und südlich mit einem bepflanzten Wall zu den übrigen Nutzungen abgegrenzt. Hinter dem Wall wurde nach Osten eine Baugrenze in 10 m Abstand festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,2, die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Während sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in den letzten Jahren nicht konkretisiert hat, zeichnet sich nun ein großer, dringender Bedarf für ein Jugendzentrum in der Gemeinde Himmelpforten ab. Überlegungen, diesen im Ortszentrum in einem gemeindeeigenen Gebäude (ehemals Sozialstation) Rechnung zu tragen, wurden aufgrund des erwarteten Konfliktpotentials aufgegeben. Bisher wurde ein Raum in der Porta-Coeli-Schule als Jugendraum genutzt. Dieser ist von der räumlichen Ausstattung und Größe für diesen Zweck nicht optimal. Zudem wird der Raum in naher Zukunft für schulische Nutzungen benötigt.

Entsprechend der Zonierung des Bebauungsplanes Nr. 10a, aber auch wegen der inzwischen entstandenen und sehr nahe gelegenen Skateanlage, hat sich der Rat der Gemeinde entschlossen, auf dem Standort des Kindergartens auch die Entstehung eines Jugendzentrums zu ermöglichen. Die Größe der Fläche ist hierfür ausreichend. Die Planungsziele, die mit dem Kindergarten verbunden werden, lassen sich auch nach Änderung des Bebauungsplanes realisieren.

1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Planungsrechtliche Absicherung eines Standortes für ein Jugendzentrum;
- Bündelung der Jugendfreizeitaktivitäten in der Gemeinde Himmelpforten im Bereich der Schul- und Sportanlagen.

In dem bereits heute durch Jugendliche stark frequentierten Bereich bei der Schule, wo sich eine Reihe von Freizeitangeboten schon befinden, soll nun auch ein Jugendzentrum entstehen können. Da die Ortsentwicklung in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung vor allem durch naturräumliche Gegebenheiten und das Wasserwerk weitgehend ausgeschöpft sind, wird die östliche Richtung für künftige Entwicklungen an Bedeutung gewinnen. Der Standort der vorhandenen Schule und Sportanlagen und des geplanten Kindergartens und Jugendzentrums wird somit zukünftig an Zentralität gewinnen.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Der im Entwurf vorliegende Kindergarten wurde bislang nicht realisiert. Die Planung des Kindergartens wird von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Lediglich die Gestaltung der Außenanlagen ist bei Errichtung eines weiteren Gebäudes anzupassen.

3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Bereits der Bebauungsplan Nr. 10a wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hinsichtlich der Flächennutzungsplandarstellung ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a keine wesentlichen Konsequenzen.

4. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung für den Änderungsbereich ist die Baunutzungsverordnung 1990.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf und der Spezifizierung: „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertageseinrichtung“ wird ergänzt um die Festsetzung „Jugendzentrum“.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die bisherigen Festsetzungen einer **GRZ 0.2 und 1-geschossiger Bauweise** werden beibehalten. Die Baugrenzen werden nach Aufhebung des bepflanzten Walls im östlichen Randbereich so verschoben, daß sie mit 5 Meter Abstand zur Straße verlaufen. In diesem Bereich – und somit gegenüber der Skateanlage – soll das Jugendzentrum mit einer ungefähren Grundfläche von 200 qm entstehen.

4.3 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine neuen Sachverhalte. Während der Kindergarten von der Schulstraße zugänglich ist, soll das Jugendgebäude von der zur Tennishalle führenden Straße erschlossen werden. Für die neben der Tennishalle geplante Stellplatzanlage ergibt sich eine geringfügige Verschiebung der Zufahrt, um die Anordnung des bepflanzten Walles und der Baugrenzen möglichst geradlinig vornehmen zu können und die Bebaubarkeit nicht zu beeinträchtigen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a keine Auswirkungen.

5. Grünordnung

Auch hinsichtlich der Grünordnung sind keine nennenswerten Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zu erwarten. Die Aufhebung des festgesetzten bepflanzten Walles an der Ostseite des Grundstückes wird diesbezüglich als unwesentlich angesehen. Das Maß der Versiegelung bleibt unverändert.

Der im Bebauungsplan Nr. 10a ausgewiesene, bepflanzte Wall ist an der Ostseite des Grundstückes bereits vorhanden, jedoch nicht mit Gehölzen, sondern nur mit Gräsern und Stauden bepflanzte. Auch nach Aufhebung der bisherigen Festsetzung können Teile des vorhandenen Walls bestehen bleiben, soweit sie die Errichtung des geplanten Jugendzentrums nicht behindern.

Das Ziel, den Freibereich des Kindergartens zum Weg hin abzuschirmen, wird künftig durch das neu zu errichtende Gebäude sowie verbleibende Teile des vorhandenen Walles verwirklicht. Die Abschirmung nach Süden hin wird weiterhin durch die Festsetzung eines bepflanzten Walls sichergestellt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan Nr. 10 a der Gemeinde Himmelpforten wurden umfangreiche textliche Festsetzungen getroffen, die nur teilweise den Planbereich der 1. Änderung betreffen. Die textlichen Festsetzungen sind insofern für den Änderungsbereich anzupassen. Die folgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10a sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung unwirksam und werden daher nicht Bestandteil der Festsetzungen in dieser 1. Änderung: Nr. 1, Nr.2, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 15 a + b.

Die in Nr. 4 getroffenen detaillierten Festsetzungen zu Geschoßflächen- und Grundflächenzahl betreffen auch den Planbereich der 1. Änderung. Sie erscheinen jedoch aus heutiger Sicht so detailliert, daß eine Aufhebung dieser Festsetzung vorgenommen wird.

Folgende textliche Festsetzungen gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich: Nr. 7, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14.

Auch die textlichen Festsetzungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung sind für den Änderungsbereich anzupassen. Folgende Punkte können entfallen: Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6. Alle anderen Festsetzungen (Nr. 1, Nr. 2, und Nr. 5) gelten fort.

7. Immissionsschutz

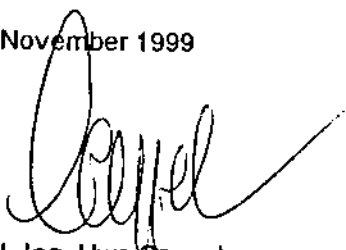
Durch Zu- und Abfahrtsverkehr des Jugendzentrums werden sich die Verkehrsbelastungen auf der Schulstraße geringfügig verändern. Südlich der Schulstraße ist unbebauter Acker anzutreffen. Auf der Nordseite wird das durch Abbruch des Baudenkmals freigeräumte Eckgrundstück, eine Tierarztpraxis und ein ehemals landwirtschaftlich geprägtes Anwesen berührt. Diese drei Grundstücke sind im Bebauungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Veränderung des Zu- und Abgangsverkehrs wird als unwesentlich im Gesamtzusammenhang der bestehenden und geplanten Nutzungen angesehen.

Der Zugang zum Jugendzentrum, der in einem gegenwärtig nicht abschätzbaren Maße auch Aufenthaltsbereich sein wird, soll nach Osten und damit zu den vorhandenen Sporthallen und der Skateanlage orientiert werden. Lärmabstahlungen erfolgen somit nicht in Richtung der umliegenden Ortsbereiche, sondern zu den unempfindlichen Flächen der Sportanlagen. Das Jugendzentrum selbst und später auch der Kindergarten schirmen etwaigen Lärm in südlicher und vor allem westlicher Richtung ab.

8. Sonstiges

Aussagen zur Bodenordnung, zu entstehenden Kosten und zur Finanzierung sind entbehrlich.

Im November 1999



Dipl.-Ing. Uwe Cappel

Stadtplaner

Himmelpforten, den 19. NOV. 1999...



Bürgermeister

