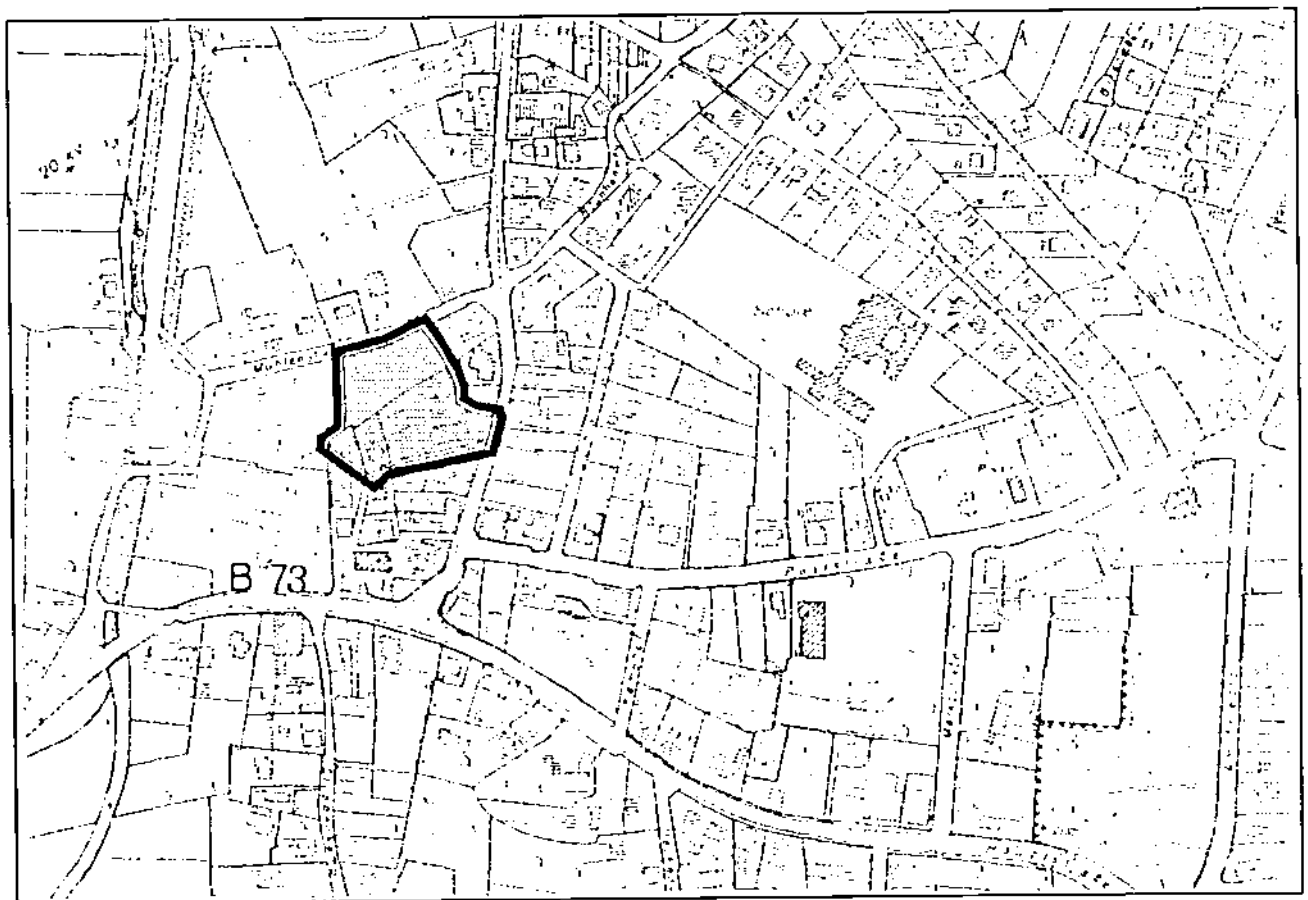


6. Ausfertigung

Gemeinde Himmelpforten
Landkreis Stade

**Begründung zur 3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 17
"Zwischen Bahnhofstrasse, Mühlenstrasse,
B 73 und Altenheim"
mit örtlichen Bauvorschriften**

Satzungsexemplar



Übersichtsplan M 1:5.000

cappel
architekten+planer



bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Himmelpforten

Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax: 04144-1016
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K. Oesterling

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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Zwischen Bahnhofstrasse, Mühlenstraße, B 73 und Altenheim“ beschlossen.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand Himmelpfortens. Von der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. ist nur ein Teilbereich innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans betroffen.

Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 6.150 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch die Straße „Bei der Kirche“
- im Osten: durch den Verlauf der Bahnhofstraße (L 113) und die Flurstücke 22/5, 21/4 und 19/12
- im Norden: durch die Mühlenstraße
- im Westen: durch das Flurstück 19/8.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Flurstücke 19/6, 19/9, 23/6, 124/11 (teilw.).

Die ehemaligen Flurstücke 23/2, 23/5 und 15/2 sind unterdessen im Flurstück 23/6 aufgegangen.

Der Bebauungsplan Nr. 17 erfuhr in den zurückliegenden Jahren zwei Änderungen. Mit der ersten Änderung wurden im Jahr 1995 die schalltechnischen Festsetzungen ergänzt.

Mit der zweiten Änderung im Jahr 1996 wurden Festsetzungen über die Werbeanlagen modifiziert.

1.3 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Anlaß der Planung ist der geplante Erweiterung eines Geschäftshauses an der Straße „Bei der Kirche“. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes um ca. 170 m² erweitert werden.

Die Gemeinde Himmelpforten hat in der Samtgemeinde die Funktion eines Grundzentrums zu erfüllen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Zwischen Bahnhofstrasse, Mühlenstraße, B 73 Altenheim“ hat die Gemeinde Himmelpforten die Konzentration von Versorgungseinrichtungen in zentraler Lage durch die planungsrechtliche Vorbereitung eines Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße gefestigt. Himmelpforten hat ein gut funktionierendes Ortszentrum, dessen Versorgungsbereich sich neben der Samtgemeinde auch auf die Gemeinde Burweg und in Teilen auch Oldendorf und Heinbockel erstreckt. Zahlreiche neue Baugebiete haben zudem dazu beigetragen, daß sich der Versorgungsbereich in den letzten Jahren stetig vergrößert hat.

Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sollen auch weiterhin im zentralen Bereich Himmelpfortens weiterentwickelt werden. Die vorgesehene Erweiterung eines Verbrauchermarktes ergänzt das vorhandene Angebot und stärkt die Zentrumsentwicklung Himmelpfortens. Der bestehende Bebauungsplan muß dafür in dem vorliegenden Teilbereich geringfügig geändert werden.

2. Städtebauliche Planung und Abwägung

Für die geplante Erweiterung im Bereich des bestehenden Einkaufsmarktes muss die Baugrenze im Norden des Änderungsbereiches geringfügig verlegt werden. Im Südosten wird sie an den Gebäudebestand angepasst. Insgesamt werden somit zusätzlich ca. 105 m² an überbaubarer Grundstücksfläche ausgewiesen. Mit der Vergrößerung des bestehenden Marktes wird der ursprünglich gesetzte Rahmen der im Einzugsbereich Himmelpfortens angemessenen Verkaufsfläche weiter ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten. Seinerzeit war von einer gesamt Verkaufsfläche von maximal 2.400 m² ausgegangen worden. In der Stellungnahme der IHK Stade vom 24.07.89 wird für das Einkaufszentrum eine Geschoßfläche von 2.650 m² bzw. eine Verkaufsfläche von 2.400 m² zugrunde gelegt. Die raumordnerische Beurteilung bedarf daher keiner Überprüfung oder Änderung.

Mit der geplanten Erweiterung wird eine Verkaufsfläche von insgesamt knapp 2.200 m² erreicht. Die Grund- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Unter Ausnutzung der bestehenden Baumöglichkeiten sowie der zusätzlichen überbaubaren Flächen soll insgesamt ca. 170 m² zusätzlicher Verkaufsfläche entstehen. Diese in Relation zum Gesamtrahmen geringfügige Veränderung führt zu keiner nennenswerten Veränderung der städtebaulichen Situation und Betrachtung. Tiefergehende Untersuchungen zur Lärmproblematik, zum Zu- und Abgangsverkehr und sonstige Auswirkungen werden als nicht erforderlich angesehen, da diesbezüglich die bei der Aufstellung des Bebauungsplans getroffenen Aussagen ihre Gültigkeit behalten.

Die bisherigen textlichen Vorschriften des Bebauungsplans sowie Vorschriften über die Baugestalt werden soweit sie für den Änderungsbereich relevant sind übernommen. Dies gilt auch für die im Zuge der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen. Als einziger Punkt ist Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschrift an die neue Situation anzupassen. Die bisherige Festsetzung zur Gestaltung (Ziffer 2.0) schreibt einen Baukörperersatz bei Gebäudelängen und -breiten vor, die das Maß von 25 m überschreiten. Die geplante Erweiterung des Bestandes beinhaltet die Auffüllung von Gebäudeversätzen und deren Nutzung als zusätzliche Verkaufsflächen. Dadurch entsteht an der nördlichen Baugrenze ein durchgehender Baukörper von mehr als 25 m Länge. Eine Gliederung erfolgt zukünftig innerhalb der Fassade, weitergehende Festsetzungen sind entbehrlich. Die bisherige textliche Festsetzung (örtliche Bauvorschrift) **Ziffer 2.0** der örtlichen Bauvorschriften wird daher aufgehoben.

Der Bebauungsplan sieht in seiner ursprünglichen Fassung in einer mit dem Mischgebiet überlagernden Festsetzung einerseits Flächen zum Erhalten und Ergänzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, andererseits Flächen für Stellplätze vor. Eine Vielzahl der zu erhaltenden Bäume liegt dabei innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen. Die bereits bestehenden Stellplätze, Fahrspuren und sonstigen Freiflächengestaltungen stellen sich in starkem Maße anders dar, als die damaligen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Pflanzbereiche und Baumscheiben sind umfangreicher, als es die Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern. Diesbezüglich besteht also aus heutiger Sicht kein Regelungsinteresse, das über die Erhaltung des Baumbestandes hinausgeht. Die Umgrenzung der Flächen für Stellplätze sowie für die genannten Bepflanzungen werden daher aufgehoben. Die Erhaltung der Bäume wird jedoch als Ziel beibehalten, ihre Sicherung bleibt grundsätzlich bestehen. Lediglich die Bäume Nr. 37 und 38 entfallen. Sie werden an anderer Stelle ersetzt (s.u.).

Es wird angesichts der geringfügigen Erweiterung der Verkaufsflächen nicht als erforderlich angesehen, zusätzliche Stellplätze bereits jetzt im Bebauungsplanverfahren detailliert nachzuweisen. Ein geringer Mehrbedarf wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau zu ermitteln und als Voraussetzung einer Baugenehmigung nachzuweisen sein.

3. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen werden beibehalten. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Zwischen Bahnhofstrasse, Mühlenstraße, B73, Altenheim“ wird kein wesentlich neuer oder zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher keine Anwendung. Es wird jedoch sichergestellt, daß für zwei entfallende Bäume Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen werden. Hierfür sind Eichen oder Linden, als Hochstamm 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm vorzusehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der EWE Aktiengesellschaft Cuxhaven ein Hinweis auf Hausanschlußkabel im Bereich des Flurstücks 23/6 gemacht. Diese dürfen nicht überbaut werden. Der Begründung ist ein Lageplan mit dem entsprechenden Leitungsverlauf beigefügt.

Es ergeben sich keine weiteren Auswirkungen. Aussagen zur Bodenordnung, zu entstehenden Kosten und zur Finanzierung sind deshalb entbehrlich.

Im September 2001



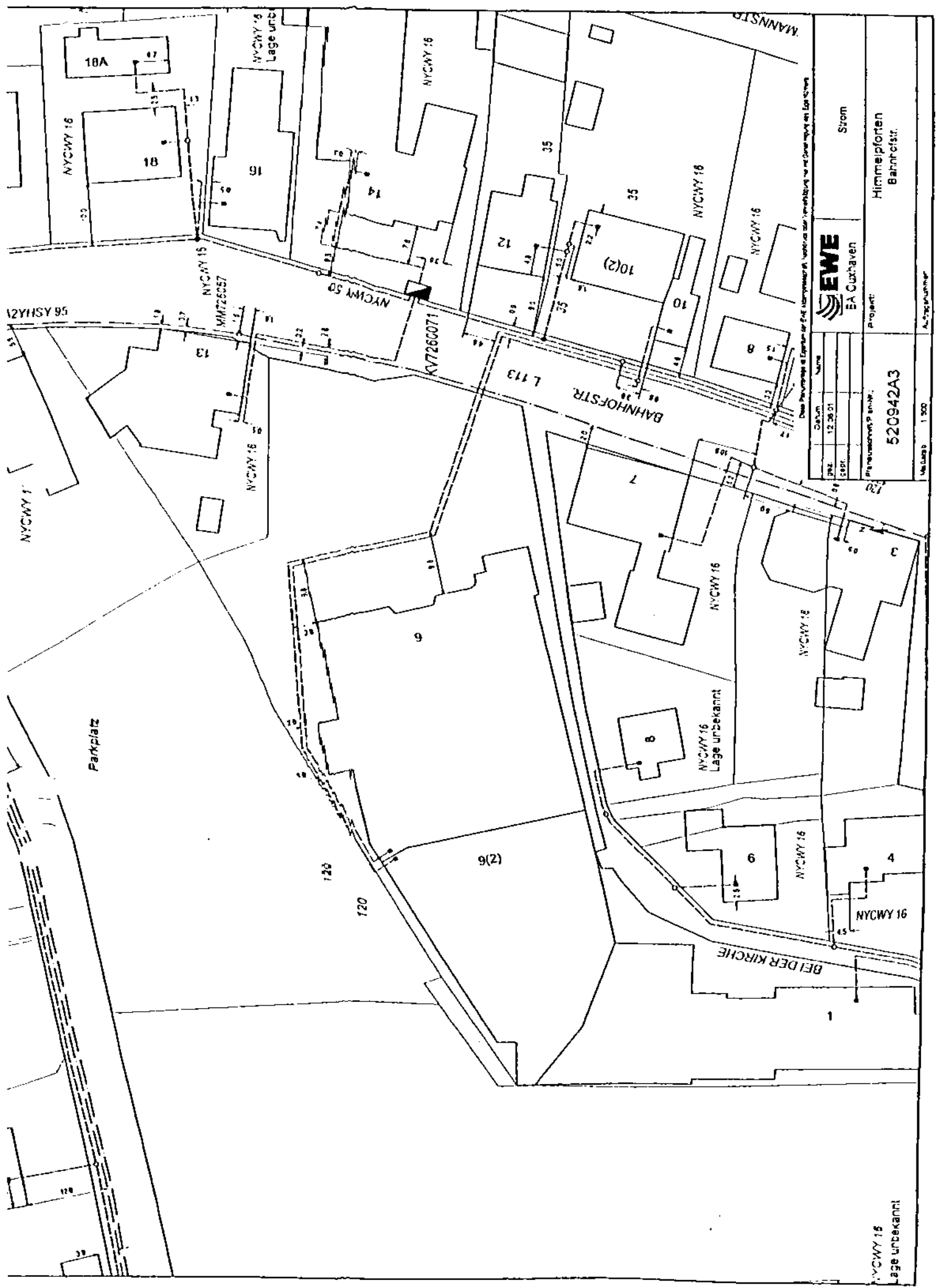
Dipl.- Ing. U. P. Cappel

Stadtplaner

Himmelpforten, den... 09. 10. 2001



Bürgermeister



Diese Zeichnung ist Eigentum der EWE Energieversorgungs AG. Nachdruck, Verbreitung oder sonstiger Gebrauch ohne schriftliche Genehmigung der EWE Energieversorgungs AG ist strafbar.	
Projekt:	Himmelstufen Bahnstr.
Projekt-Nr.:	520942A3
Skala:	1:500
Datum:	12.06.01
Zeichner:	
Geprüft:	
Verarbeitet:	
Autographen:	

NYCWY 16
Lage unbekannt