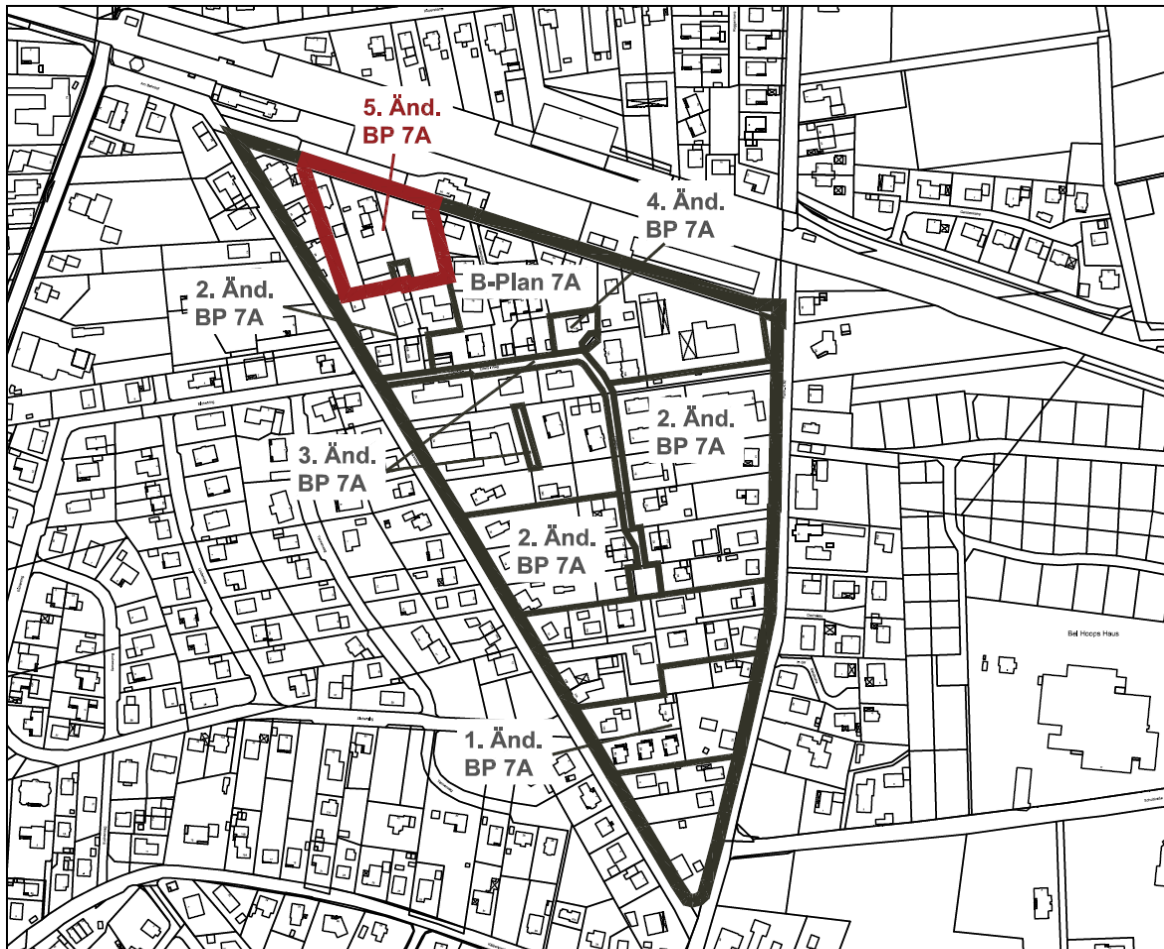


Begründung zur
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A
„Zwischen Marschweg, Gartenstrasse und K 62“

aufgestellt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



© 2013  LGLN
Landesamt für Geoinformation

Satzung Juli 2014

Auftraggeber:

Gemeinde Himmelpforten

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 – 2099-0
Fax: 04144 – 2099-30
E-Mail: info@oldendorf-himmelpforten.de



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de | www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K.Oesterling/
M. Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.4	Vereinfachtes Verfahren.....	2
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung.....	3
2.2	Gegenwärtige Situation und Nutzungen im Plangebiet.....	3
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplans.....	3
2.4	Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung	3
2.5	Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne	5
3	Erläuterungen zu den Planinhalten.....	5
	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>5</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>6</i>
	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>6</i>
3.1	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	6
3.2	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	6
3.4	Immissionsschutz.....	6
3.5	Natur und Umwelt	7
3.6	Wasserschutz	7
4	Bodenordnung	7
5	Kosten und Finanzierung.....	7
6	Flächenangaben	7

Durch diesen Bebauungsplan werden Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 7A „Zwischen Marschweg, Gartenstrasse und K 62“ überlagert und aufgehoben. Südlich der Stickerschließung werden Teile der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „Zwischen Marschweg, Gartenstraße und K 62“ überplant und aufgehoben.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.090 m².

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage, in einem überwiegend von Wohnbebauung geprägten Gebiet. Das Plangebiet wurde zuletzt im Zuge des Bebauungsplans Nr. 7A Anfang der 1990er-Jahre überplant. Im südlichen Bereich wurde das Gebiet zudem durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A im Jahr 1993 überplant. Die Bebauungspläne setzen für den Änderungsbereich ein Mischgebiet fest. Die im hinteren Bereich zur Gartenstraße liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche sollen durch eine Stickerschließung, die bisher nicht realisiert ist, erschlossen werden.

Über die Jahre hat sich ein von eingeschossigen Einzelhäusern mit großen privaten Gärten geprägtes Gebiet entwickelt. Lediglich an der Ecke Marschweg/ Gartenstraße ist ein handwerklicher Betrieb ansässig.

Absicht der Gemeinde Himmelpforten ist es nun, für das Plangebiet die in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss zu reduzieren, da das Plangebiet sowie das Umfeld aktuell von einer eingeschossigen Bebauung geprägt sind. Weiterhin soll eine zu starke Verdichtung aufgrund der, von der nahe liegenden Bahntrassen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen vermieden werden. Hinzu kommt, dass die Flächen der im Bebauungsplan vorgesehenen Stickerschließung, an der weiterhin festgehalten wird, für eine bauliche Verdichtung mit zwei Vollgeschossen zu knapp bemessen sind. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Einvernehmen mit den Eigentümern der Grundstücke 251/12, 250/9, 250/8 und 249/1.

Das ursprünglich vorgesehene städtebauliche Konzept mit der geplanten Stickerschließung von der Gartenstraße sowie den Festsetzungen werden weitestgehend beibehalten. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „Marschweg“ wird die Anpassung der Geschossigkeit eines bereits überplanten Gebietes an aktuelle Erfordernisse verfolgt. Eine angemessene Nutzung der innerörtlichen, bisher nicht bebauten Flächen ist weiterhin möglich.

1.4 Vereinfachtes Verfahren

Das Plangebiet ist bereits durch frühere Bebauungspläne überplant worden. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung früherer Bebauungspläne nicht berührt. Es wird lediglich die Geschossigkeit in einem Teilbereich angepasst.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Bei der Planung kommt es zu keiner Erhöhung der Bodenversiegelung gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung im Plangebiet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die natürlichen Schutzgüter durch die Änderung nicht beeinträchtigt werden.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsgefüge unweit des Bahnhofes, wodurch ein guter Anschluss an den ÖPNV gegeben ist. Die Fläche ist durch die Straße „Gartenstraße“ erschlossen.

2.2 Gegenwärtige Situation und Nutzungen im Plangebiet

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Gartenstraße, von der die zum Teil tiefen Grundstücke derzeit erschlossen werden. Die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke besitzen großzügige private Freiflächen, die teilweise mit Nebenanlagen zur gartenbaulichen Nutzung bebaut sind. Der östliche Teil des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut, sondern wird als Wiesenfläche genutzt. Hier befindet sich an der Gartenstraße ein leerstehendes landwirtschaftliches Nebengebäude. Der südwestlichste Bereich ist mit einigen Bäumen bestanden.

Das Umfeld im Osten, Süden und Westen ist von Wohnbebauung, vornehmlich Einfamilienhäusern, geprägt. Lediglich an der Ecke Marschweg/ Gartenstraße befindet sich ein Wohnhaus mit angegliedertem handwerklichem Betrieb. Nördlich liegt die P+R-Anlage des Bahnhofes, die durch eine Abstandsgrünfläche zur Gartenstraße ausgestaltet ist.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans



Abb. Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist auf dem Stand der 35. Änderung. Für den Geltungsbereich der Änderung sind Mischgebietsflächen dargestellt, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Weiterhin ist eine Abwasserleitung unter der Gartenstraße dargestellt.

2.4 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung

Die Änderungsbereich ist derzeit etwa zur Hälfte bebaut und in diesem Bereich weitestgehend versiegelt. Der östliche Teil ist mit einer Wiesenfläche ausgestaltet sowie im südlichen Bereich mit Bäumen bestanden. Der Bereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Der Änderungsbereich ist in etwa zur Hälfte bebaut. Aufgrund der geringfügigen, noch möglichen Erweiterung der Bebauung im östlichen Teil, die sich allerdings zum derzeit gültigen Planrecht nicht vergrößert, ist mit einer geringen Zunahme der Bodenversiegelung zu rechnen. Durch die vorhandene Versiegelung und Bebauung im direkten Umfeld liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Mit der lediglich geringfügigen Erhöhung der Versiegelung und Ergänzung der Bebauung gehen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Faktoren einher.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Wohnbebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist von gewachsener Bebauung umgeben. Es weist keine höherwertigen Strukturen auf. Der vorhandene Baumbestand im südlichen Randbereich des Plangebietes sollte erhalten bleiben. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten auch unabhängig vom Bebauungsplan. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet und durch die Planung sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Insgesamt ist die Empfindlichkeit gegenüber der Planung als gering einzuschätzen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Es handelt sich um eine gewachsene Ortslage von teilweise gemischten Nutzungsstrukturen, die durch den Anwohnerverkehr sowie die nördlich verlaufende Bahntrasse beeinträchtigt sind.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade. Das RROP des Landkreises Stade liegt zudem im Entwurf 2013 vor. Es bestehen generell keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, da es sich um einen bereits überplanten Bereich handelt. Es wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der

Raumordnung und Landesplanung bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7A erfolgt ist. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem um eine Innenentwicklungsmaßnahme.

2.5 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich sind derzeit der Bebauungsplan Nr. 7A „Zwischen Marschweg, Gartenstrasse und K 62“ sowie für einen südlichen Teilbereich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „Zwischen Marschweg, Gartenstrasse und K 62“ rechtskräftig.

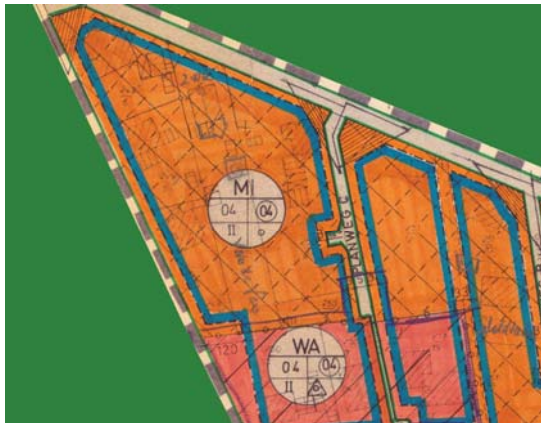


Abb. Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 7A „Zwischen Marschweg, Gartenstrasse und K 62“ (ohne Maßstab)

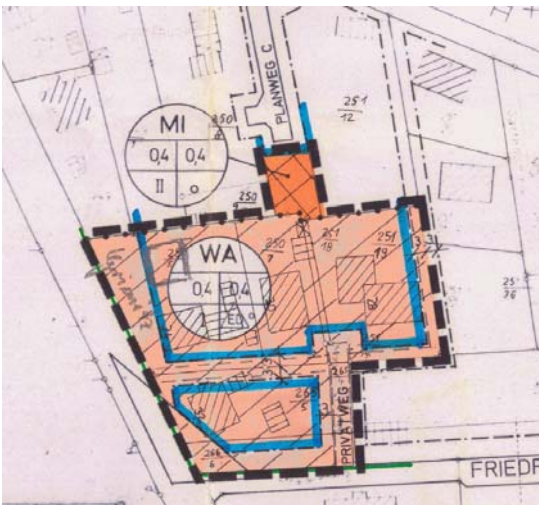


Abb. Ausschnitt der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „Zwischen Marschweg, Gartenstrasse und K 62“ (ohne Maßstab)

Auswirkungen auf den Änderungsbereich haben. Eine Übersicht der Änderungsbereiche befindet sich auf dem Deckblatt zur Begründung.

3 Erläuterungen zu den Planinhalten

Im Rahmen dieser 5. Änderung des Bebauungsplans werden die für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 7A sowie aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A weitestgehend übernommen. Die als Sticherschließung geplante Straßenverkehrsfläche im südlichen Bereich wird geringfügig angepasst.

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **Mischgebiet** (MI) festgesetzt. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans 7A zu den zulässigen Nutzungen in Mischgebieten werden übernommen, da die

Der Bebauungsplan Nr. 7A sieht für den Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einer Sticherschließung (Planweg), die durch einen Fußweg weitergeführt wird, vor. Für das Mischgebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen in diesem nördlichen Bereich in der Regel in 3 m Entfernung zum Straßenraum.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden Teile im Süden des Plangebietes überplant. Relevant ist vor allem die Aufhebung der Fußverbindung zwischen der Planstraße und dem südlich gelegenen Friedrich-Elfers-Weg vor. Teile des Planweges wurden in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7A in ein Mischgebiet umgewandelt. Relevant sind zudem die textliche Festsetzungen, dass innerhalb des Mischgebietes nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO allgemein und Anlagen und Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Ställe für Kleintierhaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, soweit es sich um Gebäude handelt.

Darüber hinaus sind drei weitere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 7A erfolgt, die jedoch keine

Bebauung und Nutzung sich in das vorhandene Gefüge möglichst nahtlos einfügen soll. Innerhalb des Mischgebietes sind folglich nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO allgemein und Anlagen und Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen auch Ställe für **Kleintierhaltungen** nach § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Auch hier wird die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Geändert wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Hier ist nunmehr nur noch ein **Vollgeschoss (I)** zugelassen. Dies entspricht der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld. Hinzu kommt, dass aufgrund der naheliegenden Bahnflächen mit den Lärmimmissionen sowie der knappen Erschließungsflächen in Form der Stichwegerschließung eine Verdichtung an dieser Stelle, insbesondere im rückwärtigen Bereich, vermieden werden soll. Mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss erübrigt sich nun die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl (GFZ)**. Damit wird auch auf die textliche Festsetzung der bestehenden Bebauungspläne, dass gemäß § 20 (3) BauNVO **Flächen von Aufenthaltsräumen** in anderen Geschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und der Umfassungswände auf die zulässige GFZ anzurechnen sind, verzichtet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Charakter der Umgebung wird eine **offene Bauweise, in der lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt**. Die **Baugrenzen** übernehmen den Verlauf bestehender Bebauungspläne und werden mit dem gleichen Abstand von 3m weiträumig gezogen, so dass Spielraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück gelassen wird. Die Festsetzung, nach der Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind, wird übernommen, um einen von Bebauung freigehaltenen Straßenraum zu erhalten.

3.1 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Da in den bisherigen Bebauungsplänen in dem Gebiet auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften verzichtet wurde, werden auch mit dieser Änderung keine Bauvorschriften vorgesehen.

3.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen und verkehrsmäßig voll erschlossen. Auf die Erschließung sowie die Versorgung des Gebietes ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen, da durch die Änderung keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird. Die im Bebauungsplan vorgesehene Stickerschließung ist bisher nicht realisiert worden. Die unter der Gartenstraße verlaufende Abwasserleitung ist von der Überplanung des Gebietes nicht betroffen, ist in weiteren Planungen allerdings zu berücksichtigen.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem gemischt genutzten Bereich. Immissionsschutzprobleme sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Aufgrund der Entfernung zur bestehenden Bahntrasse sowie der Tatsache, dass durch die Planung keine Bebauung näher an die Lärmquellen rückt als es im Bestand schon der Fall ist, wird von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse ausgegangen. Da die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird, ergeben sich durch die Planung keine neuen Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes. Weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung des Plangebietes sind gegenüber dem bisherigen Planungsrecht veränderte Rahmenbedingungen oder Schutzbedar-

fe zu erkennen. Die schalltechnischen Rahmenbedingungen und ggf. erforderliche Maßnahmen in Bezug auf die Belastung mit Verkehrslärm sind jedoch auf der Ebene der Objektplanung zu beachten.

3.5 Natur und Umwelt

Über das bestehende Planungsrecht hinaus gehende erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch diese Änderung nicht ermöglicht. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher ebenfalls nicht erforderlich.

3.6 Wasserschutz

Der Planungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Himmelpforten. Die Aussagen der Schutzzonenverordnung sind zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Die Schutzzonenverordnung ist einzuhalten, entsprechende Ge- und Verbote sind zu beachten. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

4 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

5 Kosten und Finanzierung

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Diese werden von der Gemeinde getragen.

6 Flächenangaben

	Planung:
Straßenverkehrsflächen	840 m ²
Mischgebiet	5.250 m ²
Gesamtsumme (Plangebiet) ca.	6.090m²

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.