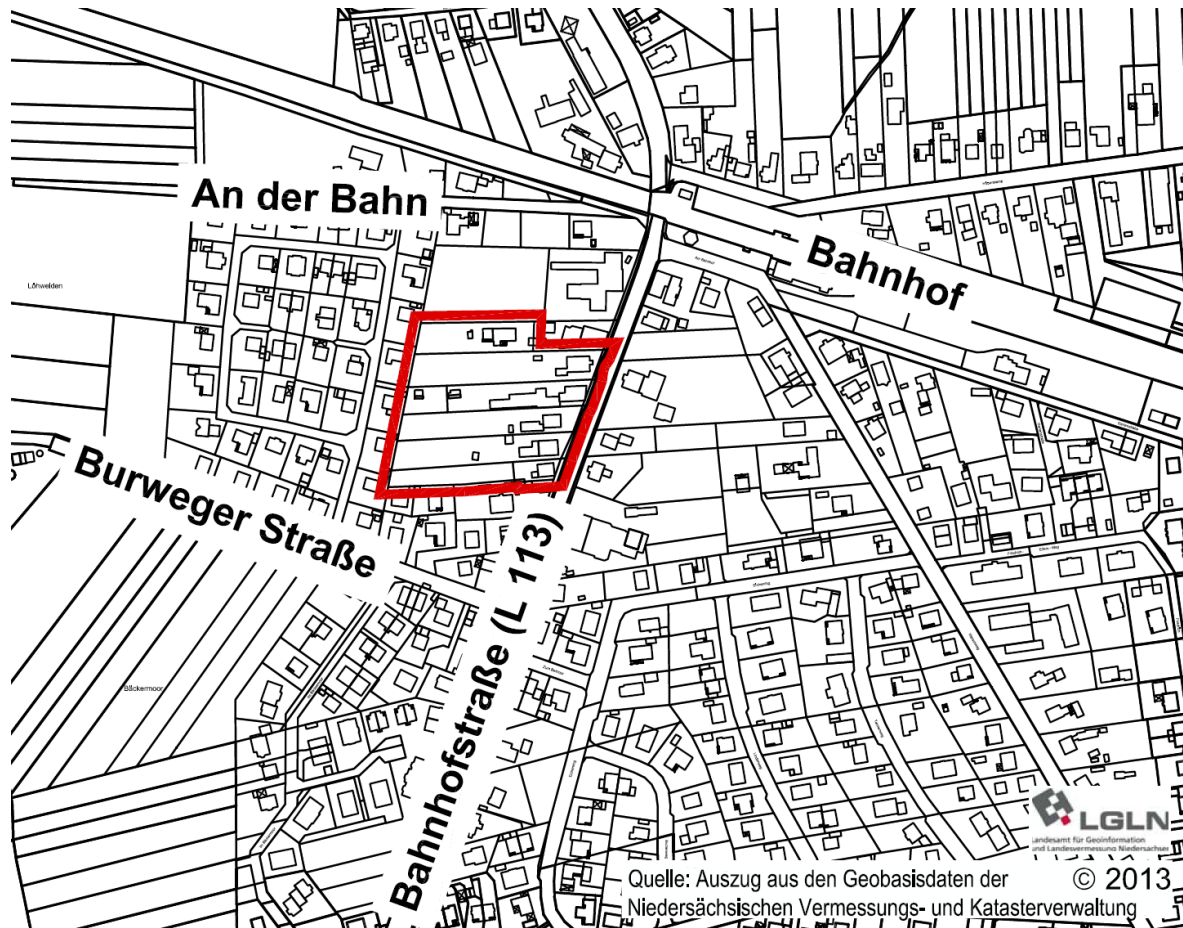


Gemeinde Himmelpforten – Landkreis Stade
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37
„Innenentwicklung Bahnhofstraße-West“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Dezember 2018

Gemeinde Himmelpforten



Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 – 2099-0
Fax: 04144 – 2099-30

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-217910, Fax: 04144-217911
E-Mail mail@ck-stadtplanung.de
www.cap-plan.de

Bearbeitung: Cappel / Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	1
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	2
2	Bestandssituation	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnerische Vorgaben	4
3.2	Aussagen des Flächennutzungsplans	5
3.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	5
3.4	Natur und Landschaft	6
4	Planinhalt und Abwägung	6
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden.....	8
4.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	8
4.7	Verkehr und Erschließung	8
4.8	Ver- und Entsorgung	8
4.9	Immissionsschutz	9
4.10	Belange von Natur und Landschaft	12
4.11	Denkmalschutz / Archäologie	13
4.12	Altlasten und Altablagerungen.....	14
4.13	Trinkwasserschutz	14
4.14	Soziale Infrastruktur	14
4.15	Planungsalternativen.....	14
5	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	15
5.1	Bodenordnung	15
5.2	Kosten und Finanzierung	15
6	Flächenangaben.....	15

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 37 wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Innenentwicklung Bahnhofstraße-West“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt sich um einen überwiegend bebauten Bereich zwischen dem Wohngebiet „Löhweiden“ im Westen und der Bahnhofstraße (Landesstraße 113) im Osten.

Es sind die Flurstücke 285/32, 211/3, 285/33, 212/1, 285/34, 213/3, 213/2, 285/36, 214/1, 285/37, 215, 285/38, 217, 216/2 und 285/39 (teilweise) in der Gemarkung Himmelpforten, Flur 5, betroffen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch eine unbebaute Grünfläche sowie einen Bäckereibetrieb (im Nordosten),
- im Osten durch die Bahnhofstraße (Landesstraße 113),
- im Süden durch Wohnbebauung an der Burweger Str. sowie
- im Westen durch Wohnbebauung des Wohngebietes „Löhweiden“.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,31 ha. Im Übersichtsplan ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens im nördlichen Bereich reduziert, weil im Bereich zwischen Bäckerei und Beherbergungsbetrieb planerisch nicht lösbare Probleme angetroffen wurden. Diese bleiben jedoch ohne Auswirkungen auf den beplanten Bereich.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst einen über Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsbereich westlich der Bahnhofstraße, der in diesem Abschnitt eine gemischte Nutzungsstruktur im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr aufweist. Westliche Teilbereiche im von der Landesstraße rückwärtigen Bereich sind derzeit noch unbe-

baut. Demgegenüber erstreckt sich im Nahbereich der Landesstraße eine teilweise relativ dichte Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen.

In den letzten Jahren wurden für Grundstücke im Plangebiet vermehrt Anträge gestellt, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Übergang zum benachbarten Wohngebiet Einfamilienhäuser zu errichten. Da diese Bereiche wohl als Außenbereich im Innenbereich zu werten sind, konnte aufgrund der bisherigen Situation keine Bebauung genehmigt werden.

Vor dem Hintergrund der an die Gemeinde herangetragenen Bauwünsche soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine behutsame Nachverdichtung des Siedlungsgebietes vorbereitet werden, um insbesondere im von der Bahnhofstraße rückwärtigen Bereich Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Planung entspricht dem gesetzgeberischen Ziel der Innenentwicklung und folgt dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Diese rückwärtigen Flächen sind gegenüber Straße und Schiene durch die bestehende Bebauung abgeschirmt. Im Rahmen der Planung sollen dabei auch Möglichkeiten der Weiterentwicklung ansässiger Betriebe berücksichtigt werden. Aufgrund der vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen wird die Festsetzung eines Mischgebietes angestrebt, welches jedoch auf das angrenzende Wohngebiet Rücksicht nehmen soll. Mit diesem Bebauungsplan, der als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sollen die notwendigen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die bisher noch landwirtschaftlich genutzte Freifläche soll im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung einbezogen werden. Auf den noch unbebauten Flächen könnten zukünftig der städtebaulichen Lage angemessene gemischte Nutzungsstrukturen entstehen, sofern eine Erschließung von privater Seite, z. B. durch Eigentümer, vorbereitet wird.

Für das Plangebiet bestehen zurzeit keine Bebauungspläne. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Nachverdichtung zu gewährleisten und eine Bebaubarkeit der nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereichsflächen im Plangebietsinnern zu ermöglichen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 37 „Innenentwicklung Bahnhofstraße-West“ verfolgt die Gemeinde Himmelpforten zusammengefasst insbesondere die folgenden Ziele:

- Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials durch eine verträgliche gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe,
- behutsame Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges zur Vermeidung einer übermäßigen städtebaulichen Verdichtung sowie
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich, für den eine behutsame Nachverdichtung durch gemischte Nutzungsstrukturen planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Das relativ kleine Plangebiet setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO deutlich unter 20.000 m² fest. Es wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Aus-

wirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit wird dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2 Bestandssituation

Das ca. 1,31 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Himmelpforten südlich der Bahnstrecke Cuxhaven-Stade-Harburg in direkter Nähe zum Bahnhof. Das Plangebiet umfasst über Jahrzehnte entstandene Bebauung mit rückwärtigen Gartenbereichen entlang der Bahnhofstraße. Das Gebiet erstreckt sich zwischen den Straßen „An der Bahn“, „Bahnhofstraße“, „Burweger Straße“ und „Löhweiden“. Erschlossen werden kann das Gebiet über die Bahnhofstraße. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche soll über private Stichwege von der Bahnhofstraße erfolgen.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet weist mit Wohnbebauung und den umgebenden Gartenbereichen sowie einigen ehemaligen Ladenlokalen, die mittlerweile leer stehen bzw. umgenutzt wurden gemischte Bebauungsstrukturen auf. Mit einer Bäckerei und einem Beherbergungsbetrieb schließen sich nördlich zwei aktive Betriebsstandorte an, deren ohne klare Trennung gemeinsam für Zufahrt und Stellplätze genutzte Flächen und für die angrenzenden Gebäu-

deteile insbesondere in den frühen Morgenstunden mit erheblichem Lärm durch den Lieferverkehr belastet sind. Wegen der im Rahmen der Bauleitplanung nicht lösbaren Probleme wurden diese Betriebe aus der Planung ausgeklammert.

Auf den meist lang gestreckten Grundstücken befindet sich vereinzelt Gehölzbestand.

Das Umfeld des Plangebietes westlich der Bahnhofstraße wird durch Wohnbebauung in überwiegend Einzelhäusern geprägt.

Nahegelegen zum Plangebiet befindet sich ein neu gestalteter Spielplatz. Das Ortszentrum mit den Versorgungsstrukturen ist in etwa zehn Minuten fußläufig zu erreichen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im 2017 neu bekanntgemachten Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Himmelpforten befindet sich mit einem Haltepunkt der Bahnverbindung Hamburg-Stade-Cuxhaven (Hamburger Verkehrsverbund) an einer zentralen Entwicklungsachse des schienengebundenen ÖPNV. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade hat Himmelpforten als Grundzentrum die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten und die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung.

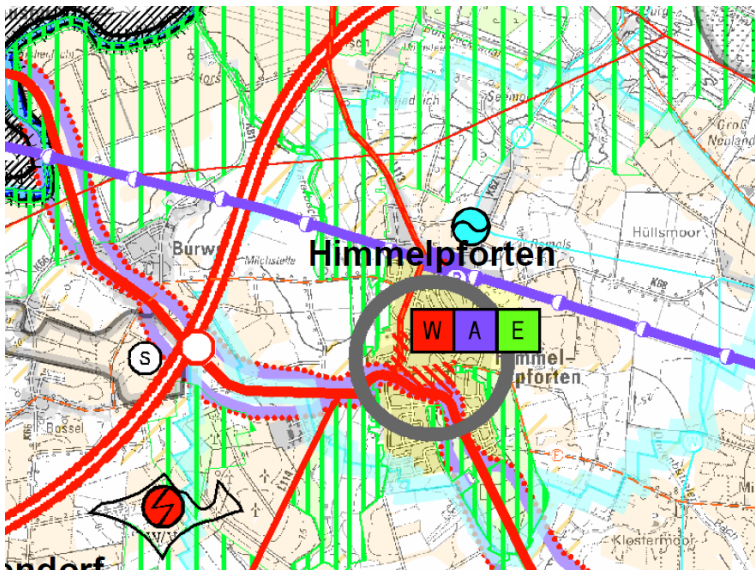


Abb.: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)

Als Grundzentrum im ländlichen Raum stellt die Gemeinde Himmelpforten alle zentralen Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung nach Stade, dem nächstgelegenes Mittelzentrum, beträgt lediglich 10 km.

Himmelpforten verfügt über verschiedene Schulen (Grundschule und Porta-

Coeli-Schule als Schulzentrum für die Sekundarstufe mit gymnasialem Zweig), Kindergärten sowie auch Einkaufsmöglichkeiten. Die Hauptstraße (B 73), die Himmelpforten als Ortsdurchfahrt durchquert, verbindet Hamburg und Stade mit Cuxhaven. Sie ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung im RROP dargestellt.

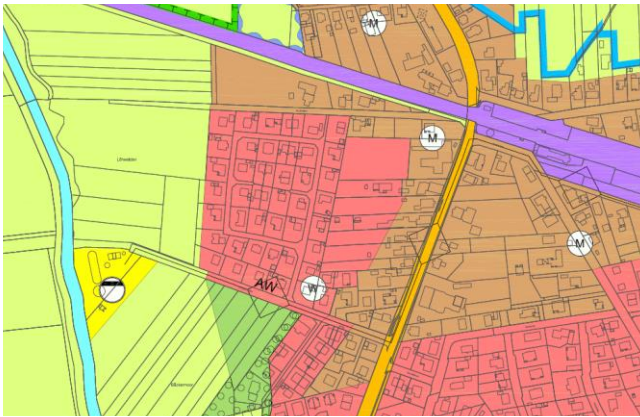
Das Plangebiet liegt in der Nähe der Bahnstrecke Hamburg – Stade – Cuxhaven. Das Plangebiet, welches zum zentralen Siedlungsgebiet gehört, befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Die angrenzende Landesstraße ist als Straße regionaler Bedeutung kartiert.

Gemäß Raumordnung soll eine Siedlungsentwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Planung erfolgt auf bereits als Bauflächen dargestellten Flächen und überwiegend bebauten Flächen. Ziele und Konflikte mit den raumordnerischen Vorgaben sind nicht erkennbar.

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

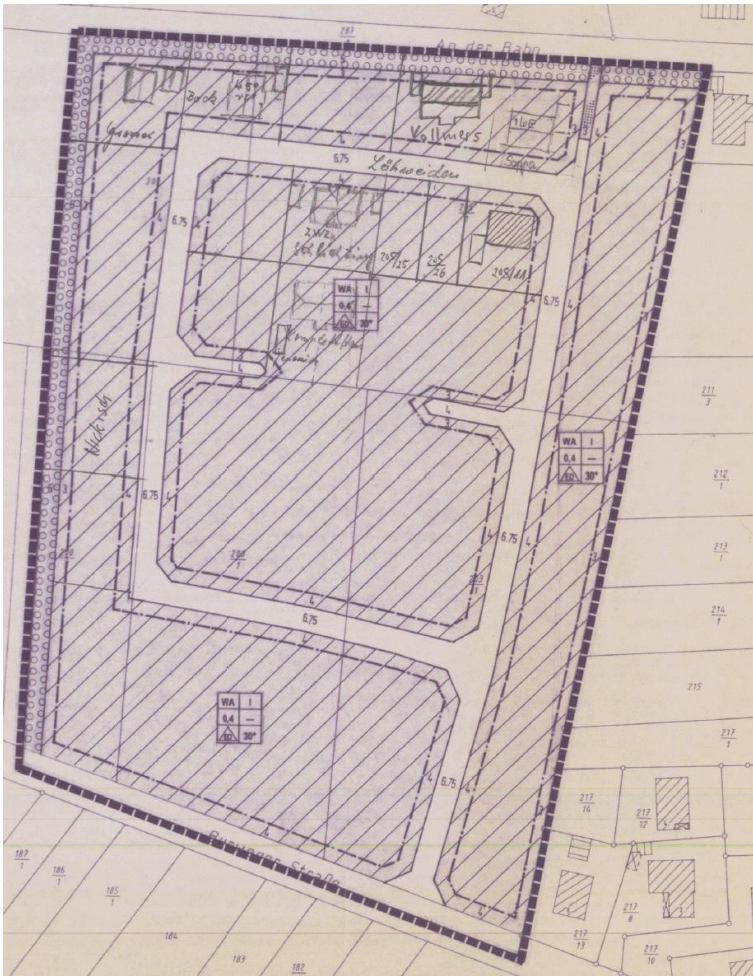
Der Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelforten ist mit Bekanntmachung vom 02.11.1987 wirksam und befindet sich auf dem Stand der 39. Änderung. Die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans wird gegenwärtig bearbeitet.



Für den Bereich der Bebauung im Nahbereich der Bahnhofstraße sind gemischte Bauflächen, die sich nach Norden und Süden straßennah fortsetzen, dargestellt. Im westlichen Bereich ist eine Wohnbaufläche dargestellt, die sich in Richtung Westen (Löhweiden) fortsetzt.

Ausschnitt des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Himmelforten (ohne Maßstab)

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nach diesseitiger Auffassung nicht notwendig. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen nicht im Widerspruch mit der Planung, da im westlichen Bereich ein eingeschränktes Mischgebiet vorgesehen ist. Die Abweichungen werden im Rahmen der zulässigen Konkretisierung als vertretbar angesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt. Ggf. kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans erfolgen.



3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist gegenwärtig kein Bebauungsplan rechtskräftig; daher sind die Bereiche nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen.

Abb.: Auszug des Bebauungsplanes Nr. 23 „Löhweiden“ (ohne Maßstab)

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 23 „Löhweiden“ an. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA), in dem die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, fest. Es sind eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie ein Vollgeschoss vorgesehen. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. In Einzelhäusern sind zwei und in Doppelhäusern je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

3.4 Natur und Landschaft

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden. Geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind durch die Planung nicht betroffen, sodass Beeinträchtigungen von Schutzgebieten auszuschließen sind.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade enthält folgende planungsrelevante Aussagen. Das Plangebiet liegt in der Beeinträchtigungszone der Bahnstrecke. Das Plangebiet gehört zum Siedlungsgebiet, für das ein möglichst hoher Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation anzustreben ist. Weiter westlich liegt ein Bereich mit einer mittleren Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. das Landschaftserleben an.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Dies wird als ausreichend angesehen, um einen Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu bilden.

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und der im Plangebiet vorhandenen Bebauung soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet sieht das Konzept im südwestlichen Teilbereich ein eingeschränktes Mischgebiet (Mle) vor, um das angrenzende Wohngebiet nicht zu stören.

Der Bebauungsplan sieht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Staffelung vor. Für den Bereich entlang der Bahnhofstraße sind eine höhere Grundflächenzahl sowie Geschossigkeit vorgesehen. Im Übergang zu angrenzenden Wohnnutzungen im Südwesten ist demgegenüber eine geringere städtebauliche Dichte geplant.

Eine Erschließung von der Landesstraße rückwärtiger Grundstücksbereiche soll im Zuge konkreter Bauplanungen über private (Stich-)Erschließungen erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorhandene Anlagen bzw. Nutzungen im Geltungsbereich Bestandsschutz genießen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und der im Plangebiet vorhandenen Bebauung wird für die Baugrundstücke ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes wird aus Sicht der Gemeinde als angemessen angesehen, da sich im Gebiet einige (teils auch ungenutzte oder umgenutzte) Ladenlokale befinden und im Norden gewerbliche Nutzungen angrenzen. Zudem liegt das Plangebiet unmittelbar angrenzend an einer Landesstraße sowie in Nähe zum Bahnhof. Damit ist das Gebiet in mischgebietstypischer Weise vorbelastet.

Im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet „Löhweiden“ sieht der Bebauungsplan im südwestlichen Teilbereich ein eingeschränktes Mischgebiet (Mle) vor, um die Wohnnutzungen nicht zu stören. In diesem Teilbereich sind nur solche Betriebe und Anlagen zu-

lässig, die das Wohnen nicht stören und somit den Störgrad eines allgemeinen Wohngebietes besitzen. Der Bereich selber ist jedoch von Vorbelastungen betroffen, die mit einem Mischgebiet vergleichbar sind. Er entspricht insofern nicht der Charakteristik eines allgemeinen Wohngebietes.

Die in § 6 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Die Nutzungen werden insbesondere aufgrund der Wohnnutzung als nicht verträglich angesehen. Zudem stehen sie aufgrund ihres Platzbedarfes der angestrebten kleinteiligen Nutzungsmischung entgegen. Vergnügungsstätten werden darüber hinaus ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer möglichen negativen Auswirkungen auf benachbarte Gebiete (insbesondere Wohnnutzung) als unangemessene und unerwünschte Nutzung angesehen werden. Dies betrifft sowohl die allgemeine Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO in den gewerblich geprägten Teilen als auch die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt trotz der vorgesehenen Nutzungsausschlüsse und -gliederung gewahrt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine Staffelung der städtebaulichen Dichte vor. Entlang der Bahnhofstraße, ist eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen. Für das Mischgebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 aufgrund der vorhandenen Versiegelung eine höhere Ausnutzung geplant. Das mögliche Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl wird vollständig ausgeschöpft, um einen sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit dem Boden zu erreichen. In diesem Bereich sind zudem maximal zwei Vollgeschosse zulässig, die auch als Abschirmung zur nördlich verlaufenden Bahntrasse dienen können.

Im von der Landesstraße rückwärtigen Bereich im Westen wird innerhalb des eingeschränkten Mischgebietes im Übergang zur bestehenden Wohnnutzung eine niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gewählt. In diesem Teilbereich ist weiterhin maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzungen dienen – im Zusammenspiel mit der Begrenzung der Wohnungszahl – dem Ziel, eine unangemessene städtebauliche Verdichtung in diesem rückwärtigen Bereich zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Grundflächenzahl durch die Möglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden können.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen. Diese ist aus der jeweiligen Umgebungsbebauung abzuleiten.

Um die Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung insbesondere im westlichen Teilbereich zu ermöglichen, werden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des Bestandes weiträumig gefasst. Hierdurch soll den Bauherren und ihren Architekten genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden. Der Verlauf der straßenseitigen Baugrenze entlang der Landesstraße berücksichtigt die bestehenden Hauptgebäude. Im Westen des Plangebietes verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 6 m zu den benachbarten Grundstücken, um einen größeren Abstand hinzutretender gemischter Nutzungsstrukturen zum benachbarten Wohngebiet sicherzustellen.

4.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Im Westen wird im eingeschränkten Mischgebiet aufgrund des angrenzenden Wohngebietes und der bestehenden Erschließungssituation festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 23. Mit der Festsetzung soll in der rückwärtigen Lage eine übermäßige städtebauliche Verdichtung vermieden werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil bebaut und liegt in einem Bereich, der von einer gemischten Nutzungsstruktur geprägt wird. Aufgrund der Lage außerhalb des Ortszentrums und der erfolgten unterschiedlichen Bebauung soll auf den Erlass von Bauvorschriften verzichtet werden.

4.7 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 113 erschlossen. Neue Nutzungen können ebenfalls über die Landesstraße erschlossen werden. Rückwärtige Grundstücksbereiche (Bebauung in zweiter Reihe) sollen dabei über private Stickerschließungen angebunden werden. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechend sicherzustellen. Es wird angeregt, für neue Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich Gemeinschafterschließungen vorzusehen, um durch eine möglichst sparsame Erschließung die Bodenversiegelung zu minimieren.

Da eine Erschließung unbebauter Bereiche Privaten überlassen bleibt, ist eine kurzfristige Bebauung unwahrscheinlich. Perspektivisch können insbesondere im westlichen Teilbereich einige Baugrundstücke entsprechend den Festsetzungen entstehen, sofern eine geeignete Erschließung hergestellt wird. Die über den Bestand hinaus zu erwartenden Verkehrsmengen können über die Landesstraße problemlos aufgenommen werden, so dass keine Beeinträchtigungen des überörtlichen Verkehrs zu erwarten sind.

Bei der Planung konkreter Vorhaben sind die erforderlichen Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Die Flächen sind so auszuführen, dass ein Befahren mit Feuer- und Rettungsfahrzeugen jederzeit und ungehindert möglich ist. Die gemeindliche Feuerwehr sollte bei der Planung von Bauvorhaben beteiligt werden.

4.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Neubauten im Plangebiet an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden können. Im Falle einer Bebauung sind ggf. Leitungsrechte durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis bzw. das Grundbuch zu sichern.

Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird als gesichert angesehen. Die bebauten Grundstücke sind an das Leitungsnetz angeschlossen. Neubauten können ebenfalls an dieses Netz angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert. Ggf. erforderliche neue Hydranten werden im Zuge von konkreten Bauplanungen vorgesehen.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Es ist vorgesehen, dass das Oberflächenwasser im Sinne einer lokalen Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken zu versickern ist. Eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung wurde bereits bei einigen Nutzungen im Plangebiet so umgesetzt.

Hierbei aufgetretene Probleme sind der Gemeinde nicht bekannt. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zu berücksichtigen, dass das Oberflächenwasser insbesondere von privaten Verkehrsflächen das Grundwasser nicht beeinträchtigen darf. Durch das notwendige wasserrechtliche Verfahren kann eine ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers im Sinne Wasserschutzgebietsverordnung sichergestellt werden.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Anschluss neuer Bauvorhaben kann aus Sicht der Gemeinde an das örtliche Kanalnetz erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen hierfür ausreichend bemessen sind. Der für die Entsorgung des häuslichen Abwassers erforderliche Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist im Zuge konkreter Vorhabenplanungen sicherzustellen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen, die entsprechend erweitert werden können, angeschlossen. Die Versorgung ist somit gesichert.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH, die bei späteren Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Eine entsprechende Gasversorgung kann durch eine Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Für die künftige Versorgung mit Gas ist eine enge und zeitnahe Beteiligung der Versorgungsträger bei der Erschließungsplanung erforderlich.

Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Bereitstellung neuer Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen sind dem zuständigen Netzbetreiber frühzeitig mitzuteilen, um einen rechtzeitigen Anschluss an das Fernmeldenetz zu gewährleisten. Bei einem möglichen Rückbau von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass bestehende Versorgungskabel ordnungsgemäß zurückgebaut werden.

Abfallentsorgung/ Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Sie kann weiterhin über die Landesstraße erfolgen. Aufgrund der geringen Entfernung und der Topografie wird es als vertretbar angesehen, Mülltonnen aus den westlichen Teilbereichen des Plangebietes an die Landesstraße vorzubringen. Es ist ausreichend Platz zur Lagerung sowie Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze freizuhalten, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

4.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen Siedlungsbereich mit bestehenden Vorbelastungen durch die gewerblichen Betriebe, die Landesstraße und die Bahnstrecke Hamburg-Harburg-Cuxhaven.

Im Verlauf des Planverfahrens zeigte sich, dass die zunächst vorgesehene Einbindung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe aufgrund der Immissionen durch Auslieferung, Produktion und Kundenverkehr zu nicht lösbaren Konflikten mit den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Hotelzimmer) führt. Die Erörterung dieses Sachverhalts mit dem beauftragten Schallgutachter ließ keine Lösungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bauleitplanung erkennen. Daher wurde von einer Einbeziehung dieses nördlichen Teilbereiches abgesehen.

Zur Beurteilung der durch die bestehenden Vorbelastungen verursachten Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das hierfür beauftragte Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik Klaus Roesener, Dötlingen, angefertigt. Das Gutachten (Teil 1: Gewerbelärm und Teil 2: Verkehrslärm) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die schalltechnische Untersuchung für Gewerbelärm ergab, dass die Lärmbelastungen von den angrenzenden Betrieben (Bäcker, Hotel mit Restaurant) zwar zwischen den Betrieben kritisch sind, dass diese aber innerhalb des Plangebiets als für das Mischgebiet verträglich einzustufen sind. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden an allen Immissionsorten eingehalten. Im westlichen Bereich (Mle) welcher für eine behutsame Nachverdichtung vorgesehen ist, liegt die berechnete Immission zur kritischen Nachtzeit unterhalb von 40 dB(A) und liegt somit im Bereich der schalltechnischen Qualität von allgemeinen Wohngebieten. Im Hinblick auf den Gewerbelärm steht der Aufstellung des Bebauungsplans somit nichts im Wege. Auch sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch bestehende Wohnnutzungen bereits eingeschränkt.

Die Untersuchung der Lärmbelastung aus Verkehrslärm und die Einstufung in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erfolgt auf Basis der Verteilung zur Tageszeit.

Nach dem schalltechnischen Gutachten für Verkehrslärm befindet sich der überwiegende Teil des Plangebietes im Lärmpegelbereich I. Im nördlichen Bereich wird Lärmpegelbereich II erreicht (nach DIN 4109, Bezugshöhe (4 m)). Die Ostfassaden der Wohnhäuser westlich der Bahnhofstraße befinden sich im Lärmpegelbereich III, lediglich direkt an der Straße wird auf einem schmalen Streifen Lärmpegelbereich IV erreicht.

Durch die ermöglichte Nachverdichtung ist perspektivisch geringfügig mehr Verkehr zu erwarten. Hierdurch wird es auf der Landesstraße zu einer geringfügigen Erhöhung der Fahrzeugbewegungen kommen. Auch für den Bahnverkehr ist in den kommenden Jahren eine leichte Erhöhung der Taktung zu erwarten. Im schalltechnischen Gutachten wurde daher ebenso die perspektivische Lärmsituation für das Jahr 2030 prognostiziert. Nach Ergebnis der Prognose werden sich die Lärmpegelbereiche wenig verändern, der überwiegende Teil des Plangebietes liegt weiter im Lärmpegelbereich I. Lediglich der schmale Streifen direkt an der Bahnhofstraße, in dem Lärmpegelbereich IV erreicht wird, fällt etwas breiter aus. Die perspektivisch zusätzlich zu erwartende Lärmbelastung wird sich nicht erheblich auswirken.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete werden zur Tageszeit am IP 2 und in der Nachtzeit an allen Immissionsorten überschritten.

Für 2030 werden eine leichte Erhöhung der Belastung zur Tageszeit und eine Entlastung in der Nachtzeit prognostiziert. Die Orientierungswerte werden am IP 2 tags und nachts weiterhin um bis zu 2,8 dB überschritten. Am IP 1 liegt die prognostizierte Überschreitung nur noch bei 0,3 dB.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden zum gegenwärtigen Stand 2018 nur am IP 1 um 0,6 dB zur Nachtzeit überschritten.

Für die Prognose des Jahres 2030 werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung in keinem Bereich überschritten. Im Bereich des eingeschränkten Mischgebiets mit dem Ziel einer behutsamen Nachverdichtung liegen die Lärmimmissio-

nen zur kritischen Nachtzeit zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) und bleiben somit im Bereich der schalltechnischen Qualität eines Mischgebiets.

Die Immissionen der angrenzenden Landesstraße und des Bahnverkehrs sind gegenwärtig und zukünftig insgesamt als zumutbar zu bewerten.

Die bestehende Bebauung entfaltet für neu entstehende Wohnnutzungen in den rückwärtigen Bereichen eine abschirmende Wirkung. Es wird empfohlen, dass Räume, in denen Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, auf die dem Lärm abgewandte Seite gelegt werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden können. Weiter wird empfohlen, die Gebäude so anzuordnen, dass sie eine abschirmende Wirkung für die Gartenbereiche entfalten. Schutzmaßnahmen werden auf der Ebene der Bauleitplanung als nicht realisierbar angesehen. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

An den von den Schallquellen abgewandten Seiten der Gebäude kann von deutlich geringeren Lärmwerten ausgegangen werden. Somit sind auch im Außenwohnbereich Ruhezeiten möglich.

Der Übergangsbereich zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet ist als eingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen. Hier sind Nutzungen nur insoweit zulässig, als dass sie dem Störgrad eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind typisch für den ländlichen Raum und durch die zukünftigen Bewohner bzw. Nutzer des Gebietes zu tolerieren.

Abwägung zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte

Zwar wird im schalltechnischen Gutachten festgestellt, dass es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 kommt. Diese Orientierungswerte der DIN 18005 sind jedoch – im Unterschied zu Richtwerten – nicht als verbindlich anzusehen, sondern können im Rahmen der gemeindlichen Abwägung auch überschritten werden. Entscheidend für die Abwägung ist das Gebot, keine städtebaulichen Missstände zu schaffen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Anhaltspunkte für Grenzen der Überschreitung ergeben sich u.a. aus anderen lärmtechnischen Bestimmungen, z.B. den Orientierungswerten für Mischgebiete. Zwar wird hier neben einem Mischgebiet im westlichen Teilbereich ein eingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen, da aber auch Mischgebiete u.a. dem Wohnen dienen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beeinträchtigung in Höhe der Orientierungswerte für Mischgebiete noch keine ungesunden Wohnverhältnisse herrschen würden. Diese Orientierungswerte liegen um 5 dB(A) über denen für Allgemeine Wohngebiete.

Die 16. BImSchV, die im Falle der Neuplanung oder wesentlichen Änderung von Verkehrswegen heranzuziehen ist, geht noch weiter: Sie weist (verbindliche) Grenzwerte aus, die noch weitere 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Bei der vorliegenden Planung sind diese Grenzwerte zwar nicht anzuwenden, jedoch kann wohl auch davon ausgegangen werden, dass auch bei Schallbelastungen im Bereich der darin genannten 54 dB(A) (MI-Gebiete) für die Nachtzeit – das sind 9 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete – keine ungesunden Wohnverhältnisse herrschen, d.h., städtebauliche Missstände nicht entstehen.

Aus dem lärmtechnischen Regelwerk allein lässt sich demnach ein Abwägungsspielraum von 9 dB(A) ableiten. Vor diesem Hintergrund begreift die Gemeinde die vorliegende Planung als vertretbar.

Dies gilt umso mehr, wenn man bedenkt, dass Zonen des Lärmpegelbereichs II lediglich im nördlichen Randbereich des eingeschränkten Mischgebiets zu erwarten sind. Bereits in den Gebäuden, die in zweiter Reihe zu den Schallquellen stehen, wird sich darüber hinaus der tatsächlich auftretende Lärm durch die abschirmende Wirkung der anderen Häuser reduzieren, so dass auch hier weiterer Spielraum entsteht. Dies wurde bei der Lärmberechnung noch nicht berücksichtigt.

Die Hinweise auf der Planzeichnung und das der Begründung anliegende Gutachten ermöglichen es den Architekten und Bauherren, für jede Stelle im Plangebiet die Lärmpegelbereiche abzulesen und damit die notwendigen schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile zu berücksichtigen, wie sie nach der DIN 4109 vorgeschrieben sind. Dem Schallschutz wird damit aus Sicht der Gemeinde ausreichend genügt.

4.10 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits bebaut, in starkem Maße versiegelt und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren vor. Zur Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter lassen sich folgende Aussagen treffen:

Schutzgut Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. In Teilbereichen geht bei einer Nachverdichtung Lebensraum, der derzeit nur eingeschränkt bedeutsam ist, verloren. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Tiere ungefährdeter Arten der Siedlungsbiotope zu erwarten sind. Diese sind wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich in den rückwärtigen Bereichen Gehölzbestand. Es kann im Rahmen der Bebauung zur Beseitigung von einigen Gehölzen kommen. Auf der anderen Seite ist zu erwarten, dass durch die Anlage von Gartenbereichen neuer Lebensraum entsteht. Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.

Boden

Das Plangebiet ist im Bestand bereits überwiegend versiegelt. Die Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen bereits verloren gegangen. Insbesondere im Bereich der Landesstraße kommt es aufgrund der Betriebsflächen zu einer vergleichsweise hohen Bodenversiegelung.

Es können gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Verkehrsflächen insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes neu versiegelt werden. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur.

Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Still- und Fließgewässer vorhanden. Das Schutzgut ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Es kommt aufgrund der Planung zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der Bodenversiegelung. Es wird eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt. Bei Beachtung der Schutzgebietsverordnung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Luft und Klima

In seiner Grundausrprägung ist das Klima durch die Lage des Plangebietes im Norden von Niedersachsen in der Nähe der Nordsee als ozeanisch zu bezeichnen. Das Klima ist geprägt durch kühle und relativ regnerische Sommer und relativ milde Winter.

Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet selbst nur eine geringe Bedeutung.

Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Plangebietes bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringfügigen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas durch die Planung zu erwarten, auch wenn insbesondere in rückwärtigen Bereichen eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird und Gehölzbestände entfernt werden können. Es ist jedoch zu erwarten, dass neue Anpflanzungen entstehen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets sind durch die bestehende, zum Teil sehr heterogene Bebauung geprägt, sodass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Für das Ortsbild wichtige Bereiche (z. B. Kirche) liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches liegt.

Aussagen zur Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Die Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

4.11 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet und in dessen Umfeld sind keine geschützten Bau- oder Bodendenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.12 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet liegen für drei Flurstücke der Flur 5 Hinweise vor, die einen Altlasterverdacht begründen:

- Flurstück 213/2: ehem. KFZ Werkstatt, Bauschlosserei, Tankstelle, uneingeschränkt altlastenrelevant;
- Flurstück 215: ehem.- Fleisch – und Wurstwarenherstellung (Schlachtbetrieb), eingeschränkt altlastenfrei;
- Flurstück 216/2: ehemalige Brennmaterialhandlung, eingeschränkt altlastenfrei.

Weitere Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen liegen der Gemeinde nicht vor.

Der LBEG-Kartenserver verzeichnet im Umfeld des Plangebietes keine weiteren Altlasten oder Altablagerungen.

4.13 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone IIIA. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelpforten) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Vorhaben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade. Ein Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten. Bei Beachtung der Schutzgebietsverordnung und Durchführung des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

4.14 Soziale Infrastruktur

Der durch die Planung hervorgerufene Bedarf an sozialer Infrastruktur kann durch die bestehenden Angebote gedeckt werden.

4.15 Planungsalternativen

Zunächst war die Einbeziehung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünfläche sowie der gewerblichen Betriebe vorgesehen. Von der Einbeziehung dieser Flächen wurde jedoch aufgrund planerisch nicht lösbarer Nutzungskonflikte abgesehen.

Anstatt der im Entwurf vorgesehenen Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes im von der Bahnhofstraße rückwärtigen Bereich im Westen wäre prinzipiell auch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes möglich. Da es jedoch Ziel der Gemeinde ist, innerhalb des günstig gelegenen Plangebietes eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen, wird die Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebiets als zielführender angesehen.

Für die Bebauung im Plangebiet wäre ein auch eher verdichteter Maßstab vorstellbar, sodass z. B. höhere zugelassene Geschossigkeiten oder eine höhere Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude erreicht werden könnten. Gerade im rückwärtigen Bereich ist es jedoch Ziel der Planung, eine behutsame Weiterentwicklung vorzubereiten und eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine zweckdienliche Parzellierung kann im Zuge von konkreten Bauvorhaben erfolgen.

5.2 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans entstehen Planungskosten, die die Gemeinde aus dem Gemeindehaushalt finanzieren wird.

6 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,31 ha.

Baugebiete gesamt ca.	13.185 m²
<i>Mischgebiet (MI) ca.</i>	<i>7.995 m²</i>
<i>Eingeschränktes Mischgebiet (Mle) ca.</i>	<i>5.190 m²</i>
Plangebiet gesamt ca.	13.185 m²

Anlagen zur Begründung:

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Innenentwicklung Bahnhofstraße West“ der Gemeinde Himmelpforten, Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik Roese-ner, Teil 1: Gewerbelärm vom 13. November 2018, Dötlingen.
- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Innenentwicklung Bahnhofstraße West“ der Gemeinde Himmelpforten, Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik Roese-ner, Teil 2: Verkehrslärm vom 15. November 2018, Dötlingen.

Der Plan und die Begründung wurden ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.