



Gemeinde Himmelpforten

**BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12 A
„GEWERBEGEBIET“**

Gliederung:

1. Rechtsgrundlagen / Geltungsbereich
2. Planungsanlaß und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Städtebauliches Konzept
4. Erschließung
5. Ver- und Entsorgung
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Flächen und Kostenangaben

Anlage:

- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 A, 1. Änderung

1. Rechtsgrundlagen / Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung gelten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382).

In dieser Begründung werden nur die geänderten Festsetzungen erläutert. Weiteres ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 A, 1. Änderung zu entnehmen.

2. Planungsanlaß und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Planungsanlaß

Auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde im Jahre 1980 der Bebauungsplan Nr. 12 für dieses Gewerbegebiet südwestlich der Ortslage Himmelpforten aufgestellt und 1981 genehmigt.

1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 12 A rechtskräftig, der auf den Festsetzungen des Plans Nr. 12 basiert. In ihm wurde der Geltungsbereich um einen öffentlichen Pflanzstreifen am Gebietsrand vergrößert und das Erschließungssystem in den unbebauten Teilen des Gebietes geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 12 A wurde im Jahre 1990 das erste Mal geändert. In dieser Änderung wurde die Verkehrserschließung geändert und die Verkehrsflächen reduziert.

In den letzten Jahren sind weitere Flächen des Gewerbegebietes bebaut worden. Für z.Zt. noch nicht bebaute Flächen bestehen konkrete Ansiedlungswünsche. Aufgrund der geplanten größeren Grundstücksgrößen von bis zu 10.000 m² je Betrieb kann die beabsichtigte weitere Erschließung erneut sparsamer gestaltet werden und den konkreten Bedürfnissen angepaßt werden.

In einem zweiten Teilgeltungsbereich dieses Bebauungsplans wird die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche dem erfolgten Ausbau und der Teilung der Parzellen angepaßt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Dieser Bebauungsplan geht nicht über die Grenzen des bisher gelten Bebauungsplans Nr. 12 A , 1. Änderung hinaus.

3. Städtebauliches Konzept

Südlicher Teilgeltungsbereich:

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die bisher geplante Erschließung den geänderten Anforderungen an die Grundstücksgroßen anzupassen. Da größere Grundstücke benötigt werden, kann die Erschließung in den noch nicht bebauten Teilen des Gewerbegebietes weiter vereinfacht und damit kostensparender ausgeführt werden, ohne Nachteile in der Erschließungsqualität zu verursachen. Die nicht mehr benötigte Straßenverkehrsfläche wird in das Gewerbegebiet miteinbezogen.

Weiterhin wird die Straßenverkehrsfläche nach Westen an den Rand des Gebietes verlängert. Hierbei handelt es sich um eine Vorsorgeplanung für evtl. spätere Erweiterungen des Gewerbegebietes.

Die im Flächennutzungsplan am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs eingezeichnete Lage einer Ortsumgehung der B 73 ist nicht mehr aktuell. Daher wird auf die bisherige Berücksichtigung einer möglichen Anbauverbotszone dieser Straße verzichtet und die Baugrenze - wie im übrigen Plangebiet auch - auf 6,50 m an den Gebietsrand herangerückt.

Die Grenze zwischen dem Bereich mit einer zulässigen Traufhöhe von 12 m und dem Bereich mit einer Höhe von 8 m wird aufgrund der geänderten Straßenführung geringfügig verschoben. Außerdem wird der Standort eines geplanten Transformators aufgrund der geänderten Straßenführung verschoben.

Das Oberflächenwasser zwischen dem südlichen Wendehammer und der L 114 fließt aufgrund des natürlichen Gefälles zur L 114. Daher wird festgesetzt, daß das Oberflächenwasser, das nicht über die Kanalisation abgeleitet wird, auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert abzuleiten ist. Hierzu kann entlang der Grundstücksgrenze zur L 114 eine Entwässerungsmulde mit Überlauf angelegt werden.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

Der öffentliche Grünstreifen am Rande des Gebietes soll weiterhin als Abstandsfäche für Bauten im Gewerbegebiet genutzt werden können. Die Gemeinde beab-

sichtigt, entsprechende Baulasten auf ihr Grundstück zu übernehmen, falls dieses notwendig sein sollte.

Es ist damit zu rechnen, daß die Bebauung zuerst im Norden des Plangebiets durchgeführt wird, während der südliche Teil eine Vorratsplanung für die nächsten Jahre darstellt.

Nördlicher Teilgeltungsbereich

Hier wird lediglich eine geänderte Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche gegenüber dem Gewerbegebiet vorgenommen. Durch die Ansiedlung von mehreren kleineren Betrieben sind zusätzlich Verkehrsflächen angelegt worden. Im Gegenzug können kleine Teile, die früher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden sind, dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

4. Erschließung

Südlicher Teilgeltungsbereich

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße 114 erschlossen. Ein bereits fertiggestellter Teil der Inneren gewerblichen Erschließungsstraße stellt den Anschluß an das Plangebiet her.

Die bisher geplante Straßenführung in Form von zwei Erschließungsästen mit jeweils einem Wendehammer am Ende und einem verbindenden Fußweg wird vereinfacht. Zur ausreichenden Erschließung reicht nunmehr ein Erschließungsast mit einem Wendehammer mit 24 m Durchmesser. Von diesem Wendehammer gehen zwei kurze Stichwege zur möglichen Erschließung von Grundstücken verschiedener Größe aus.

Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist mit 9,10 m ausreichend bemessen. Von diesen 9,10 m sind 1,60 m für einen begleitenden Gehweg auf der einen und 50 cm für einen Seitenstreifen auf der anderen Straßenseite vorgesehen, so daß die Breite der befestigten Fahrbahn bis zu 7,00 m + 50 cm Seitenstreifen betragen kann. Die Radien der Kurven und des Wendehammers sind so bemessen, daß die größten nach der Straßenverkehrsordnung zugelassenen Fahrzeuge (18 m Länge) die Straße benutzen können.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Abstellmöglichkeiten in Längsaufstellung im Straßenraum vorhanden, da die Breite der befestigten Fahrbahn hierfür ausgelegt wurde.

Das Straßenbauamt Stade weist darauf hin, daß Zuschüsse für Lärmschutzmaßnahmen an der L 114 nicht zu erwarten sind. Bei Bauvorhaben entlang der Landesstraße wird das Straßenbauamt beteiligt.

Nördlicher Teilgeltungsbereich

Die Grundzüge der Erschließung werden nicht verändert.

5. Ver- und Entsorgung

Der Standort der vorgesehenen **Trafostation** für den westlichen Teil des Gebietes wird aufgrund der geänderten Straßenführung verlegt und ist nunmehr südlich der Planstraße am östlichen Gebietsrand vorgesehen.

Wenn **Gasleitungen** im Plangebiet verlegt werden sollen, so sind die Stadtwerke Stade als Versorgungsträger rechtzeitig vor den Baumaßnahmen bzw. vor dem Ausbau der Straßen zu benachrichtigen. Auch der **Telekom** sind Erschließungs- und Baumaßnahmen rechtzeitig anzuzeigen, damit eine Koordination der Baumaßnahmen vorgenommen werden kann.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch die Anlagen des Trinkwasserverbandes Stader Land gesichert. Der Trinkwasserverband weist darauf hin, daß langfristig die Versorgung des Plangebiets nur sichergestellt werden kann, wenn die Planungen für den Bau eines neuen Wasserwerkes in Heinbockel verwirklicht werden können. Hierzu wurden inzwischen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die allerdings noch nicht rechtskräftig sind.

Der Trinkwasserverband Stader Land hat die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens zur Aktualisierung der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten in Auftrag gegeben. Das Plangebiet könnte zukünftig davon betroffen sein.

Die **Löschwasserversorgung** soll zusätzlich zu den vorgesehenen Hydranten durch unabhängige Löschwasserstellen gesichert werden. Die Gemeinde wird im Rahmen der Erschließung und im Baugenehmigungsverfahren darauf hinwirken, daß unabhängige Löschwasserstellen errichtet werden.

Altablagerungen und **Altstandorte** in dem betroffenen Bereich sind hier nicht bekannt. Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorte ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden und ggf. dem zuständigen Landkreis anzuzeigen.

Die übrigen Grundlagen der Ver- und Entsorgung bleiben unverändert.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes in einem Bauleitplanverfahren abzuwägen.

Gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Nds. Sozial- und des Umweltministeriums vom 20.04.1995 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht werden durch diesen Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Das gesamte Plangebiet ist rechtskräftig als Gewerbegebiet überplant, die Ausnutzbarkeit wird nicht verändert.

Unabhängig davon werden die Festsetzungen zum Schutze von Natur und Landschaft verbessert. So werden die Dichte der Bepflanzung und die zu verwendenden Arten für den Pflanzstreifen am Rande des Gebietes nunmehr als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Flächen und Kostenangaben

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,13 ha, davon entfallen auf den südlichen Bereich 6,01 ha und auf den nördlichen Bereich 0,12 ha.

Davon:

Südlicher Teilgeltungsbereich:

Gewerbegebiet	52.000 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.800 m ²
Öffentliche Grünflächen	3.300 m ²
Gesamt	ca. 60.100 m ²

Nördlicher Teilgeltungsbereich:

Gewerbegebiet	850 m ²
Straßenverkehrsfläche	350 m ²
Gesamt	ca. 1.200 m ²

Kosten

Für die Gemeinde Himmelpforten ergibt sich durch dies Planung eine Verringerung der Kosten gegenüber der bisherigen Planung. Die Ursache hierfür liegt in der Verringerung der Straßenverkehrsflächen.

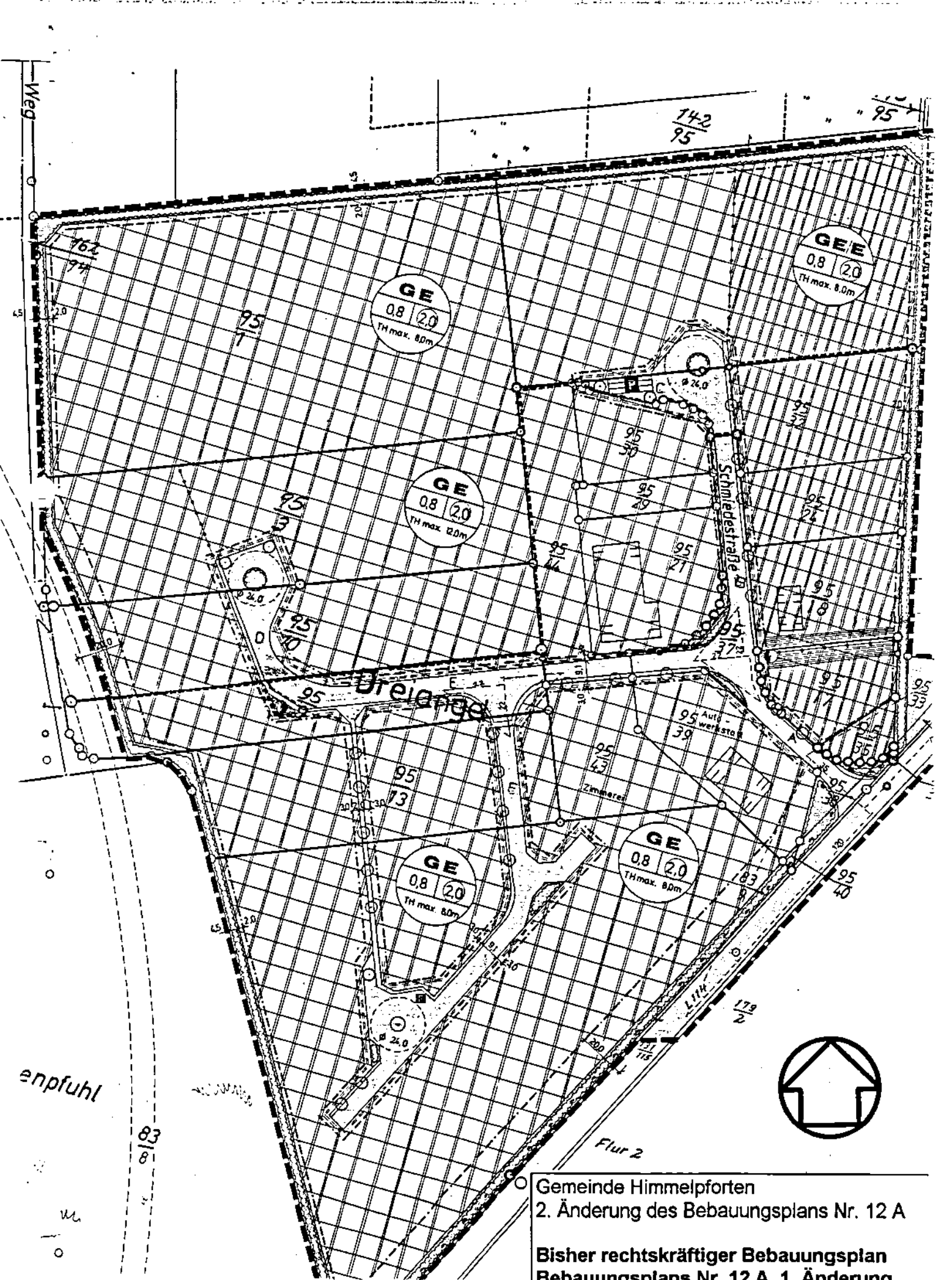
Die Kosten der Stromversorgung, der Gas- und Wasserversorgung werden durch Anschlußbeiträge gedeckt, so daß kein Gemeindeanteil verbleibt. Die Samtgemeinde übernimmt die Kosten der Hydranten.

Als laufende Kosten sind die Pflege der öffentlichen Grünflächen und die Unterhaltung der Straßenverkehrsflächen zu berücksichtigen.

Himmelpforten, den 26.06.98

g.z. Badenhausen L.S.
Bürgermeister

Gemeindedirektor



Gemeinde Himmelpforten
 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A

Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan
 Bebauungsplans Nr. 12 A, 1. Änderung

Verkleinerung auf M 1:2.000



Die Übereinstimmung mit dem
Original wird bescheinigt.

Samtgemeinde Himmelforten
Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrage

Falcke

(Falcke)

