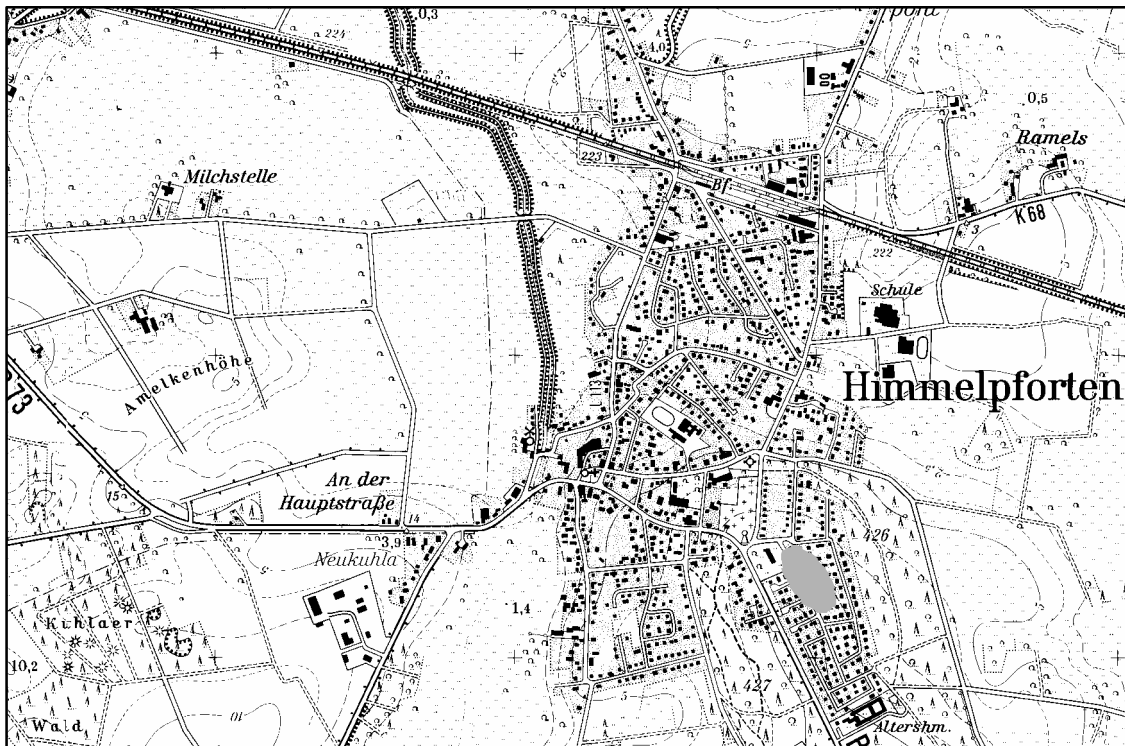


Begründung zur  
**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a**  
der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet  
**"Klosterfeld"**



April 2006

bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Himmelpforten

**cappel + partner**   
architekten stadtplaner  
uwe cappel peter kränzhoff

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144 - 2179 10, Fax. 2179 11  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Cappel

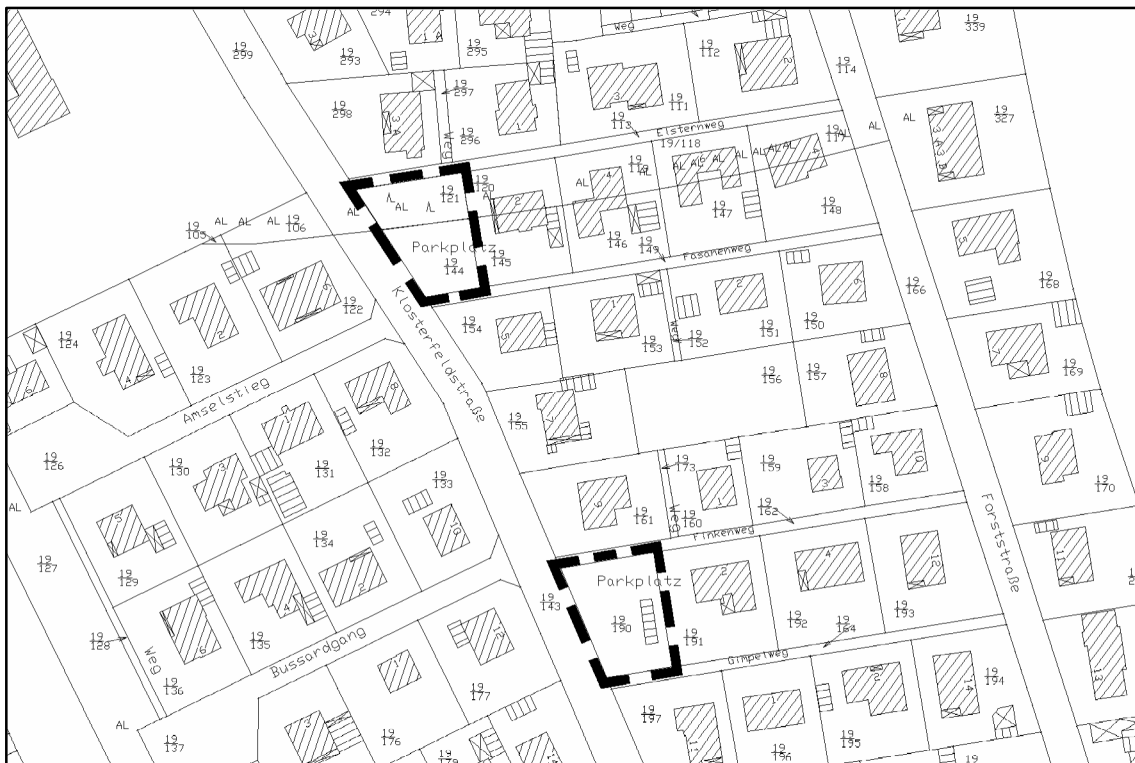
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003.
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. August 1996.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Himmelpforten hat die Änderung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a für das Gebiet „Klosterfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB am 14.07.2005 beschlossen. Ziel der Planung ist die Aufgabe von nicht benötigten Stellplatzflächen, deren Mobilisierung als Bauland und somit eine geringe Nachverdichtung in einem Teilbereich des Baugebietes. Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet, der Änderungsbereich sowie die angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsgefüges von Himmelpforten.



Lage der Planänderungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2a „Klosterfeld“ (Maßstab 1:2.000)

Die Größe der beiden Planänderungsbereiche beträgt ca. 667 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2a „Klosterfeld“ sind östlich der Straße Klosterfeld zwei Bereiche festgesetzt für Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen und öffentliche Stellplätze. Da innerhalb des Straßenraumes durchgängig Stellplätze in Längsaufstellung geschaffen worden sind und zudem im Prinzip jedes Wohngrundstück über Stellplatzflächen bzw. Garagen und Carports verfügt, gibt es für die festgesetzten Stellplatzanlagen keinen wirklichen Bedarf. Die Gemeinde möchte anstelle der bisherigen Nutzung zwei neue Bauplätze schaffen und zum Verkauf bringen.

## 1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Mobilisierung von gemeindeeigenen Flächen als Bauland
- Nachverdichtung der Bebauung.

## 1.5 Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen gemäß § 13. Abs. 1 BauGB, da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erfolgt.

## 2. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird von dieser Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

## 3. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

### 3.1 Gegenstand der Planänderung

Bisher sind für die beiden Planänderungsbereiche öffentliche und private Stellplätze bzw. Garagen festgesetzt. Innerhalb des nördlichen Planänderungsbereiches sind sechs Stellplätze erstellt worden. Die restliche Fläche ist mit Bodendeckern bewachsen. Innerhalb des südlichen Änderungsbereiches bestehen zwei Doppelgaragen. Ein Teil wird als privater Garten genutzt.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind straßenbegleitend in Längsaufstellung durchgängig Stellplätze geschaffen worden. Diese waren im Bebauungsplan nicht explizit vorgesehen. Auch die Wohngrundstücke verfügen i.d.R. über ausreichende Stellplatzflächen bzw. Garagen und Carports. Damit sind die zehn im Planänderungsbereich bestehenden Stellplätze in der bestehenden Form nicht notwendig.

Die Gemeinde möchte daher in dieser ortskernnahen und ruhigen Wohnlage die Möglichkeit schaffen, zwei zusätzliche Wohnbauplätze anzubieten. Im Zuge dieser Nachverdichtung soll entsprechend dem bestehenden Umfeld ein reines Wohngebiet festgesetzt werden. Im südlichen Teilbereich wird straßenseitig nach Westen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden wie im Umfeld auch für den Planänderungsbereich übernommen.

*Es wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.*

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundstücksausnutzung leicht erhöht. Bisher besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,2.

*Für die beiden Planänderungsbereiche wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.*

Dieses ist darin begründet, dass für die beiden Planänderungsbereiche die BauNVO 1990 und damit strengere Regeln bezüglich der Anrechnung von Nebenanlagen etc. anzuwenden sind. Dieses soll durch eine höhere Ausnutzung des Baugrundes kompensiert werden.

Die bisher gültige Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.

*Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.*

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich.

### 4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Auf die Erschließung und Versorgung des Gebietes ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

### 4.4 Soziale Infrastruktur

Auf die soziale Infrastruktur der Gemeinde ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

## 5. Grünplanung

### 5.1 Eingriff und Ausgleichsregelung

Die bisherige Darstellung als Stellplatzfläche ermöglicht eine vollständige Versiegelung des entsprechenden Grundstücks. Das bedeutet, dass bisher 1.317 m<sup>2</sup> versiegelt werden konnten. Mit der neuen Festsetzung einer GRZ von 0,3 und der darüber hinaus möglichen zusätzlichen Versiegelung für Erschließung und Nebenanlagen ergibt sich eine tatsächlich mögliche Versiegelung von 45%. Aus dieser Situation ergibt sich kein neuerlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Stattdessen fällt die Bilanz positiv aus: Durch diese Bebauungsplan-Änderung wird der mögliche Eingriff auf 428 m<sup>2</sup> begrenzt, also um 889 qm reduziert.

### 5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 2a keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden sind, soll dieses auch für die Planänderungsbereiche nicht erfolgen.

## 13. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

## 14. Kosten und Finanzierung

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

## 16. Flächenangaben

<b>Baugebiete</b>	Reines Wohngebiet (nord)	667 m <sup>2</sup>
	Reines Wohngebiet (süd)	285 m <sup>2</sup>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	Straße	40 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	Öffentliche Grünfläche	325 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	gesamt	1.317 m <sup>2</sup>

Im April 2006

Himmelpforten, den .....

Stadtplaner

Bürgermeister