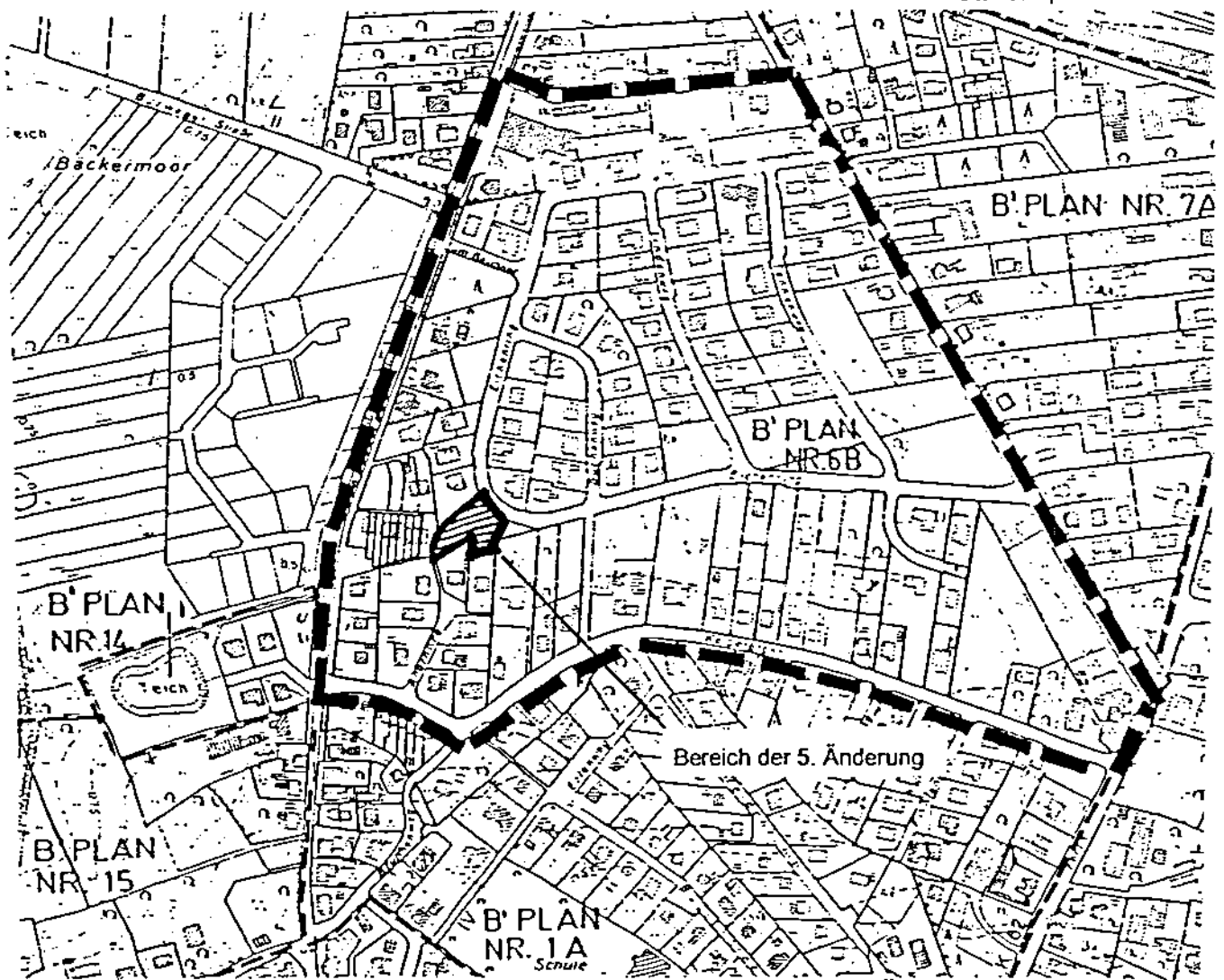


Samtgemeinde Himmelpforten
Gemeinde Himmelpforten
Landkreis Stade

Begründung zur
**5. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 6b
"Im Beimoor", Himmelpforten**

Stand: April 2003



Übersichtsplan M 1:5.000

bearbeitet im Auftrage der
Gemeinde Himmelpforten

cappel
architekten + planer



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 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b „Im Beimoor“ beschlossen.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage Himmelpforten nördlich der Bundesstraße 73 und umfaßt die Flurstücke 226/28 und 226/26. Insgesamt sind ca. 1.085 m² betroffen. Es handelt sich um einen Grünfläche mit Spielplatznutzung (Flurstück 226/8) und eine angrenzende kleinere Wohnbaufläche (WA), welche derzeit im Bebauungsplan auch als solche ausgewiesen sind.

1.3 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6b „Im Beimoor“ hat die Gemeinde Himmelpforten 1988 einen großen Siedlungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung planungsrechtlich geordnet. Von dieser 5. Änderung betroffen ist eine Spielplatzfläche, welche zu einer Wohnbaufläche umgewandelt werden soll. Voraussetzung für eine solche Aufhebung ist, entsprechend der Spielplatzverordnung, dass der Einzugsbereich des Spielplatzes durch entsprechende Einzugsbereiche anderer Spielplätze aufgenommen werden kann. Diese Spielplätze sollen sich in einem fußläufigen, leicht und sicher zu erreichendem Radius von 400m befinden.

In Himmelpforten wird der Einzugsbereich westlich der L 113 derzeit abgedeckt durch den neu aufgestellten Spielplatz „Bäckermoor“. Im Baugebiet „Beimoor“ können die Kinder zukünftig die Spielplätze am „Lindenweg“ und „Tannenweg“ sowie bei der Grundschule nutzen. Eine entsprechende Skizze liegt dieser Planung bei.

Gemäß Rücksprache mit der Planungsabteilung des Landkreises Stade ist für diesen nördlichen Bereich Himmelpfortens die Versorgung mit Spielplätzen hinreichend gedeckt. Der Spielplatz „Eichenring“ ist somit entbehrlich und kann aufgehoben werden.

2. Städtebauliche Abwägung und Planung

Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6a betrifft die folgenden Maßnahmen:

- Umwandlung eine Spielplatzfläche zu Wohnbauflächen

Durch die Planung soll ein zusätzliches Baugrundstück in einem in den letzten Jahren stark gewachsenen Siedlungsbereich geschaffen werden. Es handelt sich um eine öffentliche Fläche in zentraler Ortslage, die nun veräußert und einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Das angrenzende Flurstück 226/26 wurde in Abstimmung mit dem Nachbarn in die Bebauungsplanung aufgenommen, so dass insgesamt nun eine ausreichend große, zusammenhängende Baufläche von etwa 1.085 m² entsteht. Die Erschließung von Norden über die Straße Eichenweg ist vorhanden. Die benachbarten Grundstücke sind bereits vollständig bebaut.

Entsprechend der benachbarten Bebauung erfolgt für das Plangebiet eine Festsetzung als **allgemeines Wohngebiete (WA)**. Der Planbereich passt sich somit dem umgebenden, vorhandenen Siedlungsbereich an und wird in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO ebenfalls vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen sind nicht zulässig** sein. Sie würden sich mit den benachbartem, sehr ruhigen Wohngebiet nicht vertragen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,3** festgesetzt. Diese gegenüber dem Bestand mit einer Grundflächenzahl von 0,25 etwas erhöhte zulässige Grundfläche soll sicherstellen, dass auf dem verhältnismäßig Baugrundstück von etwa 1.000 m² eine gute Grundstücksauslastung erfolgen kann und auch ausreichen Spielraum zu Verfügung steht. Ferner ergibt sich die Notwendigkeit durch die mittlerweile geänderte BauNVO, nach der im Gegensatz zum Bestand gem. § 19 (4) auch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen einbezogen sind. Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig.

Obwohl in den direkt angrenzenden Bauflächen eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist, wird die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** auf ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt. Dies ist im Bereich Eichenring Buchenweg die vorherrschende Bebauungsform und ist zudem der Grundstücksgröße angemessen.

Hinsichtlich der Bauweise wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, wobei innerhalb des Plangebietes nur **zwei Wohneinheiten** zulässig sind. In welcher Form diese auf dem Grundstück entstehen bleibt freigestellt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** ergibt ein Baufenster von etwa 30 m Tiefe. Es ist so weiträumig gefasst, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen schließen an die vorhandenen Baugrenzen an und schließen somit die Baufenster wieder.

3. Grünordnung

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine Rasenfläche, die durch vorhandenen Hecken und Baumbestand gut eingewachsen ist und eine private Gartenparzelle. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten, wenn ihr Stammdurchmesser, gemessen in 1m Höhe, mehr als 20cm beträgt. Dies gilt insbesondere für die Eiche an der nördlichen Spitze des Wohngebietes und eine Buche im rückwärtigen, südlichen Grundstücksbereich. Diese beiden Bäume sollten unbedingt erhalten und dauerhaft gepflegt werden und sind entsprechend in der Planzeichnung eingetragen. Ansonsten ist bei Verlust Ersatz durch heimische Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14-16cm zu schaffen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann der Eingriff als unerheblich angesehen werden. Von einer Eingriffsbilanzierung wird deshalb abgesehen.

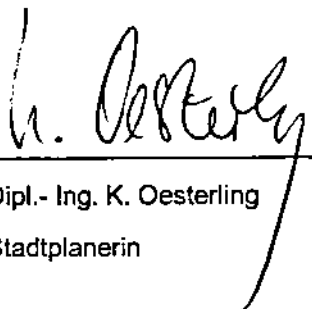
4. Sonstiges


Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den etwa 1.085 ² großen Änderungsbereich.

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

Im April 2003

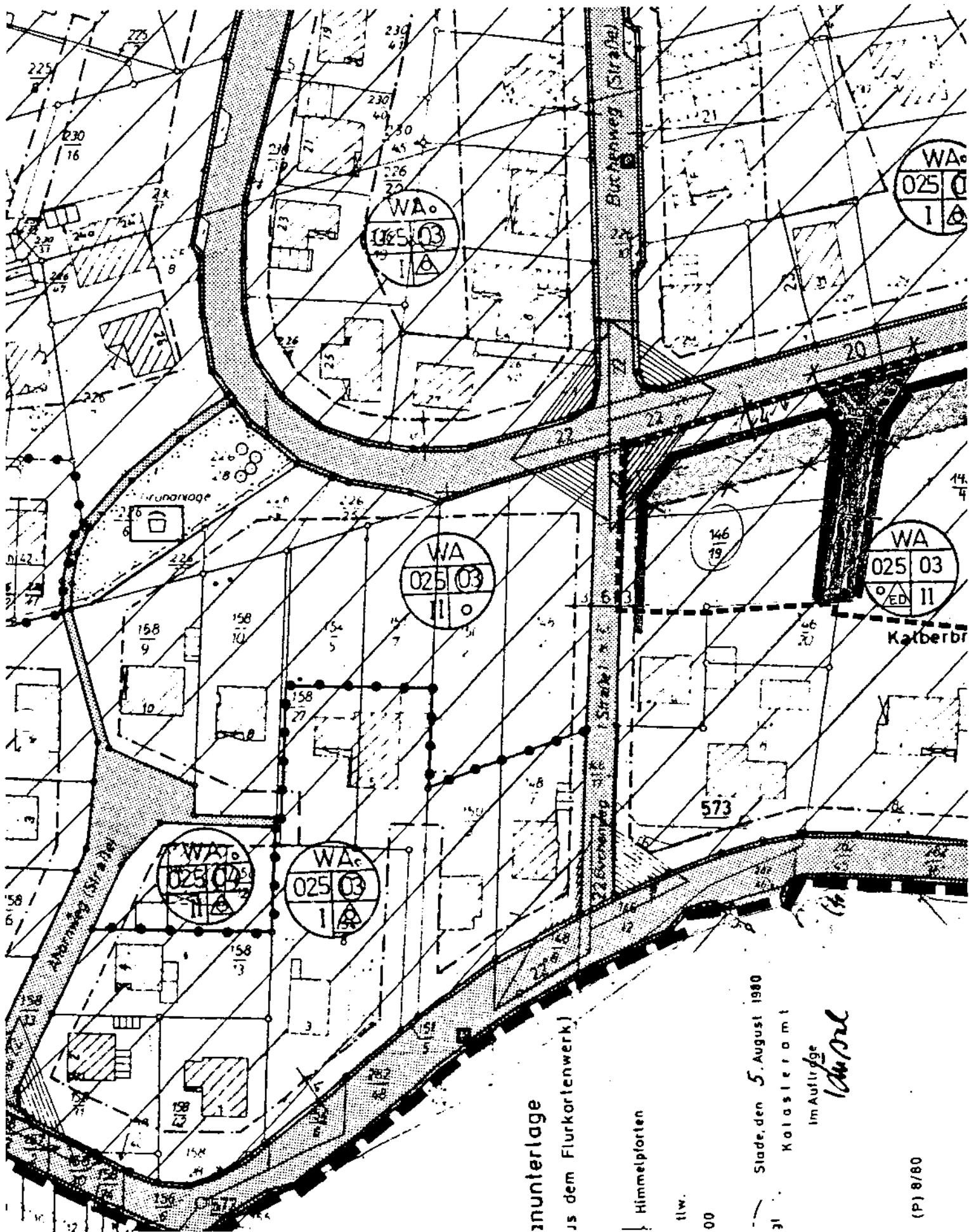
Himmelpforten, den 11.08.2003


Dipl.- Ing. K. Oesterling
Stadtplanerin


Bürgermeister



Anlage 2 zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b „Im Beimoor“
 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6b „Im Beimoor“



zunterlage
 aus dem Flurkartenwerk)

Himmelpforten

tlw.

00

Stade, den 5. August 1980
 Kolasterromt
 Im Auftrage
[Signature]

Anlage 1 zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b „Im Beimoor“
Skizzenhafte Übersicht der Spielplätze im nördlichen Bereich Himmelfortens

