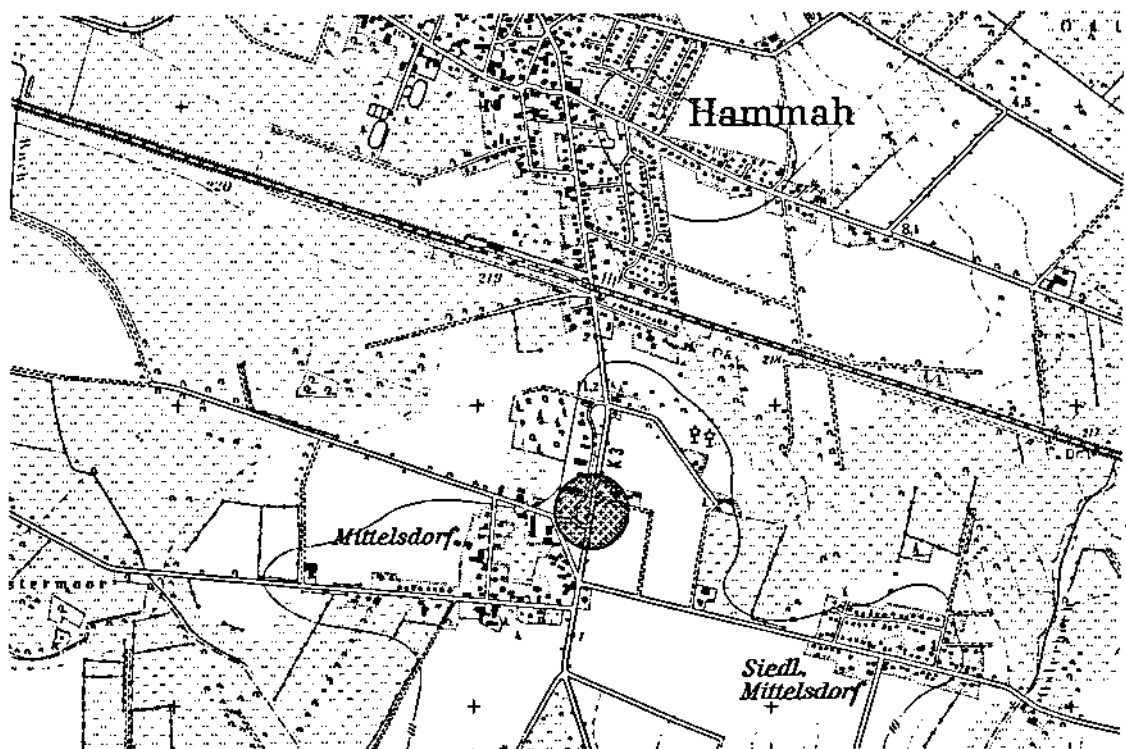


Gemeinde Hammah - Landkreis Stade


Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
„Gewerbegebiet Am Brerehmen“



Stand: 20. April 2004

bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Hammah

cappel
architekten + planer 

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax: 04144-1016
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Cappel
Dipl.-Ing. Geisler

Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002
- 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 der Bekanntmachung vom 10.02.2003
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2003

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

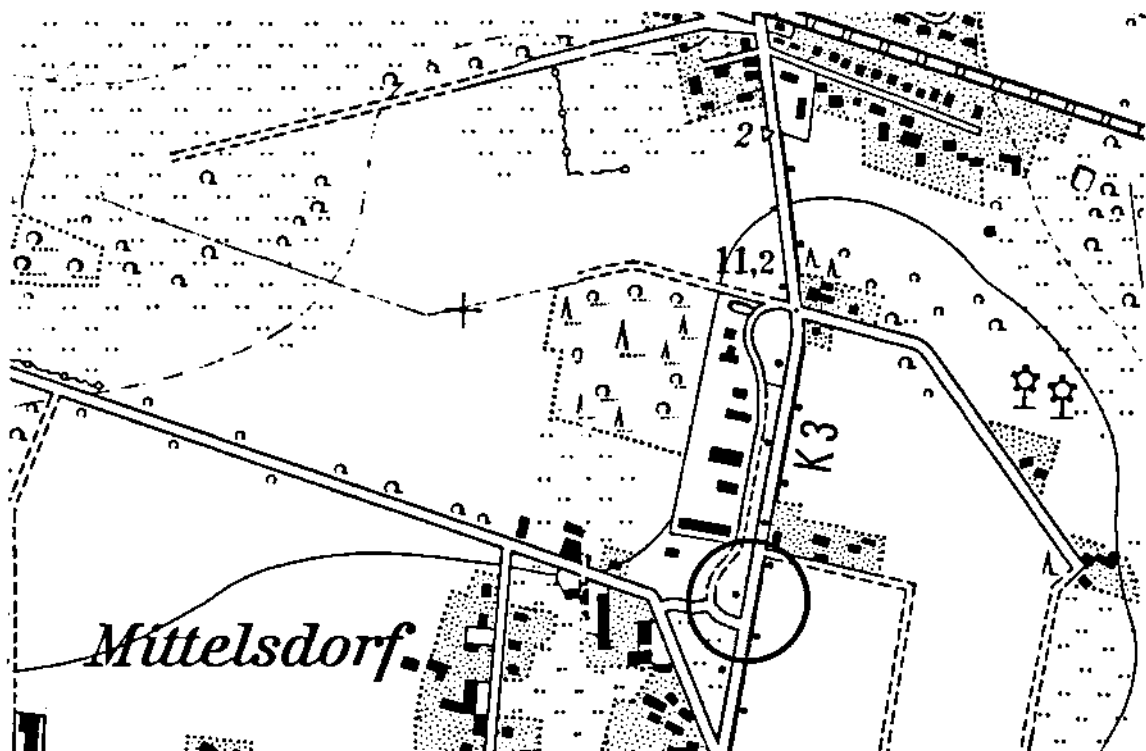
Der Rat der Gemeinde Hammah hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Bereich „Gewerbegebiet Am Brerehmen“ am 24.03.2003 beschlossen.

Der Planänderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Mittelsdorf. Er liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Am Brerehmen“. Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten durch einen neu angepflanzten Gehölzstreifen entlang der K3,
- im Süden durch eine Grünanpflanzung an der Straße „Am Brerehmen“,
- im Westen und Nordwesten durch die Straße „Am Brerehmen“.

Das Plangebiet besteht aus einem Teil des Flurstücks 93/24 in der Flur 1 der Gemarkung Mittelsdorf.

Die Größe des Planänderungsbereiches beträgt (überplante Fläche) ca. 0,11 ha.



Lageplan Mittelsdorf Gewerbegebiet „Am Brerehmen“, Maßstab 1:10.000

1.3 Erfordernis und Ziel der Planung

Das Angebot einer öffentlichen Stellplatzanlage, wie im Bebauungsplan festgesetzt wird im Gebiet nicht nachgefragt. Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung dieser öffentlichen Stellplatzfläche in ein Gewerbegrundstück. Dieses soll dem gegenüberliegenden Betrieb Er-

weiterungsmöglichkeiten bieten, indem die Fläche an den gegenüber liegenden Betrieb verkauft wird.

2 Angaben zum Bestand

Gegenwärtig wird die betroffene Fläche ausschließlich vom gegenüber liegenden Betrieb genutzt, indem Nutzfahrzeuge dort Ab- und ausgestellt werden. Als Abgrenzung zur K 3 hin ist ein Gehölzstreifen entstanden, der den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Im Süden des Stellplatzes ist eine kleine Trafostation platziert.

3 Aussagen übergeordneter Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Bereich der Gemeinde Hammah ist gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade in seiner Fassung vom 11.10.1999 dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet.

Da der ländliche Raum im Gegensatz zum Ordnungsraum nicht Entwicklungsschwerpunkt ist, sollen hier ausschließlich handlungsorientierte Konzepte entwickelt werden, die auf die kleinräumigen und sektoral differenzierten Bedürfnisse reagieren (RROP D 1.3 01). Eine eigenständige Entwicklung soll durch entsprechend situationsgerechte Entwicklungsplanungen ermöglicht werden, wobei die jeweiligen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft zu nutzen sind. Bei allen Entwicklungsmaßnahmen ist der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen (LROP Teil II, D 1.3 01).

Für den ländlichen Raum sieht das RROP in seinem textlichen Teil weiterhin (1.3) vor:

- Die Gemeinde Hammah liegt im ländlichen Raum (D1.3 / 04)
- Zur Erschließung, Förderung und Pflege des wirtschaftlichen Potenzials des ländlichen Raumes sollten als mögliche Maßnahmen konkretisiert und umgesetzt werden (D1.3 / 02):
 - die Bestandspflege der mittleren und kleinen gewerblichen Betriebe
 - die Schaffung eines positiven Investitionsklimas zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
 - der Ausbau der Kooperation zwischen privaten Unternehmen und der öffentlichen Hand.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist mit der Bekanntmachung vom 12.02.1981 wirksam. Bisher, d.h. in einem Zeitraum von 22 Jahren, wurden 21 Änderungen durchgeführt, um die entsprechenden Entwicklungen aufzugreifen.

Die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan entspricht dem gültigen Bebauungsplan.

3.3 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde liegt mit dem Stand vom Mai 2002 vor.

Der Änderungsbereich wird nur in den angrenzenden Randbereichen von Aussagen des Landschaftsrahmenplans berührt. So ist ca. 100 Meter westlich des Plangebietes ein Birken-Eichenwald gelegen, der als Biotop kartiert ist (076.1, Landschaftsrahmenplan)

Die zentrale Ortslage des Haufendorfes Mittelsdorf wird als charakteristisch ausgebildete Siedlungsstruktur dargestellt. Mittelsdorf liegt am östlichen Rand innerhalb des lokal wichtigen Bereiches für das Landschaftsbild „Wallheckenkomplex Hammah Süd“ (Nr. 53). Innerhalb der Ortslage und in Außenbereichen befinden sich landschaftsprägende Gehölzkomplexe.

Aus den Darstellungen des Landschaftsplanes sind keine Konflikte mit der geplanten Änderung ersichtlich.

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446, 479).

4.1 Städtebauliches Konzept

Der bestehende Parkplatz wird nicht öffentlich genutzt. Die angesiedelten Gewerbebetriebe halten entsprechende Stellplatzmöglichkeiten für Lieferanten und Kunden betriebsnah auf den eigenen Grundstücken vor. Ein weiteres Vorhalten der Fläche für die im Bebauungsplan verankerte Nutzung einer öffentlichen Stellplatzanlage ist somit nicht nötig.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird dem gegenüberliegenden Betrieb die Möglichkeit gegeben sich zu erweitern. Dieses hilft, den Standort zu sichern. Es ist geplant, die Stellplatzfläche zu erwerben und als Betriebsgelände zunächst in gleicher Weise wie bisher zum Abstellen von Nutzfahrzeugen zu nutzen. Dennoch soll eine Bauungsmöglichkeit für einen zukünftigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen für das neu auszuweisende Gewerbegebiet orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Wie im übrigen Gewerbegebiet sind lediglich nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das GEe Gebiet wird auf 0,5 festgesetzt. Auch dies wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

4.4 Gebäudehöhen

Die Begrenzung von Gebäudehöhen trägt dazu bei, die Gebäude besser in die umgebende Landschaft einzubinden. Insbesondere ermöglicht eine Bauhöhenbegrenzung die Eingrünung der gewerblichen Baugrundstücke mit Laubgehölzen.

Daher werden die Traufhöhen der baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich auf maximal 8,00 m begrenzt und die Firsthöhen der geneigten Dächer im Plangeltungsbereich dürfen 10,00 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante der Straße im Bereich der Grundstücksüberfahrt.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird für den Plangeltungsbereich entsprechend dem Bestand und den dörflichen Strukturen eine offene Bauweise (o) festgelegt.

4.6 Verkehr/Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße K3 direkt an das Samtgemeindegebiet angebunden. Die Entfernung zur B 73 (Stade – Cuxhaven) beträgt 1,4 Kilometer. Der Ausrichtung der angesiedelten Gewerbetreibenden auf die nähere Region wird damit Rechnung getragen.

Die Straße „Am Brerehmen“ erschließt das Gewerbegebiet bisher in ausreichendem Maße. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der angestrebten Betriebserweiterung eine Zunahme des Verkehrs erfolgt.

4.7 Technische Infrastruktur

4.7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasser-Versorgungsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Von der Bebauungsplanänderung sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

4.7.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das örtliche Kanalnetz ist möglich. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend. Von der Bebauungsplanänderung sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

4.7.3 Entwässerung / Regenwasserabführung

Auf Grund der angestrebten Nutzung als Gewerbefläche sind im Vergleich zu einer Stellplatzfläche keine wesentlichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser zu erwarten. Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes besteht bereits ein Regenrückhaltebecken.

Der Einzugsbereich des Wasserwerkes Himmelpforten beginnt in ca. in 500 Meter westlicher Entfernung. Es ist sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser der jeweiligen Grundstücke nicht mit belastenden Stoffen verunreinigt wird. Bei entsprechenden Betrieben ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen zu behandeln.

Von der Bebauungsplanänderung sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

4.7.4 Versorgung Energie

Der Planänderungsbereich ist in das örtliche Energienetz eingebunden. Auf dem Grundstück befindet sich eine Trafostation. Von der Bebauungsplanänderung sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

4.7.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

4.7.6 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

4.8 Schutzbelange

4.8.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt.

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

4.8.2 Natur-/Landschaftsschutz nach NNatG

Besonders geschützte nach NNatG (in der Fassung vom 11. April 1994, zuletzt geändert 27. Januar 2003) sind:

- Naturschutzgebiete (§ 24 NNatG)
- Landschaftsschutzgebiete (§ 26 NNatG)
- Naturdenkmale (§ 27 NNatG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 NNatG)
- Besonders geschützte Biotope (§ 28a NNatG)
- Besonders geschütztes Feuchtgrünland (§ 28b NNatG)
- Wallhecken (§ 33 NNatG)

Keines dieser Schutzgüter ist im oder in unmittelbare Umgebung des Planbereiches festgestellt.

4.8.3 Immissionsschutz

Der südwestlich gelegene Ortsrand ist ca. 100 Meter vom geplanten Gewerbegebiet entfernt. Um Konflikte zu vermeiden ist das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

4.8.4 Trinkwasserschutz

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt. Der Einzugsbereich des Himmelpfortener Wasserwerkes beginnt jedoch in ca. 500 Metern Entfernung. Generell ist jedoch auf Grund der gewerblichen Nutzung darauf zu achten, kein verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern oder in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

4.8.5 Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im überwiegenden Teil des Plangebietes auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

Während der Bauphasen ist in jedem Fall vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

4.8.6 Landwirtschaft

Flächen mit einem hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial sind von den Planungen nicht betroffen.

5 Grünordnung

Der gültige Bebauungsplan setzt für den Planänderungsbereich einen öffentlichen Parkplatz fest. Diese ist bei den Ausgleichsmaßnahmen durch den Bebauungsplan bereits berücksichtigt und mit eingearbeitet. Durch die veränderte Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht darüber hinausgehend beeinträchtigt. Durch die bereits erfolgte Eingrünung auf Grund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht gegeben. aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Eingriffe und somit auch keine Ausgleichserfordernisse.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Das im Plangebiet befindliche Flurstück befindet sich derzeit im Eigentum der Gemeinde und soll verkauft werden.

6.2 Kosten

Der Gemeinde entstehen die Kosten für die Planaufstellung.

6.3 Finanzierung

Die Planungskosten sind durch den Verkaufserlös gedeckt.

7 Flächenangaben

Baugebiete	Gewerbegebiete	916 m ²
Grünflächen	Private Grünflächen	168 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplans	Gesamtfläche	1084 m²

Im Mai 2004

Dipl.- Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner



Hammah, den 07.07.2004


Bürgermeister

