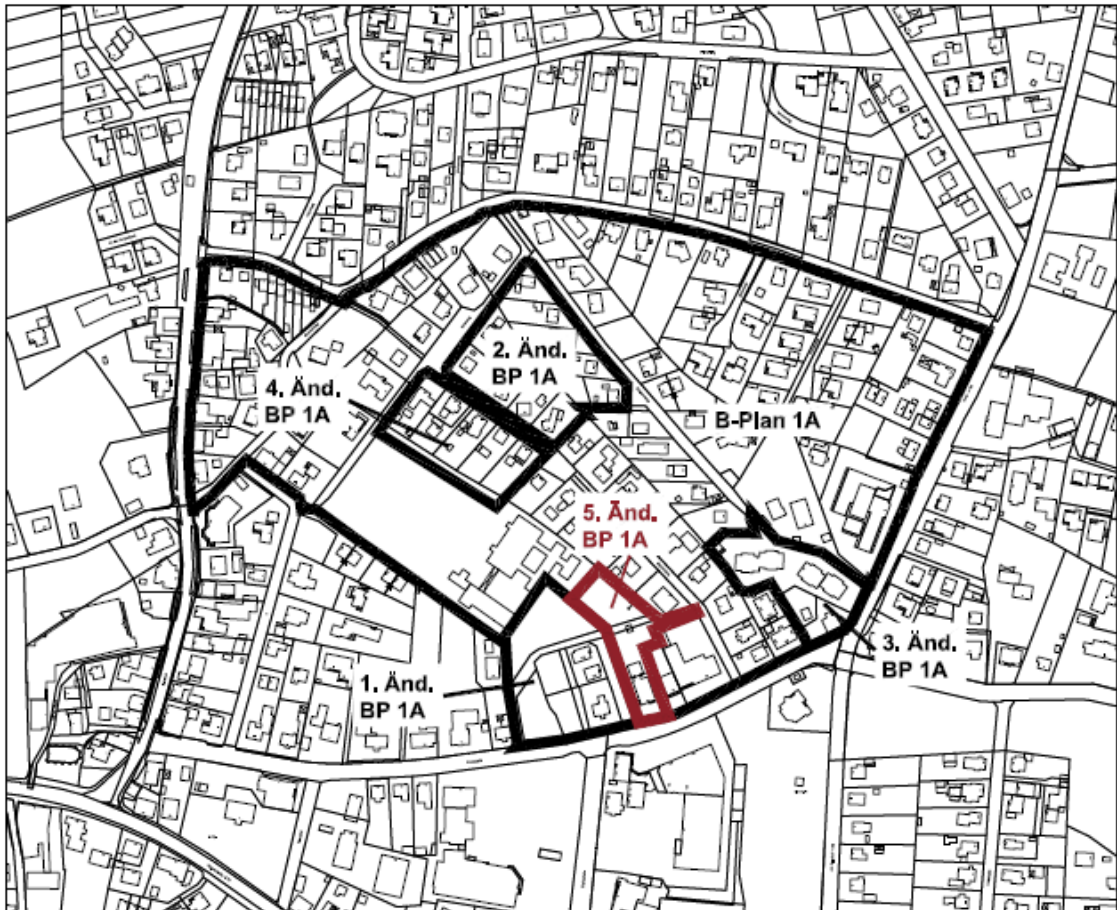


Gemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1A
„Buschhörne/ Kälberbrook“
Begründung

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



© 2013  LGLN
Landkreis für Ländliche Gestaltung

Satzung Juli 2014

Gemeinde Himmelpforten

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 – 2099-0
Fax: 04144 – 2099-30
E-Mail: info@oldendorf-himmelpforten.de



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 – 217910, Fax 217911
info@cap-plan.de www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kerstin Oesterling, Matthias Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Planungsanlass, Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung	1
1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	2
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
2.1 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans	2
2.2 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	3
2.3 Bestehende Nutzungen und Bebauung	4
2.4 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung	4
2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3 Erläuterungen zu den Planinhalten	5
3.1 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	6
3.2 Verkehr/ Ver- und Entsorgung	6
3.3 Grünordnerische Festsetzungen	6
4 Maßnahmen zur Verwirklichung	6
4.1 Bodenordnung	6
4.2 Kosten und Finanzierung	6

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Poststraße im Kernbereich Himmelpfortens.

Der Geltungsbereich wird

- im Süden durch die Poststraße,
- im Westen durch eine angrenzende Umfahrt zur Erschließung des Schulgrundstücks (ebenfalls Poststraße) und die hinterliegenden, bebauten Grundstücke sowie durch das Schulgrundstück der Grundschule Himmelpforten,
- im Norden ebenfalls durch das Schulgelände der Grundschule Himmelpforten und
- im Osten durch die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke an der Straße „Buschhörne“ begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst das gesamte Flurstück 90/13 sowie Teile der Flurstücke 102/2 und 280/1 in der Gemeinde Himmelpforten, Gemarkung Himmelpforten, Flur 5.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.400 m². Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsanlass, Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Himmelpfortens. Auf dem Grundstück befand sich ursprünglich ein Postgebäude, welches bereits vor einigen Jahren zu einem Kindergarten umgenutzt wurde. Dabei wurde der Bestand im Rahmen der Möglichkeiten, d.h. innerhalb der bestehenden Baugrenzen, um einen Anbau ergänzt.

Neben der grundsätzlich steigenden Nachfrage nach Betreuungsplätzen kam es in den vergangenen Jahren aufgrund der guten Standortbedingungen, wie z.B. der mittlerweile guten Anbindung an den ÖPNV, in Himmelpforten zu einer erheblichen Neubautätigkeit.

Um dem zunehmenden Bedarf gerecht zu werden, soll nun der bestehende Kindergarten um zwei Gruppen (rund 40 Krippenplätze) erweitert werden. Eine als Außenstelle betriebene

Gruppe wird aus dem Gebäude des evangelischen Gemeindehauses zum Standort des Kindergartens „Himmelpforte“ verlagert, eine weitere Gruppe wird zusätzlich geschaffen.

Das Grundstück ist dafür grundsätzlich gut geeignet. Es verfügt über eine ausreichende Größe. Die bestehende Bebauung schirmt die Freiflächen des Kindergartens gut gegenüber der Poststraße ab.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist die Fläche derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post belegt. Da sich auf dem rückwärtigen Grundstück die für den Betrieb der Post notwendigen Verkehrs – und Stellflächen befanden, schließen die vorhandenen Baugrenzen lediglich das Bestandgebäude ein.

Die Kindergartennutzung fügt sich gut in die bestehenden, gemischten Nutzungsstrukturen von Dienstleistungen und Läden ein und ergänzt das gute infrastrukturelle Angebot in der zentralen Ortslage Himmelpfortens bedarfsgerecht.

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Kindergartens geschaffen werden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1A „Buschhorne/ Kälberbrook“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials als Erweiterungsfläche für den ansässigen Kindergarten,
- Steuerung der baulichen Entwicklung durch Bezugnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen,
- Vorgabe von gestalterischen Mindestanforderungen zur Sicherung des Ortsbildes.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Plangebiet ist eine bauliche Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant. Da keine zusätzlichen Bauflächen einbezogen werden, erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von lediglich 3.400 m². Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Zudem ist die Fläche bereits bebaut und nahezu komplett versiegelt. Sie ist somit als Bestand zu werten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden.

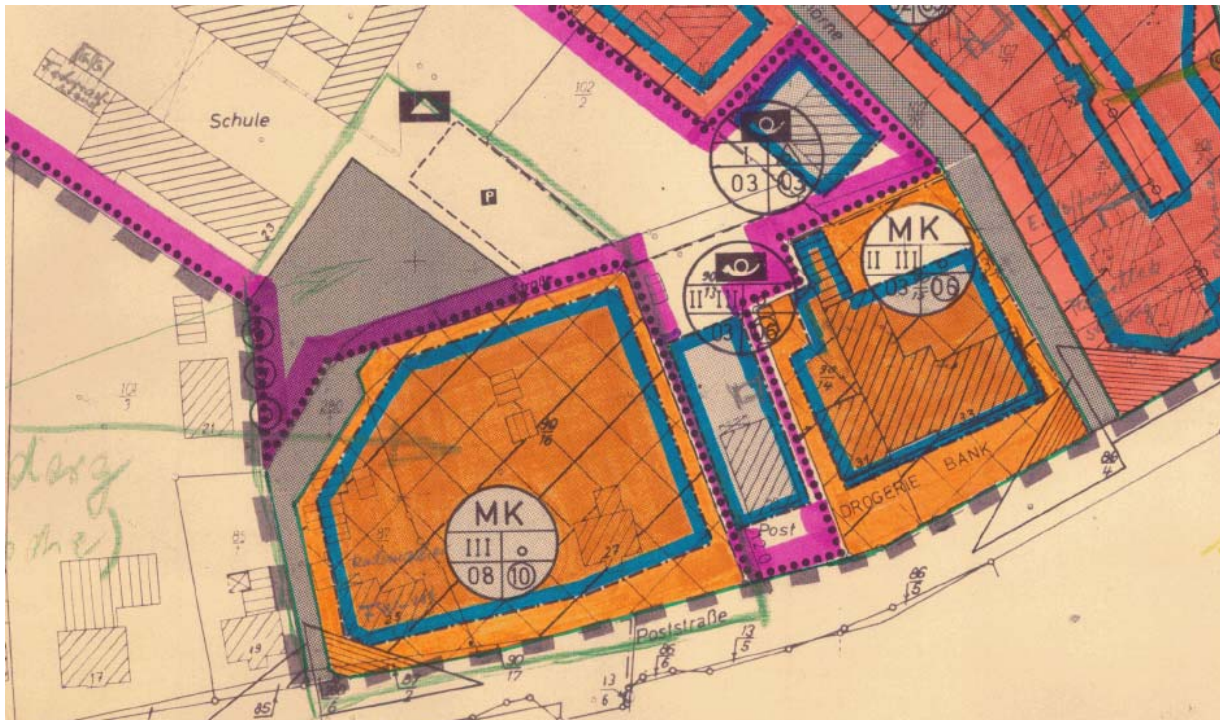
Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 1 A „Buschhorne/ Kälberbrook“ aus dem Jahr 1980 sieht im Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post vor. Festgesetzt ist eine zwei- bis dreigeschossige, offene Bauweise. Die Baugrenzen umschließen den Gebäudebestand und lassen noch Erweiterungsmöglichkeiten zu.



Die Grundflächenzahl (**GRZ**) beträgt **0,3** die Geschossflächenzahl (**GFZ**) **0,6**.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977, nach der die Grundflächen von Nebenanlagen und aus Stellplätzen nicht auf die Grundfläche anzurechnen waren.



Im Jahr 1993 wurde der Bebauungsplan erstmalig geändert. Der Änderungsbereich berührt das Plangebiet dieser Änderung. In der ersten Änderung wurde die heutige Zufahrtssituation zum Schulgelände vorbereitet. Diese Erschließung verläuft nun direkt westlich des Plangeländes.

Drei weitere Änderungen folgten, welche jedoch die allgemeinen Wohngebiete in den Bereichen Erlenweg/ Weidenkamp und im Einmündungsbereich Poststraße/ Forth betrafen und keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich haben.

Für die Gemeinbedarfsflächen gibt es im Bestand ansonsten keine relevanten Textfestsetzungen oder örtliche Bauvorschriften.

Eine Übersicht der Änderungsbereiche befindet sich auf dem Deckblatt zur Begründung.

2.2 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern Himmelpfortens und wird über die Poststraße erschlossen. Diese verläuft parallel zu Ortsdurchfahrt B 73.

2.3 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Auf dem Grundstück befindet sich das ehemalige Postgebäude, das mittlerweile in einen Kindergarten umgenutzt und durch einen Anbau erweitert wurde.

Während der vordere Gebäudeteil zur Poststraße zweigeschossig ist und im Obergeschoss eine Wohnnutzung aufweist, wurde der Anbau eingeschossig errichtet. Die verbleibenden Flächen des ehemaligen Posthofs wurden im Zuge der Umnutzung zum Kindergarten teilweise entsiegelt und als Freifläche gestaltet.

In das Plangebiet einbezogen werden zudem angrenzende Flächen des Schulgrundstücks, die derzeit nicht für den Schulbetrieb genutzt werden und einen Baum- und Buschbestand aufweisen.

2.4 Belange des Umweltschutzes und der Raumordnung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, in starkem Maße versiegelt und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, ist auf den zukünftig zu bebauenden Flächen nahezu großflächig versiegelt und weist keine höherwertigen Strukturen auf. Da der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten werden soll, besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, gemischt genutzten Bereich. Immissionsschutzprobleme sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Da lediglich eine vorhandene Nutzung erweitert wird, ist diesbezüglich mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RRÖP) des Landkreises Stade. Das RRÖP des Landkreises Stade liegt zudem im Entwurf 2013 vor.

Es bestehen generell keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte. Bei dem Vorhaben handelt es sich vielmehr um eine Nachverdichtungsmaßnahme am bestehenden Standort, durch die vorhandene Entwicklungspotenziale über eine bauliche Verdichtung besser ausgenutzt werden können. Das Vorhaben entspricht damit dem übergeordneten Grundsatz, dass der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist auf dem Stand der 35. Änderung. Für den Geltungsbereich sind Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Ledig ein schmaler Streifen (Flurstück 280/1) ist als gemischte Baufläche dargestellt. Dieser wird bereits durch den Kindergarten mitgenutzt.

Da es sich um Nachverdichtung von Flächen und somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren handelt, ist der Flächennutzungsplan ggf. im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Erläuterungen zu den Planinhalten

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Durch die Planung sollen die rückwärtigen Grundstücksflächen für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens aktiviert werden. Derzeit sind für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dies ist auch zukünftig vorgesehen. Geändert wird, entsprechend der bereits vorherrschenden Nutzung, die Zweckbestimmung. Die Gemeinbedarfsfläche erhält künftig statt „Post“ die Zweckbestimmung „Kindergarten“.

Für die Geplante Erweiterung sind ferner die Baugrenzen anzupassen und zu erweitern.

Im südlichen Plangebiet werden die Baugrenzen aus dem Bestand übernommen und in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen fortgeführt. Eine Ausnahme bildet die westliche Baugrenze, die in einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze verläuft, um die Gestaltungsmöglichkeiten beim geplanten Anbau zu erhöhen.

Zur den im Nordosten des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücken verlaufen die Baugrenzen in einem großzügigen Abstand von 8 m, sodass Anwohner keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten haben.

Festgesetzt wird darüber hinaus in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich eine eingeschossige Bauweise (I). Zur Poststraße ist entsprechend der vorhandenen Bebauung zukünftig eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig (II).

Da, anders als in der Bestandsplanung, nach der heute geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990 bei der Ermittlung der Grundflächen unter anderem auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu berücksichtigen sind, wird die zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) im gesamten Plangebiet von 0,3 auf **0,6** erhöht.

Auf die Geschossflächenzahl (**GFZ**) hat dies keinen Einfluss, so dass diese wie im Bestand weiterhin mit **0,6** festgesetzt wird.

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich ist aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit keine Festlegung einer Grundflächenzahl erforderlich.

Da die Erweiterung des Kindergartens über einen direkten Anbau vorgesehen ist, wird eine abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abweichung besteht lediglich darin, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

3.1 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die Gemeinde Himmelpforten ist in die Planung der Kindergartenerweiterung direkt involviert und kann somit auch die äußere Gestalt des Gebäudes beeinflussen. Vor diesem Hintergrund wird auf die Aufstellung örtlichen Bauvorschriften verzichtet.

3.2 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen und verkehrsmäßig voll erschlossen. Auf die Erschließung sowie die Versorgung des Gebietes ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zu großen Teilen versiegelt. Da die vorgesehene bauliche Erweiterung direkt am bestehenden Anbau anbindet, werden die rückwärtigen und zum Teil mit Bäumen bestandenen Flächen nicht überbaut.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Erweiterung des Kindergartens die Außenanlagen neu geplant und gestaltet werden. Von der Festlegung grüngestalterischer Maßnahmen wird deshalb abgesehen.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung

4.1 Bodenordnung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde trägt die Kosten der Bebauungsplanänderung. Weitere Kosten fallen nicht an.

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.