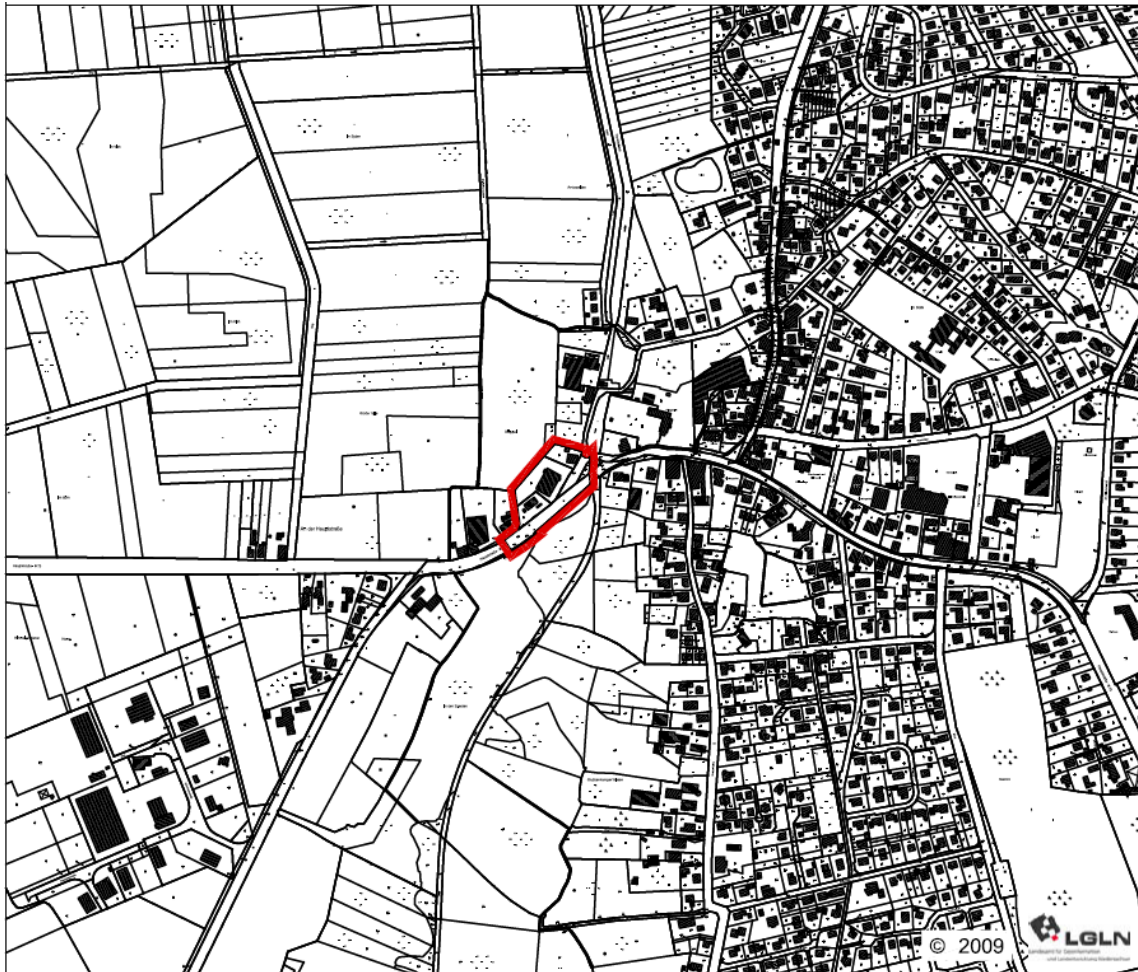


Gemeinde Himmelpforten - Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 31 "Himmelpforten-West" mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Stand: Sitzung 14.05.2012



Gemeinde Himmelpforten

Mittelweg 2, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 4144-20 99-0, Fax 20 99-30
www.himmelpforten.de

cappel + partner
architektur und stadtplanung



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 4144 – 2179-10, Fax 2179-11
info@cap-plan.de, www.cap-plan.de

Inhalt der Begründung

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3	Ziele der Planung	2
1.4	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.5	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
2.1	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	3
2.2	Belange des Umweltschutzes	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4	Inhalte des Bebauungsplans	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO	7
4.4	Verkehr	8
4.5	Soziale Infrastruktur	8
4.6	Technische Infrastruktur	8
4.7	Immissionsschutz	9
4.8	Trinkwasserschutz	9
4.9	Denkmalschutz	10
4.10	Altlasten und Altablagerungen	10
4.11	Grünordnung	10
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
5.1	Bodenordnung	10
5.2	Kosten und Finanzierung	10
6	Flächenangaben	11

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 Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475)
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2006. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 13, 22 b, 22 d, 39, 43, 55 h,, 61, Fünfter Teil, Viertes Abschnitt werden mit Wirkung zum 24.12.2010 (Artikel 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember.2010 (Nds. GVBl. S. 576)) ergänzt bzw. inhaltlich geändert durch Regelungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) und durch Artikel 5 (Übergangsvorschriften) des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2006 (Nds. GVBl. S. 531)

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

In der Gemeinde Himmelpforten haben sich in den zurückliegenden Jahren ausgewogene Versorgungsstrukturen entwickelt. Es besteht eine für ein Grundzentrum der Größe Himmelpfortens gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hierzu haben vor allem die bestehenden Supermärkte und Discounter und deren Integration in das Geschäftszentrum mit kleinen Einzelhandelsbetrieben / Fachgeschäften und Dienstleistern beigetragen. Es ist so trotz der Nähe Stades gelungen, eine hohe Kaufkraftbindung zu erzielen.

Die vorhandene Situation wurde im Jahr 2001 in einem Einzelhandelsgutachten untersucht und angesichts konkreter Entwicklungsabsichten im Bereich Poststraße / Marktstraße im Jahr 2002 ergänzt.

Die Erkenntnisse der Gutachter sind bereits in den Bebauungsplan Nr. 18, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 und den Bebauungsplan Nr. 30 „Himmelpforten – Mitte“ eingeflossen.

Die Ortsdurchfahrt der B 73 wird als beste Geschäftslage in Himmelpforten angesehen und ist neben dem Ortszentrum prägend für das Image und die Außenwirkung der Gemeinde. Dies gilt insbesondere auch für die Ortseingänge. Gerade am westlichen Ortseingang zeichnet sich mit dem vorhandenen Leerstand (ehem. Kfz-Werkstatt) sowie Erweiterungsabsichten des Discounters ein Veränderungsbedarf ab.

Um eine für die Gemeinde langfristige und vorausschauende Planung in Hinblick auf die Einzelhandels- und Gewerbestruktur am Ortsausgang zu ermöglichen, ist nun auch hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Planung sollen Umnutzungs-, Erweiterungs- und Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des bebauten Bereichs geschaffen werden.

Nach Abschluss der Planung sind die gewerblich / geschäftlich geprägten Abschnitte der Hauptstraße / B 73 nahezu lückenlos mit Bebauungsplänen abgedeckt.

1.3 Ziele der Planung

Wesentliche Ziele dieser Planung sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an exponierter Stelle (Ortseingang, Ortsdurchfahrt B 73),
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung insbesondere in Bezug auf Lebensmittelmärkte und Discounter, um die Entwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten, Gefährdungen der abseits der B 73 entwickelten Versorgungsstrukturen jedoch zu unterbinden,
- Verbesserung der Erschließungssituation: Entlastung der Einmündung Mühlenstraße durch Schaffung einer neuen, zusätzlichen verkehrlichen Anbindung an die B 73,

1.4 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt entlang der Hauptstraße (B 73) von der Horsterbeck bis zum Ortseingang aus Richtung Cuxhaven und wird begrenzt:

- im Süden durch die Grenze der Hauptstraße (B 73),
- im Osten durch die an die Grünfläche angrenzende Horsterbeck und Straßenflächen,
- im Norden durch das Grünland auf den Niederungsflächen der Horsterbeck
- im Westen durch die Grenze zu einem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 13/3, 13/9 und 16/5, der Flur 5, sowie die Flurstücke: 249/1, 247/14, 309/2, 309/8 tlw., 247/4, 243/5, 247/15 der Flur 9 jeweils in der Gemarkung Himmelpforten. Die Größe des Plangebietes (beplante Fläche) beträgt ca. 0,9 ha.

Der Planbereich wurde gegenüber der ursprünglich angedachten Planung verkleinert. Die zunächst mit betrachteten Wiesenflächen bis zum Bau- und Gartenmarkt Wehbers Mühle sowie die rückwärtige Erschließung, die angrenzenden Park- und Gewässerflächen sowie die Grundstücke mit der gemischt genutzten Bebauung an der Hauptstraße 40, 42 und 44 sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.

Für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

1.5 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die

Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. 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

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand Himmelpfortens und bindet an die südlich liegende Bundesstraße 73 an. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Gemarkung Burweg (Bossel), die in diesem Bereich sehr nahe an Himmelpforten heranreicht. Im Norden und Westen erstrecken sich die Grünlandflächen der Horsterbeck-Niederung.

2.1 Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird von einer Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt. Die Bebauung besteht aus einem Wohngebäude, dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter und einer ehemaligen Kfz-Werkstatt und ist eingeschossig. Das Grundstück mit einer ehemaligen Kfz-Werkstatt liegt brach und wurde inzwischen geräumt. Der auf dem benachbarten Grundstück ansässige Lebensmittel-Discounter hat Erweiterungsbedarf.

2.2 Belange des Umweltschutzes

Planungsvorgaben

Der **Landschaftsplan der Samtgemeinde Himmelpforten** aus dem Jahr 2002 trifft für die Umgebung des Plangebietes folgende Aussagen:

Der nördlich des Plangebiets liegende Bereich der Niederung ist im Landschaftsplan als Teil der Horsterbeck-Niederung dargestellt, deren typische Strukturen erhalten und wiederhergestellt werden sollen. Die Bachniederung ist zugleich als vorrangiges Gebiet für Maßnahmen des Naturschutzes und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Ziele sind die Vernetzung und Erweiterung der vorhandenen Biotopstrukturen.

Nördlich des Plangebietes, in einiger Entfernung auf der anderen Seite der Horsterbeck ist der Konfliktbereich K 8 dargestellt. Der festgestellte Konflikt besteht darin, dass eine Bebauung in einen Niederungsbereich hineinragt, der gemäß Landschaftsplan von Bebauung freizuhalten ist. Dieser Konflikt wird durch die Planung nicht berührt, da er sich auf Flächen außerhalb dieses Bebauungsplan-Bereichs bezieht.

Die angrenzenden un bebauten Wiesenflächen sind Teil eines Gebietes, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet nach § 26 NNatG erfüllt.

Der nördlich an den Geltungsbereich grenzende Teil der Niederung ist als mesophiles Grünland (GM) dargestellt. Nordöstlich angrenzend ist Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzen dargestellt.

Die Horsterbeck mit ihren Randbereichen ist als potentieller Hauptlebensraum des Fischotter dargestellt. Gewässerklasse II bis III: kritisch belastet.

Im Planbereich ist die westliche Eingrünung als Baumreihe dargestellt. Außerdem sind fünf Einzelbäume kartiert.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade aus dem Jahr 1989 stellt unter dem Aspekt Siedlungen fest, dass eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen gegenüber einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht dieser Vorgabe.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzge-

biete, Landschaftsschutzgebiete) liegen weit vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet ist komplett von Siedlungsflächen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten.

Boden

Der Bestand des Bodens wird dem Niedermoor zugeordnet.

Es handelt sich um einen Standort mit feuchten bis nassen, meist entwässerten Niedermoorböden, verbreitet mit Sand im Untergrund (023). Die Böden sind als Niedermoore, stellenweise Anmoorgleye vergesellschaftet.

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden können insbesondere durch intensive Nutzungen und durch Ablagerungen entstehen, wodurch das Bodenleben und das Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Angesichts der gegenwärtigen Nutzung und Versiegelung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Konkrete Altablagerungen – außer kleinflächig vorhandenen Gartenabfällen - sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.

Altlasten

Für das brach liegende Grundstück der ehemaligen Kfz-Werkstatt (Flurstück 13/3) konnten Altlasten gutachterlich ausgeschlossen werden.

Wasser

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

In der Niederung ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Durch den hohen Grundwasserstand kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Damit kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.

Obwohl das Gebiet intensiv genutzt wird, ist wegen der vorhandenen großflächigen Versiegelung in den intensiv genutzten Bereichen keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird also als wenig beeinträchtigt eingeschätzt.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Im Plangebiet besteht durch die Nutzungen in der Nachbarschaft sowie die Verkehrsbelastung auf der B 73 eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Landschaftsbild

Der Planbereich liegt am Ortsrand von Himmelforten und hat daher mit seiner bestehenden Bebauung eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild ist in diesem Bereich geprägt durch Mischnutzungen sowie deren Baukörper mit z.T. Einzelhandelsnutzungen und befestigten Stellplatzflächen. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung zu bewerten. Der Bereich ist für das Ortsbild von allgemeiner Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Im Gebiet sind keine besonders schützenswerten Strukturen betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Diese Änderung findet im beplanten Innenbereich statt, der als „Neuzeitliche Innenstadt“ (OIN) ohne höherwertige Strukturen zu beschreiben ist. Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich eine gärtnerisch gestaltete Grünfläche, die durch die Planung erhalten wird.

Die un bebauten Flächen im Plangebiet sind zu großen Teilen großflächig versiegelt oder überbaut. Wegen der Ausprägung und dem geringen Alter der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Kultur- und Sachgüter

Direkt benachbart zum Plangebiet befindet sich ein Einzeldenkmal - der Wasserlauf der Horsterbeck mit Deich (grenzt im Osten an das Plangebiet). Prägend für den Ortsrand im weiteren Verlauf ist die ehemalige Windmühle. Ihre Wirkung erscheint durch die Entfernung zum Plangebiet jedoch nicht durch die Planung beeinträchtigt, zumal die Bebauung durch die Planung auch nicht näher an die Windmühle heranrückt.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine weiteren geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch den erheblichen Verkehr auf der B 73 vorbelastet. Immissionskonflikte sind aufgrund der vorhandenen gemischten Nutzungen nicht zu erwarten. Zwischen dem Parkplatz des Discounters und dem östlich benachbarten Wohngebäude befindet sich eine Lärmschutzwand, die auf Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens für den Discounter errichtet wurde.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Festlegungen des Landesraumordnungsprogramms (LRÖP) und des regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) des Landkreises Stade bilden die Planungsgrundlage für die nachgeordneten Planungen auf kommunaler Ebene. Gemäß §10 Abs. 2 NROG haben sich alle raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden behördlichen Entscheidungen, Maßnahmen und Planungen den Zielen der Raumordnung unterzuordnen.

Himmelpforten nimmt die zentralörtliche Aufgabe eines Grundzentrums wahr. Im Einzelhandelskonzept des Landkreises Stade von 2008 wird für den vorhandenen Discounter (Penny) eine Erweiterung empfohlen. Ansonsten wird von Seiten des Landkreises ein ausreichender Besatz mit Vollsortimentern und Discountern gesehen.

Dabei dürfen Einzelhandelsprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die benachbarten Flächen der Horsterbeck-Niederung sind als Vorsorgegebiet für Erholung, Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung dargestellt. Darüber hinaus kommt Himmelpforten auch die Schwerpunktaufgabe „Erholung“ zu. Diese Funktionen sind durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die nunmehr vorgesehenen Bauflächen sich nicht weiter in die Niederung erstrecken, als die vorhandene Bebauung. Die Aussagen des RROP zum Gewässerschutz sind aus diesem Grund ebenfalls nicht berührt.

Die B 73 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Resümee

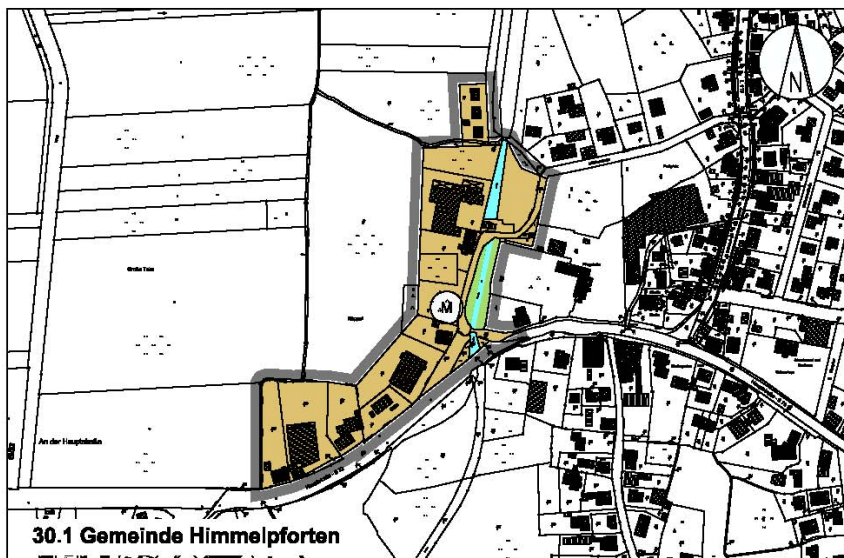
Die Planung und deren Ziele stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung vor allem hinsichtlich der Stärkung und Sicherung der grundzentralen Funktionen in Himmelpforten. Von Belang ist auch das Bestreben, großflächigen Einzelhandel nur an integrierten Standorten zu entwickeln. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 (4) BauGB wird genügt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist mit der Bekanntmachung vom 12.02.1981 wirksam. Bisher wurden 30 Änderungen durchgeführt, um die jeweils aktuellen Entwicklungen aufzugreifen.

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im hier betroffenen Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Diese Satzung kann somit grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (30. Änderung - ohne Maßstab)

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auch darauf hingewiesen, dass insbesondere auch die Belange der benachbarten Grundzentren abzuwägen sind, und zwar im Hinblick auf die Sicherung ihrer Einzelhandels-Versorgungsfunktionen.

Im Bebauungsplan ist daher gemäß Flächennutzungsplan (auch unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Aussagen (Einzelhandelskonzept des Landkreises Stade)) die Notwendigkeit einer qualifizierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch Aussagen zu zulässigen Sortimenten in Einzelhandelsbetrieben zu berücksichtigen.

4 Inhalte des Bebauungsplans

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 90.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die auch in Zukunft baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet werden **Vergnügungsstätten** ausgeschlossen, damit die ursprüngliche Prägung mit nicht störenden Nutzungen erhalten bleibt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **GRZ** wird auf **maximal 0,6** festgelegt. Dies entspricht dem nach § 6 BauNVO möglichen Höchstwert in Mischgebieten und erlaubt somit eine flächensparende Bebauung auf den Grundstücken durch Verdichtung innerhalb des Bestands.

Es wird eine **GFZ von 1,0 als Höchstmaß** festgesetzt. Damit wird die durch die GRZ ermöglichte Verdichtung bei zweigeschossiger Bauweise entsprechend der Lage am Ortsrand feingesteuert.

Entsprechend der ein- bis zweigeschossigen Bebauung in im Plangebiet und dem angrenzenden Bereich werden **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (II)** festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die Baukörper eine ortsübliche Maßstäblichkeit und Höhe nicht überschreiten, wird die **maximal zulässige TH** auf **8,00 m** sowie die **FH auf max. 12,00 m** festgesetzt. Dies erscheint insbesondere im Hinblick auf die Gebäude mit Einzelhandels- oder gewerblichen Nutzungen relevant.

Um für gewerbliche Nutzungen erforderliche besondere Bauteile angemessen zu berücksichtigen und ungewollt strenge Einschränkungen zu vermeiden, sind die genannten Trauf- und Firsthöhen nicht auf untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Antennen anzuwenden.

4.2.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die **offene Bauweise** festgelegt. Dies entspricht dem baulichen Bestand und soll auch bei Neubauten beibehalten werden.

Die **Baugrenzen** werden unter Berücksichtigung des Bestands so festgesetzt, dass zur Straße und auch zu den Niederungsbereichen ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird nicht eingeschränkt, um eine zweckmäßige Nutzbarkeit der Grundstücke weiterhin zu gewährleisten.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Im Sinne der Ortsbildpflege werden gleichzeitig mit dem Bebauungsplan und mit dem selben Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften formuliert, die einerseits der exponierten Lage im Ort gerecht werden, andererseits auch die angestrebte Nutzung als Mischgebiet angemessen berücksichtigen sollen.

Dächer sollen im Plangebiet gestalterisch an das ortsübliche angepasst werden, um das für Himmelpforten typische Ortsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln. Daher werden Farben und Materialien vorgegeben, wie sie für das Ortsbild typisch sind und im Wesentlichen auch für den in der Nachbarschaft geltenden Bebauungsplan Nr. 30 gelten.

Von **Werbeanlagen** können besondere Störwirkungen ausgehen, die nicht nur das Ortsbild betreffen, sondern – bei Wechsellichtanlagen und nächtlicher Beleuchtung – auch die benachbarte Wohnbevölkerung stören können. Am Ortsrand können beleuchtete Werbe-

anlagen auch eine nicht gewünschte hohe Fernwirkung in die Landschaft entfalten. Im Plangebiet wird die Zulässigkeit daher auf die bezüglich der Störwirkung als verträglich angesehenen Werbeanlagen beschränkt.

Der Bestandsschutz der bestehenden Gebäude und Anlagen wird durch die örtlichen Bauvorschriften nicht berührt.

4.4 Verkehr

Die bisherige Verkehrssituation im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Mühlenstraße birgt zum Teil erhebliche Gefahrenpotenziale sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch für den Kfz-Verkehr. Mit der geplanten Erschließung des Discounters über die spätere Planstraße A kann die Verkehrssituation erheblich entschärft und in sicherer Weise neu gestaltet werden.

Den Festsetzungen der Flächen im Bebauungsplan liegt eine Ausbauplanung des neuen Einmündungsbereichs zugrunde, die mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt ist. Demnach wird auf der Hauptstraße eine weitere Linksabbiegerspur vorgesehen. Weitere Entwurfsmerkmale sind:

- Die Fahrbahn der Planstraße A wird in einer Breite von 6,50 m ausgeführt. Der Geh- und Radweg von der B 73 wird mit einer von 2,50 m (B 73) auf 2,00 m reduzierten Breite weitergeführt.
- Die Linksabbiegerspur in die Mühlenstraße wurde so lang wie möglich gezogen und die Sperrflächen entsprechend klein gehalten.
- Die in der Planstraße A geplante Zufahrt zum Parkplatz des Discounters wurde hinter dem Einmündungsbereich in einer Breite von 9,00 m angelegt.
- Im Einmündungsbereich Planstraße A / B 73 soll eine Fahrbahnmarkierung die Radfahrerfurt des vorhandenen Geh- und Radweges markieren.

Die weitere Ausgestaltung und der Baubeginn der Planstraße A obliegt der Gemeinde Himmelpforten. Geplant ist der Baubeginn nach Fertigstellung der A 20. Um den Bau der Planstraße und den erforderlichen Grundstückserwerb abzusichern, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Himmelpforten und den Betreibern des Discounters vorgesehen. Bei Baubeginn wird die Gemeinde Ersatzstellplätze hinter dem geplanten Discounter ermöglichen.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen berücksichtigen den Umbau der Hauptstraße. Die Mühlenstraße wird im Bestand gesichert. Für die Anordnung der Stellplätze werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, um den Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken. Bei der Neuanlage von Stellplatzanlagen sind die Belange des Immissionsschutzes zu benachbarten Wohnhäusern zu berücksichtigen. Ggf. ist mit dem Bauantrag ein Nachweis zu erbringen, dass die Schutzbelange ausreichend berücksichtigt sind.

4.5 Soziale Infrastruktur

Durch die Planung entsteht kein Bedarf für weitere soziale Infrastruktur.

4.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die im Straßenraum vorhandenen Leitungen

des TWV Stader Land gesichert. Die Neubebauung wird an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Für geplante Neubauten können ggf. weitere Löschwasserhydranten erforderlich sein. Außerdem sind bei Planungen ausreichend Feuerwehrlächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem zur Kläranlage abgeführt. Das Oberflächenwasser wird an das Regenwassersystem der Gemeinde abgeführt. Die vorhandenen Kapazitäten werden als ausreichend angesehen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen der EWE angeschlossen. Die Versorgung der Neubauvorhaben mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die auch Neubauten angeschlossen werden können.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Die Abfallbehälter sind an der Straße zur Abfuhr bereitzustellen. Die Festsetzung von Mülltonnen-Standorten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

4.7 Immissionsschutz

Die Grundstücke im unmittelbaren Einflussbereich der Bundesstraße B 73 sind einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen und Büros erforderlich.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der bestehenden Vorlastung mit Straßenlärm Rechnung zu tragen, indem Außenbauteile und Fenster ausreichende Schalldämmmaße einhalten und bei der Grundrissgestaltung auf eine geeignete Orientierung von schutzbedürftigen Räumen geachtet wird. Die Maßnahmen sind jeweils an der konkreten Situation auszurichten.

4.8 Trinkwasserschutz

Der Planungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Himmelpforten. Die Aussagen der Schutzzonenverordnung sind zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht. Die Schutzzonenverordnung ist einzuhalten, entsprechende Ge- und Verbote sind zu beachten.

Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

4.9 Denkmalschutz

Es befinden sich keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Plangebiet. Das direkt im Osten an das Plangebiet angrenzende Einzeldenkmal - Wasserlauf der Horsterbeck mit Deich wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Generell ist im Bereich der Aue der Horsterbeck, im Auenrandbereich sowie auf dem nördlich des Plangebietes liegenden Mühlengelände, das auch Überreste des ehemaligen Klosters Porta Coeli enthalten kann, mit archäologischem Denkmalbestand zu rechnen. Bodeneingriffe sind frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade abzustimmen.

Maßnahmenträger haben dafür Sorge zu tragen, dass vor Bodeneingriffen der genaue Bestand von Bodendenkmälern erhoben, archäologisch untersucht und geborgen wird.

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

4.10 Altlasten und Altablagerungen

Aufgrund des Verdachts auf Altlasten wurde für das Grundstück der ehemaligen Kfz-Werkstatt eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Der Verdacht auf Altlasten wurde im Gutachten nicht bestätigt.

4.11 Grünordnung

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden keine Eingriffe vorbereitet. Es handelt sich um einen bereits bebauten Siedlungsbereich, innerhalb dessen der bauliche Bestand festgeschrieben wird. Ein Ausgleich nach § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich.

Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm gemessen in 1 m Höhe sind im Plangebiet zu erhalten und bei Verlust in geeigneter Weise zu ersetzen. Eine Kartierung und detaillierte Festsetzung ist nicht erforderlich.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die neue Planstraße A und die angrenzende Parkplatzerweiterung für den Discounter verlangen eine zweckentsprechende Parzellierung. Die Grundstücksflächen der ehemaligen Tankstelle / Kfz-Werkstatt werden zunächst von den Betreibern des Discounters erworben und als Stellplatzanlage ausgebaut. Den Bereich der Planstraße A stellt der Eigentümer der Gemeinde Himmelpforten zum Kauf und zur Nutzung zur Verfügung, sobald die Gemeinde einen Ausbau zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen (voraussichtlich zeitlich im Zusammenhang mit dem Bau der A 22) umsetzen möchte. Näheres hierzu wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen über die Kosten für die Erstellung der Bauleitplanung hinaus die Kosten für Grunderwerb und Fachplanungen bei Ausbau der Planstraße A. Die Finanzierung erfolgt aus dem Haushalt der Gemeinde.

6 Flächenangaben

Baugebiete	
Mischgebiet (MI) ca.	5.070 m ²
Zwischensumme Baugebiete ca.	5.070 m ²
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche ca.	200 m ²
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche ca.	4.070 m ²
Räumlicher Geltungsbereichs des B-Plans	9.340 m²

Die Planung wurde ausgearbeitet vom Büro Cappel + Partner, Himmelforten, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelforten.