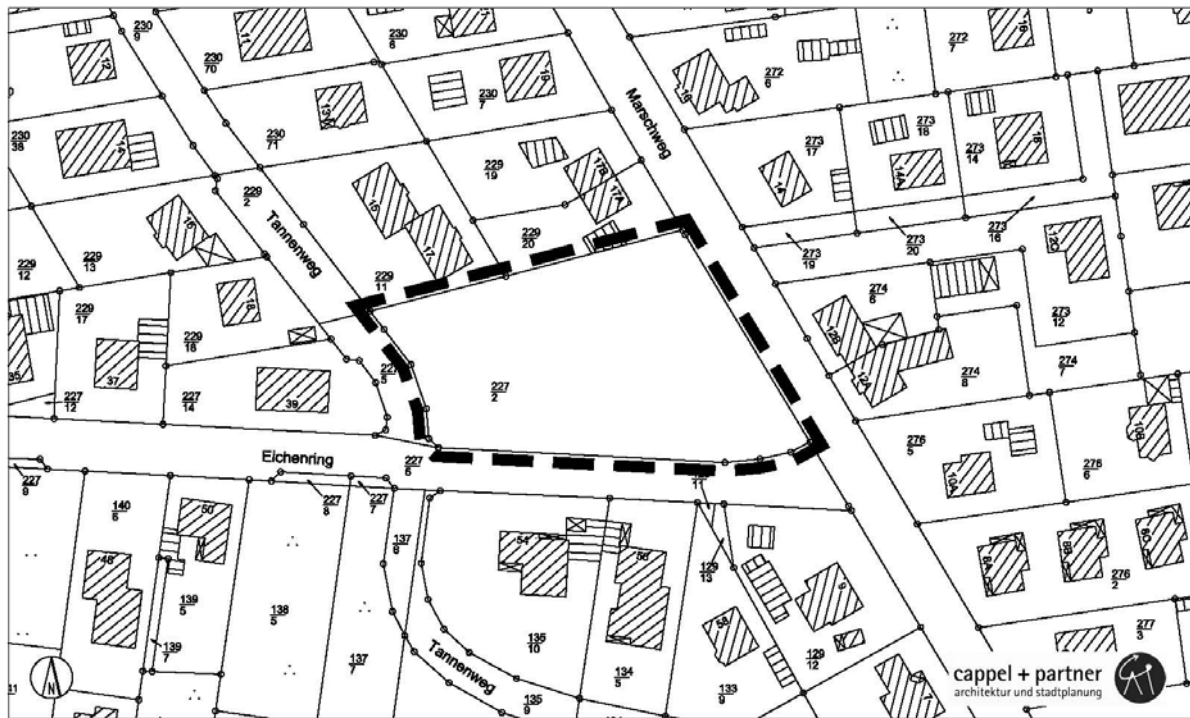


Gemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade
Begründung zur
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 B
"Im Beimoor"



Stand: Satzungsbeschluss

bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Himmelpforten

cappel + partner
architektur und stadtplanung



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. p. Kranzhoff
und Dipl.-Ing. H. Hölter

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4	Bestehende Bauleitpläne	2
1.5	Beschleunigtes Verfahren.....	2
2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3	Erläuterungen zu den Planinhalten	2
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	3
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	3
3.4	Grünordnung.....	3
3.5	Ver- und Entsorgung.....	3
3.6	Sichtdreiecke	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	4
5.1	Bodenordnung	4
5.2	Kosten und Finanzierung.....	5
6	Flächenangaben	5

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 I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- 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 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 531)
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 531)

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Himmelpforten möchte eine Innenentwicklung durch Ausschöpfen der vorhandenen Baulückenpotenziale in Himmelpforten vorantreiben. Dazu ist es erforderlich, in vorhandenen Baulücken und auf sonstigen unbebauten Flächen, die für eine Wohnbebauung geeignet sind, die Voraussetzungen für eine Neubebauung zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 B befindet sich eine brach liegende Grundstücksfläche, auf der schon bisher eine Wohnbebauung vorgesehen wird, und die aufgrund ihrer innerörtlichen Lage im Wohngebiet und nahe des Bahnhof sowie der vorhandenen Erschließung auch für eine Wohnbebauung besonders geeignet ist.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 6 B „Im Beimoor“ aus den 80er Jahren sieht hier eine sehr individuelle Gestaltung mit dem Erhalt eines Einzelbaumes in einer kleinen, öffentlichen Parkanlage sowie in Form zweier großer, freizuhaltender Sichtdreiecke im Änderungsbereich vor.

Die Festsetzungen lassen aus heutiger Sicht eine zeitgemäße, im dörflichen Maßstab verdichtete Wohnbebauung schwierig erscheinen. Hinzu kommt, dass die Parkanlage nicht als solche genutzt wird, sondern zur Ablagerung von Grünabfällen dient und die vorhandene Pappel als untypisch für das Wohngebiet und als Fremdkörper empfunden wird.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen daher die Voraussetzungen für die Neubebauung auf dem Grundstück verbessert und damit Anreize für eine Innenentwicklung an geeigneter Stelle geschaffen werden.

Die Planung verfolgt demnach die folgenden Ziele:

- Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten durch Aufhebung des Sichtdreiecks und der Grünfestsetzungen sowie Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Sicherung einer angemessenen und standortgerechten Durchgrünung sowie Kompensation für das Entfallen von Grünanlage und Schutz der vorhandenen Pappel durch geeignete neue Grünfestsetzungen.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Rat der Gemeinde Himmelforten hat die Aufstellung dieser 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 B „Im Beimoor“ beschlossen. Das Änderungsgebiet umfasst das Flurstück 227/2 in der Flur 5, liegt im nördlichen Siedlungsgefüge von Himmelforten und wird begrenzt:

- im Osten durch den Marschweg,
- im Westen durch den Tannenweg,
- im Süden durch den Eichenring und
- im Norden durch die angrenzenden Flurstücke 229/11 und 229/20.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 3.490 m² auf.

1.4 Bestehende Bauleitpläne

Der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Himmelforten stellt für den Änderungsbereich und die umliegenden Nutzungen großflächig Wohnbauflächen dar.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 6 B, der westlich an den Marschweg grenzt, setzt für den Änderungsbereich, ebenso wie für die nördlich angrenzenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Außerdem sind in Verbindung mit der den Änderungsbereich betreffenden 3. Änderung eine GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,3 festgesetzt. In der nordwestlichen Ecke ist eine Parkanlage (ca. 100 m²) mit einem erhaltenswerten Einzelbaum festgesetzt. In der südöstlichen Ecke wird die Baugrenze um ein bis zu einer Höhe von 80 cm freizuhaltendes Sichtdreieck herumgeführt. Die für den Änderungsbereich relevanten textlichen Festsetzungen des BP 6 B regeln die Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung sowie die Unzulässigkeit von Tankstellen. Außerdem werden Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen. Die Betonung der Zulässigkeit von Kleintierställen ist bereits in der 3. Änderung weggefallen.

1.5 Beschleunigtes Verfahren

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, mit dem Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden sollen.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die umliegenden Grundstücke in dem Wohngebiet sind bereits überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Der Änderungsbereich selber ist unbebaut und liegt brach. Mit Ausnahme einer großen Pappel am Nordwestrand der Flächen gibt es im Änderungsbereich keine Bäume oder sonstigen Gehölze. Die Fläche ist unbefestigt und als Wiese zu charakterisieren. Darin eingeschlossen ist auch der ca. 100 qm umfassende Bereich um die Pappel, der als öffentliche Grünanlage festgesetzt ist. Hier werden gegenwärtig Gartenabfälle abgelagert.

3 Erläuterungen zu den Planinhalten

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden beibehalten. Die zulässigen Nutzungen im WA werden aus den textlichen Festsetzungen der 3. Änderung übernommen. Ebenso die Unzulässigkeit von Tankstellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Auch das Maß der baulichen Nutzung soll prinzipiell wie im Bestand beibehalten werden. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach der maßgeblichen BauNVO von 1990 nicht mehr erforderlich, da max. ein Vollgeschoss (I) zulässig ist. Aus diesem Grund wird diese Festsetzung aufgehoben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das entsprechende Maß von 0,3 angepasst. So wird insgesamt eine an den Maßstab der umgebenden Bebauung angepasste Bebauungsdichte erreicht.

Auch die Bauweise wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht geändert. Festgesetzt ist demnach eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die in Anlehnung an die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 6 B festgesetzt werden. Die straßenseitigen Baugrenzen, die auf den benachbarten Grundstücken relevant sind, werden im gleichen Abstand von 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche weitergeführt.

Die nördliche Baugrenze verläuft auf der vorhandenen Grundstücksgrenze. So wird für Nebenanlagen eine Grenzbebauung an der Nordgrenze des Plangebietes ermöglicht.

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sollen per textlicher Festsetzung weiterhin nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein, wie es auch im Bebauungsplan Nr. 6 B vorgesehen ist.

3.4 Grünordnung

Im Änderungsbereich wird textlich festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbaum mit einem vorgegebenen Mindest-Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Damit soll eine angemessene Durchgrünung des Gebietes erreicht und zugleich ein Ersatz dafür geschaffen werden, dass die Erhaltung der vorhandenen Pappel sowie die Festsetzung der Grünanlage aufgehoben werden. Zur Sicherung einer standortgerechten Bepflanzung wird eine entsprechende Pflanzliste vorgegeben, die die Bepflanzung mit regional heimischen Arten sicherstellt. Zur Förderung der alten regionaltypischen Obstsorten wird auch das Pflanzen eines Hochstamm-Obstbaumes als Alternative ermöglicht, wenn eine alte, für den Elbe-Weser-Raum typische Sorte gepflanzt wird. Dies sind z.B.

- Nicht-Tafelobst, lokale Apfelsorten: Moorroter, Eylmannapfel, Sommerglockenapfel, Winterprinzenapfel, Söötappel
- Tafelobst, alte Sorten aus dem Elbe-Weser-Raum: Apfelsorten: Knebusch, Martini, Rotfranch, Zitronenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grafensteiner, Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit technischer Infrastruktur ist entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 6 B gesichert. Es ist angesichts der Geringfügigkeit dieser Änderung davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes weiterhin gesichert ist.

3.6 Sichtdreiecke

Im Bebauungsplan Nr. 6 B ist in der südöstlichen und der südwestlichen Ecke des Grundstücks 227/2 jeweils ein ab einer Höhe von 80 cm von Sichthindernissen freizuhaltender Bereich als Sichtdreieck festgesetzt. Die Festsetzung von Sichtdreiecken ist nach der gelten-

den Rechtsprechung in Bebauungsplänen nicht mehr erforderlich. Daher wird auf die Sichtdreiecke verzichtet.

Relevant sind Sichtdreiecke noch im Bezug auf die Baugrenzen. Hierzu lässt sich mit Blick auf die technischen Regelwerke (RAST 09) feststellen, dass die zuvor im Bebauungsplan zugrunde gelegten Dreiecke auch zu groß dimensioniert waren. Zur Wahrung der freien Annäherungssicht ist nur eine geringe Anpassung der Baugrenze im spitzwinkligen Eckbereich des Grundstücks erforderlich. Im Übrigen obliegt es dem Straßenbaulastträger zu bestimmen, in welchem Maß die Sicht von Anpflanzungen freizuhalten ist.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind der Umweltbericht, eine Umweltprüfung und die Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Gleichwohl müssen die Umweltauswirkungen der Planung betrachtet werden.

Die Prüfung der Umweltbelange ist grundsätzlich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 B erfolgt. In diesem Änderungsverfahren wird nun die Erhaltung eines Einzelbaumes (Pappel) sowie die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage aufgehoben und in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. Dies hat Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Verlust von Lebensraum) sowie das Ortsbild (Verlust prägender Grünbestandteile) und das Kleinklima (Verlust von beschattenden und Luft reinigenden sowie Wind bremsenden Elementen).

Außerdem wird die überbaubare, und damit auch die maximal versiegelbare, Fläche vergrößert. Die Mehrversiegelung hat Auswirkungen auf den Boden und den Grundwasserhaushalt. Von der Planung sind mit Ausnahme der vorhandenen alten Pappel keine besonders schutzwürdigen Strukturen betroffen.

Den Beeinträchtigungen steht gegenüber, dass im Änderungsbereich entsprechend den neuen grünordnerischen Festsetzungen je Grundstück ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt werden muss. Das sind mindestens 5 Bäume im gesamten Änderungsbereich. Da für diese Pflanzungen heimische, standortgerechte Arten vorgeschrieben werden, wird neben der Durchgrünung auch eine gewisse Wertigkeit für den Naturhaushalt erreicht. Die Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter können dadurch ausgeglichen werden.

Die Änderung begünstigt eine Innenentwicklung durch Anpassung der Bebauungsplan-Festsetzungen für eine zeitgemäße Bebauung der Grundstücke. Die Flächen befinden sich im innerörtlichen Bereich der Gemeinde nahe dem Zentrum und des Bahnhofs. Damit dient die Planung auch einer verkehrsvermeidenden, umweltschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die vorhandene Baulückenpotenziale im Bestand ausschöpft.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen wird mit den neuen grünordnerischen Festsetzungen insgesamt eine ausgeglichene Bilanz erreicht.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind in der Hand eines Eigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für diese Planung und ggf. erforderliche Gutachten etc. werden von der Grundstückseigentümerin übernommen. Hierfür haben die Gemeinde Himmelpforten mit der Eigentümerin einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten.

6 Flächenangaben

		Bestand ca.	Planung ca.
Baugebiete	Allgemeines Wohngebiet	3.370 m ²	3.490 m ²
	- darin überbaubare Fläche	2.260 m ²	2.640 m ²
Grünflächen	Parkanlage	120 m ²	0
Plangebiet		3.490 m²	3.490 m²

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro

Cappel + Partner

Architektur und Stadtplanung

Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.