

Gemeinde Himmelpforten

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 „Himmelpforten Mitte“

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB



Begründung

Urschrift



Gemeinde Himmelpforten
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2099-0, Fax -298

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1



Bearb.: Cappel/Richter

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Planungsanlass	1
1.4.	Planungskonzept	2
1.5.	Planungserfordernis	3
1.6.	Planungsziele	3
1.7.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
1.8.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	4
2.	Bestandssituation	6
2.1.	Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung	6
2.2.	Bestehende Nutzungen und Bebauung	6
2.3.	Natur und Landschaft	7
3.	Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2.	Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	9
3.3.	Fachplanerische Grundlagen	10
4.	Planinhalt und Abwägung	12
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Bauweise	14
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5.	Verkehrsflächen	14
4.6.	Grünordnerische Festsetzungen	14
4.7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	15
5.	Erschließung und Verkehrsanbindung	16
6.	Artenschutz	17
7.	Denkmalschutz	17
8.	Archäologie	18
9.	Immissionsschutz	18
10.	Aussagen zur Eingriffsregelung	19
11.	Ver- und Entsorgung	20
12.	Maßnahmen zur Verwirklichung	22
12.1.	Bodenordnung	22
12.2.	Kosten und Finanzierung	22
13.	Flächenangaben	22

Anlagen (alle DIN A4 Querformat)

- Auszug Bebauungsplan Nr. 30
 - Straßenbauentwurf
-

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender maßgebender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2018 (BGBl. S. 2549),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Himmelpforten Mitte“ beschlossen.

1.3. Planungsanlass

Unmittelbarer Anlass der Planung ist die aus verkehrlichen Gründen notwendig gewordene Umgestaltung des vorfahrtgeregelten Knotenpunktes „Hauptstraße“ (Bundesstraße B73) / „Bahnhofstraße“ (Landesstraße L113). Im Rahmen einer konkreten Verkehrsplanung (siehe anliegenden Straßenbauentwurf) für diesen Knotenpunkt ist vorgesehen, die bislang ungesteuerte Verkehrsführung samt der Fußgängerampel zugunsten der Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes zu ändern.¹ Durch den geplanten Kreisverkehr mit insgesamt vier Einmündungen bzw. Ausfahrten werden die Verkehrsströme der Straßen „Hauptstraße“, „Stubbenkamp“ und „Bahnhofstraße“ abgewickelt.

Hintergrund der Planung ist, dass die Gemeinde Himmelpforten zum einen bestrebt ist, den über die B73 und L113 fließenden Verkehr verträglich zu steuern. Zum anderen möchte die Gemeinde die Einmündung des „Stubbenkamp“ in die B73 neugestalten, da diese derzeit äußerst eng und unübersichtlich und die Fußwegführung mit großen Problemen behaftet ist. Da in der Verlängerung des Stubbenkamps in konzentrierter Form die wohnbauliche Entwicklung Himmelpfortens („Besenriede“) in den letzten Jahren erfolgte, hat zudem der Verkehr an dieser Einmündung zugenommen.

Mit der Realisierung des Kreisverkehrsplatzes ist auch die städtebauliche Neustrukturierung der Bereiche südlich der „Hauptstraße“, östlich der Straße „Stubbenkamp“ und zwischen

¹ Für die Planung des Kreisverkehrsplatzes ist bereits eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land Niedersachsen und der Gemeinde Himmelpforten abgeschlossen worden. Die Detailfragen zur Umsetzung der Maßnahme werden in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen dem Bund, dem Land und der Gemeinde Himmelpforten festgelegt. Es ist bereits einvernehmlich abgestimmt, dass die Gemeinde die bauliche Durchführung übernimmt.

„Poststraße“ und „Hauptstraße“, die unmittelbar an den geplanten Kreisverkehrsplatz angrenzen und teilweise von diesem überplant werden, verbunden.

1.4. Planungskonzept

Der räumliche Geltungsbereich der Planung wird so abgegrenzt, dass das konkrete Kreisverkehr-Vorhaben vollständig innerhalb des Geltungsbereichs liegt (siehe anliegenden Straßenbauentwurf). Der Geltungsbereich wird darüber hinaus bis zu den Einmündungen der jeweils nächsten Straßen und um die Bereiche der betroffenen Bauflächen südlich des geplanten Kreisverkehrs erweitert.

Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen in den erforderlichen Breiten und in ihrem jeweiligen Verlauf/Abgrenzung genau als Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Ausgestaltung der Straßenräume obliegt der nachgeordneten Ausbauplanung.²

Durch die vorgesehene Festsetzung von Verkehrsflächen wird der Anschluss an die vorhandenen, im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Straßenverkehrsflächen hergestellt. Durch die vorgesehene Festsetzung von Baugrenzen werden die Anschlüsse an die vorhandenen, im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Baugrenzen in städtebaulich sinnvoller Weise an die neuen Grundstückszuschnitte angepasst. Alle übrigen (textlichen) Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 – insbesondere der Ausschluss von Betriebsformen des Einzelhandels (Drogeriemärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) – sollen durch die Bebauungsplanänderung unverändert bleiben. Ebenso bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 zu örtlichen Bauvorschriften unangetastet.

Zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind zur Ausbauplanung der Verkehrsflächen die folgenden Aspekte relevant:

- Die Standorte der Leuchten und die Betonrückenstützen werden innerhalb der Verkehrsflächen berücksichtigt.
- Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenkörper „Stubbenkamp“ bleibt noch zu prüfen. Diese sollen im öffentlichen Raum bleiben.
- Der Kurvenbereich „Stubbenkamp“ wird aufgepflastert, der Asphalt an dieser Stelle unterbrochen.
- Die Planung soll durchgängig den Aspekten der Barrierefreiheit Rechnung tragen.
- Die Stellplätze vor der Kirche entfallen und werden gegenüber in Parkbuchten, durch Bäume getrennt, neu erstellt.
- Die Einmündungen der Straße „Bei der Kirche“ sollen durch Aufplasterungen und das Durchführen des Fuß- und Radwegs vom übergeordneten Straßennetz optisch abgesetzt werden.
- Die Parkbucht am südlichen Fahrbahnrand soll bestehen bleiben.
- Unabhängig von dieser Planung soll die zeitgemäße Gestaltung der benachbart und somit in funktionalem Zusammenhang liegenden Bushaltestellen in Angriff genommen werden.
- Eine Durchfahrbarkeit des Kreisels auch für Sondertransporte bzw. Transporte mit besonders großen/breiten Lasten ist vorgesehen und wird in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung im Rahmen der konkreten Ausbauplanung berücksichtigt.

² Die als Entwurf / Vorabzug beigefügte Ausbauplanung dient lediglich der Information und der Erläuterung der Planungsabsichten und hat keinen normativen Charakter.

1.5. Planungserfordernis

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist der Bebauungsplan Nr. 30 „Himmelpforten Mitte“ (Rechtskraft im Jahr 2006) heranzuziehen. Um Ansiedlungsbestrebungen von Discountmärkten entlang der Hauptstraße zu steuern, hatte die Gemeinde Himmelpforten seinerzeit für den Bereich der Ortsmitte den Bebauungsplan Nr. 30 aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan sollte eine gezielte planerische Steuerung vorgenommen und Vorhaben, die dem gemeindlichen Entwicklungskonzept nicht entsprechen, ausgeschlossen werden. Wesentliches Ziel der Planung war es seinerzeit, dem Sog in Richtung der stark frequentierten Hauptstraße in Bezug auf Discounter und Super- bzw. Verbrauchermärkte entgegenzuwirken, um Gefährdungen der abseits der Hauptstraße entwickelten Versorgungsstrukturen zu unterbinden.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 war eine Neuplanung des Knotenpunktes „Hauptstraße“ / „Stubbenkamp“ vorgesehen, da die Einmündung des „Stubbenkamp“ äußerst eng und unübersichtlich ist und die Fußwegführung mit großen Problemen behaftet ist. Da in der Verlängerung des „Stubbenkamps“ in konzentrierter Form die wohnbauliche Entwicklung Himmelpfortens („Besenriede“) erfolgte, hatte der Verkehr an dieser Einmündung bereits seinerzeit stark zugenommen.

Für den Bereich des Knotenpunktes „Hauptstraße“ / „Bahnhofstraße“ ist nunmehr die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die geplante Errichtung und Einrichtung des Kreisverkehrs zu ermöglichen.

Änderungserfordernisse an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Himmelpforten Mitte“ sind im Einzelnen:

- Sicherung des neuen Verlaufs der Straße „Stubbenkamp“ durch Festsetzung von Straßenverkehrsfläche südlich des Knotenpunktes zur Unterbringung der in diese Richtung geplanten Einmündung bzw. Ausfahrt des Kreisverkehrs
- Festsetzung einer flächenmäßig reduzierten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den alten Verlauf der Straße „Stubbenkamp“ zwischen dem neu geplanten Zubringer zum Kreisverkehr und der „Hauptstraße“ anstelle der bislang festgesetzten Straßenverkehrsfläche
- Kleinräumige Anpassungen in der Abgrenzung der bereits im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Straßenverkehrsflächen in den übrigen Straßenräumen auf Grundlage der neu geplanten Verkehrsführung und Ausgestaltung der Verkehrsflächen
- Herausnahme der bislang im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf und Anpassung der bereits festgesetzten Mischgebiete südlich und nordöstlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes; insbesondere Anpassung der Baugrenzen in diesen Bereichen
- Berücksichtigung der im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmale durch Anpassung der im Bebauungsplan Nr. 30 enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

1.6. Planungsziele

Die Planung dient zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- Sicherung einer leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung der Ortsmitte von Himmelpforten durch
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes und
- planungsrechtliche Absicherung und Anpassung der angrenzenden Mischgebiete sowie
- Wahrung der denkmalrechtlichen Belange.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die verkehrlich sowie städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.7. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Himmelpforten im südwestlichen Bereich der Ortslage. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch Bebauung des Ortskerns entlang der „Bahnhofstraße“ (u.a. St. Marien-Kirche) und den Verlauf der Straße „Bei der Kirche“,
- im Osten durch gemischte Bebauung entlang der „Hauptstraße“,
- im Süden durch gemischte Bebauung entlang der Straße „Stubbenkamp“ und Gehölzbestände,
- im Westen durch Wohnbebauung und Gehölzbestände entlang der „Hauptstraße“

und umfasst die Flurstücke 285/51 (teilweise), 43/6, 43/5, 41/9, 41/3, 41/8, 43/7, 123/7, 41/6, 123/19 (teilweise), 39/13, 37/12, 119/12, 119/15, 15/3 (teilweise), 37/10, 124/5, 37/11, 119/16 (teilweise), 251/17 (teilweise), 119/18, 231/9, 231/8, 231/7, 231/10, 305/ (teilweise), 95/3, 95/6, 88/7, 85/22, 85/11 der Flur 5, Gemarkung Himmelpforten mit einer Fläche von ca. 1,63 ha (ca. 16.345 m²).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung und der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab); Quelle: LGLN, Eigene Darstellung

1.8. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet ist dem bestehenden im baulichen Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Umgestaltung und Neuorganisation des Knotenpunktes „Hauptstraße“ / „Bahnhofstraße“ stellt eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan soll somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im

beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 16.345 m² entsprechend weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB erkennbar nicht entgegen.

Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall aber nur ein grundsätzliches Untersuchungserfordernis für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (Arten- und Biotopschutz) und des Schutzes des Menschen und seiner Gesundheit (Immissionsschutz) erkennen. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Obgleich eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren erfolgte, wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung diene der umfassenden Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange vor Erstellung des Planentwurfs und dieser Begründung.

2. Bestandssituation

2.1. Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Himmelforten im südwestlichen Bereich der Ortslage. Die Kreuzung „Bahnhofstraße“ (Landesstraße L113) und Hauptstraße (Bundesstraße B73) stellt den verkehrlichen Schwerpunkt im Ortsgefüge von Himmelforten dar, da hier die Ost-West-Verbindung (B73) auf die Verbindung Richtung Norden (L113) trifft. Zentrale Einrichtungen der (Nah-)Versorgung und des Gemeinbedarf, von denen Verkehre ausgelöst werden, liegen zudem in unmittelbarer Nähe (Kirche, Nahversorgungszentrum, sonstiger Einzelhandel und Dienstleistungen).

2.2. Bestehende Nutzungen und Bebauung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend die Verkehrsflächen bzw. Straßenräume der betroffenen Straßenzüge. Unmittelbar südlich der Kreuzung „Hauptstraße“ / „Bahnhofstraße“ existieren zwei Brachflächen östlich und westlich der Einmündung „Stubbenkamp“. Östlich und südlich davon befindet sich mischgebietstypische Bebauung und südlich Gehölzbestände. In der Ecke zwischen „Hauptstraße“, „Poststraße“ und „Bahnhofstraße“ befindet sich ebenfalls gemischte Bebauung.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab); Quelle: OSM, Eigene Darstellung

2.3. Natur und Landschaft

2.3.1. Tiere und Pflanzen

Tiere

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Im Rahmen einer Potenzialabschätzung sind aber Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten zu treffen (siehe auch Kap. 6). Diese betreffen vor allem den südlichen, mit Gehölzen bestandenen Bereich des Plangebietes. Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Pflanzen

Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotope im Plangebiet; Schutzgebiete sind nicht betroffen. Auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind nicht als besonders schützenswert zu bewerten. Diese Änderung findet im beplanten Innenbereich statt; auch in der näheren Umgebung sind erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden. Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

2.3.2. Fläche und Boden

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich (X) anzusprechen und liegt auf der Geest. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Lehm, genauer Mittlerer Pseudogley-Podsol kartiert. Im Bereich des Plangebietes ist angesichts der seit Jahren auf der Fläche ausgeübten baulichen und verkehrlichen Nutzung sowie des bestehenden hohen Versiegelungsgrades durch die Planung von keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Bodens im Vergleich zum Bestand auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich insgesamt hinsichtlich des Funktionselementes Boden jedoch von geringer Bedeutung. Durch die bereits genehmigten, teilweise gewerblichen Nutzungen der Fläche sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

2.3.3. Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Zone IIIa und zugleich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, Zone IIIa. Die örtlichen, durch Satzung festgelegten Schutzbestimmungen sind zu beachten. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden oder betroffen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Durch die bereits genehmigten baulichen Nutzungen der Fläche sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis zum Trinkwasserschutzgebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3.4. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Eine deutliche Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist für die bestehenden Nutzungen durch Schadstoffemissionen von

Verkehr gegeben. Durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt aufgrund der geringen Größe jedoch nur eine geringe Bedeutung.

2.3.5. Mensch und Gesundheit

Potentielle Emissionsquellen sind durch die vorhandenen Straßenverkehrsflächen, insbesondere den Verlauf der „Hauptstraße“ und der „Bahnhofstraße“, vorhanden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung. Für den Menschen und seine Gesundheit ist hinsichtlich des Themas „Lärm“ aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber der Planung bzw. dem konkret geplanten Vorhaben festzustellen (siehe auch Kap. 9). Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenbauvorhaben nicht zu erwarten. Die Schutzansprüche der Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind jedoch stets zu beachten. Für den Menschen und seine Gesundheit hat das Plangebiet insgesamt aufgrund der geringen Größe und der bestehenden Vorbelastungen jedoch nur eine geringe Bedeutung.

2.3.6. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die unterschiedlichen vorhandenen Bebauungsformen und die Infrastruktur (Straßenverkehrsflächen). Aufgrund dieser städtebaulich durchmischten Wohnlage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Straßenbauvorhaben zu bewerten, zumal die vorhandenen Gebäude im Plangebiet bereits seit Jahren Teil des Ortsbilds an dieser Stelle sind. Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind die nördlich an der „Hauptstraße“ gelegenen geschützten Baudenkmale, die nicht beeinträchtigt werden dürfen und deren Umgebungsschutz gewahrt bleiben muss (siehe auch Kap. 7). Der Bereich ist darüber hinaus insgesamt für das Ortsbild aber nur von allgemeiner Bedeutung. Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.3.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind die gesetzlich geschützten Baudenkmale Wohn- und Geschäftshaus (Hauptstraße 30), ev. Kirche St. Marien (Bei der Kirche 2) sowie das ehem. Landhaus mit Park (Hauptstraße 32) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen (siehe auch Kap. 7). Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes ein Bodendenkmal (Fundstellenummer Himmelpforten 45, mittelalterlich/frühneuzeitlicher Friedhof des Klosters und Ortes) vorhanden (siehe auch Kap. 8). Entsprechende Hinweise zum Denkmalschutz und zur Archäologie werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RRÖP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

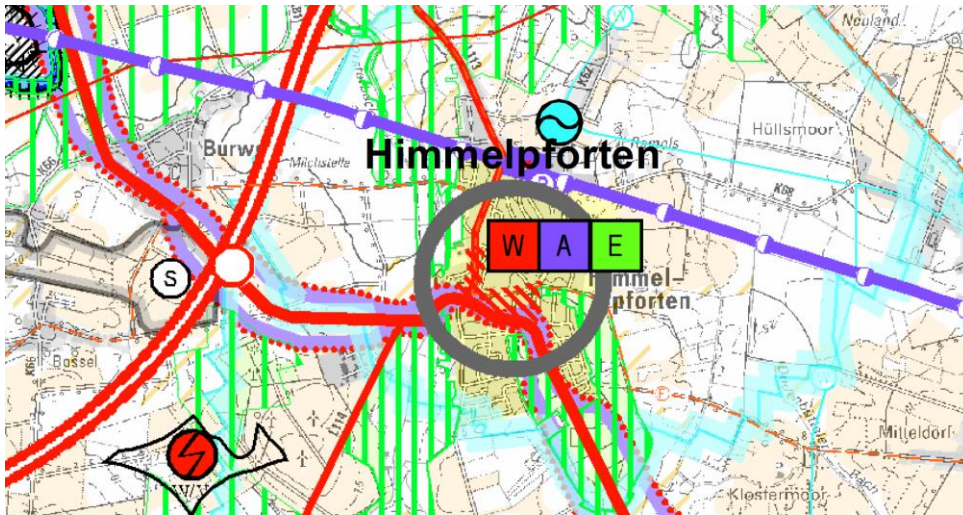


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade hat das Grundzentrum Himmelpforten die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu erfüllen. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein auf die zentralen Orte, zu denen auch Himmelpforten gehört, sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren. Als Grundzentrum soll Himmelpforten zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf anbieten, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung.

Die Ortslage Himmelpfortens liegt innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Himmelpforten. Im Nordwesten entlang der Horsterbeck liegt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Dieses wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Planungsrelevant sind weiterhin die Regelungen zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus dem Landesraumordnungsprogramm sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Der Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten ist derzeit auf dem Stand der 39. Änderung wirksam. Neben der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der alten Samtgemeinde Himmelpforten für den Bereich des benachbarten Nahversorgungszentrums ist derzeit auch die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Verfahren. Hier ist nach aktuellem Verfahrens- und Kenntnisstand die Neudarstellung der Flächen südlich des Knotenpunktes „Hauptstraße“ / „Bahnhofstraße“ als gemischte Baufläche vorgesehen. Das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal wird nachrichtlich übernommen. Daneben ist mit gleichen Darstellungen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der neugebildeten Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten im Aufstellungsverfahren.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der vorgesehene Änderungsbereich ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten als überörtliche Hauptverkehrsstraßen (B73 und L113), Flächen für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindergarten sowie gemischte Bauflächen (Flächen südlich des Knotenpunktes) dargestellt.

Da der FNP nicht parzellenscharf ist, sind geringfügige Abweichungen zwischen der Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und den Darstellungen im FNP vertretbar; dies gilt auch für die Lage und den Verlauf der Verkehrsflächen. Die übrigen Darstellungen des FNP werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Fazit: Eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung ist nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann zwar nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, die Anpassung der Darstellungen im FNP (Herausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf und Neudarstellung einer gemischten Baufläche) an die Festsetzungen im Änderungsbereich erfolgt jedoch im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Entwurfsplanung der Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (ohne Maßstab)

3.3. Fachplanerische Grundlagen

3.3.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der gültige Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Himmelpforten weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Der LP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird derzeit parallel zum FNP neu aufgestellt. Zum derzeitigen Planungsstand wird für die Fläche des Plangebietes aus landschaftspflegerischer Sicht kein Konfliktpotenzial gesehen.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich (X) dar und weist die Zielkategorie 5 für Arten und Biotope: Siedlungsgebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün /-vegetation zu.

3.3.2. Denkmalschutz

Es befinden sich Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebietes. Die Denkmale werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Umgebungsschutz bleibt unverändert im Vergleich zum Bestand (siehe auch Kap. 7).

3.3.3. Archäologie

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal vorhanden. Aufgrund des Bodendenkmals ist im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen (siehe auch Kap. 8).

3.3.4. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um verkehrlich und gemischt baulich genutzte Flächen. Im Bereich von baulichen, insbesondere gewerblichen Nutzungen sind Verunreinigungen des Bodens nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

3.3.5. Kampfmittelbelastung

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen sind die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Davon unabhängig ist festzuhalten, dass es sich in weiten Teilen um Flächen handelt, die erst in den letzten Jahren von alter Bebauung geräumt oder um solche, die bereits langjährig bebaut sind.

3.3.6. Artenschutz

Das Plangebiet weist mit Ausnahme weniger Einzelbäume und der Gehölzbestände im südlichen Bereich keine Grünstrukturen auf. Durch die Umsetzung der Planung wird die Fällung von einzelnen Bäumen im Bereich des Knotenpunktes notwendig. Die vorhandenen, schützenswerten Einzelbäume sollen aber – soweit erforderlich und im Rahmen der Ausführungsplanung sinnvoll – erhalten werden. Die Gehölze im südlichen Bereich werden durch die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes nicht berührt. Sollte im Rahmen anderer Vorhabenplanungen in den Gehölzbestand eingegriffen werden, so sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Der durch Neuversiegelung betroffene Bereich beiderseits der Straße „Stubbenkamp“ stellt sich nach Abbruch der früher dort stehenden Gastronomiebetriebe im Bestand als Brachfläche ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert dar.

Es besteht aufgrund der ausgeübten Nutzungen und Bebauungen kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen. Auch in der näheren Umgebung sind erkennbar keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Flächen vorhanden.

4. Planinhalt und Abwägung

Bezüglich der städtebaulichen Hintergründe, der planerischen Überlegungen und Abwägungsprozesse besonders auch der unverändert übernommenen Planungsinhalte wird auch auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die zur hochbaulichen Nutzung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die unveränderte Festsetzung als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Folgende Betriebsformen des Einzelhandels mit Sortimenten des periodischen Bedarfs: Drogeriemärkte, Supermärkte und Lebensmitteldiscounter

Definition Periodischer Bedarf ("täglicher Bedarf") - Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel (NuG) sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf {(VG) = Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) sowie Schnittblumen und Heimtierfutter}.³

Definition Supermarkt (SM) - Ein Selbstbedienungsgeschäft (ergänzt um Teilbedienung), das überwiegend Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren führt, dessen Angebot aber - je nach Dimensionierung - noch um ausgewählte Verbrauchsgüter (VG) und Gebrauchsgüter (GG) ergänzt und arrondiert wird ("Lebensmittel-Vollsortimenter"). Die Verkaufsflächenbandbreite reicht von rd. 400 bis maximal 1.500 qm.⁴

Definition Lebensmittel - Discounter (auch Diskonter) - Supermarkt mit begrenztem, sich rasch umschlagendem Sortiment, der durch Verzicht auf z. B. Dienstleistung, Service und Ladeneinrichtung preisaggressiv agiert. Die Verkaufsflächendimensionierung ist sehr variabel; in den letzten Jahren bei den führenden Anbietern (ALDI, LIDL) zunehmend darauf ausgerichtet, die Flächenbegrenzungen des § 11 Abs. 3 Bau NVO (z. Zt. 1.200 qm BGF) voll auszunutzen.⁵

Entsprechend den Möglichkeiten der BauNVO können bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe bestimmte Arten von Nutzungen, Betrieben und Anlagen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Himmelpforten macht davon Gebrauch, um die abseits der Bundesstraße B73 in introvertierter Lage gewachsenen Versorgungsstrukturen nicht zu gefährden. Grundlagen sind das Einzelhandelsgutachten sowie die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ), Geschossfläche (Geschossflächenzahl GFZ) sowie zur zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe FH, Traufhöhe TH) und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ wird im gesamten Plangebiet auf 0,6 festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, wird

³ Quelle: GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, Seite 5.

⁴ Quelle: GIF Definitionenkatalog Arbeitskreis Handel, August 2000, Seite 16 f.

⁵ ebd.

durch die Festsetzung keine Ausweitung der Nutzungsmöglichkeit gegeben. Es wird allenfalls eine Verdichtung innerhalb des Bestandes ermöglicht. Da das Gebiet den zentralen Kern von Himmelpforten darstellt ist eine Verdichtung im Rahmen der bestehenden Strukturen durchaus angebracht. Für die aktuell vorhandenen brachliegenden Grundstücksflächen südlich des Knotenpunktes und die durch Realisierung des Kreisverkehrsplatzes neu entstehenden Flächen erscheint die festgesetzte GRZ aufgrund der Lage der Flächen angemessen.

Geschossflächenzahl GFZ

Für die Mischgebiete werden unverändert, gestaffelt nach Lage und Geschosshöhe zwei Festsetzungen getroffen.

MI 1: In dem durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung gekennzeichneten Gebiet (MI 1) wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgelegt. Diese Festsetzung bleibt hinter der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Ausnutzung im Mischgebiet (1,2) etwas zurück. Sie nimmt auf den örtlichen Maßstab und die bestehenden Strukturen Rücksicht. Diese Bereiche sollen insbesondere in der „zweiten“ Reihe einen offenen Charakter behalten.

MI 2 und MI 2a: Für die Bereiche (MI 2 und MI 2a), die direkt an die Bundesstraße angrenzen und von einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung charakterisiert sind, wird als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt. Damit soll der Bestand gesichert werden und der zentralen Situation der Bereiche entsprochen werden.

Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH)

Die Trauf- und Firsthöhe wird gestaffelt nach Geschossigkeit und Geschossflächenzahl differenziert festgesetzt.

MI 1: Hier beträgt die Traufhöhe 8 m und die Firsthöhe 10 m.

MI 2: Die Traufhöhe wird auf 10 m und die Firsthöhe auf 12,5 m festgelegt. Damit orientieren sich die Festsetzungen an den bestehenden baulichen Strukturen und weichen vom bestehenden Bebauungsplan ab.

Durch die Reduzierung der Firsthöhe von im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten 15 m auf 12,5 m wird auf die im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmale Rücksicht genommen. Diese Höhe entspricht der Höhe des Baudenkmals („Hausnummer 30“). Damit wird auch auf die denkmalgeschützte Kirche und das sog. Steinmetz-Haus Rücksicht genommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Baulichkeiten wird dadurch vermieden, sodass nicht von einem Verstoß gegen § 8 NDSchG auszugehen ist, zumal der Maßstab, den die historische Bebauung gesetzt hat, wird durch die Festsetzung gewahrt. Im Übrigen sind die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen nach § 8 NDSchG hinsichtlich des Umgebungsschutzes und in Bezug auf gestalterische Rücksichtnahme im Einzelfall zu bestimmen. Die Hinweise werden in den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung und Begründung) aufgenommen.

MI 2a: Hier beträgt die Traufhöhe 10 m und die Firsthöhe 15 m.

Geschosszahl (Z)

Entsprechend der Staffelung von Geschossflächenzahlen sowie Trauf- und Firsthöhen wird die Geschosszahl in zwei und drei Geschosse differenziert.

MI 1: Ausschlaggebend ist auch hierfür die Orientierung am Bestand. Hier wird die Geschosszahl auf 2 festgelegt.

MI 2 und MI 2a: Im zentralen Bereich bzw. an der Bundesstraße und der Einmündung der Bahnhofstraße soll eine Bebauung von 3 Geschossen möglich sein.

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird unverändert die offene Bauweise (o) festgelegt. Dies entspricht dem dörflichen Charakter des Ortes und dem anzutreffenden Siedlungsbestand. Sie soll auch bei Neubauten beibehalten werden.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptnutzungen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO als zusammenhängende Baufelder festgesetzt, die ausreichend Spielraum für die Platzierung von Gebäuden schaffen. Die Baugrenzen werden grundsätzlich mit einem Abstand von 3 m zu Straßenverkehrsflächen und 3 m zu angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Damit soll zum einen der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt werden und offener wirken. Zum anderen wird zu angrenzenden Grundstücken ein Abstand eingehalten, um dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot an diesen Stellen des Plangebietes Rechnung zu tragen. An einigen Stellen wird zur Absicherung bestehender Bebauung der Mindestabstand von 3 m unterschritten. Durch die im Zuge der geänderten Straßenführungen ebenfalls geänderten Grundstückszuschnitte ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Form erforderlich, dass eine städtebaulich zweckmäßige bauliche Entwicklung ermöglicht wird.

4.5. Verkehrsflächen

Die geplanten Verkehrsflächen des Kreisverkehrsplatzes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dies betrifft insbesondere den neuen Verlauf des „Stubbenkamp“. Die Verkehrsflächen umfassen den gesamten Straßenraum incl. begleitenden Fuß- und Radwegen, Stellplätzen etc.. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenräume obliegt der weiteren Ausbau- und Erschließungsplanung. Der weitere Verlauf der „Bahnhofstraße“ und der „Hauptstraße“ werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die privaten Grundstückszufahrten werden grundsätzlich durch diese Festsetzungen der Straßenräume gesichert. Von Ein- und Ausfahrten soll der zur B73 gerichtete Bereich des zentralen Mischgebietes freigehalten werden, um den neuen Einmündungsbereich zum „Stubbenkamp“ verkehrlich nicht zu gefährden. Die weitere konkrete Freihaltung von Ein- und Ausfahrtbereichen obliegt der weiteren Ausbau- und Erschließungsplanung.

Der bisherige Verlauf des „Stubbenkamp“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt und dadurch für den nicht-motorisierten Verkehr gesichert.

4.6. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Kompensation prägender Bäume im Plangebiet wird bestimmt, dass Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind und bei Verlust Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten ist. Dies betrifft nicht die voraussichtlich im Zuge der Realisierung des Kreisverkehrs wegfallenden Bäume, welche Stammumfänge von weniger als 80 cm besitzen.

Vorhandene, zu erhaltende Bäume sind jeweils in den Unterlagen zum Bauantrag nach Lage, Art und Größe sowie die vorgesehenen Schutzmaßnahmen zur Erhaltung nachzuweisen. Die Bestimmung wonach bei Verlust eines Baums Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang zu leisten ist, ist so anzuwenden, das beispielsweise bei Verlust eines Baumes mit 90 cm Stammumfang sechs Bäume der gleichen Baumart mit Stammumfang 14-16 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden müssen.

4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 30 als örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO unverändert übernommen und im Folgenden näher begründet. Es soll auch weiterhin ein homogenes Bild in der Gestaltung und Farbigkeit im Plangebiet erhalten bleiben. In Bezug auf Werbeanlagen werden die aus benachbarten Bebauungsplänen bekannten und bewährten Festsetzungen übernommen. Daher werden folgende Bauvorschriften als textliche Festsetzungen getroffen:

Dächer

- 1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22°-50° zulässig.*

Das Plangebiet liegt in einem von Baudenkmalen geprägten Bereich. Durch die Regelung zur Dachneigung wird sichergestellt, dass die Gebäude durch für die im Umfeld typischen, geneigten Dächer geprägt werden und sich so in das Erscheinungsbild der näheren Umgebung gestalterisch einfügen.

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen ist so gewählt, dass bei der minimal zulässigen Neigung noch immer ein Dach entsteht, das als solches wahrnehmbar ist und nicht als Flachdach in Erscheinung tritt. Zudem entspricht die Festsetzung dem bisherigen planungsrechtlichen Bestand. Die obere Grenze von 50° stellt sicher, dass übertriebene Dachhöhen vermieden werden. Zugleich ist es die obere Grenze der baukonstruktiv üblichen Dachausbildungen.

- 2. Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 45 m² nicht überschritten wird.*

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude städtebaulich wünschenswert, soweit diese durch ihre Größe eine entsprechende Relevanz entwickeln. Es ist daher eine abweichende Regelung für Garagen und Nebenanlagen vorgesehen, die unterhalb der angegebenen Flächengröße von 45 m² bleiben. Diese Größe wird hinsichtlich der gestalterischen Relevanz als angemessene Grenze angesehen. Für kleinere Nebengebäude, Garagen und Carports werden somit auch Flachdächer toleriert.

- 3. Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.*

Auch die Regelung zur Farbigkeit der Dacheindeckung soll dazu beitragen, ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit im Baugebiet hinsichtlich der künftigen Dachlandschaft im zentralen Bereich der Ortslage zu erzeugen.

- 4. Photovoltaikanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.*

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Werbeanlagen

- 1. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.*

Werbeanlagen sollen nur unterhalb der Traufe zulässig sein, damit keine auf das Gebäude aufgeständerten Werbeschilder entstehen, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten.

- 2. Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt.*
- 3. Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schrifthöhe größere Längen aufweisen.*

4. *Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.*
5. *Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.*
6. *Ausnahmsweise sind im Sinne des Bestandsschutzes größere Werbeanlagen zulässig. Bei Ersatz bestehender Werbeanlagen dürfen die vorherigen Ausmaße jedoch nicht überschritten werden.*

Die Begrenzungen zum Umfang, zur Größe und zur Art von Werbeanlagen scheint angemessen, sodass Werbeanlagen an Fassaden die Wirkung der Gebäude und freistehende Werbeanlagen den Straßenraum nicht dominieren oder erheblich stören.

5. Erschließung und Verkehrsanbindung

Verkehr

Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes von Himmelpforten. Zentral verläuft die Bundesstraße 73 (B73) als Hauptverkehrsstraße. Teile des Plangebietes liegen im Lärmbereich der Bundesstraße. Der Himmelpfortener Bahnhof ist ca. 1,2 Kilometer entfernt und ist somit fußläufig erreichbar.

Durch die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes ändert sich die Erschließungssituation für die südlich angrenzenden Mischgebiets-Flächen, die durch die „Hauptstraße“ und den künftigen südlichen Zubringer zum Kreisverkehr erschlossen werden. Im nördlichen Bereich bleibt der Verlauf der Verkehrsflächen bestehen; es ergeben sich also keine wesentlichen Änderungen an der Erschließungssituation für die angrenzenden Grundstücke. Für das neugebildete zentrale Grundstück, das seitens der Kirchengemeinde genutzt werden soll, wird ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt, da solche in diesem Bereich die Verkehrsabläufe im Kreisell und dessen Umfeld stören würden.

Die Schaffung ausreichender Erschließungsmöglichkeiten und die verkehrliche Ausstattung, z.B. Unterbringung von Parkplätzen, wird auch im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Zu beachten ist dabei der Zusammenhang mit dem Vorhaben zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nördlich der „Hauptstraße“, nordwestlich des Plangebietes.

Bei Bauanträgen für Bauvorhaben, die an die B73 oder die L113 (Bahnhofstraße) grenzen sowie der Neuanlegung und Änderung von Zufahrten der genannten Straßen ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu beteiligen.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Regenrückhaltung / Entwässerung

Für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen kann auf das bestehende Netz zurückgegriffen und an dieses angeschlossen werden. Die Ableitung von auf den geplanten Verkehrsflächen entstehendem Schmutz- und Oberflächenwasser wird im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung berücksichtigt.

Für die Ableitung von innerhalb der Mischgebiets-Flächen anfallendem Schmutz- und Oberflächenwasser wird auf das bestehende Kanalnetz zurückgegriffen. Durch die Restrukturierung ergeben sich diesbezüglich keine neuen, sich wesentlich vom bisherigen Zustand abweichenden Verhältnisse.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass geeignete und ausreichende Maßnahmen zur Entwässerung getroffen werden. Anfallendes Oberflächenwasser kann nur mit Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde kontrolliert in das Oberflächenentwässerungssystem abgeleitet werden, wenn sichergestellt ist, dass es unverschmutzt ist.

6. Artenschutz

Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung für die abschließende Prognose artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände davon ausgegangen, dass folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Mit dem Beachten dieser gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung wird dem Verbot der Tötung und Verletzung gehölzbrütender Vögel Rechnung getragen.

- Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen.

Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von bodenbrütenden Vögeln Rechnung getragen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Denkmalschutz

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind die nördlich an der „Hauptstraße“ gelegenen geschützten Baudenkmale, die nicht beeinträchtigt werden dürfen und deren Umgebungsschutz gewahrt bleiben muss.

Im Plangebiet befindet sich das in die Liste der Baudenkmale eingetragene Baudenkmal "Hauptstraße 30". Hierbei handelt es sich um ein ca. 1850 erbautes Wohn- und Geschäftshaus. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die ev. Kirche St. Marien von 1739 sowie das ehem. Landhaus von 1850 mit Park. Beide Gebäude stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Die vorgenannten Gebäude sind an der alten Heerstraße, heutige B73 gelegen.

Im Sinne der Wahrung der denkmalrechtlichen Belange wurde in einem Teilbereich des Plangebiets die zulässige Traufhöhe gegenüber dem Ursprungsplan reduziert.

Es gelten die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen nach § 8 NDSchG im Einzelfall.

8. Archäologie

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal (Fundstellennummer Himmelpforten 45, mittelalterlich/frühneuzeitlicher Friedhof des Klosters und Ortes) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden.

Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Der Vorhabenträger hat die Archäologische Denkmalpflege des Landkreises Stade zur Vermeidung einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung von Bodendenkmälern bzw. in die erforderlichen archäologischen Maßnahmen mit dem erforderlichen Zeitbedarf in seinen Bauablauf einzubeziehen.

Die im Bereich der Baumaßnahme liegende Denkmalsubstanz wird komplett zerstört, ohne dass hierfür (im Gegensatz zu anderen Schutzgütern) Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erfolgen können. Der zu erwartende Verlust an Denkmalsubstanz kann ausschließlich durch eine fachgerechte Dokumentation und Bergung kompensiert werden. Der Vorhabenträger hat für die archäologische Dokumentation und Bergung der auftretenden Funde und Befunde durch eine archäologische Fachfirma Sorge zu tragen. Die Kosten einer fachgerechten Dokumentation und Bergung der Bodendenkmale hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen. Kosten der wissenschaftlichen Auswertung der Befunde und Funde zählen nicht zu den gebotenen Aufwendungen. Hierzu ist drei Monate vor Beginn der Erdarbeiten eine einvernehmliche Regelung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade zu treffen. Der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung ist schriftlich nachzuweisen. Fundgut und Dokumentationsunterlagen sind nach Abschluss der Ausgrabungen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade in einem magazinierungsfähigen Zustand zu übergeben. Einzelheiten des Umfangs, der Abwicklung und der Kostentragung für die archäologischen Ausgrabungen sind im oben genannten Rahmen in einer Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade festzulegen.

9. Immissionsschutz

Sowohl die bestehenden Nutzungen in der Umgebung als auch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes genießen Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass für Mischgebiete (und M-Flächen) mit 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber / nachts höhere Werte angesetzt werden als für allgemeine Wohngebiete (und W-Flächen), wo die zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A) / 40 dB(A) tagsüber / nachts liegen.

Durch die Planung müssen sowohl für die bestehenden als auch die neu entstehenden Wohnnutzungen und sonstigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Durch die stark frequentierte B73 handelt es sich bei dem Plangebiet um ein deutlich vorbelastetes Gebiet. Bei dem Verkehrsaufkommen handelt es sich um öffentliches Verkehrsaufkommen und nicht um anlagenbezogenen Verkehrslärm.

Zur Beurteilung der Entwicklung der Situation hinsichtlich des Themas ‚Lärm‘ kann auf einschlägige Veröffentlichungen zurückgegriffen werden. Einige wesentliche Aussagen aus der Fachliteratur sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

- *Das ständige Anfahren oder Beschleunigen an Straßenkreuzungen verursacht mehr Lärm als fließender Verkehr. Die Einrichtung von Kreisverkehren reduziert die Lärmbelastung. An herkömmlichen Straßenkreuzungen stockt der Verkehrsfluss. Mehrere Verkehrsströme treffen dort bei rasch wechselnder Verkehrsstärke zusammen. Wenn die Ampel auf „Rot“ steht, sammeln sich die Autos davor. Bei „Grün“ steigt der Schallpegel durch das gleichzeitige Anfahren vieler Fahrzeuge an – zusätzlicher Motorenlärm*

entsteht. Bei Kreisverkehren fließt der Verkehr dagegen deutlich flüssiger. Bei Untersuchung der Lärmpegelverteilung vor und nach der Umwandlung von Lichtsignalgeregelten Kreuzungen in eine Kreisverkehrsanlage wurde ermittelt, dass der Umbau eines Knotenpunkts den Lärmpegel und die Lärmbelastung der Bevölkerung senkt. Im Ergebnis der Untersuchung sank der Mittelungspegel um etwa 3 dB(A). Von einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation kann daher nicht gesprochen werden. Allerdings verändert sich durch den Umbau der Kreuzung die Pegelhäufigkeitsverteilung wesentlich. Beim Kreisverkehr konzentrieren sich die gemessenen Lärmpegel bei Werten von 60 bis 68 dB(A), während die Pegel bei der vorherigen Kreuzung von 58 bis 75 dB(A) streuen, also mehr Lärmspitzen mit großer Häufigkeit aufweisen. Diese Verschiebung der Häufigkeitsverteilung wird durch das homogene Geschwindigkeitsniveau bei der Kreisverkehrsführung verursacht. Zudem bemerken die unmittelbar am Knotenpunkt lebenden Anwohner eine deutliche Verbesserung, während die Anwohner in größerer Entfernung naturgemäß keine Änderung feststellen. Grund für die Verbesserung der Lärmsituation ist hauptsächlich das gleichmäßigere Geräusch.⁶

- Hinsichtlich der anhand konkreter Beispiele von Kreuzungs- zu Kreisverkehrsumbauten durchgeführten Messungen ist die Pegelabnahme zwar gering, kann aber von den Anwohnern bedingt wahrgenommen werden. Der Mensch kann eine Lärmpegeldifferenz von 1 bis 2 Dezibel nur erkennen, wenn sich gleichzeitig auch das zeitliche Muster und die Frequenz eines Geräusches ändert. In dem Beispiel passiert der überwiegende Teil des Verkehrs den Verkehrskreis ohne abzuzweigen. Der Fahrzeugkonvoi läuft etwas verlangsamt, aber flüssig. Zur Pegelreduktion dürften zwei Faktoren beitragen: Erstens die gedrosselte Geschwindigkeit und zweitens die Tatsache, dass der Verkehr relativ gleichmäßig rollt. Beobachtungen zeigen, dass die Fahrzeuge nach der Kreiselanlage nur selten übertrieben stark beschleunigen und so zusätzlichen Lärm verursachen. Dies ist bei dichtem Kolonnenverkehr auch gar nicht möglich. Zudem reduzieren sich die Lärmemissionen von Brems- und Beschleunigungsmanövern von den Nebenstraßen her. Allerdings führt die neue Verkehrsregelung nur zu geringen Änderungen des Fahrverhaltens. Aus den Messresultaten lässt sich schließen, dass Kreiselanlagen die Lärmmissionen an einer stark befahrenen Straße eher vermindern als erhöhen. Wird eine Lichtsignalanlage ersetzt, sind sogar noch größere Reduktionen des Lärmpegels zu erwarten. Denn in diesem Fall kann eine große Zahl von Brems- und Beschleunigungsmanövern vermieden werden.⁷

Ein Anstieg der Lärmbelastung ist demnach nicht zu erwarten; die Planung führt eher zu einer Reduzierung der Lärmbelastung und einer positiven Veränderung der Lärmwahrnehmung. Mit der Kreisverkehrsplanung ist entsprechend einschlägigen Veröffentlichungen zudem gerade in den verkehrsrärmeren Zeiten (sprich Nachtzeit) mit einer gewissen Lärmreduzierung zu rechnen. Somit wird davon ausgegangen, dass die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ‚Lärm‘ führt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden aufgrund fehlender Flächen im Plangebiet nicht vorgesehen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

10. Aussagen zur Eingriffsregelung

Durch die Realisierung des Kreisverkehrssplatzes werden keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. Es wird lediglich eine Veränderung hinsichtlich des Grades der Versiegelung auf den angesprochenen Flächen vorbereitet, so dass sich eine relative Konfliktrmut der Planung und nur geringfügige Veränderungen der

⁶ vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hg.): Lärm bekämpfen – Ruhe schützen; November 2004, Karlsruhe.

⁷ vgl. aus: Umweltpraxis, Heft Nr. 34, Juni 2003, S. 33.

bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffe ergeben. Wesentliche Teile des Plangebiets haben ihre derzeitige Gestalt erhalten indem großflächige gastronomisch genutzte Gebäude mit umfangreichen Stellplatzanlagen abgebrochen wurden und dadurch eine temporäre Entsiegelung zum Zwecke der baulichen Nachnutzung vorgenommen wurde.

In Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt das Erfordernis eines Umweltberichts und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Defacto werden ausschließlich Flächen überplant, die durch bereits erfolgte und weitere noch geplante Abbruchmaßnahmen für eine Neuentwicklung freigemacht wurden und werden. Der Bestand weist darüber hinaus erkennbar keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen auf.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit durch die Planung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten. Durch die Planung werden keinerlei zusätzliche Verkehre ausgelöst; die Verkehrsströme werden im Gegenteil durch die Planung künftig einerseits beruhigt, andererseits die Verkehrsflüsse verstetigt. Es ergeben sich erkennbar keine zusätzlichen oder anderweitigen immissionsschutzrechtlichen Konflikte.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen minimiert (siehe örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 30 und dieser 1. Änderung).

Regelungen zum Schutz von Gehölzen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die voraussichtlich im Zuge der Realisierung des Kreisverkehrsplatzes notwendigen Rodungen betreffen lediglich nicht besonders schützenswerte Bäume.

Erhebliche Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter werden durch eine Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhen auf das durch die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz vorgegebene Maß vermieden.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Für den Bestand sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwasser-Versorgungsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Aus der aktuellen Planung werden keine Auswirkungen erwartet. Der Planungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Himmelpforten. Die bestehende Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes vom 18. 07.2001 ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehraufstellflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten. Gemäß § 2 Abs. 1, Satz 3, Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde, für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Die Nachweise über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Informationen zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom

örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung und die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Da das Gebiet bereits durchgängig bebaut ist, sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten. Veränderungen hinsichtlich der geregelten Ableitung von Schutz- und Oberflächenwasser werden im Rahmen der weiteren Ausbau- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Erschließung kann hinsichtlich der Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung somit als gesichert angesehen werden. Der abschließende Nachweis über die geregelte Ableitung nach dem Stand der Technik ist im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung zu erbringen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist in das örtliche Stromnetz eingebunden. Aus der aktuellen Planung werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Leitungen und Anlagen dürfen durch Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist in das örtliche Gasversorgungsnetz eingebunden. Eine Umlegung der bestehenden Gasleitungen in die neuen Gehwegbereiche des Kreisels ist unproblematisch. Bei einer Veränderung der Straßen- und Grundstückslage „Stubbenkamp“, von der B73 bis zur neuen Einmündung des Kreiselszubringers, muss die genaue Lage der Gasversorgungsleitung berücksichtigt werden. Diese darf nicht auf privaten Grundstücken liegen.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten ggf. Umlegungs-/Sicherungsmaßnahmen an Telekommunikationsanlagen notwendig werden, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone GmbH eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1. Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde, des Landkreises/Bundes sowie in privatem Eigentum. Als bodenordnende Maßnahmen werden voraussichtlich zum Erreichen der Planungsziele Teile von Flurstücken von der Gemeinde zu erwerben sein.

12.2. Kosten und Finanzierung

Die Tragung der Kosten für die Planung und ihre Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde und den Landkreis Stade.

13. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,63 ha.

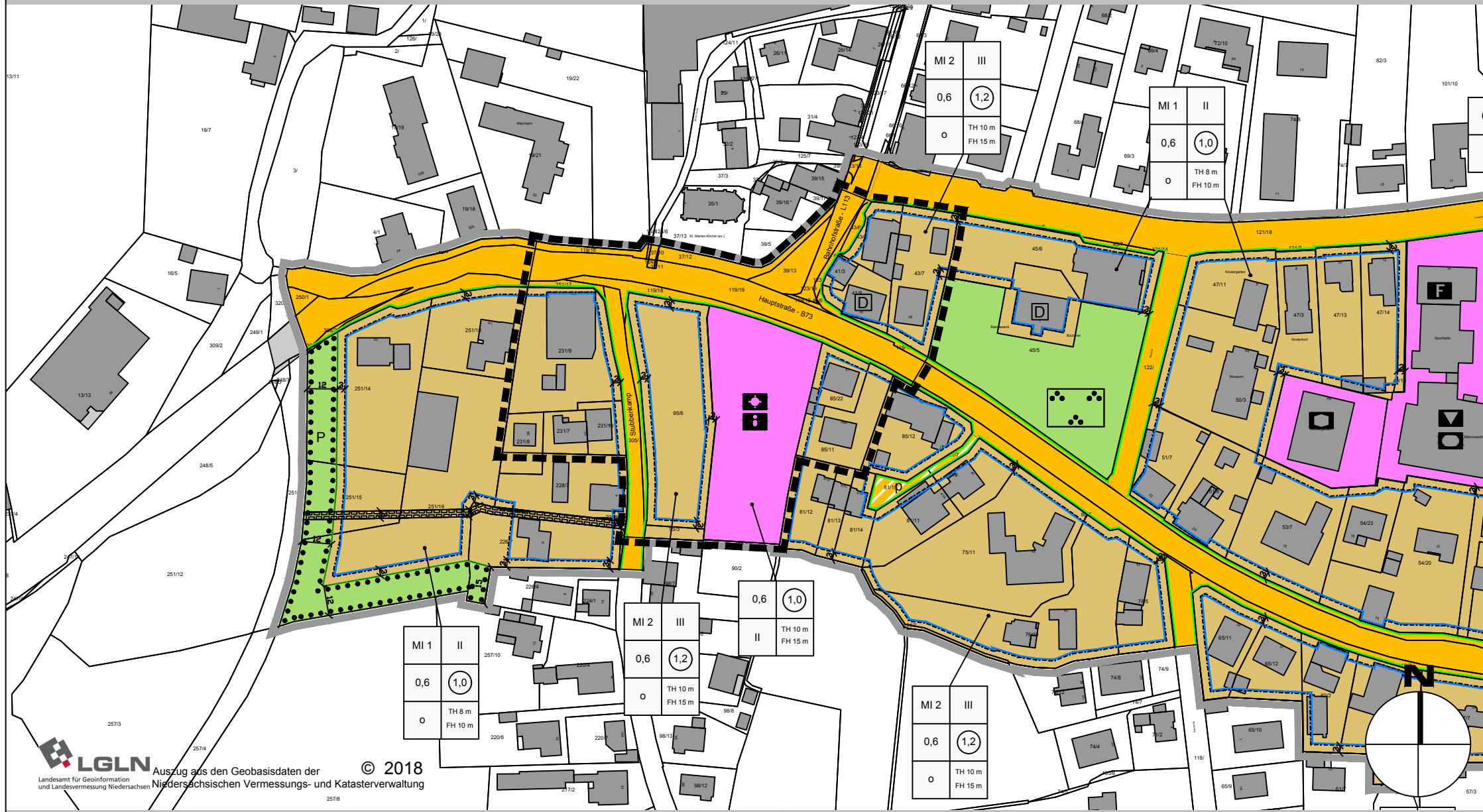
(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Fläche	in m ² (ca.-Angaben)	in %
Straßenverkehrsflächen	5.250	32
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	185	1
Mischgebiete	10.910	67
Gesamtfläche	16.345	100

Die Planung wurde ausgearbeitet von



Büro Hamburg
im Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelforten.

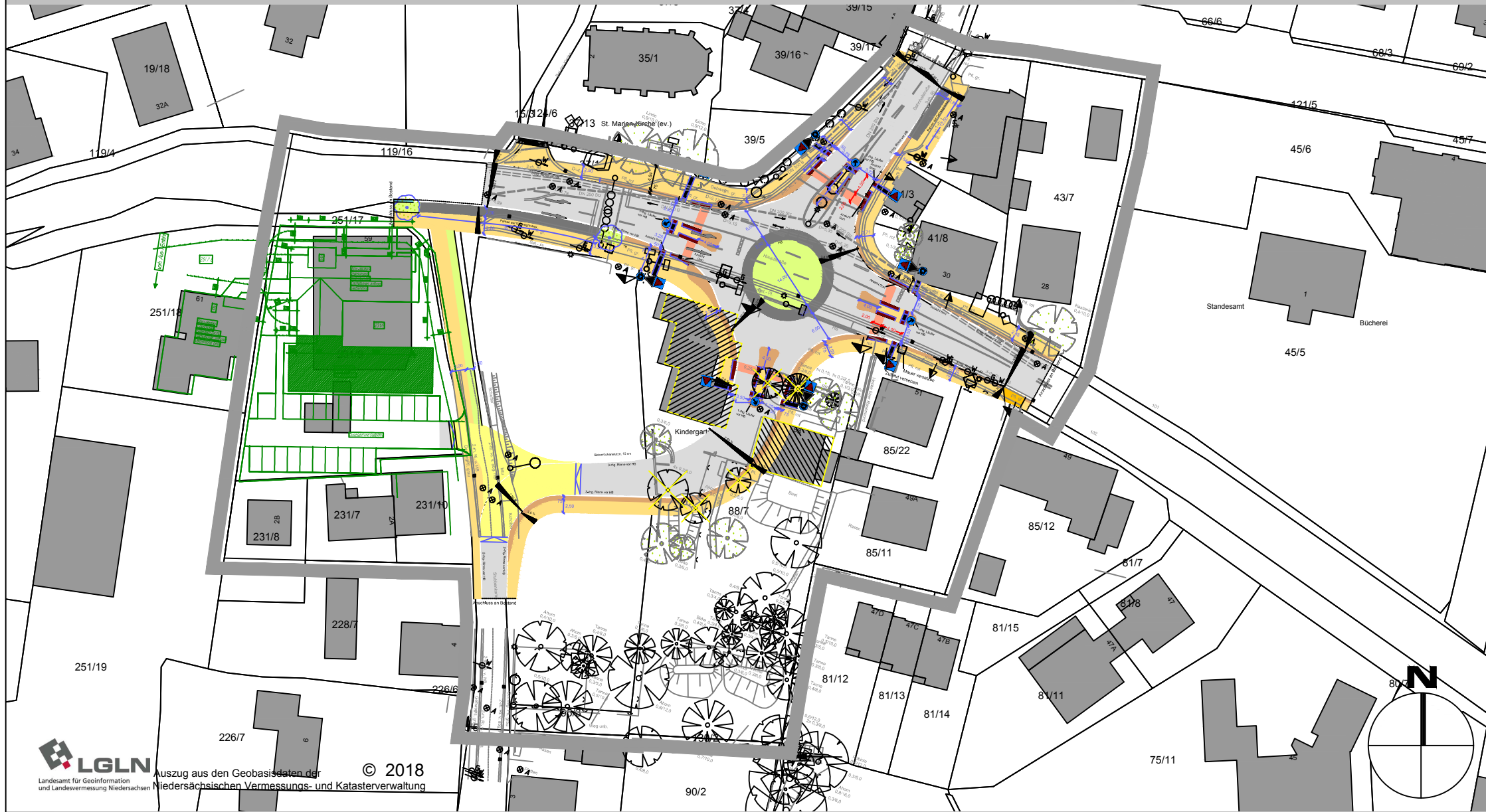



LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2018

1. Änderung B-Plan Nr. 30 "Himmelpforten Mitte" Auszug Bebauungsplan Nr. 30

cappel + kranzhoff
 stadtentwicklung und planung gmbh
 palmallee 96 | 22767 hamburg
 040-380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de





 **LGLN** Auszug aus den Geobasisdaten der
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

1. Änderung B-Plan Nr. 30 "Himmelpforten Mitte" Straßenbauentwurf

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
palmallee 96 | 22767 hamburg
040-380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

