



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 16**  
**„Nachverdichtung Buxtehuder Straße“,**  
**4. vorhabenbezogene Änderung**

**Flecken Harsefeld**

- Entwurf - (Stand 20.10.2017)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	12
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
7.4	Verkehrsflächen .....	14
7.5	Flächenübersicht.....	14
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	14
8.2	Verkehr .....	16
8.3	Ver- und Entsorgung.....	17
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS.....	18

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Harsefeld in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Nachverdichtung Buxtehuder Straße", 4. vorhabenbezogene Änderung, beschlossen.

Die Aufstellung der vorliegenden 4. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nachverdichtung Buxtehuder Straße“ soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die in der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung festgesetzte Gesamtfläche beträgt 2.583 m<sup>2</sup> und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und gemischt genutzten Standortes zu schaffen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren

Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und gemischt genutzten Standortes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Hesse zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der rund 2.600 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der vorliegenden vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nachverdichtung Buxtehuder Straße“ liegt im zentralen Siedlungsbereich der Ortschaft Harsefeld, an der Kreisstraße 26 (Buxtehuder Straße).

Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Planzeichnung.

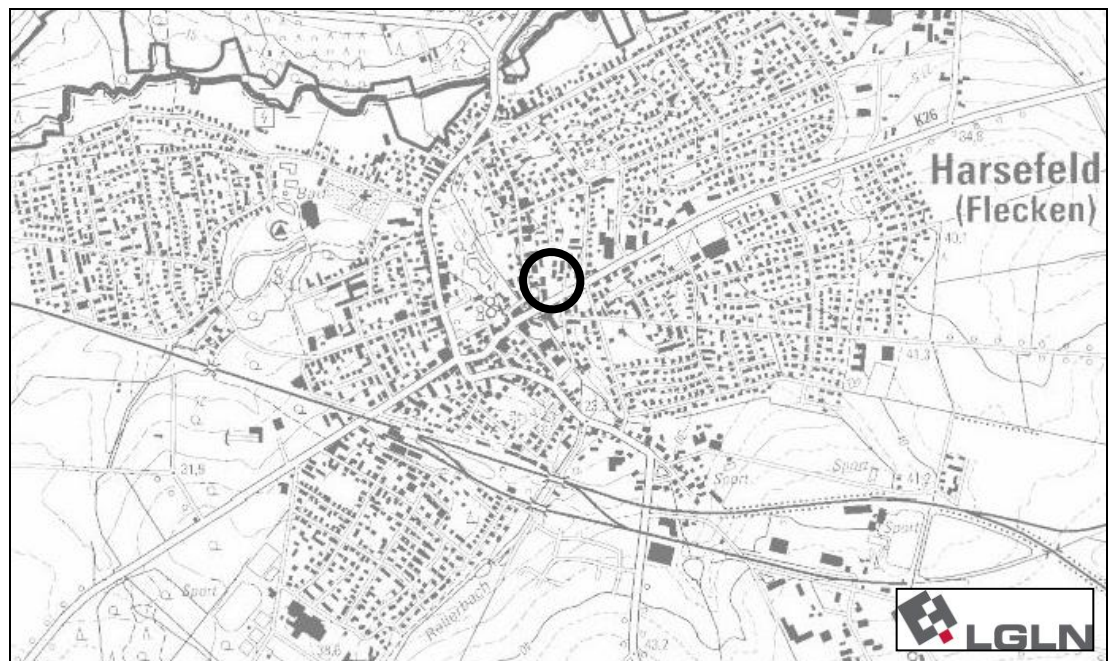


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver, 2016)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Stade konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Änderung beinhaltet die Anhebung der zulässigen *Grundflächenzahl*, der *Geschossflächenzahl* und der maximal zulässigen *Anzahl der Vollgeschosse* und hat folglich die Nachverdichtung des innerstädtischen Standortes zum Ziel.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.02.2017)** werden für das Plangebiet direkt keine planerischen Zielsetzungen getroffen. Südwestlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich jedoch das *Vorranggebiet „Biotopverbund“*.

Der Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen enthält folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1. **Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume**
  - 1.1.01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“
  - 1.1.02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen
    - die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
    - die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...].
Dabei sollen [...]
    - belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden, [...]
    - die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“
  - 1.1.05 „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden.“
2. **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
  - 2.1.04 „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“
  - 2.1.05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

- 2.1.06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“
- 2.3. 01 „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang uns ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- 3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen**
- 3.1.1.01 „Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden.“

In den zeichnerischen Darstellungen des aktuellen **Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Stade (RROP 2013)** ist der zentrale Ort des Fleckens Harsefeld und damit auch der vorliegende vorhabenbezogene Änderungsbereich durch seine Darstellung als *zentrales Siedlungsgebiet* sowie als *Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion* gekennzeichnet. Zudem ist der Ort als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* ausgewiesen. Darüber hinaus stellt das RROP 2013 im Bereich des vorliegenden Plangebietes, entlang der Buxtehuder Straße einen *Versorgungskern* dar.

Unweit des Änderungsgebietes werden im Westen und im Süden außerdem dargestellt: *Straße von regionaler Bedeutung, sonstige Eisenbahnstrecke, Park-and-ride und Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV.*

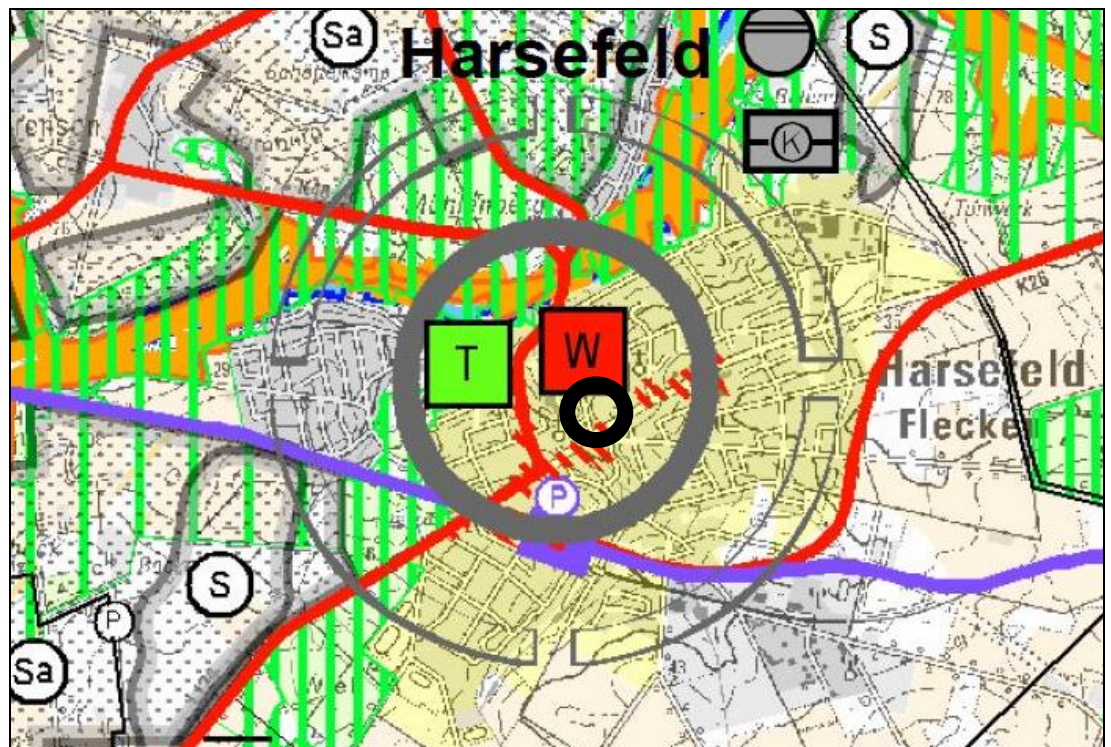


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2013 (Lage des Änderungsgebietes gekennzeichnet)

Im textlichen Teil des RROP 2013 werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert, die aus dem LROP übernommen sowie konkretisiert wurden und die für die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich von Belang sind:

1. **Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises**
  - 1.1.01 „Der Landkreis Stade soll sowohl mit seinen ländlich strukturierten Räumen und seinen gewerblich-industriellen Strukturen als auch mit den städtischen Verdichtungsräumen im Sinne einer nachhaltigen Raumordnung zukunftsbeständig als aktiver Bestandteil der Metropolregion Hamburg entwickelt werden.  
Hierbei sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an die jeweiligen Räume mit ihren ökologischen Funktionen unter besonderer Berücksichtigung demografischer Entwicklungen in einen ausgewogenen Einklang gebracht werden.“
  - 1.1.05 „Dem demographischen Wandel – Bevölkerungsveränderung und –strukturwandel – soll durch
    - Erhaltung der leistungsfähigen Versorgungsstrukturen in den Zentralen Orten,
    - dem Vorrang der Innenentwicklung,  
[...]
    - die Schaffung von Räumen und Einrichtungen für Familien und Kinder  
[...]
    - die Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen  
Rechnung getragen werden.“
  - 1.1.07 „Zur Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten für Frauen und zur Erleichterung der Vereinbarkeit (für Männer und Frauen) von Familien und Arbeitswelt sind die Flächen- und Gebäudenutzungen, die Infrastruktur sowie der Verkehr grundsätzlich auf Nutzungsvielfalt und Kleinteiligkeit anzulegen.“
2. **Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
  - 2.1.01 „Die Siedlungsentwicklung hat sich vorrangig in den Zentralen Orte zu vollziehen und in den Einzugsbereichen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren. [...]

In den übrigen Siedlungsgebieten soll sich die Siedlungsentwicklung an den vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und dem örtlichen Bedarf ausrichten.“
  - 2.1.02 „Die weitere Entwicklung der Gemeinden soll sich an folgenden Leitlinien orientieren:
    - Die Siedlungsentwicklung soll sich nachhaltig, umweltgerecht und sozial verträglich vollziehen und insbesondere die demographische Entwicklung berücksichtigen.  
[...]
    - Die charakteristischen, gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und entsprechend den heutigen Erkenntnissen und Anforderungen weiterentwickelt werden.“
  - 2.1.04 „Siedlungsverdichtungen sollen innerhalb der vorhandenen Ortslagen erfolgen. Sie sollen Vorrang vor Siedlungserweiterungen in die offene Landschaft hinein haben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) [...].“

*Dem sich auf Grund des demographischen Wandels verändernden Bedarf an Wohnraum für die verschiedenen Lebensformen und –phasen ist durch den Vorrang der Innenentwicklung und der Entwicklung des Bestandes entsprechend der sich wandelnden und differenzierten Nachfrage zu begegnen.“*

2.2.04 „Die Standorte der Mittelzentren, Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen und Grundzentren sind in der zeichnerischen Darstellung durch die Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes räumlich festgelegt.

*Die erforderlichen wirtschaftlichen und sozialen infrastrukturellen Einrichtungen sind vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Bei der Entwicklung der sozialen öffentlichen Infrastrukturen soll die demographische Entwicklung berücksichtigt werden.“*

Mit der vorliegenden Planung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur moderaten Nachverdichtung des baulichen Bestandes im Innenbereich geschaffen werden.

Da der Änderungsbereich im innerörtlich gelegenen, gemischt genutzten Gebiet liegt und es sich außerdem um eine Fläche im Bereich des zentralen Siedlungsgebietes handelt, werden einerseits keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen und die Ortschaft Harsefeld andererseits in seiner Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort (*Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten*) gestärkt. Darüber hinaus werden auch der in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2013 dargestellte *Versorgungskern* sowie die vorhandene Infrastruktur insgesamt aufgewertet. Mit der Festsetzung von *Mischgebieten* und der Absicht, sowohl Wohnungsraum (inkl. Veranstaltungsraum) als auch Raum für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zu schaffen, trägt das Vorhaben folglich auch zur Stärkung der wirtschaftlichen und sozialen Infrastruktur bei und entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Die vorliegende vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist mit den vorstehend genannten Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

#### 4.2 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Harsefeld sind der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung sowie alle seine anschließenden Flächen als *Gemischte Bauflächen (M)* dargestellt.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Buxtehuder Straße (K 26) ist als *Hauptverkehrsstraßen (Landes- und Kreisstraßen)* dargestellt. Nordöstlich, in unmittelbarer Entfernung des Plangebietes, befinden sich zudem *Flächen für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen „*Kindergarten*“ und „*Jugendheim*“ und östlich davon ist ein *Baudenkmal* gekennzeichnet.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht mit der vorliegenden Planung, welche die Festsetzung von gemischten Bauflächen (M) vorsieht, im Einklang. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt.



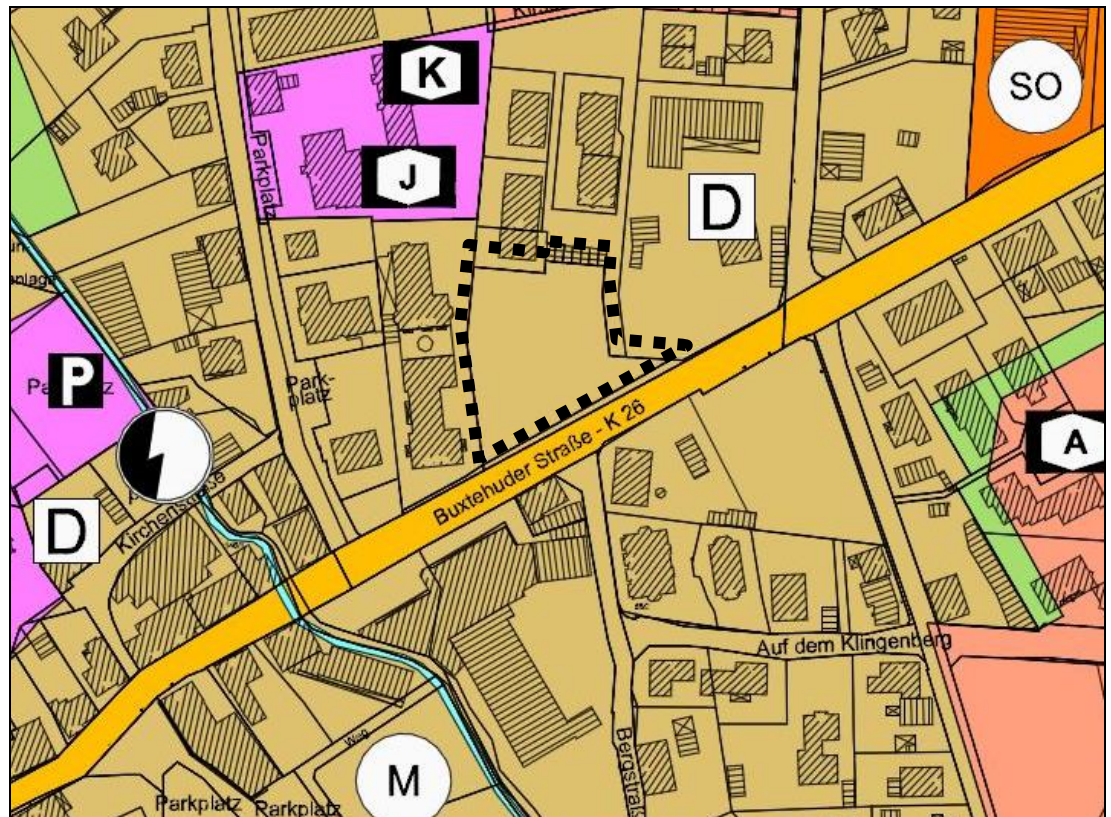


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand 15. Änderung (Änderungsbereich gekennzeichnet)

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Da es sich im vorliegenden Fall um die 4. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, besteht für das Plangebiet aktuell verbindliches Planungsrecht.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Brüggfelde, Grashofweg, Buxtehuder Straße, Schulstraße“ setzt überwiegend *Allgemeine Wohngebiete (WA)*, *Dorfgebiete (MD)* und *Mischgebiete (MI)* fest. Darüber hinaus setzt er unter anderem auch eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“, eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und *Straßenverkehrsflächen* fest.

In jenem Bereich, der durch die vorliegende vorhabenbezogene Änderung betroffen ist, werden im rechtskräftigen Bebauungsplan *Mischgebiete (MI)* festgesetzt. Diese weisen unterschiedliche Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* auf und werden daher durch die Festsetzung einer Nutzungsabgrenzung voneinander abgegrenzt. Während das straßenzugewandte Mischgebiet eine *Grundflächenzahl* von 0,4, eine *Geschoßflächenzahl* von 0,8 und die Errichtung von maximal zwei *Vollgeschossen* zulässt, setzt das nördlich liegende Mischgebiet eine *Grundflächenzahl* von 0,4, eine *Geschoßflächenzahl* von 0,5 und maximal ein *Vollgeschoss* fest. Die Hauptgebäude sind in diesen Mischgebieten in einer *offenen Bauweise* zu errichten, dabei haben die Gebäude in südöstliche Richtung durch die zeichnerische Festsetzung der *Baugrenze* einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Über die textlichen Festsetzungen wurden zudem ergänzende Regelungen getroffen und somit bspw. die in Mischgebieten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

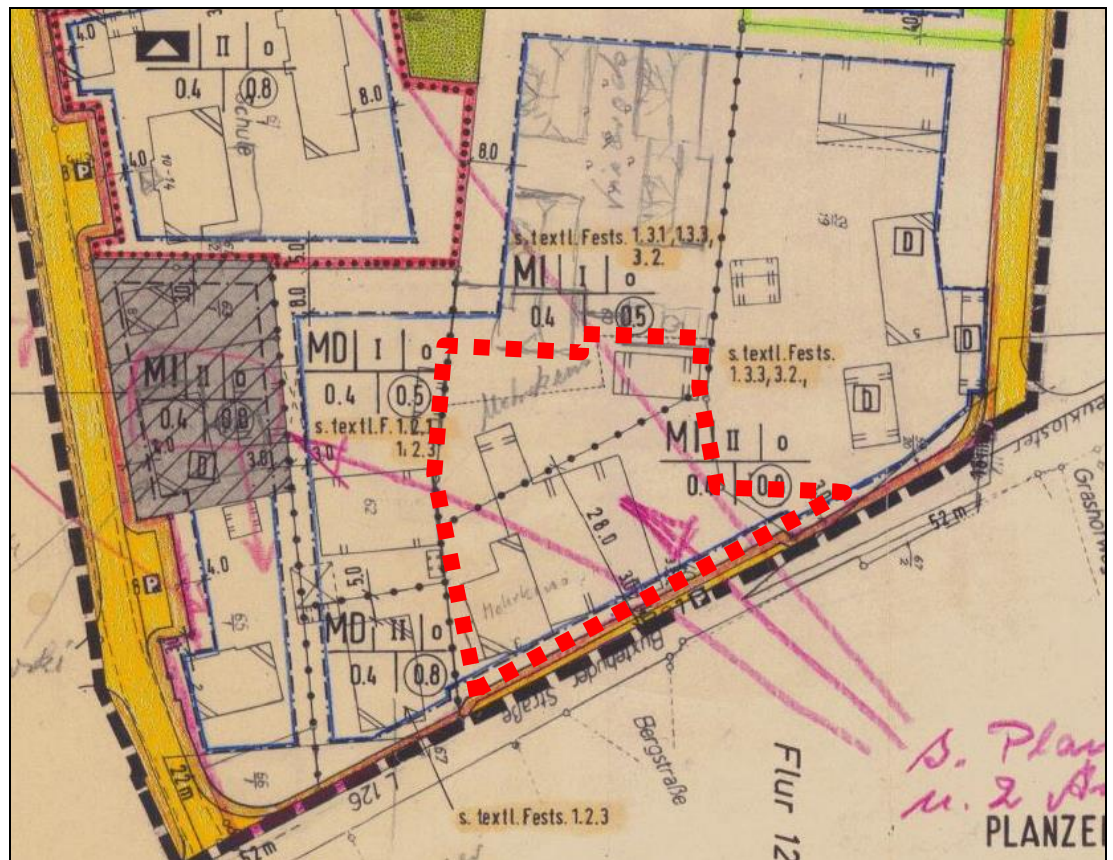


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 16 "Zwischen Brüggfelde, Grashofweg, Buxtehuder Straße, Schulstraße", Ausschnitt (Plangebiet der 4. vorhabenbezogenen Änderung gekennzeichnet)

Während die 1. und die 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes andere, nördlich gelegene Bereiche überplanten und die Ergänzung Nr. 16 a (welche in einem gemeinsamen Verfahren mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt wurde) ein Gebiet westlich des vorliegenden Änderungsgebietes regelte, betrifft die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Zwischen Brüggfelde, Grashofweg, Buxtehuder Straße, Schulstraße“ das nun vorliegende vorhabenbezogene Plangebiet.

Die rechtskräftige 2. Änderung setzt für das vorliegende Änderungsgebiet weiterhin *Mischgebiete* (MI 1 und MI 2) und eine *offene Bauweise* verbindlich fest. Auch die Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* mit der *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen* sowie der Mindestabstand zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Ergänzend wurden die Grenzen eines am 01.03.1990 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Über die textlichen Festsetzungen wurde weiterhin festgesetzt, dass die in Mischgebieten allgemein zulässigen Tankstellen sowie die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig sind.

Während Tankstellen bereits im Ursprungsbebauungsplan ausgeschlossen waren, wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes - unter Zugrundelegung der Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 - von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auch die Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen. Zudem wurde die Festsetzung, dass innerhalb des MI 1 und in den Obergeschossen des MI 2 auch sonstige Gewerbebetriebe und

Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind, ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Für das Mischgebiet an der Buxtehuder Straße setzt die 2. Änderung fest, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Weiterhin ist verbindlich festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände auf die zulässige Geschosßflächenzahl anzurechnen sind. Ausnahmsweise sind sie in MI 2 nicht anzurechnen, wenn die zulässige Geschosßflächenzahl um nicht mehr als 0,1 überschritten wird.

Darüber hinaus wurde eine Regelung getroffen, welche die Geruchsbelästigung im Plangebiet gering halten soll, indem die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Geruchsbelästigungen ausgehen können (z. B. Ställe für Kleintierhaltung), nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

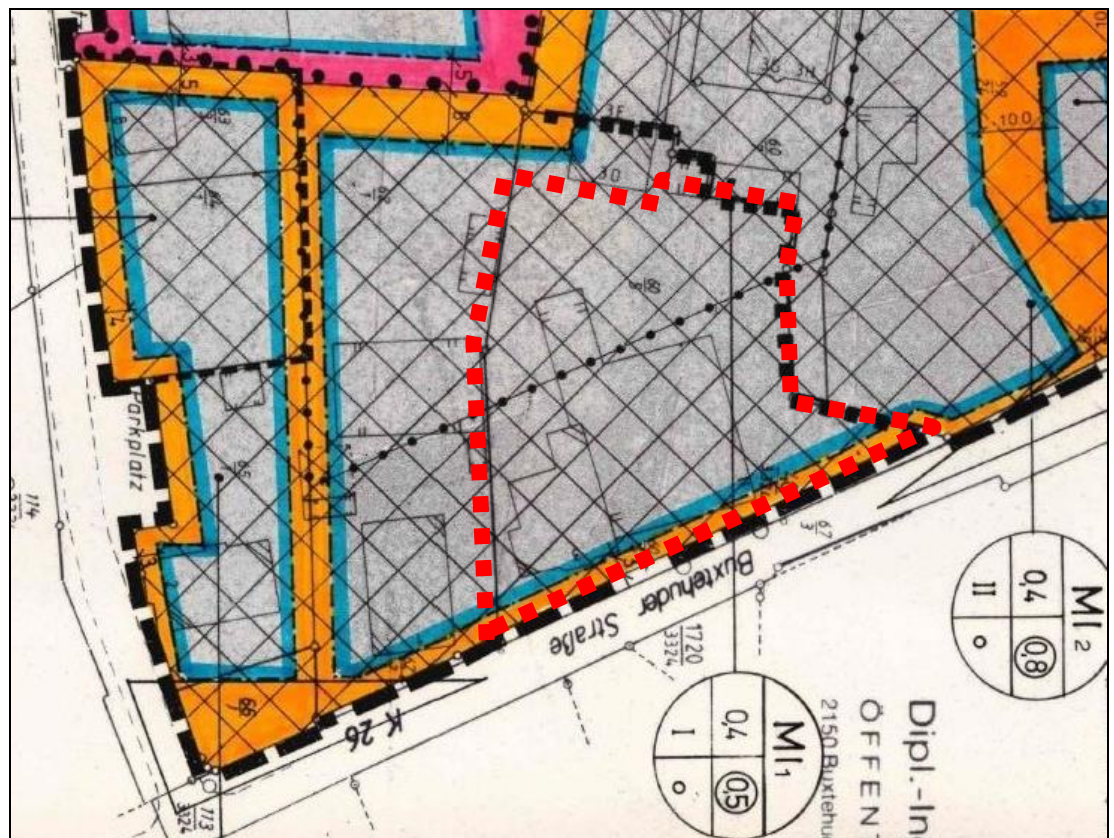


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung und Ergänzung Nr. 16 a für das Gebiet zwischen Brüggfelde, Grashofweg, Buxtehuder Straße, Schulstraße, Ausschnitt (Plangebiet gekennzeichnet)

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Flecken Harsefeld verfügt über zahlreiche regionale sowie überregionale verkehrliche Verbindungen und wichtige Kreuzungspunkte. So sind die Stadt Stade unter anderem über die Landesstraße 124 in nördliche Richtung und die Stadt Bremervörde über die L 123 in westliche Richtung direkt zu erreichen.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Ortschaft Harsefeld, an der Kreisstraße 26 (Buxtehuder Straße) und damit in unmittelbarer Umgebung des verkehrlichen Knotenpunktes, an dem die Friedrich-Huth-Straße (L 124), die Herrenstraße (L124), die Marktstraße (K 26) und die Griemshorster Stra-

ße (K 53) aufeinander treffen. Infolgedessen verfügt das Plangebiet über eine gute Lage sowie gute verkehrliche Anbindung, sodass viele Anlaufstellen, wie bspw. Einkaufsmöglichkeiten oder diverse Dienstleister, sich in unmittelbarer Entfernung befinden und damit fußläufig schnell erreichbar sind.

Das Plangebiet ist insgesamt umgeben von gemischt genutzten ein- und zweigeschossigen Gebäuden bzw. Nutzungen. Somit befinden sich westlich, nördlich und östlich des Plangebietes Hauptgebäude sowie Park- und Stellflächen mit den dazugehörigen Erschließungsstichen. Östlich des vorliegenden Plangebietes, in seiner unmittelbaren Nähe, ist zudem eine Baum- bzw. Gehölzgruppe vorhanden. Südlich (bzw. südöstlich) davon verläuft die Buxtehuder Straße (K 26), welche Stellplatzflächen entlang der Straße, auf Höhe des Plangebietes, bietet.

Das vorliegende Änderungsgebiet selbst stellt sich aktuell überwiegend als Brachfläche bzw. als (Tritt-)Rasenfläche dar. Zum Teil wird diese im vorderen, straßennahen Bereich als Stellplatzfläche genutzt. Im rückwärtigen Bereich, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, befindet sich eine einreihige Hecke, während im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes einige Gehölzstrukturen vorhanden sind.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nachverdichtung Buxtehuder Straße“, 4. vorhabenbezogene Änderung, sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und gemischt genutzten Standortes geschaffen werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung einer Wohnanlage mit vorwiegend kleinen und mittleren Mietwohnungsgrößen, wobei im Erd- bzw. Untergeschoss an der Buxtehuder Straße kleine Büro- oder Gewerbebetriebe sowie kleinere Geschäfte angesiedelt werden sollen. Somit soll der vordere Gebäudeteil der Wohnanlage an der Buxtehuder Straße dreigeschossig gebaut werden, während der rückwärtige Teil zweigeschossig errichtet werden soll. Parkmöglichkeiten entstehen unter der Erdoberfläche, als Tiefgarage, um die Freifläche als Grünzone für die Bewohner zu erhalten. Weitere Parkplätze entstehen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Zudem soll ein Pavillon errichtet werden, der ebenfalls von den Einwohnern der Wohnanlage zu Freizeitzwecken sowie als „Veranstaltungsraum“, als Verwaltungsraum etc. genutzt werden kann.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens jedoch nicht zu, da die derzeit geltenden *Anzahl der Vollgeschosse*, *Grundflächenzahl* sowie *Geschossflächenzahl* der Vorhabenplanung entgegen stehen. Somit ergibt sich der Anlass zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach kleineren und mittleren Mietwohnungsgrößen - bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage und Anbindung des Änderungsgebietes sowie des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (RROP 2013, Punkt 2.1.04) hat der Flecken Harsefeld ein großes Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung geändert.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* werden in der vorliegenden vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 **Mischgebiete** festgesetzt. Angesichts unterschiedlicher Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* (vgl. Kap. 7.2) ergibt sich die Notwendigkeit zur Trennung der Mischgebiete in Mischgebiet 1 und Mischgebiet 2 (MI 1 und MI 2).

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Über die textlichen Festsetzungen wird ergänzend geregelt, dass innerhalb der festgesetzten *Mischgebiete* nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Bebauungsplan setzt somit einen städtebaulich verträglichen Rahmen fest, der auch im Falle eines Vorhabenträgerwechsels einen wesentlichen Aspekt der baulichen Nutzung regelt und keine weitere Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hätte. Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes können im Rahmen der Durchführungsvertrages detaillierte Regelungen für die Ausgestaltung des Vorhabens erfolgen, um eine verträgliche Nutzungsmischung sowie qualitätvolle Gestaltung zu erreichen, die zum Standort passt. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan in erster Linie durch die *Grundflächenzahl* (GRZ) und die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Entsprechend der Vorhabenplanung wird in den *Mischgebieten* eine *Grundflächenzahl* von 0,5 festgesetzt. Diese unterschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für *Mischgebiete* maximal zulässige *Grundflächenzahl* von 0,6.

Mit der Anhebung der *Grundflächenzahl* in der vorliegenden Änderung um 0,1 - im Vergleich zum rechtskräftigen Bauleitplan - wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht und der Standort gleichzeitig moderat nachverdichtet ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Angesichts des relativ kleinen Grundstücks für das geplante Vorhaben wird außerdem festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Da der Flecken Harsefeld großes Interesse an der Umsetzung des vorliegenden Vorhabens hat und eine hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Mietwohnungen besteht, muss bei der Planung auf eine optimale Ausnutzung geachtet werden. Dies entspricht im Grundsatz auch dem Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung.

Im *Mischgebiet* 1, welches als MI 1 gekennzeichnet ist, werden maximal 2 **Vollgeschosse** zugelassen, während im *Mischgebiet* 2 (MI 2) insgesamt 3 *Vollgeschosse* zulässig sind. Die Anzahl der zulässigen *Vollgeschosse* wird im *Mischgebiet* 2 höher angesetzt, da der südliche, straßennahe Gebäudeteil gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowohl Wohnnutzungen als auch Büro- und Gewerbeflächen bzw. Verkaufsnutzflächen im Erd- bzw. Untergeschoss vorsieht und den zentralen Standort der Ortschaft Harsefeld in seiner Funktion aufwerten soll. Somit wird auch den raumordnerischen Vorgaben entsprochen, da der in Rede stehende Bereich entlang der Buxtehuder Straße im aktuellen RROP 2013 als *Versorgungskern* dargestellt ist.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, sodass Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig und mit

seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren. Die offene Bauweise entspricht der bisher geltenden Festsetzung und damit auch der umgebenden Siedlungsbebauung. Damit wird sowohl der Vorhabenplanung als auch dem Ortsbild Rechnung getragen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* bestimmt. Die Flächen der *Mischgebiete* sind so zugeschnitten, dass eine zusammenhängende überbaubare „Bauzone“ entstehen kann.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen nicht nur die Umsetzung des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück, sie gewährleisten darüber hinaus – vor dem Hintergrund eines flächenmäßig kleinen Grundstückes - eine optimale Ausnutzung und größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung und Ausrichtung der Anlagen, die den Hauptnutzungen dienen.

Dementsprechend halten die Baugrenzen den gem. § 5 NBauO vertraglichen Mindestabstand von 3,0 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen ein. Lediglich an der östlichen Seite wird der genannte Mindestgrenzabstand nicht durch die Festsetzung von Baugrenzen eingehalten, da das Änderungsgebiet und das hier östlich angrenzende Grundstück, gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan, eine zusammenhängende Bauzone bilden, welche auch nach Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes weiterhin Bestand haben soll. Zudem sind die Flurstücke 60/12 und 60/7 über eine Vereinigungsbaulast baurechtlich vereinigt.

#### 7.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes wird eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* mit der Zweckbestimmung „*Privatweg*“ festgesetzt.

Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Absicherung der im Bestand vorhandenen Zuwegung, über die, abgesehen vom vorliegenden Plangebiet, auch die hinter liegenden Flurstücke 60/7, 60/8, 60/9, 60/10 und 60/11 erschlossen sind. Somit wird die bestehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie der nördlich anschließenden Bebauung langfristig abgesichert.

#### 7.5 Flächenübersicht

Mischgebiet 1 (MI 1)	1.311 m <sup>2</sup>
Mischgebiet 2 (MI 2)	1.192 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“	80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>2.583 m<sup>2</sup></b>

### 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

#### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Inhalt der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung ist vor allem die Anhebung der Geschossigkeit im *Mischgebiet 1* von einem auf maximal *zwei Vollgeschosse* und im *Mischgebiet 2* von zwei auf maximal *drei Vollgeschosse* sowie die Anhebung der *Grundflächenzahl* im gesamten Änderungsgebiet von 0,4 auf 0,5.

Ein Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen durch die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nachverdichtung Buxtehuder Straße“ ist nicht erforderlich, da gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Somit besteht für den vorliegenden Planungsfall kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- bzw. **Ortsbild** sind Auswirkungen durch die Anhebung der Anzahl der maximal zulässigen *Vollgeschosse* zu konstatieren. Allerdings sind sie ausschließlich im vorderen, straßennahen *Mischgebiet* (MI 2) zu erwarten, da die umgebende Bestandsbebauung bereits durch zweigeschossige Gebäudekörper dominiert wird und nur im *Mischgebiet 2* die *Anzahl der Vollgeschosse* auf maximal drei Vollgeschosse angehoben wird.

Angesichts der Lage im stark durch Bebauung geprägten zentralen Siedlungsgebiet, den derzeitigen Festsetzungen, welche die Errichtung von modernen Gebäuden ermöglichen, sowie fehlender Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches kommt dem *Ortsbild* des Plangebietes in der Bestandssituation eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu.

Die zeichnerische Festsetzung der *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen* wird im Vergleich zur geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes, in dem diese Abgrenzung im Abstand von 28,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt ist, gemäß vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan in einem Abstand von 23,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. In dem Teil des geplanten Gebäudekomplexes, welcher der Buxtehuder Straße zugewandt und damit etwa parallel zur Buxtehuder Straße angeordnet wird, sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Hier sollen sich Büro- und Gewerbeflächen bzw. Verkaufsnutzflächen im Erd- bzw. Untergeschoss befinden. Der übrige Gebäudeteil wird ausschließlich für das Wohnen genutzt.

Mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes wird der *Versorgungskern* (RROP 2013) moderat verdichtet und der südliche Teil des Gebäudekomplexes, im Vergleich zu der umgebenden Bebauung, um ein Vollgeschoss höher errichtet. Die weitere Gestaltung des geplanten Gebäudekomplexes wird über den Durchführungsvertrag, definiert. Somit wird das Einfügen in die Umgebung gewährleistet. Dem *Ortsbild* kommt zukünftig weiterhin eine allgemeine bis geringe Bedeutung zu.

Mit der bereits erwähnten Lage im stark durch Bebauung geprägten zentralen Siedlungsgebiet und angesichts fehlender wertvoller Baum- und Gehölzstrukturen kommt dem Plangebiet in Bezug auf die Schutzgüter **Boden, Wasser** sowie **Klima / Luft** in der Bestandssituation eine geringe Bedeutung zu.

Der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Zwischen Brüggfelde, Grashofweg, Buxtehuder Straße, Schulstraße“ liegt die BauNVO von 1990 zugrunde. Dementsprechend darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch um 50 % überschritten werden. Insofern dürfen im aktuell rechtswirksamen Planzustand 60 % des Mischgebietes versiegelt werden. Dies entspricht einer versiegelbaren Grundfläche von 1.502 m<sup>2</sup> (2.503 m<sup>2</sup> Fläche der Mischgebiete x GRZ 0,6).

Im vorliegenden Änderungsbereich wird die zulässige Versiegelung auf den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. das im Durchführungsvertrag geregelte Vorhaben abgestellt. Demzufolge wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 festgesetzt und Überschreitungen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dies entspricht einer versiegelbaren Grundfläche von 2.002 m<sup>2</sup> (2.503 m<sup>2</sup> Fläche der Mischgebiete x GRZ 0,8) und im Vergleich zur rechtskräftigen Bauleitplanung einer zulässigen Versiegelung von etwa 500 m<sup>2</sup> zusätzlich.

Um die mit der vorliegenden Bauleitplanung einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Boden, Wasser* sowie *Klima / Luft* zu mindern, sieht die Vorhabenplanung für die Stellplatzflächen inkl. Zufahrten „Versickerungspflaster“ vor, um das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickern zu lassen.

Dem Änderungsgebiet kommt hinsichtlich der Schutzgüter **Boden, Wasser**, sowie **Klima / Luft** auch zukünftig eine geringe Bedeutung zu.

Die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege werden durch die vorliegende vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nachverdichtung Buxtehuder Straße“ nicht erheblich negativ berührt. Bezogen auf die Schutzgüter *Boden, Wasser* sowie *Klima / Luft* sind die negativen Auswirkungen - unter Ausnahme der zusätzlichen Versiegelung von 500 m<sup>2</sup> - nicht erheblich. Davon abgesehen besteht auf Grund der Anwendung des § 13 a BauGB kein Kompensationserfordernis.

## 8.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Änderungsgebietes ist bereits über die südlich gelegene Buxtehuder Straße (Kreisstraße 26) gesichert.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben geschaffen, welches den Neubau einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnanlage beinhaltet, in der im Erd- bzw. Untergeschoss an der Buxtehuder Straße kleine Büro- oder Gewerbebetriebe und / oder kleinere Geschäfte angesiedelt werden sollen. Mit der Anhebung der *Grundflächenzahl* sowie der Anzahl der maximal zulässigen *Vollgeschosse* ist grundsätzlich von einer Erhöhung der verkehrlichen Belastung durch An- und Abfahrten aus der Wohnnutzung zum / vom Plangebiet auszugehen. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung und die damit einhergehenden Verkehre ist von keinen Änderungen durch die vorliegende Planung auszugehen, da das Plangebiet bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes *Mischgebiete* festsetzt und somit gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Im Vergleich zum aktuellen Planungsrecht bzw. zur geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 können durch die Anhebung der Anzahl der *Vollgeschosse* von einem auf zwei (im MI 1) sowie von zwei auf drei (im MI 2) Vollgeschosse somit etwa 11 Wohneinheiten mehr generiert werden. Diese Anzahl an Wohneinheiten pro Vollgeschoss entspricht der aktuellen Vorhabenplanung bzw. jenem Teil des Vorhabens, der über die bereits zulässigen Anlagen hinaus ermöglicht werden soll. Ausgehend von der Vorhabenplanung lässt sich so grob ermitteln, wie viele „Mehrverkehre“ zu erwarten sind.

Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 22 ergibt. Im Zuge der Vermietungen kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff<sup>1</sup> in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 78 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes, der wohnbaulich genutzt wird. Bedingt durch seine innerörtliche Lage im Siedlungsgebiet und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 50 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 33 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 0,05 LKW-Fahrten je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 37 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein mit der vorliegenden Änderungsplanung einhergehendes zusätzliches maximales Verkehrsaufkommen von 3 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage der überschlägigen Ermittlung lässt sich im Vergleich zwischen Ist- und Plan-Zustand feststellen, dass nur ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die vor-

<sup>1</sup> Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver\_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: [www.dietmar-bosserhoff.de](http://www.dietmar-bosserhoff.de)



liegende vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese Mehrzahl an Anwohnerverkehren keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird über die Kreisstraße 26 (Buxtehuder Straße) abgewickelt, ohne dass eine Überlastung der gut ausgebauten Straße zu erwarten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der tatsächlichen Einwohnerzahl abweichen kann, wodurch das Verkehrsaufkommen durch Anwohnerverkehre geringer ausfallen würde.

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nachverdichtung Buxtehuder Straße“ stellt sicher, dass ausschließlich das geplante Vorhaben realisiert werden kann. Weitere verkehrserzeugende Vorhaben sind daher im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit dem Vorhaben sollen 36 Park- und Stellflächen innerhalb des Plangebietes entstehen, von denen 5 behindertengerecht ausgebaut werden. Dabei sollen 26 Parkplätze unterirdisch liegen und über die westliche Zufahrt zum Grundstück (siehe Vorhabenplan) erreichbar sein. Die weiteren 15 Stellplätze werden im nordöstlichen Teil des Plangebietes angeordnet und über die östliche Grundstückszufahrt, welche teilweise außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches, über das Flurstück 60/7 führt, erreicht. Die Flurstücke 60/12 (vorliegender Geltungsbereich) und 60/7 sind über eine Vereinigungsbaulast baurechtlich vereinigt. Somit ist die interne Zuwegung bereits für beide Grundstücke gesichert. Die entsprechende Vereinigungsbaulast wird den Bauantragsunterlagen beigelegt.

Insgesamt werden ausreichend Parkmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich außerdem zwei Bushaltestellen an der Buxtehuder Straße. In nordöstlicher Richtung, in etwa 150 m Entfernung, ist die Bushaltestelle „Paschberg“ zu erreichen. Diese wird von den Buslinien 2405, 2703 und 2713 befahren. In südwestlicher Richtung befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestelle „Marktstraße“, welche von den Buslinien 2029, 2330, 2333, 2401, 2405, 2703 und 2713 bedient wird. Demzufolge benötigen die zukünftigen Anwohner nicht zwingend ein motorisiertes Kraftfahrzeug, da sie, abgesehen von der zentralen Lage, den ÖPNV nutzen können.

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ berührt.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits gesichert, da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gebiet zwischen Brüggfelde, Grashofweg, Buxtehuder Straße und Schulstraße“ handelt. Somit wird der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur und damit unter anderem an den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die oberirdischen Stellplätze sowie die Zufahrten gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine versickerungsfähige Oberfläche erhalten, sodass das anfallende Oberflächenwasser ungehindert „entweichen“ kann.

Angesichts eines bereits bestehenden Bebauungsplanes sind auch die technische Infrastruktur sowie die Löschwasserversorgung im vorliegenden Änderungsgebiet bereits sicher gestellt.

Die Belange von Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

**9. NACHRICHTLICHER HINWEIS****Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stade unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage des Flecken Harsefeld ausgearbeitet:

Bremen, den 20.10.2017

**imstara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

.....

Harsefeld, den.....

.....  
(R. Schlichtmann)  
Gemeindedirektor

**Verfahrenshinweise:**

1. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Harsefeld, den .....

.....  
(R. Schlichtmann)  
(Gemeindedirektor)