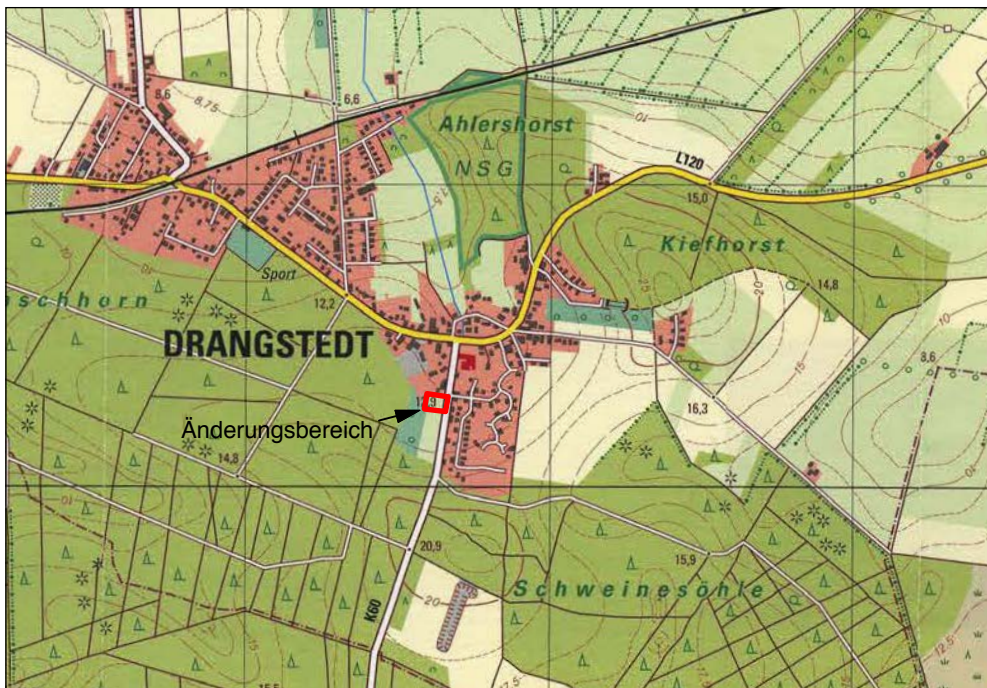


Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 14 „Elmloher Straße“, Ortschaft Drangstedt 1. Änderung



Kartengrundlage TK25

© 2011 LGLN

Entwurf

Stand 05.12.2017

Stadt Geestland

Landkreis Cuxhaven

Satzung

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14 „Elmloher Straße“,
Ortschaft Drangstedt

Entwurf

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Geestland diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Elmloher Straße“, Ortschaft Drangstedt, beschlossen:

§ 1 Änderungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird das Flurstück Nr. 13/14, Gemarkung Drangstedt, Flur 4, in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) 5 BauGB in Zusammenhang mit einer Fläche für „Nebenanlagen“ gem. § 9 (1) 4 u. 22 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven in Kraft.

Geestland, den

.....
(Der Bürgermeister)

Begründung

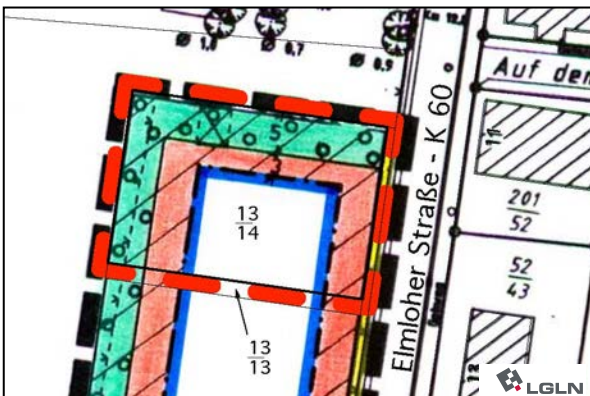
1 Planungsanlass / Entwicklungsziele

(1) Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Elmloher Straße“, Ortschaft Drangstedt, sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Parkplatzes für die Grundschule Drangstedt, die Ganztagschule Drangstedt/Elmlohe sowie die Kindertagesstätte „Lütje Hannen“ geschaffen werden.

(2) Die o.g. öffentlichen Einrichtungen sind gemeinsam auf einem Grundstück an der Elmloher Straße Nr. 1 untergebracht, das über keine nennenswerten Flächenreserven mehr verfügt. Als Folge dieses Platzmangels sind die Mitarbeiter bisher gezwungen, ihre Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abzustellen, was immer wieder zu erheblichen Behinderungen des Straßenverkehrs führt, da die Elmloher Straße für die Einrichtung von Parkbuchten zu schmal ist. Zur Beseitigung dieser Behinderung soll ein Parkplatz auf dem ca. 100 m entfernten Flurstück Nr. 13/14 an der Elmloher Straße eingerichtet werden.

2 Bisher wirksame Festsetzungen

(1) Das o.g. Flurstück Nr. 13/14 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die angestrebte Nutzung als Parkplatz setzt somit die Änderung des B-Planes zwingend voraus.



B-Plan Nr. 14 „Elmloher Straße“ (Ausschnitt)

(2) Ein als Verkehrsfläche festgesetzter schmaler Streifen ist nicht Teil des Änderungsbereiches.

3 Zustand des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist unbebaut und unbefestigt. Aufgrund unterschiedlicher Aktivitäten hat sich bisher nicht mehr als eine schütterere Grasfläche entwickeln können. Die westliche Grenze wird von einem schmalen Krautstreifen gesäumt und im Norden steht ein einzelnes kleineres Feldgehölz.

4 Inhalte der Planänderung

(1) Unter der genannten Zielsetzung wird der Bebauungsplan Nr. 14 wie folgt geändert (s.a. Anlage zur Begründung):

1. Flächen für den Gemeinbedarf
- § 9 (1) 5 BauGB -
2. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- § 9 (1) 4 u. 22 BauGB -
mit der besonderen Zweckbestimmung:
Stellplätze.

(2) Außerdem sollen die Grenzen der Anlage durch eine geschlossene dichte Hecke als Sichtschutz bepflanzt werden. Eine Festsetzung dazu ist jedoch nicht erforderlich, da es sich um eine Selbstbindung der Stadt Geestland handeln würde.

(3) Ebenfalls nicht festgesetzt ist die zulässige Grundfläche. Es gilt die allgemeine Regelung über die Kappungsgrenze GRZ 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

5 Auswirkungen der Planänderung

(1) Bisher stellen die Mitarbeiter der genannten Gemeinbedarfseinrichtungen ihre Pkw in der Elmloher Straße ab, was zu Behinderungen des fließenden Verkehrs und zu erhöhten Schallimmissionen durch Staubbildungen und Beschleunigungsvorgänge führt. Durch den geplanten Parkplatz soll dieses Verkehrshindernis und seine Auswirkungen beseitigt werden.

(2) Mit der Beseitigung der Verkehrsbehinderung werden sich die Schallimmissionen verringern. Die Wohnqualität und das Ortsbild werden verbessert. Dazu trägt auch die geplante Eingrünung des Parkplatzes mit einer dichten Hecke bei.

(3) Erhebliche Nachteile für die unmittelbare Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, obwohl von einem Parkplatz mehr Ziel- und Quellverkehr zu erwarten ist, als z.B. von einem Wohnhaus. Zu dem geplanten Parkplaz findet aber kein ununterbrochener Ziel- und Quellverkehr statt, wie z.B. bei dem Parkplatz eines SB-Marktes.

(4) Im vorliegenden Fall bleibt der Ziel- und Quellverkehr in der Hauptsache auf Werktage, und auf die Zeiträume am Vormittag und am späten Nachmittag beschränkt. Für den betroffenen Straßenabschnitt der Elmloher Straße wird sich die geplante Maßnahme insgesamt verkehrsberuhigend auswirken, was die geringen unvermeidbare Nachteile für die unmittelbare Nachbarschaft aufwiegt.

6 Rechtsgrundlagen

(1) Aufgrund der innerörtlichen Lage des ca. 780 m² brachliegenden Grundstückes und der geringen Grundfläche von ca. 624 m² erfüllt die Planänderung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“.

(2) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB erfolgt mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 die Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa.

(3) Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung
am beschlossen.

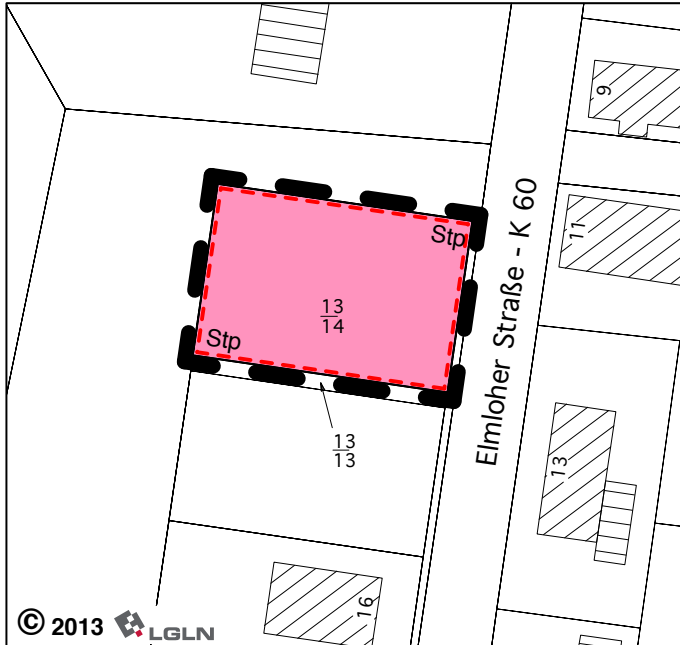
Geestland, den

.....
(Der Bürgermeister)

Anlage zur Begründung

I. Planzeichnung

M 1 : 1.000



II. Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



Flächen für Gemeinbedarf (§ (1) 5 BauGB)

Sonstige Planzeichen

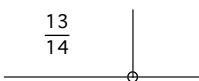


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - § 9 (1) 4 u. 22 BauGB - (hier z.B. Stellplätze)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. Kennzeichnungen ohne Normcharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am **16.10.2017** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am **27.10.2017** ortsüblich bekanntgemacht.

Geestland, den
.....
 (Der Bürgermeister)

Planverfasser

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Dierk Brockmüller
 Städteplaner Architekten
 20459 Hamburg • Gerstäckerstraße 4

Hamburg, den
.....
 (Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

Öffentliche Auslegung / Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am **16.10.2017** dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **27.10.2017** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der B-Plan-Änderung mit der Begründung haben vom **06.11.2017** bis zum **06.12.2017** gem. § 13 (2) 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Geestland, den
.....
 (Der Bürgermeister)

Änderungen nach der Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert. Gemäß § 4a (3) i.V.m. § 13 BauGB wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern wurde mit Schreiben vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Geestland, den
.....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Geestland, den
.....
(Der Bürgermeister)

Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Elmloher Straße“ ist damit am in Kraft getreten.

Geestland, den
.....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

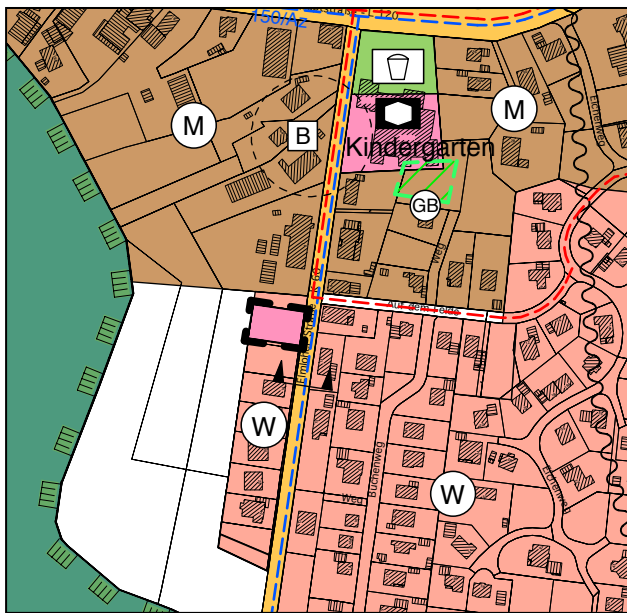
Geestland, den
.....
(Der Bürgermeister)

Stadt Geestland

Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Elmloher Straße“, Ortschaft Drangstedt

Planzeichnung

M 1 : 5.000



Planzeichenlegende

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Art u. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) 1 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf
§ 5 (2) 2a BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Kartengrundlage AK5 © 2013 LGLN LGLN

Der Rat der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Elmloher Straße“, Ortschaft Drangstedt, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB wird der Teilflächennutzungsplan Bederkesa hiermit entsprechend berichtigt.

Geestland, den

.....
(Der Bürgermeister)