

Gemeinde Jork

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 4
DER EHEMALIGEN GEMEINDE BORSTEL
„KÖNIGSMARCKWEG“**

Stand: Satzungsbeschluss, 10.09.04

Auftraggeber:

Gemeinde Jork
Am Gräfengericht 2
21635 Jork

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Elbberg
Architekten & Stadtplaner
Kruse • Schnetter & Rathje
Falkenried 74 a
20251 Hamburg

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Geogr. Patrick Rodeck

INHALT:

1	Allgemeines.....	3
2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3	Städtebauliches Konzept	4
	3.1 Art der baulichen Nutzung	4
	3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	5
4	Erschließung	5
5	Ver- und Entsorgung	5
6	Emissionen / Immissionen.....	6
7	Naturschutz und Landschaftspflege	6
8	Flächen und Kostenangaben	7

1 Allgemeines

Planungsanlass

Mit diesem Bebauungsplan soll die Bebauung des Flurstücks 242/14 im Ortsteil Borstel vorbereitet werden. Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Betriebsfläche eines aufgegebenen Baugeschäfts, die sich jetzt als Baulücke darstellt. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Betrieb ist aufgegeben worden, dessen Gebäude werden jetzt zu Wohnzwecken genutzt.

Die Festsetzung des alten Bebauungsplans lässt hier keine Bebauung zu. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Jork im zentralen Bereich des Ortsteils Borstel und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Elbe. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,07 ha. Begrenzt wird das Plangebiet durch Wohnbauung im Süden, Westen und Norden sowie einen Spielplatz im Osten. Zum Spielplatz ist das Grundstück mit einer Baumhecke abgegrenzt.

Das Plangebiet ist unbebaut. Über die Hälfte ist ehemalige Betriebsfläche (befestigt), der Rest der Fläche ist Rasenfläche.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Samtgemeinde Jork wird zur Zeit der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Er befindet sich im Genehmigungsverfahren. Die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans werden im Plangebiet durch die Neuaufstellung verändert. Der Bereich des Plangebiets wurde bisher als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ist im neuen Flächennutzungsplan aber bereits zu Wohnbauflächen (W) gemäß der bestehenden Nutzung geändert worden. Die angrenzenden Baugebiete sind als gemischte Baufläche und die Fläche im Osten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

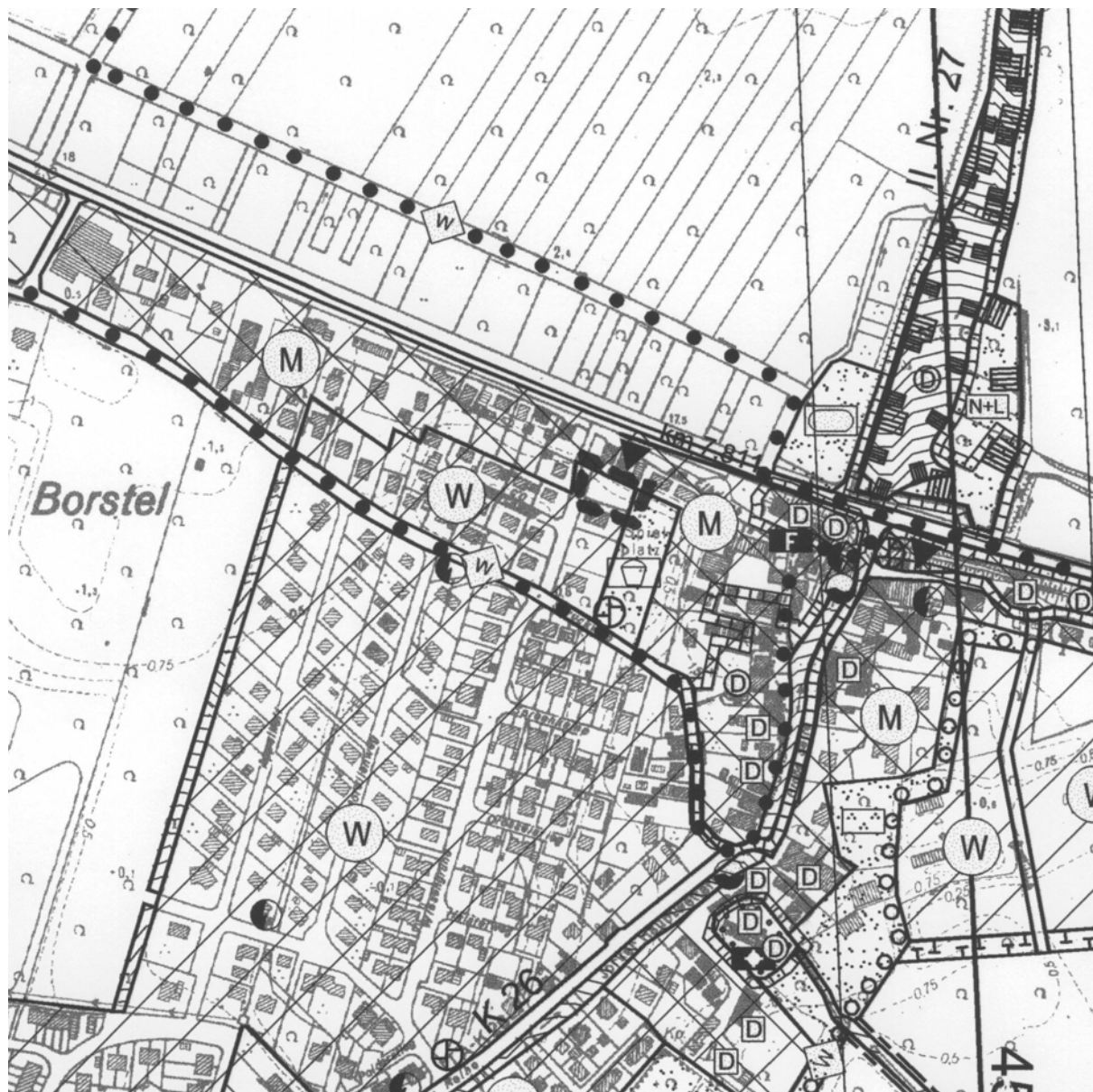


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, M 1 : 5.000.
Stand: Genehmigungsverfahren

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans sind im wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden. Zielsetzung der Gemeinde war und ist eine neue Wohnbebauung im zentralen Bereich des Ortsteils Borstel. Für die Freihaltung des

Plangebiets besteht heute kein städtebauliches Erfordernis mehr. Dessen Bebauung erfolgt vielmehr im Sinne einer nachhaltigen Ortsplanung.

Der Bebauungsplan setzt das Flurstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um Wohnbebauung zu schaffen. Von den in § 4 BauNVO genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier Tankstellen ausgeschlossen, da sie nicht in das städtebauliche Gefüge passen und die Wohnruhe erheblich stören würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Geschossigkeit ist gegenüber dem Ursprungsplan auf ein Vollgeschoss herabgesetzt, da die Umgebung ausschließlich eingeschossig bebaut ist. Damit wird das Flurstück besser in das bebaute Umfeld eingepasst.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird beibehalten. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird allerdings verzichtet, da die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der Eingeschossigkeit hinreichend gesichert ist. Der Ursprungsplan setzte eine GFZ von 0,7 bei einer Zweigeschossigkeit fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche des alten Bebauungsplans wird auf das Flurstück 242/14 erweitert, um es einer Bebauung zuzuführen. Die Baugrenzen richten sich bezüglich ihrer Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen nach dem Ursprungsplan.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den vorhandenen Königsmarckweg, der das Plangebiet im Westen begrenzt.

Private Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

5 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Netze der Ver- und Entsorgungsträger sind im Königsmarckweg vorhanden.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen der EWE. Freileitungen sind im Plangebiet nicht zu berücksichtigen. Das Versorgungsnetz ist als Erdkabelnetz ausgeführt. Eine Trafostation befindet sich in unmittelbarer Nähe am Struckweg.

Die **Abwasserbeseitigung** ist über vorhandene Leitungen mit Anschluss an die Kläranlage Steinkirchen gesichert.

Die **Trinkwasserversorgung** ist durch Anschluss an die Anlagen des Trinkwasserverbandes Stader Land gesichert. Der Trinkwasserverband weist darauf hin, dass die Bewilligung für eine Grundwasserentnahme im Gewinnungsgebiet Heinbockel seit Mai 2000 rechtskräftig ist. Planung, Bau und Inbetriebnahme eines neuen Wasserwerkes in Heinbockel werden voraussichtlich einen Zeitraum von 3 Jahren in Anspruch nehmen. Erst dann wird der Trinkwasserverband uneingeschränkt in der Lage sein, die Bedürfnisse einer gesicherten Wasserversorgung für Trink- und Betriebswasser in dem Planungsgebiet zu gewährleisten.

Eine Versickerung des Regenwassers vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt.

Die **Löschwasserversorgung** ist gesichert.

Anlagen für die **fernmeldetechnische Versorgung** des Plangebietes sind bereits vorhanden.

Die öffentliche **Müllbeseitigung** erfolgt im Auftrag des Landkreises Stade als zuständige Gebietskörperschaft.

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Altlasten entdeckt werden, so ist dem Landkreis Stade Anzeige zu machen.

6 Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage und ist von landwirtschaftlichen Immissionen daher nicht betroffen. Die am Ortsrand gelegenen Obstplantagen haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Borstel überplant. Daher ist für die Bilanzierung des Eingriffs hier das Verhältnis der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu den Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung maßgebend. Es ist zu ermitteln, ob aufgrund der Ergänzung oder Änderung des Plans zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Unverändert bleibende Darstellungen oder Festsetzungen bleiben außer Betracht.

Nach Prüfung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist festzustellen, dass die Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung im Verhältnis zu den bisher geltenden Festsetzungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter darstellen, da die relevanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen werden.

8 Flächen und Kostenangaben

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,07 ha.

Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

Jork, den

.....

Bürgermeister

.....

Gemeindedirektor