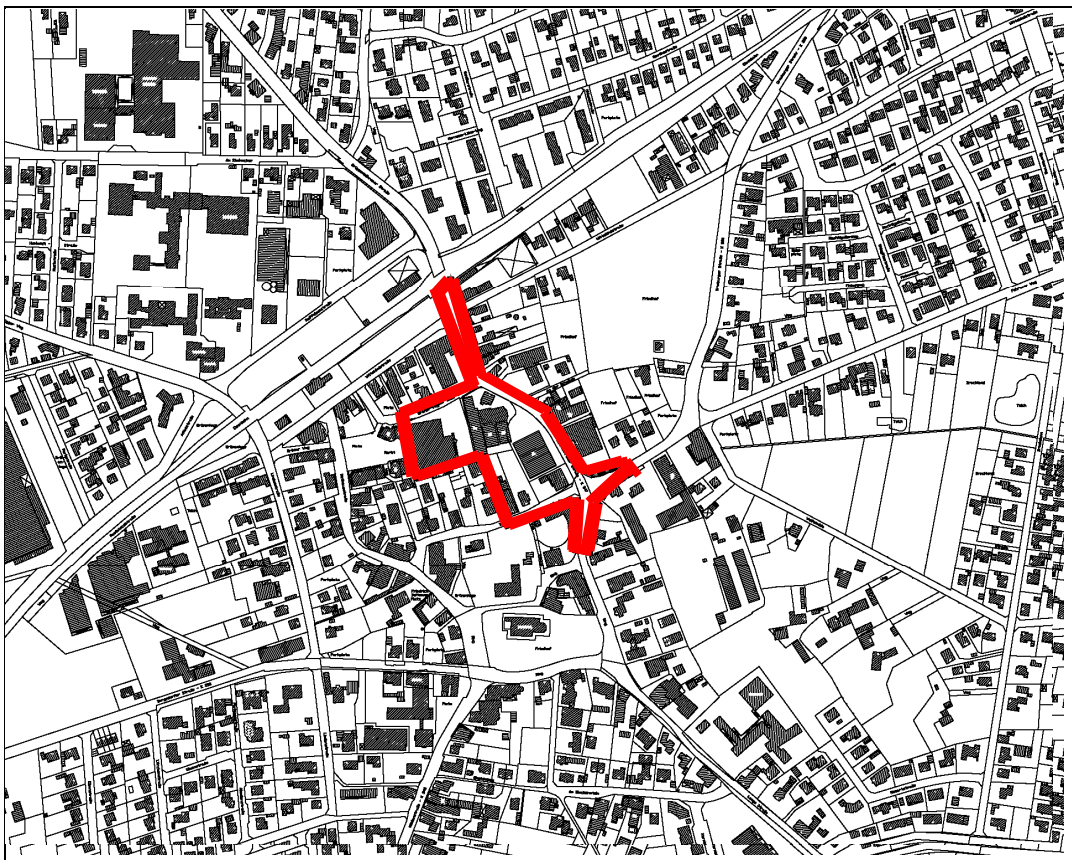


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 222

Ganderkesee (Grüner Weg / Im Knick /Gruppenbührener Straße)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	3
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	3
	A.2 Örtliche Situation.....	4
	A.3 Planungsvorgaben.....	5
	A.3.1 Flächennutzungsplanung.....	5
	A.3.2 Bebauungsplanung	5
B	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.1.1 Sondergebiet „Verbrauchermarkt“	7
	B.1.2 Mischgebiete	12
	B.1.3 Stellplätze	14
	B.2 Verkehr.....	15
	B.2.1 Verkehrsflächen	15
	B.2.2 Gehrechte	16
	B.3 Immissionsschutz	16
	B.3.1 Verkehrslärm.....	16
	B.3.2 Gewerbelärm	17
	B.4 Natur und Landschaft	18
	B.4.1 Vorhandene Situation	18
	B.4.2 Planerische Auswirkungen	18
	B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	19
C	UMWELTBERICHT	21
	C.1 Einleitung.....	21
	C.1.1 Kurzdarstellung der Planung	21
	C.1.2 Ziele des Umweltschutzes	21
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	25
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	27
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter.....	32
	C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	33
	C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
	C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	34
	C.2.7 Wechselwirkungen.....	34
	C.3 Zusätzliche Angaben	35

C.3.1	Beschreibung technischer Verfahren	35
C.3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	35
C.3.3	Überwachung	35
C.3.4	Zusammenfassung.....	35
D	DATEN	37
D.1	Städtebauliche Werte	37
D.2	Verfügbare umweltbezogene Informationen	37
D.3	Verfahrensvermerke	37

ANHANG

Übersichtsplan

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Sortimentsliste für die Gemeinde Ganderkesee

Entwurf Neubau Famila / Entwurf Ausbau Gruppenbührener Straße

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Ein zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Ganderkesee befindet sich im Ortskern von Ganderkesee zwischen Raiffeisenstraße und dem Rathaus. Ein dichter Besatz an Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Handwerk und Gastronomie zeichnet besonders die Rathausstraße aus. Auch der neue Marktplatz ist geprägt durch ein Nebeneinander von Handel, Dienstleistung und Wohnen. Hier befindet sich der Verbrauchermarkt „familia“, der für die Versorgung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung ist. Aufgrund der vorhandenen, dichten baulichen Strukturen in dieser zentralen Lage sind aber auch Erweiterungsabsichten der Gewerbetreibenden oft nur schwer zu verwirklichen. Es hat sich nun aber der besondere Umstand ergeben, dass größere Bauflächen in direkter Nachbarschaft zum „familia“-Markt für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen, da eine Gärtnerei ihren innerörtlichen Standort an der Gruppenbührener Straße aufgegeben hat. Dieser günstige Umstand soll nun dazu genutzt werden, einen neuen „familia“-Markt in moderner, größerer Form auf dem ehemaligen Gärtnereigelände zu errichten. Damit kann ein wichtiger Versorgungsbetrieb in zentraler Lage gehalten werden, der Betrieb kann sich den modernen Marktanforderungen stellen und der Ortskern wird in seiner Versorgungsfunktion und Attraktivität gestärkt, da in dem Neubau auch zusätzliche Anbieter und Sortimente untergebracht werden können.

Da es sich bei dem Neubauvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln wird, ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ in einem überwiegend bisher nicht von der Bauleitplanung erfassten Bereich Ganderkesees erforderlich. Die Gemeinde hat bei einer solchen Planung die ausgeglichene Versorgungsstruktur der Bevölkerung sowohl im Ortskern von Ganderkesee, aber auch im gesamten Gemeindegebiet und der Region, mit der sie verflochten ist, zu beachten. Die Einzelhandelssituation und Potentiale der Entwicklung von Verkaufsflächen und Sortimenten wurden gutachterlich beurteilt. Die Empfehlungen der Gutachten wurden herangezogen, um die zulässige Art der Nutzungen im geplanten Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ zu regeln und auf den speziellen Sortimentskatalog von Ganderkesee abzustimmen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit ihren gemischten Strukturen im baulichen Erscheinungsbild und verschiedenen benachbarten Nutzungen sind im Bebauungsplan die Anordnung der Gebäude und die Lage der Stellplätze sowie der Zufahrten zu regeln. Die Gemeinde legt außerdem großen Wert darauf, dass der für den großflächigen Einzelhandel erforderliche Baukörper mit großer Grundfläche sich so gut wie möglich in die kleinteiligere Baustruktur des Ortskernes einfügt.

Zusammen mit dem Neubau des Verbrauchermarktes wurden außerdem Überlegungen angestellt, die Gruppenbührener Straße neu auszubauen und dabei, neben einer Verbesserung der Fuß- und Radwege, die Kreuzungssituation mit der Urneburger Straße leistungsstärker zu gestalten. Dazu soll hier ein Kreisverkehr entstehen.

A.2 Örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 liegt in der Ortsmitte von Ganderkesee. Der südliche Abschnitt der Gruppenbührener Straße bildet den östlichen Rand des Plangebietes. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Grünen Weg und im Süden von der Straße Im Knick begrenzt. Im Westen verläuft die Begrenzung entlang von Flurstücksgrenzen (westliche Grenze der Flurstücke 109/1, 119/18).

Bei der Gruppenbührener Straße handelt es sich um eine Straße mit überörtlicher Verbindungsfunktion. Die Straßen Grüner Weg und Im Knick haben Erschließungsfunktion für die direkt anliegenden Grundstücke und dienen teilweise auch als Verbindung zur Rathausstraße.

Der größte Teil des Plangebietes wurde bis Ende 2009 durch einen Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern, Blumenhandel und Wohnen genutzt. Diese Nutzungen waren in mehreren Gebäuden an der Gruppenbührener Straße untergebracht. Südlich davon befindet sich direkt an der Kreuzung Gruppenbührener Straße, Urneburger Straße ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich im Erdgeschoss ein Laden mit Gartenbedarf und Zoohandlung („Samen Melle“) befindet. Im Obergeschoss befindet sich hier Wohnnutzung. Westlich daneben liegt ein früher bebautes Grundstück zur Zeit brach. Wiederum daneben befindet sich ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, das mittlerweile nicht mehr genutzt wird und leer steht.

Südlich des Grünen Weges liegt ein Gebäudekomplex, der den baulichen Abschluss des südwestlich gelegenen Marktplatzes bildet. Ein Teil dieses Komplexes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Hier befindet sich im Erdgeschoss ein größerer Lebensmittelmarkt, dessen Eingang in einer Passage am Marktplatz eingerichtet ist. Über dieser Passage erhebt sich ein Gebäuderiegel auf zwei Geschosse, während der östliche Gebäudeteil sich als eingeschossiger Funktionsbau darstellt, in dem unter dem Lebensmittelmarkt eine Tiefgarage untergebracht ist. Deren Zufahrt sowie weitere offene Stellplätze befinden sich am Grünen Weg. In der zweigeschossigen Marktplatzbebauung befindet sich in den Obergeschossen Wohnnutzung.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist geprägt durch die enge Abfolge von ein- bis dreigeschossigen Gebäuden mit gemischten Nutzungen aus Wohnen, Handel, Dienstleistung und Gastronomie in einer sehr heterogenen Gebäudestruktur, die in den letzten hundert Jahren errichtet und verändert wurde. Insbesondere im Verlauf der Rathausstraße bietet sich jedoch ein geschlossenes Ortsbild mit vielfältiger Nutzung. An der Straße Im Knick lockert die Bebauung etwas auf, auch Hausgärten sind im Ortsbild erlebbar und die Wohnnutzung nimmt einen größeren Anteil ein. Dazu ist besonders Geschosswohnungsbau auf hinteren Grundstücksteilen aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts zu nennen.

Im Verlauf der Gruppenbührener Straße bietet sich ein besonders heterogenes Ortsbild, da hier neben alten, kleineren Wohnhäusern größere Gebäude für Einzelhandelsnutzungen entstanden sind. Hier hat außerdem ein traditioneller Hotelbetrieb in der Nähe des Bahnhofes seinen Sitz.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan ersichtlich. Ein weiterer Übersichtsplan befindet sich Anhang dieser Begründung.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 geändert (99. Änderung). Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird an der Gruppenbührener Straße anstelle der bisher wirksamen Darstellung von gemischten Bauflächen die Darstellung eines Sondergebietes in den Plan aufgenommen, deren Abgrenzung dem im Bebauungsplan Nr. 222 festgesetzten Sondergebiet entspricht. Eine Änderung für die Flächen, die im Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzt sind, ist im Flächennutzungsplan nicht erforderlich, da diese aus der wirksamen Darstellung der gemischten Bauflächen entwickelt werden können.

Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan Nr. 222 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ganderkesee entwickelt werden.

A.3.2 Bebauungsplanung

Der westliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 222 war bisher Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120, der 1983 rechtsverbindlich wurde. Es handelt sich um den Teil des Plangebietes, in dem sich der Lebensmittelmarkt mit den östlich gelegenen offenen Stellplätzen befindet (Flurstück 119/18), sowie um den nördlich angrenzenden Abschnitt des Grünen Weges.

Als Art der Nutzung war in dem nun überlagerten Bereich Kerngebiet (MK) festgesetzt (jetzt MI1), in dem eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen war. Die überbaubare Fläche umfasste fast das gesamte Flurstück; nur am Grünen Weg war eine nicht überbaubare Fläche vorgesehen.

Im Bebauungsplan Nr. 120 wurde die zulässige Geschossigkeit differenziert zwischen maximal zulässigen Vollgeschossen (II) und zwingend vorgeschriebenen Vollgeschossen (II). Bei dem Bereich mit der zwingend zweigeschossigen Bebauung handelt es sich um den Gebäuderiegel, der Teil der Marktplatzbebauung ist. Die Gebäude müssen hier in geschlossener Bauweise errichtet werden, wobei am Markplatz und an der Grünen Straße auch vorgegebene Firstrichtungen zu beachten sind. Dort, wo die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß angegeben war, ist der eingeschossige Gebäudeteil des Lebensmittelmarktes mit Tiefgarage entstanden.

Als Maß der baulichen Nutzung war als Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 vorgesehen.

Für die Verkehrsflächen erfolgte eine Festsetzung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischflächen, verkehrsberuhigter Bereich, Parkplätze“.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Durchlässigkeit der Gebäude für Fußgänger waren im Bebauungsplan Nr. 120 verschiedene Festsetzungen mit Sonderzeichen über „Arkaden, Durchgänge, Vordächer“ aufgenommen worden. Südlich des Lebensmittelmarktes verläuft eine Zufahrt, die bisher als Kerngebiet mit überbaubarer Fläche festgesetzt war.

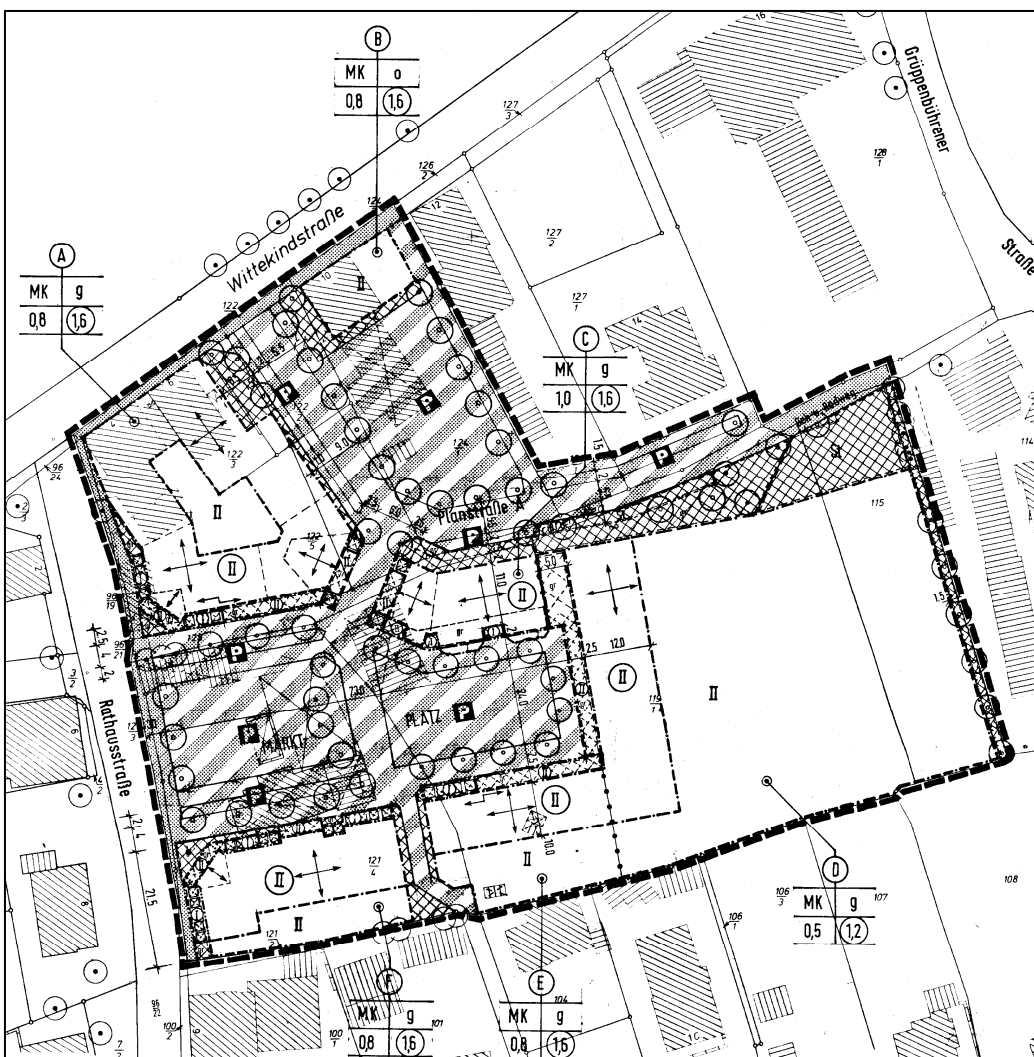
Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 120 wurden auch örtliche Bauvorschriften erlassen. Für die Dachform sind nur Sattel- Walm- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 35 und 50 Grad zulässig. Rückwärtige Gebäude(teile) dürfen auch Flachdächer aufweisen. Wände und Dächer sind in rot- bis rotbraunem Material herzustellen. Am Marktplatz und an der Grünen Straße müssen

Giebel im Dach integriert werden (je 12 m Dachlänge ein mindestens 5 m breiter Giebel). Am Marktplatz müssen im Gebäude Arkaden hergestellt werden (mind. 2,5 m breit und hoch).

Der Bebauungsplan Nr. 120 ist bisher zweimal geändert worden; die erste Änderung betrifft jedoch nicht den Bereich, der nun vom Bebauungsplan Nr. 222 überlagert wird und ist für die neue Planung ohne Bedeutung. Bei der zweiten Änderung wurde ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Plan aufgenommen.

In dem nun vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 überlagerten Bereich treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 außer Kraft. Dies gilt jedoch nicht im Mischgebiet MI1 für die Örtlichen Bauvorschriften, da es sich um den Teil eines größeren Gebäudekomplexes um den Marktplatz handelt, der nach diesen Bauvorschriften erbaut wurde und so eine architektonische Geschlossenheit aufweist, die über diese Bauvorschriften weiter gesichert werden soll.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 gelegenen Bereiche an der Gruppenbühnenstraße und der Straße Im Knick sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden. Diese Grundstücke sind als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB einzustufen.



Bebauungsplan Nr. 120 (Verkleinerung)

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Sondergebiet „Verbrauchermarkt“

B.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind u.a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4) und die Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung (Nr. 8a), bei Planungen mit Festsetzungen über den Einzelhandel zu beachten.

Bei der Planung zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind deren erheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Gemeindeentwicklung zu beachten und sie sollten nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Ein Standort in integrierten städtebaulichen Strukturen ist zu bevorzugen, um eine Verödung der Innenstädte zu vermeiden, Zentren zu stärken und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (auch ohne Pkw) zu gewährleisten.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 qm überschreitet. Dieser Vermutungsregel liegt zugrunde, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß etwa 2/3 der Geschossfläche ausmacht und oberhalb von 800 qm Verkaufsfläche die in der Verordnung genannten Auswirkungen grundsätzlich zu unterstellen sind.

Gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen negative Auswirkungen ausgehen können, lediglich in Kerngebieten oder in Sondergebieten zulässig.

Es ist das Ziel dieser Planung, in Ganderkesee in innerörtlicher Lage die Verlagerung bzw. Neuerrichtung mit Betriebsvergrößerung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit dem Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen. Neben den Lebensmitteln soll das Angebot zur Entwicklung eines Verbrauchermarktes weitere Sortimente umfassen können, die den Verkaufsstandort attraktiver machen und die zu einer besseren und vielfältigeren Versorgung der Bevölkerung in zentraler Lage beitragen. Die Gemeinde trifft hier aber auch Regelungen zu Art und Umfang der Sortimente, um die Versorgung der Bevölkerung in Hinsicht auf das gesamte innerörtliche Angebot zu sichern und den günstig gelegenen zentralen Standort zu fördern und zu ordnen.

Die Gemeinde hat zur Vorbereitung dieser und weiterer Planungen, die Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde betreffen (z.B. Verlagerung Raiffeisen-Genossenschaft und Folgenutzung; Ostseite Grüppenhöhener Straße) mehrere Gutachten erstellen lassen, die die Struktur und das Potential der Einzelhandelsnutzung in der Gemeinde Ganderkesee zum Gegenstand hatten. (K. Staiger: Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Ganderkesee, Juli 2007; K.Staiger: Potenzialabschätzung Nicht-Lebensmitteleinzelhandel in der Gemeinde Ganderkesee, März 2008, GMA: Sortimentsliste Ganderkesee, Mai 2009). Vor diesem Hintergrund wurde im Januar 2010 ein Entwicklungskonzept mit Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Gan-

derkesee erarbeitet (GMA, K.Staiger: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee, Januar 2010). Dieses Konzept wurde am 04.03.2010 vom Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossen.

Abgeleitet aus den grundsätzlichen Planungsvorgaben und den Ergebnissen der Gutachten sowie unter Berücksichtigung weiterer Planungen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet durchgeführt werden, sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 222 Festsetzungen zur Art des Sondergebietes in Form von Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen aufgenommen worden. Dabei wurde berücksichtigt, dass der vorhandene Verbrauchermarkt („altes familia“) am Marktplatz geschlossen und das Gebäude teilweise entfernt werden soll. Zur Verlagerung des Verbrauchermarktes und Errichtung eines neuen Baukörpers wird nun das Sondergebiet an der Gruppenbührener Straße festgesetzt.

Insgesamt ist im festgesetzten Sondergebiet eine Verkaufsfläche von höchstens 4150 qm zulässig. Der Verbrauchermarkt hatte bisher am Marktplatz eine Verkaufsfläche von 1850 qm. Mit dem Neubau des Verbrauchermarktes wird nun eine moderne Warenpräsentation, die größere Flächen in Anspruch nimmt, sowie eine Ausweitung der angebotenen Artikel angestrebt. Mit den vorgelagerten Stellplätzen und dem ebenfalls geplanten Ausbau der Gruppenbührener Straße wird außerdem die Erschließungssituation des Verbrauchermarktes verbessert.

Die verschiedenen Gutachten zur Einzelhandelsstruktur in Ganderkesee haben jedoch gezeigt, dass in Hinsicht auf die angebotenen Sortimente Regelungen erforderlich sind, um eine ausgeglichene Versorgungsstruktur innerhalb der Gemeinde zu gewährleisten. Zwar liegt das Umsiedlungsvorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich („zentraler Versorgungsbereich Ganderkesee“ siehe Abbildung im Anhang), in dem „grundsätzlich keine Restriktionen für Ansiedlungen bzw. Erweiterungen“ für Betriebe mit zentrenrelevanten aber auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geplant werden sollten (siehe Einzelhandelskonzept 2010 Seite 31).

Das Konzept weist aber auf die Möglichkeit hin, bei Vorhaben von bestimmter Größenordnung deren Dimensionierung einzuschränken, wenn dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten anderer Standortlagen zu sehr eingeschränkt werden. Außerdem sind die vorhandenen baulichen Strukturen und die Umgebung eines Vorhabens in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung eines Standortes zu beachten. Für die Vorbereitung der Umsiedlung des „familia-marktes“ sind Regelungen über Art und Umfang des zulässigen Sortimentes sinnvoll. Die Gutachten haben gezeigt, dass im Bereich Lebens- und Genussmittel nur ein beschränktes Entwicklungspotential in Ganderkesee gegeben ist (s.u.), um das sich zwei Verbrauchermärkte bemühen. Das Potential soll auf beide Märkte verteilt werden, um an beiden Standorten Entwicklungs- und Modernisierungsmöglichkeiten zu bieten. Damit werden im Ortskern von Ganderkesee wichtige Magnetbetriebe mit hoher Kundenfrequenz gehalten, was sich auf die Leistungskraft des Einzelhandelstandortes insgesamt positiv auswirken wird. Gleichzeitig soll auch der baulichen Entwicklung der geplanten Neubebauung ein angemessener Rahmen in dem sonst eher kleinteilig strukturierten Ortskern vorgegeben werden (siehe folgende Kapitel).

Auch der kommunalverbund bremen/niedersachsen e.V. (April 2010) empfiehlt in einer Bewertung des Vorhabens konkrete, baurechtliche Festsetzungen der Verkaufsflächenobergrenzen und der zulässigen Sortimente.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird zunächst die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ definiert. Es soll vorwiegend der Unterbringung des großflächigen Einzelhandels dienen, daneben sind auch sonstige Einzelhandelsbetriebe, Läden, Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. An diesem zentralen Standort kann also in mehreren Be-

trieben nicht nur Einzelhandel verschiedener Größenordnungen betrieben werden, sondern es können sich auch andere gewerbliche Betriebe, z.B. mit Dienstleistungsangebot, etablieren. Ausnahmsweise können auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber oder –leiter zugelassen werden. Damit ermöglicht die Gemeinde ein Nutzungsangebot, das der Lage im Ortskern angemessen ist. Der zentrale Standort bleibt so nicht nur dem großflächigen Einzelhandel vorbehalten, sondern kann auch anderen Nutzungen zu „Besorgungen“ im Ortskern dienen.

Abgeleitet von den o.g. Gutachten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur im Ortskern von Ganderkesee und die Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte für verschiedene Sortimente werden die zulässigen Verkaufsflächen für verschiedene Sortimente durch textliche Festsetzung begrenzt.

Für Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Bäcker und Fleischer), Getränke, Reformwaren sowie Tabakwaren darf die Verkaufsfläche zusammen 1.850 qm betragen. Gegenüber der bisherigen Verkaufsfläche für dieses Sortiment (bisher 1200 qm ohne Getränke, siehe Potentialabschätzung „Nichtlebensmittel“ Tabelle 1) wird damit eine Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht. Als Erweiterungspotential für Ganderkesee wurde im Gutachten „Nichtlebensmittel“ (Tabelle 5) insgesamt ein Rahmen von 1000 qm vorgegeben. Da jedoch auch weiteren Lebensmittelbetrieben in Ganderkesee Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden sollen, wurde nicht der gesamte Potentialrahmen an den Standort „Neues familia“ vergeben, aber dem bisher größten Lebensmittelanbieter auch die größere Erweiterungsmöglichkeit zugebilligt.

Für Drogerie- und Parfümwaren wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 450 qm festgesetzt. Für diesen Bereich wurde im Gutachten noch Potential gesehen; dieses Segment wurde auch im „alten familia“ angeboten. Die Erfahrungen der Gemeinde haben in 2009 aber gezeigt, dass noch Bewegung in diesem Angebotsbereich ist, da neben dem Rathaus Betreiberwechsel von Drogeriediscountern stattgefunden hat. Mit einer Größenordnung von 450 qm bewegt sich die Verkaufsfläche in einem für Ganderkesee oberen Bereich, der aber dem Standort und der Gesamtanlage des Verbrauchermarktes angemessen ist.

Für die Sortimentsgruppe „Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Computer und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Ton-/Bildträger, Unterhaltungssoftware, Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras“ wurde noch ein größeres Verkaufspotential im Gutachten angegeben. Im Beteiligungsverfahren hat die IHK angeregt dieses Potential nicht insgesamt am Standort „familia“ vorzusehen, sondern nur teilweise, um so Möglichkeiten für eine Nutzung der Verkaufsfläche an anderer Stelle zu bieten. Die Gemeinde ist dieser Anregung gefolgt und hat in der erneuten Entwurfsfassung eine Verkaufsfläche von 300 qm für diese Sortimentsgruppe festgesetzt.

In der Sortimentsgruppe „Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe“ wird dagegen nur eine Verkaufsfläche von bis zu 300 qm zugelassen. Für den Verbrauchermarkt wird es sich hier nur um ein Nebensortiment handeln, da das Angebot im Ortskern insgesamt vielfältig genug ist.

Das gleiche gilt für folgende Gruppen (max. zulässige Verkaufsfläche):

- Haushaltswaren/Bestecke, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel (zusammen 300 qm)
- Papier-, Schreibwaren, Büroartikel, Bücher, Zeitschriften (zusammen 150 qm)

- Spielwaren, Bastelartikel (zusammen 250 qm)
- Schnittblumen (250 qm)

Für den Bereich Haushaltswaren/Geschenkartikel wurde im Gutachten „Nichtlebensmittel“ auch kein weiteres Potential für Verkaufsflächen in Ganderkesee mehr gesehen. Die übrigen Gruppen werden ebenfalls als kleinere Randsortimente im Verbrauchermarkt geführt und benötigen in sog. „shops“ keine größeren Verkaufsflächen.

Dies gilt auch für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (siehe dazu „Sortimentsliste Ganderkesee“ im Anhang dieser Begründung), die innerhalb des Sondergebietes zusammen maximal 400 qm Verkaufsfläche aufweisen dürfen, wobei für jedes einzelne Sortiment der Liste maximal 100 qm zulässig sind.

Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente unterliegen im Einzelnen keiner Flächenbeschränkung, da hier negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Einzelhandels im Ortskern sowie in dessen Einzugsbereich nicht zu befürchten sind.

B.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

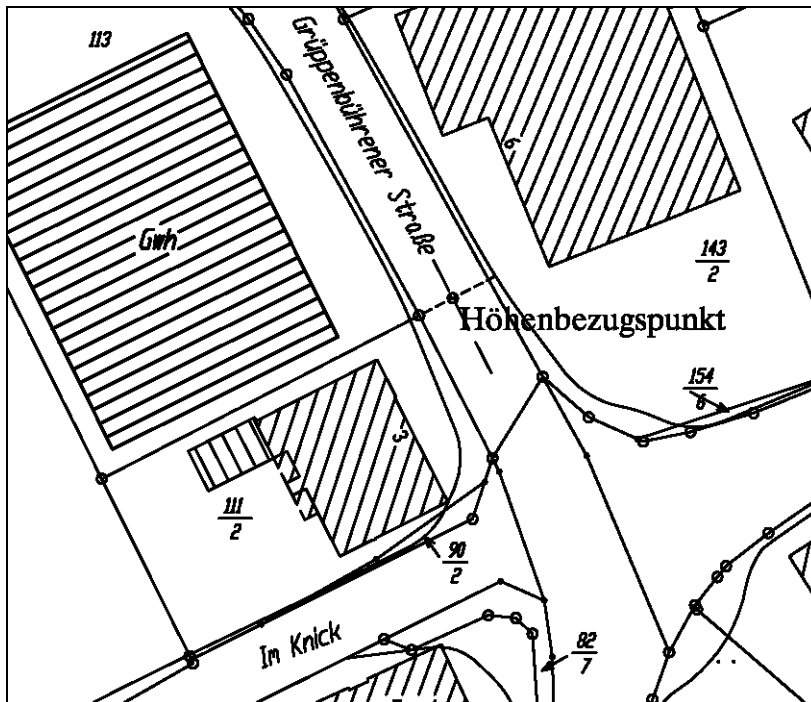
Grundfläche

Für den im Sondergebiet zu erwartenden größeren Baukörper zur Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist die Festsetzung eines relativen Maßes der Grundstücksüberbauung durch eine Grundflächenzahl (GRZ = Verhältnis Gebäude/Grundstück) nicht sinnvoll. Es wird daher eine Obergrenze der Bebauung durch eine maximal zulässige Grundfläche in absoluter Zahl (5200 qm) festgesetzt. Diese Grundfläche kann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche realisiert werden.

Darüber hinaus ist im Sondergebiet die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten vorgesehen. In dem innerörtlich gelegenen Plangebiet soll dazu eine intensive Flächenausnutzung ermöglicht werden, da für die zu erwartende Verkaufsfläche eine hohe Anzahl von Stellplätzen bauordnungsrechtlich nachzuweisen sein wird. Es wird daher festgesetzt, dass eine Grundflächenzahl von 1,0 erreicht werden darf. Das bedeutet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Bebauung mit Hauptgebäuden hinaus eine vollständige Flächenversiegelung durch Stellplätze und Zufahrten stattfinden kann.

Höhe baulicher Anlagen

Da die Planung in einem leicht nach Süden abfallenden Gelände stattfindet und auch im Plangebiet verschiedene Geländesprünge vorhanden sind, wird ein einheitlicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gewählt. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen diese Niveauunterschiede. Der untere Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Gruppenbührener Straße in Verlängerung der Grundstücksgrenze 111/2 und 113 in der Mitte der Straße. Zur Orientierung ist der Punkt in der folgenden Abbildung dargestellt. Tatsächlich sind Lage des Punktes und Höhe jeweils vor Ort zu ermitteln.



Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet in drei Bereichen abgestuft festgesetzt. Im nördlichen Bereich dürfen Gebäude eine Höhe von 11 m über dem Bezugspunkt erreichen. Hier ist die Eingangssituation des Verbrauchermarktes vorgesehen. Dieser Bereich soll architektonisch hervorgehoben werden, indem Gebäudefassade und –elemente besonders gestaltet und gegliedert werden. Der größte Teil des Gebäudes soll sich aber in der Höhenentwicklung der Umgebung anpassen. Dabei ist zu beachten, dass schon durch den flächenmäßig großen Baukörper eine spürbare bauliche Dominanz von dem Verbrauchermarkt ausgehen wird, so dass in der Höhenentwicklung eine Zurückhaltung erforderlich ist. Es wird daher die zulässige Gebäudehöhe im überwiegenden Teil der überbaubaren Fläche, die auch mit einem großen Fassadenanteil der Gruppenbührener Straße zugewandt ist, auf höchstens 8,5 m festgesetzt. Im südlichen Bereich der Anlieferung ist für die dort auch sinnvolle Lagerhaltung ein höherer Gebäudeteil erforderlich. Daher wird hier eine zulässige Gebäudehöhe von max. 11 m festgesetzt.

B.1.1.3 Bauweise

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da für den großflächigen Einzelhandel ein relativ großer Gebäudekörper zu ebener Erde erforderlich ist. Daher dürfen in diesem Sondergebiet Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden. Aufgrund der innerörtlichen Situation mit vorhandenem Gebäudebestand kann außerdem eine Bebauung ohne oder mit verringertem Grenzabstand zugelassen werden. Die so entstehende Dichte in der städtebaulichen Erscheinung findet sich auch auf der Ostseite der Gruppenbührener Straße und im Ortskern von Ganderkesee wieder und wird so im Plangebiet stellenweise fortgeführt.

B.1.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche gibt den Standort für eine Bebauung im südlichen Teil des Geltungsbereiches vor. Die nördlich davon gelegenen nicht überbaubaren Flächen sind für die Anlage von offenen Stellplätzen vorgesehen, an die sich westlich die Tiefgarage mit einem geplanten Parkdeck anschließt. Das Parkdeck wird sich ergeben, wenn der eingeschossige Bauteil der Marktplatzbebauung im oberirdischen Teil entfernt wird und auf der verbleibenden Tiefgarage offene Stellplätze eingerichtet werden.

Die städtebauliche Aufwertung des Kreuzungsbereiches Urneburger Straße / Gruppenbührener Straße durch den Ausbau als Kreisverkehr wird durch die Angliederung des neuen größeren Baukomplexes mit einer attraktiven Nutzung und ansprechenden Fassadengestaltung unterstützt. Von Norden auf der Gruppenbührener Straße kommend bietet sich eine überschaubare Erschließungssituation der Zufahrten, Parkplätze und Eingangssituation mit Verbindung zu dem westlich gelegenen Marktplatz (durch das Gebäude im „MI1“) dar.

B.1.2 Mischgebiete

Für zwei Bereiche im Gebiet des Bebauungsplanes wird als Art der Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt. Es handelt sich um die Bereiche, bei denen zum Zeitpunkt der Planaufstellung davon auszugehen ist, dass bestehende Gebäude und Nutzungen erhalten bleiben. Beim mit „MI1“ gekennzeichneten Bereich handelt es um den östlichen Teil der Bebauung am Marktplatz, der in der Örtlichkeit zweigeschossig plus Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Die architektonische Geschlossenheit dieses Komplexes wird weiter durch örtliche Bauvorschriften gesichert, die für das MI1 aus dem Bebauungsplan Nr. 120 weiter gelten.

Mit „MI2“ wird ein Grundstück im Eckbereich Gruppenbührener Straße / Im Knick bezeichnet, auf dem sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus befindet.

B.1.2.1 Art der baulichen Nutzung

In diesen Randbereichen des Geltungsbereiches sollen weiterhin Wohn- und Geschäftsnutzungen möglich sein. Diese Nutzungsmischung ist typisch für den Ortskern von Ganderkesee und zwar in der auch im Bebauungsplan festgesetzten Gliederung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und Wohn- oder Gewerbenutzung in den Obergeschossen. Diese Festsetzung wird vorgenommen, um weiterhin durch eine Abfolge von z.B. Handels- oder Dienstleistungsangeboten eine vielfältige Nutzungsstruktur in der Erdgeschosszone zu sichern. Im „MI2“ liegen an der Gruppenbührener Straße außerdem erhebliche Lärmemissionen vor, so dass auch aus diesem Grund hier die Einschränkung der Wohnnutzung sinnvoll ist.

Darüber hinaus sind in beiden Mischgebieten folgende Nutzungen aus dem Katalog des § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Nr. 6 – Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 - Tankstellen
- Nr. 8 – Vergnügungsstätten

Anlass der Neuplanung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 222 war eine geplante Nutzungsänderung auf einem ehemaligen Gärtnerengelände an der Gruppenbührener Straße. Die sehr extensive

Nutzung durch Freiflächen und Gewächshäuser wurde damit in zentraler Lage zugunsten einer angemessenen innerörtlichen Verdichtung beendet. Die Gemeinde möchte diese extensive Art der Flächennutzung nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglichen, so dass ein Ausschluss diesbezüglich festgesetzt wird.

Für die Nutzung durch Tankstellen bietet sich das Mischgebiet „MI1“ aufgrund seiner Lage direkt am Marktplatz und aufgrund der engen verkehrlichen Erschließung nicht an. Das „MI2“ liegt zwar an der Kreuzung zweier Straßen mit überörtlicher Verbindungsfunktion (Gruppenbührener Straße, Urneburger Straße) und bietet sich so für einen Kfz-orientierten Betrieb an, allerdings soll die Kreuzung zum Kreisverkehr umgebaut werden, was mit zusätzlichen, stark frequentierten Zu- und Abfahrten zu erheblichen Komplikationen führen würde. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 120 und wird daher beibehalten. Beim „MI2“ handelt es sich außerdem um einen exponierten Standort, dessen städtebauliche Bedeutung durch die Anlage des Kreisverkehrs noch hervorgehoben wird. Hier soll eine negative Beeinflussung der städtebaulichen Qualität vermieden werden und ein Attraktivitätsverlust abgewehrt werden.

B.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet „MI1“

Das Mischgebiet „MI1“ hat nur eine Breite von ca. 15 m und eine Länge von 60 m. Dabei handelt es sich außerdem nur um einen kleinen Teil eines größeren Baugrundstückes, das im Übrigen als Stellplatzanlage im Sondergebiet festgesetzt wird. Die überbaubare Fläche umfasst fast das gesamte „MI1“. Unter diesen Umständen empfiehlt sich die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ), die das zulässige Maß der Überbauung im Verhältnis zum Baugrundstück angibt, nicht. Es wird daher eine höchstens zulässige Grundfläche und Geschossfläche in absoluten Zahlen angegeben. Die festgesetzten Größen (GRZ 800 qm, GFZ 1600 qm) ergeben sich aus der Größe der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse wird hier als zwingendes Maß festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem hier überplanten Bebauungsplan Nr. 120 übernommen. Das gemäß dieser Festsetzung errichtete Gebäude weist zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf. Das Gebäude ist Teil eines Gebäudekomplexes, das den Marktplatz an drei Seiten geschlossen umfasst. Sollte hier ein Neubau erforderlich werden, so müssen zur Ergänzung der städtebaulichen Situation wiederum zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Mischgebiet „MI2“

Für das Mischgebiet „MI2“ wurde aufgrund der innerörtlichen Lage mit einer Wohn-Geschäftsnutzung die Obergrenze des § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 kann sich in zentraler Lage bei einer möglichen zweigeschossigen Bauweise eine angemessene bauliche Dichte entwickeln. Um entlang der Gruppenbührener Straße eine etwa gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu erhalten, werden im Bebauungsplan Nr. 222, aber auch im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 226, Festsetzungen über maximal zulässige Gebäudehöhen aufgenommen, die zwischen 8,50 und 10,00 m liegen. Der untere Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der Fahrbahn der Gruppenbührener Straße. Für ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen

und zusätzlichem Dachgeschoss, wie es im MI 2 bereits vorhanden ist, ist die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 10,00 m erforderlich.

B.1.2.3 Bauweise

Mischgebiet „MI1“

Die oben beschriebene Gebäudesituation am Marktplatz erfordert die Einhaltung einer geschlossenen Bauweise, d.h. die Gebäude müssen ohne Grenzabstand errichtet werden. Aufgrund des eng begrenzten Baufensters, das ohnehin wenig Spielraum für die Stellung der Baukörper lässt, wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf die bisher im Bebauungsplan Nr. 120 enthaltene Festsetzung über Firstrichtungen verzichtet.

Mischgebiet „MI2“

Die Festsetzung der Bauweise im „MI2“ ist zusammen mit der Festsetzung im benachbarten Sondergebiet zu betrachten. Zu der städtebaulichen Dichte, die hier in zentraler Lage ermöglicht wird, gehört auch eine grenznahe Bebauung, die über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise zugelassen wird. So können Gebäude ohne oder mit verringertem seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

B.1.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mischgebiet „MI1“

Die überbaubare Fläche umfasst den Standort des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudekörpers. Nicht überbaubare Fläche verbleibt nur direkt am Grünen Weg. Eine größere überbaubare Fläche wird hier nicht vorgesehen, da die anschließenden Bereiche als Stellplatzanlage und Tiefgarage vorgesehen sind.

Mischgebiet „MI2“

Die Führung der Baugrenze ermöglicht weiterhin eine Bebauung direkt am Kreuzungsbereich. Städtebaulich wird so die Kreuzungssituation betont. Zusammen mit dem Gebäude Grüppenbührener Straße 1 (ehemalige Post) wird auch die Einmündung der relativ schmalen Straße Im Knick baulich gefasst. Da aber eine unmittelbare Straßerandbebauung für Ganderkesee entlang der Grüppenbührener Straße nicht typisch ist, wird die Baugrenze in 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, die wiederum in ihrem Verlauf den geplanten Ausbau des Kreisverkehrs mit Nebenanlagen berücksichtigt.

B.1.3 Stellplätze

Das der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende städtebauliche Konzept beinhaltet die Anlage von Stellplätzen südlich des Grünen Weges an der Grüppenbührener Straße. Die Stellplatzanlage ist so dem Neubau des großflächigen Einzelhandels vorgelagert und für Kunden gut einsehbar. Da sich die Stellplatzanlage aber mehr in Richtung Grüne Straße erstreckt, verliert die Grüppenbührener Straße durch die offene Stellplatzfläche nicht zu sehr an baulichem Zusammenhalt, sondern wird hauptsächlich vom neuen Baukörper des Verbrauchemarktes geprägt.

Am Grünen Weg befindet sich bereits eine Tiefgarage, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch von einem Gebäude überdeckt wird. Der nur eingeschossige, oberirdische Teil dieses Gebäudes soll nach dem städtebaulichen Konzept entfernt werden und stattdessen soll auf der Decke der Tiefgarage

ein offener Stellplatz entstehen. Diese Stellplatzanlage wird aufgrund der Höhenlage des Geländes und der Decke der Tiefgarage höher liegen als die benachbarte ebenerdige Stellplatzanlage und als sog. Parkdeck in Erscheinung treten.

Tiefgarage und Stellplätze werden ausschließlich über den Grünen Weg erschlossen.

B.2 Verkehr

B.2.1 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen im Bereich der vorhandenen Straßenverläufe festgesetzt. Grundsätzlich andere Verkehrsverbindungen für Kraftfahrzeuge werden durch die Planung nicht vorbereitet.

In der Festsetzung der Verkehrsflächen ist allerdings der beabsichtigte Ausbau der Gruppenbührener Straße mit der Anlage eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich mit der Urneburger Straße berücksichtigt. (Ein Entwurfsplan befindet sich im Anhang dieser Begründung.)

Die Gruppenbührener Straße ist Teil des übergeordneten Straßenverkehrsnetzes in Ganderkesee, über die die Anbindung des Ortszentrums zu den Straßen mit überörtlicher Verbindungsfunktion (Oldenburger Straße L 887, K 343) erfolgt. Über die Gruppenbührener Straße, teilweise als L 887, erfolgt auch die Anbindung an die Autobahn 28, Anschlussstelle Ganderkesee-West. Auch die Urneburger Straße hat eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb der Gemeinde.

Die Überplanung des Gärtnereigeländes zur Nutzung durch großflächigen Einzelhandel muss berücksichtigen, wie die zu erwartenden Verkehrsmengen sicher und zügig von und zu den ausgewiesenen Stellplätzen am Grünen Weg gelangen. Dazu ist auf der Gruppenbührener Straße und am Grünen Weg die Anlage von Linksabbiegespuren erforderlich.

In Zusammenhang mit diesem Ausbau können auch die Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer an der Gruppenbührener Straße verbessert werden, indem ein getrennter Rad- und Fußweg mit einer Gesamtbreite von ca. 2,50 m angelegt wird.

Der Kreuzungsbereich an der Urneburger Straße gehört zu den wichtigsten Knotenpunkten in der Ortslage von Ganderkesee. Der Verkehr wird hier zur Zeit mit einer Lichtsignalanlage geregelt. Die Kreuzung soll durch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes verkehrstechnisch verbessert und für das Ortsbild aufgewertet werden.

Diese baulichen Maßnahmen machen eine Verbreiterung der Verkehrsanlagen teilweise auch auf die benachbarten Grundstücke erforderlich. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Gruppenbührener Straße ist daher auch in ihrem Abschnitt vom Grünen Weg bis zur Bahnquerung Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ebenso wie die Anschlussbereiche an der Kreuzung mit der Urneburger Straße / Ring / Im Knick.

Im Rahmen der weiteren Ausbauplanung wird die Gemeinde eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde vornehmen, worin das Erfordernis eines Sicherheitsaudits über die ingenieurmäßige Planung des Fachbüros hinaus, die Vereinbarung und den Ablösebetrag beraten wird.

Auf dem Grünen Weg wird die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischflächen, verkehrsberuhigter Bereich, Parkplätze“ abgelöst von

der Festsetzung einer Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung. In diesem Abschnitt weist der Grüne Weg noch eine eindeutige Fahrbahn mit abgesetzten Nebenanlagen auf, so dass die Festsetzung einer „Mischfläche“ hier nicht mehr angebracht ist. Der vorhandene Ausbau hat sich als verkehrstauglich erwiesen und ein Umbau zu einer Mischfläche ist nicht sinnvoll. Die bisher vorgesehene besondere Zweckbestimmung der Verkehrsflächen kann daher entfallen.

Südlich der Tiefgarage und des festgesetzten Mischgebietes MI 1 wird eine bereits bestehende Zufahrt als Verkehrsfläche festgesetzt, die schon jetzt die vorhandenen offenen Stellplätze neben der Tiefgarage mit dem Marktplatz verbindet und außerdem der Erschließung vorhandener Garagen dient. Eine Verbreiterung dieses Weges ist nicht vorgesehen, so dass die Festsetzung innerhalb der vorhandenen Flurstücksgrenzen erfolgt.

B.2.2 Gehrechte

Mit der Überplanung des an zentraler Stelle gelegenen Gärtneriegeländes bietet sich der Gemeinde Ganderkesee die Möglichkeit zu einer neuen städtebaulichen Konzeption für den Bereich zwischen Rathausstraße und Gruppenbührener Straße. Auch nach Verlagerung des großflächigen Einzelhandels an die Gruppenbührener Straße sollte der Einzelhandelsstandort östlich der Gruppenbührener Straße Teil des innerörtlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschehens bleiben. Um hier eine dauerhafte Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten, wird ein Verbindungsweg vom Marktplatz über das nun festgesetzte Sondergebiet bis zur Gruppenbührener Straße vorgesehen. Über die hier festgesetzte Stellplatzanlage wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Mischgebiet MI1 durchquert die Wegeführung das Gebäude und verläuft im Bereich der schon vorhandenen Arkaden und Passagen zum Grünen Weg. Diese Durchlässigkeit soll auch in den baulichen Ausmaßen erlebbar sein, daher muss die lichte Höhe des Gebäudedurchganges mindestens 3 m betragen; die Breite ist im Plan mit 5 m festgesetzt. Abweichungen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus bautechnischen oder baugestalterischen Gründen erforderlich wird und eine Breite von 3 m nicht unterschritten wird.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Verkehrslärm

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich einer viel befahrenen Straße erheblich durch den Verkehrslärm beeinträchtigt wird.

Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch, um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken. Im vorliegenden Fall liegt das Augenmerk der

Gemeinde auch darauf, die Aussiedlung eines Verbrauchermarktes an den Ortsrand zu vermeiden und die Angebotsvielfalt im Ortskern zu stärken.

Im Plangebiet ist der Verkehrslärm ausgehend von der Gruppenbührener Straße für die vorhandenen und die zukünftigen Nutzer als negative Auswirkung zu betrachten. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann, Oktober 2009). Die genaue Darstellung und die Bewertung der örtlichen Situation befinden sich im Umweltbericht.

Berechnet wurden ein „Prognose-Nullfall“, der die zu erwartende Zunahme des Verkehrs bis 2020 berücksichtigt, und der „Prognosefall“, der diese Steigerung und die Veränderung bei Umsetzung der Planung berücksichtigt. Wie zu erwarten, liegt eine erhebliche Lärmbelastung im Plangebiet bei beiden Berechnungsvarianten vor. Bei der Berechnung der geplanten Anlage des Kreisverkehrs fallen die Beurteilungswerte aber geringer aus, als bei einer lichtzeichengeregelten Kreuzung. Die Lärmbelastung (ca. 70 db(A) tags direkt an der Straße) ist aber so groß, dass schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich ausgeschlossen werden (hier: Wohnen im SO, Wohnen im Erdgeschoss im MI2). Den Nutzern im MI 2 wird ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen zugemutet, da es sich um eine Bestandssituation handelt.

Zur Minderung der Lärmeinwirkungen scheidet entlang der Gruppenbührener Straße die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aber aus, da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, an dem Lärmschutzwände oder -wälle keine geeigneten städtebaulichen Elemente darstellen.

Aus diesen Gründen besteht nur die Möglichkeit, zum Schallschutz passive Maßnahmen an den Gebäuden zu nutzen, um geeignete Aufenthaltsqualität am Arbeitsplatz und bei ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Sondergebiet und der Wohnnutzung im Mischgebiet zu schaffen.

Im Plan werden daher Bereiche festgesetzt, in denen unterschiedliche Anforderungen für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt werden (Lärmpegelbereiche III bis V nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau). Damit wird innerhalb der Gebäude den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen. Im Sondergebiet kann der Aufenthalt im Freien aus der Betrachtung bleiben. Im Mischgebiet MI2 handelt es sich um eine Bestandssituation, in der ggfs. durch die Errichtung von abschirmenden Wänden Verbesserungen für Freisitze herbeigeführt werden können.

B.3.2 Gewerbelärm

Von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb können Emissionen ausgehen, die für die umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen) erhebliche Beeinträchtigungen bedeuten können. Zu schützende Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 selbst (MI1 und 2) und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft zulässig. Zu den Lärmquellen eines Einzelhandelsbetriebes zählen die Geräusche, die von der Nutzung des Parkplatzes (Fahrzeuge, Einkaufswagen), von der Anlieferung (Fahrzeuge, Hubwagen, Hebebühnen) und von der Lüftungsanlage sowie ggfs. von einer Außengastronomie ausgehen können. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionssituation hat die Gemeinde Ganderkesee ein schalltechnisches Gutachten beim Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann (Oktober 2009) in Auftrag gegeben. Die Gutachter kommen für die vorliegende Planung zu dem Ergebnis, dass die Nutzung des geplanten Verbrauchermarktes in der vorhandenen Umgebung grundsätzlich möglich ist, aber in einzelnen Punkten Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung zu nehmen ist. Die Gemeinde hat verschiedene vorgeschlagene Maßnahmen bereits in den Bebauungsplan

als Festsetzungen aufgenommen; andere Maßnahmen werden dagegen dem Vorhabenträger überlassen, da sich erst bei genauerer Projektentwicklung Details planen lassen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze nur tagsüber von 6:00 bis 22:00 genutzt werden dürfen. Damit wird die lärmintensive Nutzung, deren Schall sich frei ausbreiten kann, in der besonders stöempfindlichen Nachtzeit ausgeschlossen. Der an der Straße Im Knick geplante Ladebereich muss baulich geschlossen werden oder es muss eine andere gleichwertige Minderung der zu erwartenden Lärmbelastung erfolgen, da hier eine besonders enge Nachbarschaft mit vorhandener Bebauung und Nutzungen im Mischgebiet vorliegt. Durch die baulichen Maßnahmen wird die lärmintensive Ladetätigkeit abgeschirmt.

Bei der Nutzung der Stellplätze sind Maßnahmen bei der Anordnung, der Nutzungszeit und evtl. teilweiser Überdachung bei der genaueren Anlagenplanung zu berücksichtigen, da sich Wohnnutzungen genau neben dem geplanten Parkplatz befinden. Hier ist insbesondere das Gebäude im MI 1 mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und südlich des Stellplatzes (hintere Grundstücke Am Knick) zu nennen.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Vorhandene Situation

Die Planung erfolgt für ein Gebiet in zentraler Ortslage, das fast vollständig bebaut ist. Große Teile des Gebietes wurden durch eine Gärtnerei genutzt, die mittlerweile ihren Betrieb hier eingestellt hat. Es sind noch mehrere Gewächshäuser vorhanden. Aber auch die übrigen Grundstücksteile unterlagen einer intensiven Nutzung des Gärtnereibetriebes oder als Parkplatz und Verkaufsfläche. Das westlich daneben liegende Gelände des Verbrauchermarktes mit Tiefgarage und Stellplätzen ist vollständig bebaut bzw. versiegelt. An der Straße Im Knick sind noch Grünstrukturen zu finden. Es handelt sich um die Hausgärten der Häuser Grüppenbührener Straße 3 und Im Knick 9. Dazwischen liegt ein früher bebautes Grundstück mittlerweile brach. Die Fläche wird regelmäßig gemäht, so dass sich keine Ruderalgesellschaft eingestellt hat, sondern eine Wiese vorhanden ist. Zwischen den Grundstücken Im Knick und der nördlich gelegenen Gärtnerei befindet sich ein Gehölzstreifen aus Nadelgehölzen und einigen jungen Birken.

Wertvolle natürliche Bestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen haben aufgrund ihrer isolierten Lage keine Bedeutung für den Naturhaushalt. Da auch größere Laubgehölze fehlen, hat das Plangebiet auch keine Bedeutung für das lokale Klima oder das Ortsbild.

Die Umgebung des Plangebietes ist weitgehend ähnlich geprägt. Neben den intensiv baulich genutzten Flächen sind Grünstrukturen aus Hausgärten, Straßengrün und wenigen Großgehölzen vorhanden. Als Ausnahme befindet sich südlich der Straße Im Knick ein größeres Grundstück mit dichtem Laubgehölzbestand.

B.4.2 Planerische Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird sich zwar die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ändern, für Arten und Lebensgemeinschaften und die anderen natürlichen Schutzgüter wird es dadurch aber

nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Es sind nur Schutzgüter ohne oder mit geringem Wert für den Naturhaushalt betroffen.

Von der Planung sind außerdem nur Flächen betroffen, die bereits heute bebaubar wären, da entweder ein Bebauungsplan (Nr. 120) vorliegt oder der im Zusammenhang bebaute Ortsteil betroffen ist, in dem Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen. Selbst wenn man davon ausgeht, dass bei Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nur eine geringere Bebauung als nun aufgrund des Bebauungsplans genehmigungsfähig wäre (z.B. bei den Grundstücken Im Knick 7 und 9), so handelt es sich höchstens um eine zusätzlich mögliche Überbauung von ca. 540 qm bisher unbebauter Fläche. Angesichts der geringen Wertigkeit des Naturhaushaltes auf den betroffenen Flächen sind aber insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung zu befürchten.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Trinkwassernetz des OOWV gesichert.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem über die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ganderkesee entsorgt. Die vorhandenen Grundstücke sind voll angeschlossen.

Niederschlagswasser

Auf den festgesetzten Flächen des Mischgebietes MI1 und des Sondergebietes SO fällt durch Versiegelung Abwasser in Form von Niederschlagswasserabflüssen an.

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers soll, wie in der Präambel der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Ganderkesee festgeschrieben, vorrangig durch eine Versickerung vor Ort erfolgen. Soweit jedoch eine Versickerung aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten nachweislich (Bodengutachten) nicht möglich ist, kann eine Einleitung in die öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung (Regenwasserkanal) erfolgen. Eine Kombination von Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf ist ebenfalls denkbar.

Die Kapazitäten des Regenwasserkanals des Ortskernes sind weitestgehend ausgeschöpft, sodass eine Beschränkung der Einleitmenge durch die Gemeinde Ganderkesee erfolgt. Die genaue Festlegung der Menge erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens (Grundstücksentwässerungsantrag / Niederschlagswasserbeseitigungssatzung). Hierbei ist eine Reduzierung der Drosselabflussmenge auf ca. 25 % des Anfalls zu berücksichtigen, die sich auf eine Bemessungsregenspende von $r_{(15 \text{ min}, n=1)} = 97,2 \text{ l/(s*ha)}$ bezieht. Die voraussichtlich notwendigen Rückhalteeinrichtungen sind Teil der privaten Grundstücksentwässerungsanlage.

Für die Grundstücksentwässerungsanlage ist auf Grundlage der DIN 1986-100 eine Planung der erforderlichen Anlagen im Zuge der nachrangigen Erschließungsplanungen zu erstellen und bei der Gemeinde Ganderkesee zur Genehmigung vorzulegen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

Löschwasserversorgung

Über das vorhandene Versorgungsnetz ist die Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Gewerbemüll ist von Gewerbetreibenden selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

In zentraler Lage in Ganderkesee soll die Verlagerung und Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Der Verbrauchermarkt „familia“ befindet sich bisher in der Ortsmitte am Marktplatz neben einem Gärtneireigelände, das im Osten von der Gruppenbührener Straße begrenzt wird. Die Gärtneireinutzung wurde hier beendet und es bietet sich die Möglichkeit, den Verbrauchermarkt in einem Neubau an der Gruppenbührener Straße mit davor gelagerten Stellplätzen unterzubringen und damit die zentrale Versorgung der Bevölkerung in Ganderkesee weiter zu sichern. Es wird daher ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt, wobei durch Text Art und Umfang des zulässigen Sortiments so geregelt werden, dass hauptsächlich Lebensmittel angeboten werden können, während andere Sortimente beschränkt werden. Zu dem Sondergebiet gehören außerdem größere Flächen für offene Stellplätze, die die bereits in einer Tiefgarage vorhandenen Stellplätze ergänzen. In zwei Randbereichen des Geltungsbereiches werden Mischgebiete festgesetzt. Hier wird die Zulässigkeit von vorhandener Wohn- und Geschäftsnutzung geregelt.

Das Plangebiet befindet sich in einem weitgehend bebauten Bereich, wobei geplant ist, die Anlagen und Einrichtungen einer Gärtnerei zu entfernen und stattdessen einen Geschäftsneubau und eine Stellplatzanlage zu errichten. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der zulässigen Bebauung ermöglicht wiederum eine weitgehende Bebauung des innerörtlichen Gebietes.

Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen Gruppenbührener Straße ist es erforderlich, bei Neubauten passiven Schallschutz vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden zu gewährleisten.

Erschlossen wird das Plangebiet von der Gruppenbührener Straße, der Straße Im Knick und dem Grünen Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ganderkesee von 1993 formuliert für die Entwicklung von Siedlungsflächen folgende Ziele (Seite 128ff).

SIEDLUNG

Der Handlungsschwerpunkt liegt bei der Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung und der Entwicklung umweltfreundlicher Siedlungsstrukturen und -nutzungen. Die Begrenzung der Boden Versiegelung (flächensparende Bauweisen "Gärten und Grünflächen statt Asphaltfläche") ist hierfür besonders wichtig.

Die Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung wird durch die Darstellung von "Grenzen der Bebauung im Landschaftsplan" (Karte 7) räumlich konkretisiert.

Rücknahme bzw. Begrenzung von Bodenversiegelung ist besonders im Ortskern von Ganderkesee und Bookholzberg, in Gewerbegebieten und bei Verbrauchermärkten vordringlich.

Die Zahl naturnaher bzw. naturbetonter Ökosystembestände ist im Siedlungsbereich vorrangig zu erhöhen durch:

- Vielgestaltige Laubholzbestände (kleinere Waldflächen, Hecken, Gebüsche, Obstwiesen, Alleen u.a.)
- Blütenreiche Stauden- und Ruderalfluren
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Wiesen (extensiv gepflegt)
- Naturnahe Stillgewässer
- Räumliche Schwerpunkte für die Umsetzung des Handlungskonzeptes sind die zahlreichen Privatgärten und öffentliche Grünflächen einschließlich der Freianlagen an öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Sportanlagen u.a.)

Die nutzungsbezogenen Anforderungen des Handlungskonzeptes sind in Tab. 3.2/2 dargestellt. Wichtige Instrumente zur Umsetzung des Handlungskonzeptes sind:

- Bauleitplanung: Verschiedene Darstellungen und Festsetzungen, u.a. hinsichtlich: Bodenschutz (nicht überbaubare Flächen), Grünflächen (Sicherung vorhandener und zukünftiger Anlagen in Verbindung mit Festsetzungen von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen)
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Grünordnungspläne (insbesondere zu Bebauungsplänen)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Wichtiger Träger der Umsetzung ist die Gemeinde

Landschaftsrahmenplan

Für Siedlungsbereiche stellt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg von 1995 allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe. (Seite 290)

Anforderungen des Landschaftsrahmenplanes

- Flächensparende und funktionserhaltende Bauweisen sollen konsequent angewendet werden (vgl. § 2 Abs. 2 NNatG).
- Ortstypische Siedlungsstrukturen wie Haufendörfer und Moorsiedlungsstraßendörfer und gewachsene Ortsränder sollen unter Verwendung ortstypischer Baumaterialien und -formen wie Klinker und Fachwerk erhalten werden.
- Vorhandene Landschaftsstrukturen wie Bäume, Hecken, Gewässer sollen erhalten bleiben; ggf. Einbindung in die Planung der Siedlungsgebiete, z.B. im Rahmen der Bebauungspläne und Grünordnungspläne.
- Pflanzgebote in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Eingriffsregelung geforderte Pflanzflächen und freiwillige Pflanzungen bei der Gestaltung von Siedlungsrändern sollten insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorwiegend Gehölzarten umfassen, die im Naturraum heimisch sind (vgl. Pkt. 7.12).
- Naturnahe Lebensräume sollten erhalten und entwickelt werden, z.B. Anlage von Gewässern, Obstwiesen, Gräben mit bewachsenen Uferbereichen; Anlage von Überwinterungshilfen und Nistmöglichkeiten für Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Zweiflügler und Fledermäuse.
- Baukörper sollen durch Pflanzungen von Gehölzstrukturen, vor allem mit den im Naturraum heimischen Gehölzarten, eingebunden werden; insbesondere an Industrie- und Gewerbeanlagen wie bei Achternmeer, bei Hude, bei Wildeshausen und bei Aldrup; in Wohngebieten und Ortsrandlagen sollten wieder vermehrt Obstgehölze angepflanzt werden.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte Lärmsituationen verstärkt berücksichtigen.

- Vorhandene Lärmbelastungen v.a. durch die Bundesfernstraßen sind durch technische und landschaftspflegerische Maßnahmen zu vermindern.
- Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im öffentlichen und privaten Bereich sollte verzichtet werden. Stattdessen ist eine naturnahe Pflege der Grünflächen, Wege, Plätze und des Straßenbegleitgrüns anzustreben.
- Durch Anpassung der Anlagen an den Stand der Technik sollen die Lärm-, Staub und Schadstoffbelastung von Gewerbe und Industrie verringert werden.
- Zersiedelung der Landschaft und ein "Ineinanderfließen" von Ortsteilen sollte vermieden werden; Neubaugebiete einschl. Freizeitwohnanlagen sollten sich an bestehende Siedlungen anlehnen. Dabei sollten vorhandene landschaftstypische Ortsränder erhalten werden, v.a. im Raum Hude-Bookholzberg-Heide, am Rand des Huntetales, im Raum Wardenburg, bei Sandkrug und Sandhatten.
- Neuversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine dezentrale größtmögliche Versickerung der Niederschläge ist anzustreben, die Verwendung alternativer Bauweisen wie wassergebundener Decken ist zu prüfen.
- Auf Standorten mit besonderer Bedeutung für Bodenfunktionen oder für den Wasserhaushalt ist die Versiegelung von Boden und die Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden.
- Die Bebauung von Waldrändern sollte vermieden werden; ein ausreichender Mindestabstand zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Waldränder, z.B. bei Stenum, Sandhatten, Wildeshausen, Harpstedt, sollte eingehalten werden.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für verschiedene Nutzungskategorien Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Mit der Einhaltung dieser Wert soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung möglichst keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist zu bedenken, dass die Einwirkungen verschiedener Geräuscharten unterschiedlich und stets getrennt von einander zu ermitteln und zu bewerten ist. So wird eine Addition der verschiedenen Lärmimmissionen nicht vorgenommen und durch die verschiedenen anzuwendenden Regelwerke ergeben sich auch unterschiedliche Abwägungsgrundlagen.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemäß BImSchG sind außerdem bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Gewerbelärm

Neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dient zur Beurteilung von Auswirkungen aus Gewerbelärm die Technische Anleitung Lärm 1998 (TA Lärm), der eine normkonkretisierende Bedeutung zukommt.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Gewerbelärm

	DIN 18005		TA Lärm	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Werte der DIN 18005 möglichst nicht überschritten werden. Dies kann durch Berücksichtigung genügend großer Abstände zwischen unverträglichen Nutzungen geschehen oder durch Einschränkung der unverträglichen Nutzungen.

Verkehrslärm

Bezüglich Verkehrslärm sind hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung, BImSchV) zu nennen.

Nach der 16. BImSchV sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) Verkehrslärmimmissionen bis zu Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vertretbar. Für Mischgebiete (MI), in denen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zulässig ist, gelten nach der 16. BImSchV Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Vergleichswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 lauten 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass in Bezug auf Verkehrslärm eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Arten und Biotope

Das Plangebiet hat eine nur geringe Lebensraumbedeutung für Natur und Landschaft, da es sich um einen baulich intensiv genutzten innerörtlichen Bereich handelt. Der Bereich am Grünen Weg ist mit einem mehrgeschossigen Wohn-/Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut. Daneben befindet sich ein Stellplatz. Im Grenzbereich zur benachbarten Gärtnerei befindet sich eine Strauchhecke, am Grünen Weg stehen einzelne Gehölze. Das Gärtnereigelände ist fast vollständig mit Gewächshäusern, Laden/Werkstatt und Wohnhaus bebaut. Natürlicher Bestand befindet sich auf diesem Gelände nicht. An der Straße Im Knick werden drei Grundstücke überplant, von denen zwei mit jeweils einem Wohn-/Geschäftshaus bebaut sind. Beide Grundstücke weisen auf den unbebauten Flächen Hausgartennutzung und teilweise Gehölze (überwiegend Koniferen/Birken) auf. Dazwischen befindet sich ein unbebautes Grundstück, von dem der Gebäudebestand entfernt wurde und das sich nun als regelmäßig gemähte Wiese in einer Baulücke darstellt.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine wertvollen oder geschützten Biotope. Die noch vorhandenen Gehölzbestände werden in ihrer Bedeutung durch die benachbarte bauliche Nutzung stark eingeschränkt. Bemerkenswerte Einzelbaumbestände sind nicht vorhanden.

Boden

Offene Böden sind nur an der Straße Im Knick im Bereich des jetzt unbebauten Grundstückes und der dort benachbarten Hausgärten vorhanden. Aber auch hier ist der Boden als stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Im übrigen Plangebiet sind versiegelte oder durch Gärtnerei intensiv genutzte Bereiche zu finden.

Wasser

Offene Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist die Situation des Grundwassers stark beeinträchtigt. Anfallendes Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation abgeführt.

Luft/Klima

Das innerörtlich gelegene Plangebiet ist weitgehend bebaut und hat für das lokale Klima keine Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Im Plangebiet sind keine natürlichen Elemente vorhanden, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung werden die baulichen Anlagen der Gärtnerei sowie ein kleineres Wohn-/Geschäftshaus an der Straße Im Knick entfernt und es wird stattdessen ein größeres Geschäftshaus mit vorgelagerten Stellplätzen errichtet. Die einzige zwischenzeitlich unbebaute Fläche an der Straße Im Knick wird ebenfalls in diesen baulichen Komplex des Verbrauchermarktes einbezogen. Die an einigen Flurstücksgrenzen vorhandenen Gehölze (Sträucher, Koniferen, Birken) werden entfernt. Auf der neuen Stellplatzanlage werden standortheimische Einzelgehölze angepflanzt. Es wird sich weiterhin um einen intensiv baulich genutzten Bereich handeln, der statt von einzelnen kleineren Gebäuden und Anlagen der Gärtnerei von einem größeren Gebäudekomplex mit Stellplätzen geprägt sein wird.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sind bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung könnte aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 an der Grünen Straße weitere zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 entstehen; diese Bebauung würde auf bereits versiegelten Flächen der Stellplätze entstehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 120 handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB, in dem aufgrund der umgebenden baulichen Strukturen eine relativ dichte zweigeschossige Bebauung mit einem hohen Anteil an Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten zulässig wäre. Bis auf die Baulücke an der Straße Im Knick wären davon aber bereits intensiv baulich genutzte Bereiche betroffen.

Die Nichtdurchführung der Planung würde nicht zur Verbesserung der natürlichen Bedingungen von Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft führen.

C.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf der Stellplatzanlage pro 10 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Faulbaum, Weide, Erle, Linde) zu pflanzen ist. Es sind ca. 100 neue ebenerdige Stellplätze geplant, so dass mindestens 10 Bäume im Bereich der Stellplätze zu pflanzen sind, die Beeinträchtigungen des Kleinklimas verringern können und die zur Bereicherung des Ortsbildes beitragen werden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird vermieden, indem die zulässige Höhe der Gebäude auf 11 m bzw. 8,5 m beschränkt wird.

Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aber nur insoweit zu beachten, als sie durch neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. In der vorliegenden Planung sind Baurechte an der Grünen Straße aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 120 gegeben. Die übrigen Bereiche gehören zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil und sind damit sog. Innenbereiche im Sinne von § 34 BauGB; auf solche Bereiche ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 21 BNatSchG).

Zu prüfen ist, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes über die zulässigen Baurechte hinausgehende Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden, die zu kompensieren wären. Dabei ist aber auch zu beachten, dass die Flächen im Geltungsbereich bis auf Flächen an der Straße Im Knick bereits fast vollständig baulich genutzt werden und somit keine weiteren Eingriffe zu erwarten sind.

Bauvorhaben auf den Grundstücken an der Straße Im Knick wären aufgrund des § 34 BauGB zu beurteilen und könnten durch Hauptgebäude, Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zu einer weitgehenden Bebauung führen. Aufgrund der vorgesehen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 222 ist eine vollständige Versiegelung möglich. Betrachtet man die westlich des Plangebietes liegenden Grundstücke an der Straße Im Knick als beurteilungsrelevante Umgebung i.S. des § 34 BauGB, würde ohne Bebauungsplan eine nicht ganz so weitgehende Bebauung erfolgen können. Eine Grundstücksbebauung von ca. 80 % mit Hauptgebäuden und allen Nebenanlagen wäre möglich, dies wären ca. 540 qm weniger als bei Durchführung der vorliegenden Planung.

Da es sich also um eine sehr kleine Fläche von geringem Wert handelt, die nun zusätzlich zu bebauen ist und bei anderer Nutzung auch keine höhere Wertigkeit zu erwarten wäre, ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.

Artenschutz

Auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wird hingewiesen. Es ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass keine besonders oder streng geschützten Arten (z.B. durch Gebäudeabriss, Entfernung von Gehölzstrukturen) geschädigt werden.

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebietes und ihre Gesundheit können von jeglichen Immissionen durch Verkehr, Gewerbe, Freizeitnutzung und Landwirtschaft, aber auch durch Altlasten ausgehen. Freizeitanlagen sowie landwirtschaftliche Betriebsstätten sind im Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet oder der Umgebung vor. Es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten aus früheren Nutzungen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann im Oktober 2009 ein Gutachten über die Situation des Straßenlärms (Gruppenbührener Straße) und des zu erwartenden Gewerbelärms beim Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes (Stellplätze, Anlieferung, technische Gebäudeanlagen) erstellt. Eingangsdaten und Ergebnisse des Gutachtens sowie deren Berücksichtigung in der Planung werden hier wiedergegeben.

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Verkehrslärm

Im Plangebiet ist der von der Gruppenbührener Straße ausgehende Verkehrslärm für die vorhandenen und zukünftigen Bewohner als negative Auswirkung zu betrachten. Für die Belastungszahlen wurde zum einen der Prognose-Nullfall 2020 berechnet und damit eine allgemein anzunehmende Steigerung der Verkehrszahlen in die Berechnung eingestellt, ohne Berücksichtigung der Umsetzung der Planung. Die relevanten Immissionspunkte wurden bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit in die Kategorie „Mischgebiete“ eingestuft, für die zur Beurteilung der Immissionssituation folgende Werte betrachtet werden. Der Gutachter hat die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, da eine Veränderung der Verkehrsanlage zu betrachten ist und damit die höheren Werte der BImSchV einschlägig sind.

Verkehrslärm	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)

Die Berechnung hat gezeigt, dass eine Überschreitung der Grenzwerte sowohl tags als auch nachts an allen berechneten Immissionspunkten zu berücksichtigen ist. Im Plangebiet ist das Wohngeschäftshaus Gruppenbührener Straße 3 (Samen Melle) als relevanter Aufpunkt berechnet worden. Am stärksten betroffen ist der Aufpunkt im 1. OG mit folgenden Werten

<i>Mittelungspegel</i>	<i>tags 69,9 db(A) Überschreitung des Grenzwertes</i>	<i>5,9 db(A)</i>
	<i>nachts 60,0 db(A) Überschreitung des Grenzwertes</i>	<i>6,0 db(A)</i>

Gewerbelärm

Die bisher im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung findet teilweise im Rahmen einer Kerngebietsfestsetzung (MK) des Bebauungsplanes Nr. 120 am Grünen Weg statt. Hier handelt es sich um den Verbrauchermarkt, dessen offene Stellplätze und Anlieferung sich südlich des Grünen Weges befinden und unmittelbar an die südlich angrenzende Bebauung (Im Knick 7 A) reichen.

Der größte Teil des Plangebietes wurde bis zum Beginn dieser Planung durch eine Gärtnerei genutzt. Diese nicht über verbindliche Bauleitplanung gesicherte Nutzung hat in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 34 BauGB stattgefunden. Die Eigenart dieser Umgebung entspricht dem eines Mischgebietes i.S.v. § 6 BauNVO. Insgesamt liegt im Plangebiet und seiner Umgebung eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem oder nicht störendem Gewerbe vor. Eine nennenswerte Vorbelastung durch Anlagen, deren Geräusche in die Anwendung der TA Lärm fallen, ist nicht zu berücksichtigen.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Es wurde auch der Prognosefall 2020 berechnet und damit neben der allgemeinen Zunahme des Kfz-Verkehrs die zu erwartende Verkehrssteigerung bei Umsetzung der Planung (Betrieb des Verbrauchermarktes) sowie veränderte Schallausbreitungsbedingungen durch Gebäudeabschirmung und Kreisverkehr berücksichtigt. Die Berechnungen haben gezeigt, dass im Prognosefall die Mittelungspegel gegenüber dem Prognose-Nullfall (ohne Kreisverkehr und Verbrauchermarkt) um bis zu 2 db(A) niedriger ausfallen. Dies ist vor allem durch die Anlage des lärmtechnisch günstigeren Kreisverkehrs zu erwarten.

Für den Aufpunkt 1.OG Grüppenbührener Straße Nr.3 (Samen Melle) wurden folgende Daten errechnet:

<i>Mittelungspegel</i>	<i>tags 68,3 db(A)</i>	<i>Überschreitung des Grenzwertes</i>	<i>4,3 db(A)</i>
	<i>nachts 59,2 db(A)</i>	<i>Überschreitung des Grenzwertes</i>	<i>5,2 db(A)</i>
<i>Differenz Prognose-Nullfall/Prognosefall</i>			<i>-1,6 db(A)</i>
			<i>-0,8 db(A)</i>

Insbesondere für den Tagwert ist durch die Umsetzung der Planung eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.

Für das gesamte Plangebiet wurde außerdem flächenhaft die Lärmausbreitung ausgehend von der Grüppenbührener Straße im Prognosefall berechnet und in Lärmkarten dargestellt. Dabei wurde sowohl die freie Schallausbreitung berechnet, in der theoretisch ein unbebautes Gebiet angenommen wird, als auch die Ausbreitung unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung. Dabei zeigt sich, dass der neue Baukörper für die westlich davon gelegene Bebauung (im Bebauungsplan MI 1) eine abschirmende Wirkung erzielt. An der Grüppenbührener Straße 3 (Samen Melle, im Bebauungsplan MI 2) wirkt sich dies nur an der Nordseite des Gebäudes aus. Insgesamt zeigen die Lärmkarten eine relativ hohe Lärmbelastung im Plangebiet. An der Fahrbahnkante werden Werte von bis zu 70 db(A)/60 db(A) (tags/nachts) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden in ca. 37 / 43 m Entfernung zur Straßenkante erreicht.

Gewerbelärm

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird an der Grüppenbührener Straße die Errichtung und der Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulässig sein. Dazu wird die Anlage einer größeren Stellplatzanlage erforderlich sein, die am Grünen Weg geplant ist. Diese wird teilweise auf Straßenniveau angelegt; es wird aber über der schon vorhandenen Tiefgarage nach Abbruch des bisherigen Marktgebäudes auch ein Parkdeck entstehen. Außerdem wird Lieferverkehr und Ladetätigkeit zur Warenanlieferung des Verbrauchermarktes über die Straße Im Knick erfolgen. Zu vernachlässigen sind die Geräusche technischer Anlagen am Gebäude (z.B. Lüftungsanlagen). Es wurde eine Betriebszeit tags von 6:00 bis 22:00 Uhr in die Berechnung eingestellt; lediglich kleinere Anlieferungen, z.B. für den Backshop, wurden für vor 6:00 Uhr angenommen. Das so geplante Bauvorhaben wurde hinsichtlich der Immissionssituation nach Umsetzung der Planung gutachterlich beurteilt. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Immissionen wird die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen, die folgende Orientierungswerte liefert:

Gewerbelärm	DIN 18005	
	Orientierungswerte	
	tags	nachts
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)

Ohne Nachtnutzung (22:00 bis 6:00 Uhr) werden die Orientierungswerte für die Nachtzeit aufgrund des berechneten Projektes nicht überschritten. Schon einzelne Ladetätigkeiten vor 6 Uhr können aber zu einer Überschreitung der Werte („ungünstigste Nachtstunde“) führen.

Ohne weitere Lärminderungsmaßnahmen ist für die Nutzung am Tage an verschiedenen Immissionspunkten im Randbereich des Sondergebietes mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen. Durch die zu erwartende Ladetätigkeit an der Südseite des geplanten Verbrauchermarktes (Zufahrt über die Straße Im Knick) kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für die dort benachbarte Nutzung (Wohn- /Wohngeschäftshaus) um bis zu 5 dB(A) tags kommen.

Durch die von der Nutzung der Stellplätze zu erwartenden Geräusche sind ohne Regelungen über die Lärmemissionen Pegelüberschreitungen um bis zu 2,9 dB(A) im festgesetzten MI1 über dem geplanten Parkdeck und südlich der offenen Stellplätze (Nordseite des Gebäudes Im Knick 7A, hier bis zu 1,2 dB(A) Überschreitung) zu erwarten.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Verkehrslärm

Die Nichtdurchführung der Planung wird nicht zu einer Verbesserung der Immissionssituation der dort schon ansässigen Wohnbevölkerung führen, da die Beeinträchtigungen ihre Ursache in der gegebenen Lage in der Nähe der Gruppenbührener Straße haben.

Gewerbelärm

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es bei den Emissionen vom Verbrauchermarkt mit dem Stellplatz am Grünen Weg bleiben oder es wird ähnliche Nutzungen geben. Die vorhandene Lärmbelastung durch den offenen Stellplatz und die dort stattfindende Ladetätigkeit wird im Rahmen der Kerngebietsnutzung weiterbestehen. Betroffen sind davon insbesondere die Nutzer im Gebäude Im Knick 7A.

Es würde keine Ladetätigkeit für einen großflächigen Verbrauchermarkt über die Straße Im Knick erfolgen; stattdessen wäre hier mit einer gemischten Grundstücksnutzung zu rechnen.

C.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verkehrslärm

Auf Grund der gegebenen baulichen Situation ist es nicht möglich, durch ausreichende Abstände oder aktive Maßnahmen entlang der Gruppenbührener Straße soweit Schallschutz zu schaffen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 oder die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können. Auch sollen die Baumöglichkeiten genutzt werden, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt,

der nicht aus Schallschutzgründen von einer weiteren baulichen Entwicklung ausgenommen werden soll.

Im größten Teil des Plangebietes ist allgemeine Wohnnutzung aber ausgeschlossen, so dass bei der Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes im Sondergebiet lediglich gesunde Arbeitsverhältnisse und die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Betriebsinhaber, Aufsichtspersonen etc. in die Betrachtung einzustellen sind. Diese Nutzungen haben aber vergleichsweise niedrigere Schutzansprüche als allgemeine Wohnnutzungen und es fällt der Aufenthalt im Freien (Terrassen, Balkone) als zu schützende Bereich aus der Betrachtung. So hat die Gemeinde an diesem lärmvorbelasteten Bereich in der Planung eine weniger für Lärm anfällige Nutzung vorgesehen.

Für die vorhandene Bebauung im „MI2“ an der Gruppenbührener Straße und für die o.g. zu schützenden Nutzungen im Sondergebiet kann die Gemeinde die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen.

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche (siehe Anlage) für die Bemessung des passiven Schallschutzes wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Der vorhandene Gebäudebestand wurde nicht als abschirmendes Element angesetzt (sog. worst case Berechnung). Aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen über die errechneten Lärmpegelbereiche III bis V gemäß DIN 4109 ergibt sich dann für die Außenbauteile der Gebäude das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß.

Anzumerken ist, dass eine Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss. Insofern sind technische Einrichtungen zur Belüftung der Räume entweder mittels schalldämmter Lüftungselemente an den Fenstern oder durch automatische Belüftungssysteme einzubauen.

Weiterhin sind typische Außenwohnbereiche (hier im „MI2“ z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Straße abgewandten Seiten, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude, zulässig.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die zu Grunde gelegten Berechnungsdaten nicht mehr zutreffen oder ein Schallschutz in anderer Weise, beispielsweise durch Ausrichtung der Gebäude oder Errichtung von anderen baulichen Anlagen, erreicht werden kann, so kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

Gewerbelärm

Insgesamt werden bei der Festsetzung des Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ die Belange des Immissionsschutzes dadurch beachtet, dass durch textliche Festsetzung geregelt wird, dass dort nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da über die gutachterliche Beurteilung potentielle Konfliktpunkte relativ klar zu benennen sind, können durch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vermieden werden.

Die Lage des Gebäudes, der Zufahrten und der Stellplätze wird durch zeichnerische Festsetzungen verbindlich geregelt.

Als wesentliche zu erwartende Lärmquellen im Plangebiet sind die offene Stellplatzanlage und das geplant Parkdeck zu nennen. Grundvoraussetzung für deren Nutzung ist die Beschränkung der Nutzungszeit auf die Zeit am Tage zwischen 6:00 und 22:00 Uhr; die Nutzung der darunter liegenden Parkgarage wäre weiterhin möglich. Dies wird als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt.

Darüber hinaus werden andere Festsetzungen zur Reduzierung der Emissionen, die von den Stellplätzen ausgehen und die benachbarte Nutzungen stören könnten, nicht getroffen. Hier bieten sich für den Vorhabenträger verschiedene bauliche oder organisatorische Möglichkeiten, die Emissionen im zulässigen Rahmen zu halten, was im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Durch geschickte Anordnung der Stellplätze oder teilweise Überdachung der Stellplätze können z.B. erhebliche Emissionen vermieden werden.

In Bezug auf die Situation an der Straße Im Knick und die dort geplante Ladetätigkeit wird als Maßnahme des Immissionsschutzes festgesetzt, dass offene Ladebereiche im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ nicht zulässig sind. Der Ladebereich kann so z.B. Teil des Gebäudes sein und mit einem Tor während der Ladetätigkeit geschlossen werden. Andere bauliche oder technische Möglichkeiten der Anlieferung können genutzt werden, wenn nachgewiesen wird, dass den Belangen des Lärmschutzes entsprochen wird. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse kommen Maßnahmen wie Einhaltung größerer Abstände im Sondergebiet oder im benachbarten M12 nicht in Frage.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das Pastorat befindet sich in ca. 80 m Entfernung und die Kirche in ca. 110 m Entfernung zur Straße Im Knick. Die Umgebung der Baudenkmale ist bereits durch enge innerörtliche Bebauung, auch aus der jüngeren Vergangenheit, geprägt.

In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Für die Grundstücke, die vorhandenen Gebäude und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das nun an der Straße Im Knick mögliche Gebäude füllt eine schon früher bebaute innerörtliche Lücke. Mit einer Höhenentwicklung von 8,5 m bzw 11 m fügt sich das Gebäude in seine Umgebung ein, so dass es nicht zu einer die Umgebung der Baudenkmale erheblich beeinträchtigenden Bebauung kommen wird. Dass insgesamt in der Flächenausdehnung ein verhältnismäßig großer Baukörper zulässig ist, wird sich auf die Erscheinung der Kulturdenkmale nicht erheblich nachteilig auswirken, da sich das Gebäude nach Norden erstrecken und damit nicht die Umgebung der Baudenkmale betreffen wird. Es handelt sich auch nicht um eine grenznahe Bebauung, da die Straße Im Knick noch dazwischen liegt und eine Zäsur bildet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet im Ortsmittelpunkt Ganderkesees befindet. An solcher Stelle finden üblicherweise die Entwicklungen der Einzelhandelsinfrastruktur statt, wie sie durch die in Re-de stehenden Bauleitplanungen vorbereitet werden. Kirchen und deren Einrichtungen befinden sich gleichfalls überwiegend in der Mitte von Or-

ten. Es ist also ein einträgliches Miteinander von alten und neuen Nutzungen im Ortskern herzustellen, soweit dies nach Lage der Dinge geboten und möglich ist. Dies ist im vorliegenden Fall auch gewährleistet.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation.

C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

C.2.4.1 Bestandsaufnahme

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit schon im Trennsystem in die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Ganderkesee entsorgt. Die bereits bebauten Grundstücke sind an das Kanalnetz angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser wird in den Regenwasserkanal in der Gruppenbührener Straße geleitet, dessen Kapazitäten allerdings weitgehend ausgeschöpft sind.

Auf dem Gelände der Gärtnerei befinden sich einige alte Bahnschwellen, die zu Dekorationszwecken für Blumenbeete genutzt wurden. Diese Bahnschwellen sind vom neuen Grundstückseigentümer bei der Räumung des Grundstücks fachgerecht zu entsorgen.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg. Gewerbeabfälle sind von den Gewerbetreibenden selbst ordnungsgemäß zu entsorgen.

C.2.4.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Zur Planung der Entwässerung der Grundstücke, Straßen und Wege wurde ein gesondertes Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Da der Regenwasserkanal in der Gruppenbührener Straße bereits weitgehend ausgelastet ist, ist für die bei der Umsetzung der Planung zu erwartenden Regenmengen zu prüfen, inwieweit eine Möglichkeit zur Regenwasserversickerung oder zur Rückhaltung erforderlich ist.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes wird weiterhin entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Oldenburg erfolgen.

C.2.4.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung fallen keine zusätzlichen Regenwassermengen an, die im Gebiet zu berücksichtigen wären. Die schon jetzt angespannte Situation in der Regenwasserkanalisation würde aber auch nicht verbessert, wenn die Planung nicht durchgeführt wird.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Beibehaltung der Zielsetzung, die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit entsprechenden Stellplätzen an der Gruppenbührener Straße zu ermöglichen und dabei den Gebäudebestand in den nun festgesetzten Mischgebieten zu erhalten, ergibt sich eine andere Planungsmöglichkeit lediglich in einer Verschiebung der überbaubaren Fläche an den Grünen Weg und Anordnung der Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes. Daraus ergäben sich aber keine wesentlich anderen Auswirkungen auf die Umwelt.

Eine wesentliche Verringerung der Baudichte ist an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, dessen Flächen dementsprechend einer intensiven Nutzung zugeführt werden sollen. Eine stärkere Durchgrünung des Gebietes würde ggfs. eine punktuelle Verbesserung für die Umwelt mit sich bringen, indem der Bestand von Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Kleinklima bereichert bzw. verbessert würde. Diese Verbesserung hätte allerdings sehr beschränkte Wirkung, da Verbindungen zur Landschaft oder zu nennenswerten Grünstrukturen im Ort nicht gegeben sind.

C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

C.2.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie aufgrund zu erwartender erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Dabei können nicht alle schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen erfasst und bewertet werden. Es können nur Schutzgüter mit besonderer Bedeutung (im natürlichen und kulturellen Sinne) betrachtet werden. Solche Umweltkomplexe kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor, so dass erheblich nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

Eine Sonderrolle nimmt dabei der Mensch als Schutzgut ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die in den betroffenen Raum wirken, sind vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen zu berücksichtigen.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

Verkehrslärm und Gewerbelärm

Siehe schalltechnisches Gutachten

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.3 Überwachung

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

Darüber hinaus wird die Gemeinde die von Behörden oder Verbänden bekannt gegebenen Informationen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zum Anlass nehmen, zu prüfen, ob Überwachungsmaßnahmen bzw. Kontrollen erforderlich werden.

C.3.4 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 wird in der Gemeinde Ganderkesee im Ortskern von Ganderkesee an der Gruppenbührener Straße die Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in einem nun festgesetzten Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ermöglicht. Der größte Teil des Plangebietes wurde bisher von einer Gärtnerei mit größerem Bestand an Gewächshäusern genutzt; westlich davon befindet sich der Einzelhandelsbetrieb an seinem bisherigen Standort in einem Gebäudekomplex am Markt. Durch die Aufgabe der Gärtnereinutzung kann innerhalb des Ortskernes eine Verlagerung und Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes erfolgen. Teile des bisherigen Marktgebäudes sollen entfernt werden. Der verbleibende Gebäudeteil direkt am Markt und ein Wohnungsgeschäftshaus an der Ecke Gruppenbührener Straße /Im Knick sollen erhalten werden und wurden mit dieser Vorgabe in der Planung berücksichtigt. In diesen Planteilen wurde als Art der Nutzung Mischgebiete festgesetzt. Für das Mischgebiet am Markt gelten örtliche Bauvorschriften weiter, die im Zusammenhang mit dem bisher hier rechtsverbindlichen Bebauungsplan erlassen wurden.

Auf einer überbaubaren Fläche nahe dem Kreuzungsbereich Gruppenbührener Straße/Urneburger Straße kann nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes der Verbrauchermarkt mit einer Grundfläche von bis zu 5200 qm und einer Höhe von 8,5 bis 11,0 m neu errichtet werden. Es werden auch Festsetzungen über die Beschränkung von Warensortimenten und Verkaufsflächen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkungen auf die Umwelt haben. Südlich des Grünen Weges sind ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Eine vorhandene Tiefgarage soll weiter genutzt werden, darauf kann ein Parkdeck entstehen. Für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten erlaubt der Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von 1,0. Die Erschließung des Sondergebietes für Pkw ist am Grünen Weg festgesetzt. Die Warenanlieferung wird von der Straße Im Knick erfolgen. Direkte Zufahrten zur Gruppenbührener Straße werden im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, in dem kaum natürlicher Bestand vorhanden ist. Besonders unter Berücksichtigung bereits bestehender Baurechte im Plangebiet wird es nur zu unwesentlich weitergehenden Eingriffen in den Naturhaushalt kommen, so dass keine Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes erforderlich sind.

Durch die Lage an der stark befahrenen Gruppenbührener Straße und die Nutzung des Verbrauchermarktes mit Parkplatz sind die Belange des Menschen und seiner Gesundheit in der Planung zu berücksichtigen. Im größten Teil des Plangebietes wird eine allgemeine Wohnnutzung, die besonders vor Immissionen zu schützen ist, ausgeschlossen. Um darüber hinaus gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen, werden im Plan die Bereiche festgesetzt, in denen erhöhte Anforderungen zum Schallschutz an Gebäuden gestellt werden. Um erhebliche Immissionen vom Betrieb des Verbrauchermarktes (Stellplätze, Anlieferung) für die Umgebung in der besonders schutzwürdigen Nachtzeit zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nachts (22 – 6 Uhr) kein Ladebetrieb zulässig ist und die offene Stellplatzanlage in dieser Zeit nicht genutzt werden darf. Ob weitere Einzelmaßnahmen in Bezug auf die Stellplätze zum Schallschutz erforderlich sind, wird in der konkreten Vorhabenplanung zur Baugenehmigung zu klären sein. Bei der Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, dass solche Maßnahmen möglich sind und eine Umsetzung der Planung möglich ist, ohne dass Immissionskonflikte entstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,2 ha, davon werden ca. 1,23 ha als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ festgesetzt.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sondergebiet	12.330
Mischgebiet 1	865
Mischgebiet 2	1.153
Verkehrsflächen	8.468
Σ	22.816

D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 222 (99. Änderung des Flächennutzungsplans) der Gemeinde Ganderkesee, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, Oktober 2009

D.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 222 öffentlich in der Zeit vom 18.02.2011 bis zum 18.03.2011 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 28.07.2011

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 222 erneut öffentlich in der Zeit vom 20.04.2011 bis zum 04.05.2011 ausgelegen.

gez. A. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den . 28.07.2011

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 222 in der Sitzung am 30.06.2011 beschlossen.

gez. A. Gerken-Klaas

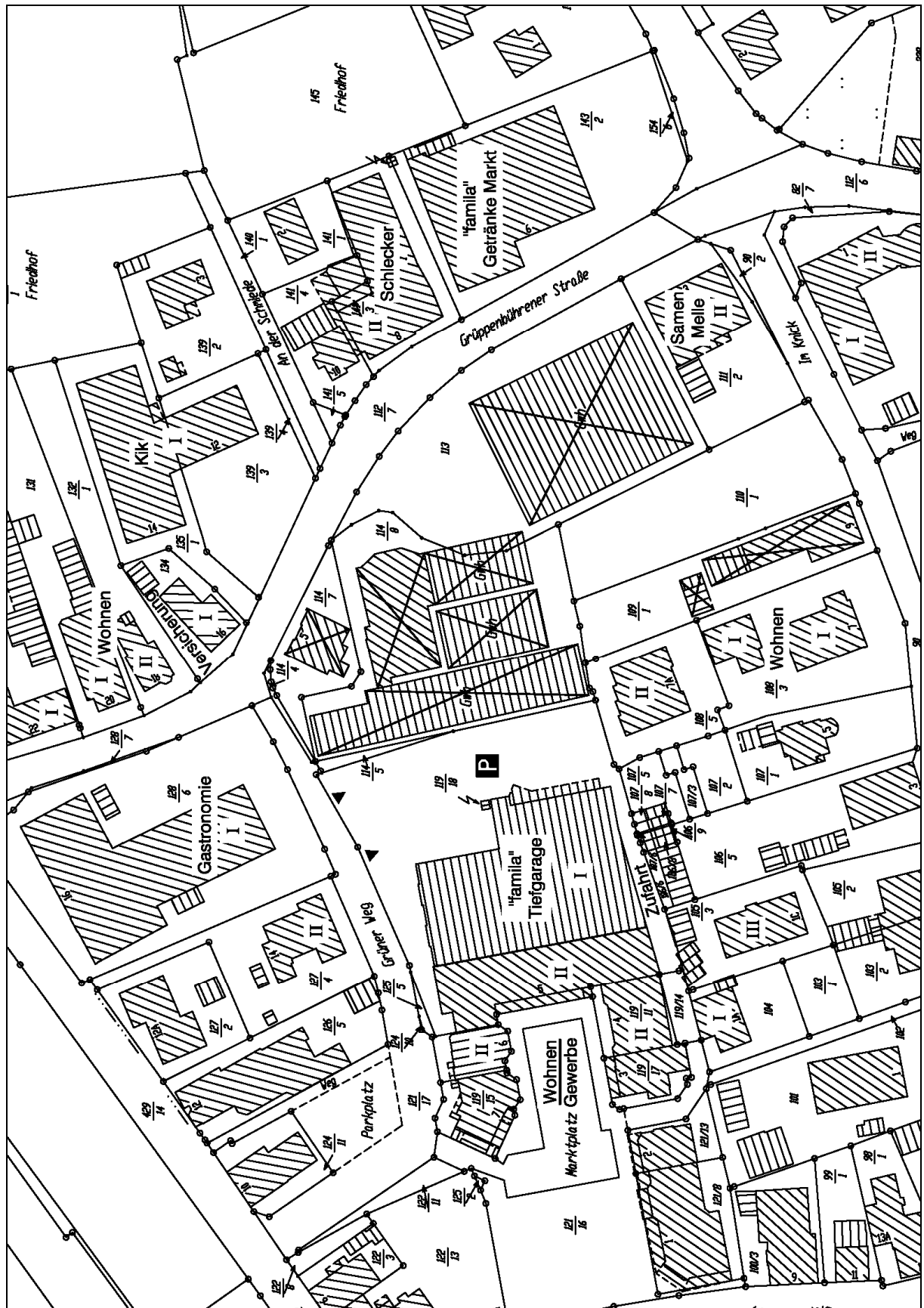
Ganderkesee, den 28.07.2011

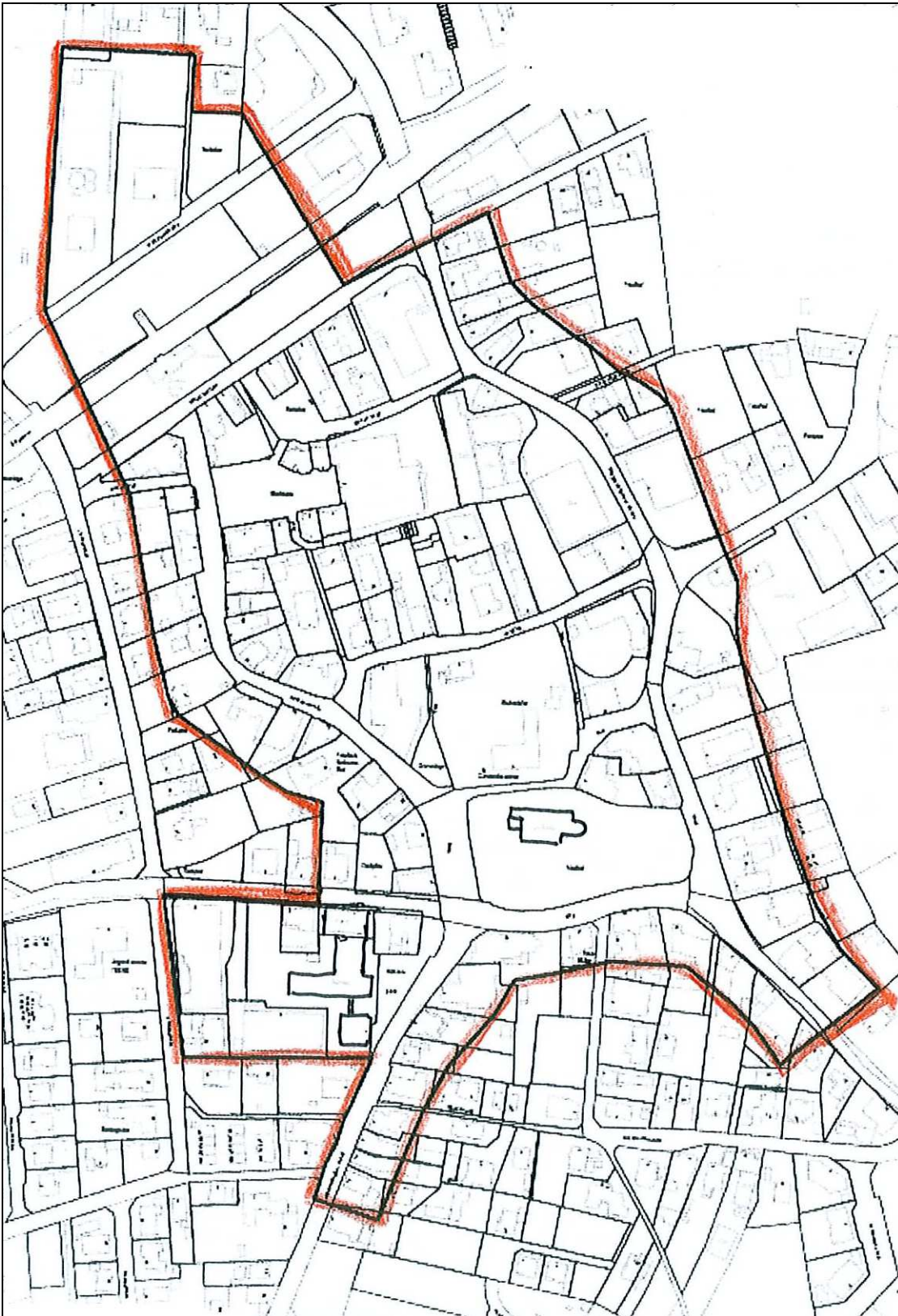
.....

Bürgermeisterin

ANHANG

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

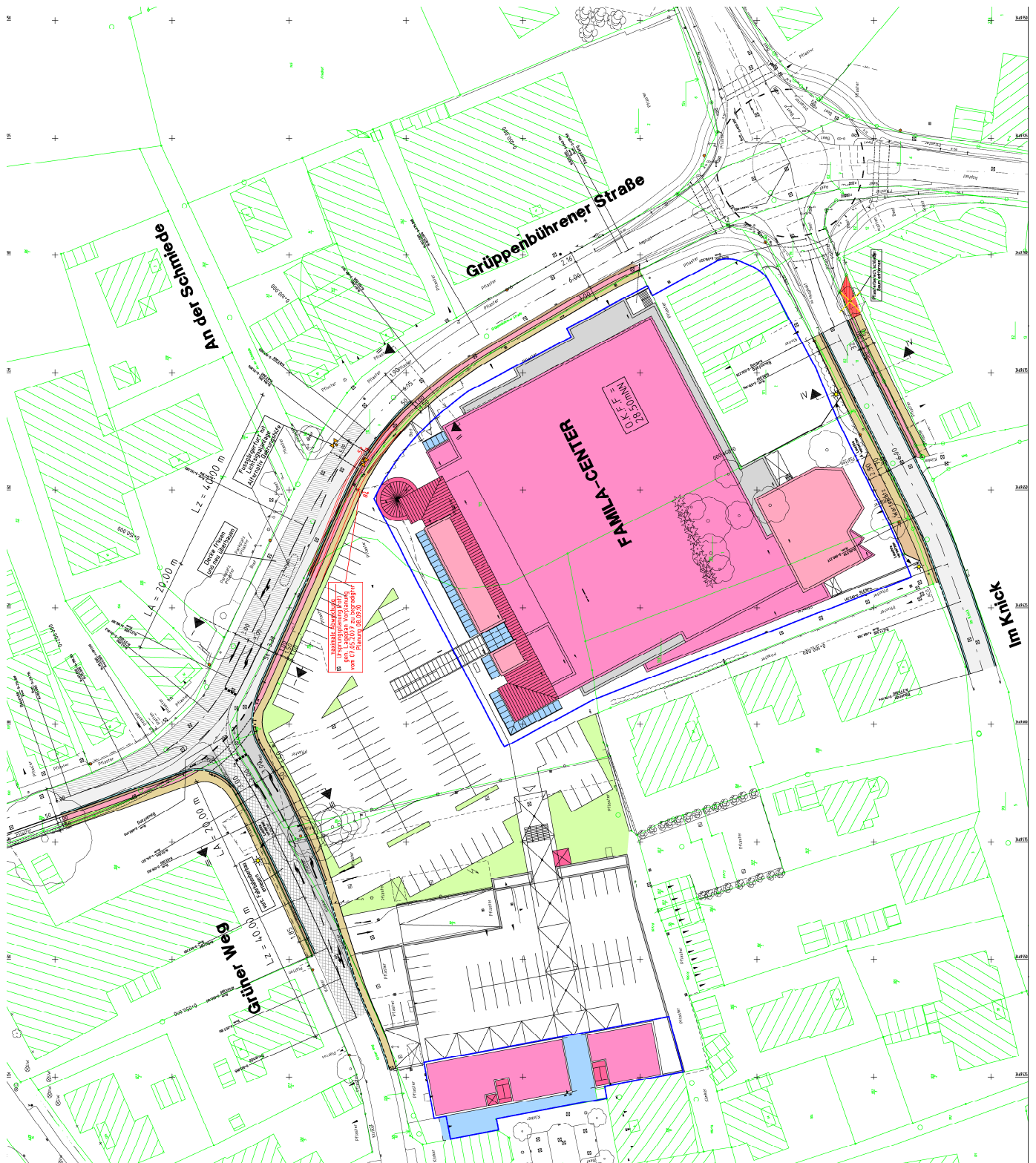


Zentraler Versorgungsbereich (Einzelhandelskonzept Ganderkesee GMA 2010)

Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept Ganderkesee GMA 2010)**Sortimentsliste für Ganderkesee**

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter) Getränke, Reform-, Tabakwaren ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren ▪ Apotheker-, Sanitätswaren ▪ Schnittblumen ▪ Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften ▪ Bücher ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme ▪ Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Elektrokleingeräte ▪ Computer und Zubehör ▪ Telekommunikation und Zubehör ▪ Ton-/ Bildträger, Unterhaltungssoftware ▪ Haus- und Tischwäsche ▪ Musikalien ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel ▪ Bild / Rahmen, Kunstgegenstände ▪ Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras ▪ optische Waren, Akustik ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Baby- und Kinderartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebewesen, Tiernahrung, zoologischer Bedarf ▪ Elektrogroßgeräte ▪ Möbel, Küchen-, Büro-, Gartenmöbel ▪ Antiquitäten ▪ Bad- / Sanitäreinrichtungen ▪ Bettwaren, Matratzen ▪ Gardinen und Zubehör ▪ Leuchten ▪ Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Fliesen, Werkzeuge, Rollläden, Markisen ▪ Pflanzen, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege, Düngemittel, Torf, Erde, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Holz ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Farben, Tapeten ▪ Auto- und Motorradzubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Reitartikel und Zubehör ▪ Sportgeräte (inkl. Angelgeräte und Zubehör)
Quelle: GMA-Empfehlungen 2009.	

Entwurf Neubau Famila
Entwurf Ausbau Gruppenbührener Straße



Übersichtsplan Lärmpegelbereiche

