

ORIGINAL

Bearbeitungsstand: 02.04.1992

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - GANDERKESEE

(NEUAUFSTELLUNG)

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planung

Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zwischen dem Schlattenweg und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe in der Ortslage Ganderkesee wird seit dem Jahre 1962 geleitet durch den Bebauungsplan Nr. 3 - Schlattenweg der Gemeinde Ganderkesee. Aufgrund dieses Bebauungsplanes erfolgte in den Jahren nach 1962 die planmäßige Erschließung und Bebauung der in diesem Bereich vorhandenen Flächen. Heute sind - bis auf wenige Ausnahmen - alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bebaut.

Kleinere Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 3 (alter Fassung) wurden bereits im Zuge der Neuaufstellung benachbarter Pläne geändert, indem die Geltungsbereiche überlagert wurden. Dies betrifft die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 - Ganderkesee und des Bebauungsplanes Nr. 18A - Ganderkesee. Im wesentlichen blieb jedoch der Bebauungsplan Nr. 3 seit seiner Aufstellung unverändert.

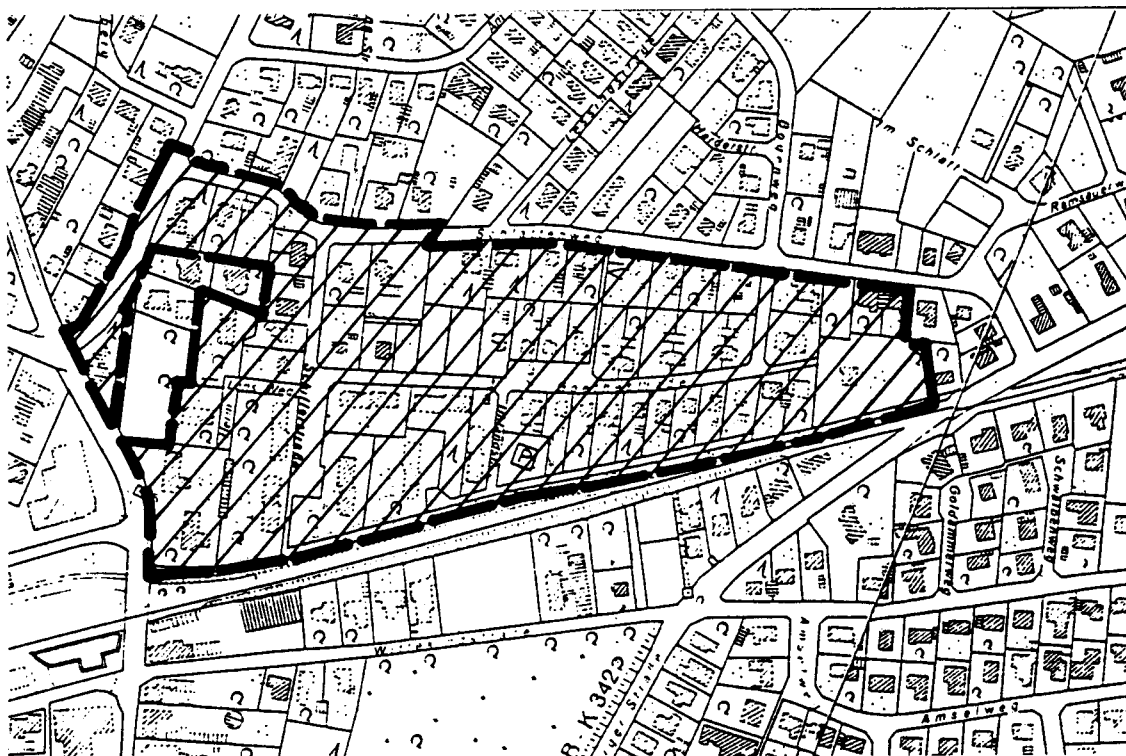
Seit neuerem mußte nun die Gemeinde Ganderkesee erkennen, daß die seinerzeit getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Bebauungstiefe und der Geschossigkeit nicht mehr mit den heutigen Wohnbedürfnissen der im Planungsgebiet lebenden Menschen in Einklang stehen. Außerdem sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich getroffen worden. Es gibt einzelne Grundstücke, für die Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen nicht festgesetzt sind. Hier stellt sich für die Gemeinde Ganderkesee die Aufgabe, Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer und Baugenehmigungsbehörde zu schaffen.

Aus den genannten Gründen hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 neu aufzustellen. Der neue Plan erhält die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 3 - Ganderkesee". Grundlegende Eingriffe in die gewachsene Nutzungsstruktur im Planungsgebiet sind dabei nicht vorgesehen, der vorhandene Bestand soll vielmehr gesichert werden. Verbessert werden sollen auch die Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude und zur Bebauung der noch verbliebenen Baulücken.

2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) umfaßt das Gebiet zwischen dem Schlattenweg und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe in der Ortslage Ganderkesee. Im Westen wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Brünner Weg und die Gruppenbührener Straße, außerdem befindet sich hier der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 - Ganderkesee. Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18A an.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) kenntlich gemacht:



(Übersichtskarte M = 1:5000)

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplanung

Im folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 des Landkreises Oldenburg erläutert, soweit sie im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee von Bedeutung sind.

Die Gemeinde Ganderkesee ist Bestandteil des Schwerpunktraumes Bremen/Unterweser. (vgl. RROP, zeichner. Darstellung)

"In den Schwerpunkträumen sollen Schwerpunkte für Arbeits- und Wohnstätten vorrangig gesichert und entwickelt werden."
(RROP, S. 9)

"Ziel ist ein möglichst großes Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten " (RROP S. 9)

Darüberhinaus gehört die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen/Unterweser. (vgl. RROP, S. 23)

"Diese Gebiete haben zugleich notwendig werdende Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum zu übernehmen. In ihnen sind deshalb Entlastungsorte unter Erhaltung der dem Verdichtungsraum zugeordneten Landschaft zu entwickeln." (RROP, S. 23)

Aus den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1981 ist keine Notwendigkeit für Veränderungen der bestehenden Nutzungsstruktur im Planungsgebiet abzuleiten. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat dies auch nicht zum Gegenstand, sie steht im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in seiner zur Zeit wirksamen Fassung enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 die Darstellung einer Wohnbaufläche, das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 bis 0,8 (im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 0,3 bis 0,6) dargestellt. Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, entlang der Gruppenbührener Straße und des Brüninger Weges, ist im Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche dargestellt, das allgemeine Maß der baulichen Nutzung ist hier mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 bis 0,8 dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) sind aus diesen Darstellungen entwickelt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Zur Zeit ist für das Planungsgebiet der Bebauungsplan Nr. 3 - Schlattenweg der Gemeinde Ganderkesee aus dem Jahre 1962 rechtsverbindlich. Darin ist als Nutzungsart nahezu auf allen Grundstücken "Wohngebäude", sowie an einer Stelle "Ladengeschäft" festgesetzt. Grund- oder Geschoßflächenzahlen sind im zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In der Osthälfte des Plangebietes ist ein Vollgeschoß ($Z = I$), im Westteil sind zwei bis drei Vollgeschosse ($Z = II$ und $Z = III$) zwingend vorgeschrieben. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 3 (alter Fassung) ein Zufahrtsverbot zur Gruppenbührener Straße, die örtlichen Straßenverkehrsflächen, vorgeschriebene Anpflanzungen sowie für Teilbereiche im Westen des Planungsgebietes die Festsetzung einer "halboffenen

Bauweise". Auf einem Großteil der Baugrundstücke werden durch den bestehenden Bebauungsplan Flächen für Nebengebäude und Garagen festgesetzt, eine verbindliche Festsetzung von Einstellplätzen und einer Sammelgarage sowie eines Kinderspielplatzes kommt hinzu.

Die bestehenden Festsetzungen sollen nunmehr im Zuge der Neuaufrstellung auf ihre Erforderlichkeit hin überprüft und - soweit nötig - ergänzt werden. Dabei ist selbstverständlich eine Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung vorzunehmen. Da die Bebauung des Planungsgebietes weitgehend abgeschlossen ist, muß eine inhaltliche Anpassung der Festsetzungen vorgenommen werden, um die entstandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur abzusichern.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr. 18, im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 18A an. Im Westen umschließt der Bebauungsplan Nr. 3 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119. Die Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 18A setzen in ihren Geltungsbereichen Allgemeine Wohngebiete fest, der Bebauungsplan Nr. 119 enthält die Festsetzung eines Mischgebietes.

3.4 Sonstige Planungen

Die Gemeinde Ganderkesee hat für ihren Ortskern Vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB durchgeführt. Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) erstreckt sich in das Gebiet dieser Vorbereitenden Untersuchungen. Dabei handelt es sich im wesentlichen um die Flurstücke 440/55 und 476/77. Bei der im Ergebnis vorgeschlagenen Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind diese Flächen allerdings dann außen vor geblieben. Im Städtebaulichen Rahmenplan für den Ortskern wird der Bereich als Wohngebiet mit bis zu zweigeschossiger Bebauung angesprochen. Die tatsächlich vorhandene Bebauung weist jedoch zum Teil auch vier Vollgeschosse auf. Außerdem ist in dem erwähnten Rahmenplan für den Ortskern auf dem Flurstück 476/77 eine Baumreihe bzw. Baumgruppe entlang der Gruppenbührener Straße eingezeichnet, der eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

Weitere Planungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) zu berücksichtigen wären, zum Beispiel Entwicklungsplanungen oder Fachplanungen, liegen nicht vor.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) bietet sich dem Betrachter als ein ausschließlich durch die Wohnnutzung geprägter Bereich dar. Bis vor kurzem bestand noch ein kleinerer Gewerbebetrieb am Schlattenweg; dieser wurde jedoch endgültig aufgegeben, lediglich das Grundstück und die Gebäude deuten noch auf die frühere Gewerbetätigkeit hin. Außerdem gibt es an der Goethestraße einen Heißmangelbetrieb sowie eine Freiberuflerpraxis an der Ecke Schlattenweg/Brüninger Weg.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Planungsgebiet ist uneinheitlich. Im mittleren Teil des Gebietes gibt es eine offenbar von einem Bauträger in den 60er Jahren errichtete Siedlung aus gleichartigen Einfamilienhäusern. Diese Gebäude weisen dieselbe Größe und Baugestaltung auf, auch die zugehörigen Grundstücke sind nahezu einheitlich bemessen. Es handelt sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser, diese werden ergänzt um drei ähnlich gestaltete Doppelhäuser. Alle Wohnhäuser in dieser Siedlung haben ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß unter dem steil geneigten, ohne Kniestock ausgeführten Satteldach.

Der Westteil des Planungsgebiets hingegen ist durch eine ebenfalls aus den 60er Jahren stammende Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Bereich des Hermann - Löns - Weges wurde diese Bebauung später noch durch mehrere viergeschossige Mehrfamilienhäuser ergänzt.

Die darüber hinaus verbleibenden Grundstücke im Planungsgebiet sind zum Teil mit älterer Bausubstanz belegt (zum Beispiel an der Einmündung Schlattenweg/Brüninger Weg), zum Teil wurden sie erst während der letzten zehn Jahre bebaut.

Unbebaute Grundstücke gibt es nur noch in sehr geringer Zahl, diese und die sonstigen privaten Freiflächen im Planungsgebiet werden durchweg gärtnerisch genutzt (Terrassen, Zier- und Nutzgärten, bei Mehrfamilienhäusern Abstandsgrün), oder sie dienen als Stellplätze bzw. Stellplatzzufahrten.

Auch die nähere Umgebung des Planungsgebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Außerdem ist an der Nordseite des Schlattenweges noch ein Klempnerbetrieb ansässig. Im Süden und Westen des Planungsbereiches wirken die Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe und die Gruppenbührener Straße (Bundesstraße 212) als städtebauliche Zäsuren.

Jenseits der Bahn an der Urneburger Straße und Wittekindstraße ist eine gemischte Nutzungsstruktur anzutreffen in der allerdings das Wohnen eindeutig überwiegt. An Gewerbebetrieben gibt es dort eine Tischlerei und Zimmerei an der Wittekindstraße sowie eine Holzhandlung an der Ecke Gruppenbührener Straße/Wittekindstraße.

Die Gebäude und Freiflächen der Holzhandlung sind zur Nordseite, also zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hin, durch eine geschlossene, etwa drei bis vier Meter hohe Wand abgeschirmt. Emissionen aus diesem Betrieb in das Planungsgebiet hinein sind nicht zu befürchten.

Anders der erwähnte Tischlerei- und Zimmereibetrieb. Hier ist aufgrund der geringen Entfernung zum Planungsgebiet und wegen der nicht vorhandenen Abschirmung der gewerblichen Schallemissionen (keine Lärmschutzwand o.ä. vorhanden) damit zu rechnen, daß Geräusche auch jenseits der Bahn wahrzunehmen sind.

Auf der Westseite der Gruppenbührener Straße befindet sich ein größerer Supermarkt sowie eine Tankstelle mit Autowaschanlage und Kfz - Werkstatt. Insbesondere aufgrund des Zu- und Abgangsverkehrs zu diesen Anlagen ist mit einer gewissen Beeinträchtigung der westlichen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 3 durch Verkehrslärm zu rechnen.

Diese Immissionen treten allerdings zurück im Vergleich zu den Geräuschbelastungen, die durch den Zugverkehr auf der erwähnten Bundesbahnstrecke und vor allem durch den Fahrzeugverkehr auf der Gruppenbührener Straße selbst für das Planungsgebiet entstehen. Auch die Lärmbelastung des Gebietes durch die Urneburger Straße (Kreisstraße 342) ist in die Betrachtung einzubeziehen.

Um die Belastungen durch Schienenverkehrslärm im Planungsgebiet zu beurteilen, wurde eine Grobabschätzung anhand des "Vereinfachten Ermittlungsverfahrens" (Anhang zur DIN 18005) durchgeführt. Die dafür notwendigen Eingangsdaten hinsichtlich des Zugverkehrs wurden von der Deutschen Bundesbahn (Bahnhof Delmenhorst) bereitgestellt. Hinsichtlich des Straßenverkehrs lagen sie der Gemeinde Ganderkesee ohnehin vor. Hier wurde zur Beurteilung der gegebenen Verhältnisse auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurückgegriffen.

Der Zugverkehr auf der Bahnstrecke ist vergleichsweise gering, es handelt sich um eine Nebenstrecke. In der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr wird diese Strecke werktags von 16 Personenzügen und vier Güterzügen befahren. Außerdem fahren in der Zeit von 5:00 Uhr bis 6:00 Uhr zwei weitere Züge am Planungsgebiet vorbei. An Sonntagen fahren keine Züge. Die Fahrgeschwindigkeit in Höhe des Planungsgebietes liegt nach Auskunft der Deutschen Bundesbahn bei etwa 80 km/h. Die Berechnungen wurden für einen Abstand von 30 Metern zwischen dem Immissionsort und der Mitte des Gleises durchgeführt.

Bei einer maßgeblichen Zuggattungslänge von 70 m (tags) und 130 m (nachts) und unter Berücksichtigung eines Abzuges von 5 dB(A) für den eigenen Gleiskörper der Strecke ergibt sich ein Mittelungsspiegel von 50 dB(A) am Tage und 53 dB(A) in der Nacht. Der höhere Nachtpegel entsteht, weil die Züge, die während der Nachtzeit verkehren, beide in der Zeit von 5:00 Uhr bis 6:00 das Planungsgebiet passieren.

Die Abschätzung der Emissionen hat ergeben, daß die im Beiblatt zur DIN 18005 angegebenen Immissions - Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tage in einem Abstand von 30 Metern bis zum Gleis nicht überschritten werden. In der letzten Nachtstunde (5:00 bis 6:00 Uhr) allerdings liegen die rechnerisch ermittelten Lärmwerte über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Die künftige Entwicklung des Zugverkehrs auf der Bahnstrecke Delmenhorst - Hesepe ist derzeit nicht abzusehen. Bereits seit einigen Jahren ist die Deutsche Bundesbahn bestrebt, den Personenverkehr einzustellen. Aus dem Einzugsbereich der Strecke haben sich hingegen Stimmen zu Wort gemeldet, die für einen Erhalt und sogar für eine Erweiterung und Modernisierung des Personenverkehrs eintreten.

Für den Bebauungsplan Nr. 3 - Ganderkesee bedeutet dies, daß mit den Schienenverkehrsemissionen auch in Zukunft gerechnet werden muß, und daß im Bebauungsplan Vorsorge zu treffen ist, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet nach Möglichkeit gerecht zu werden.

Die Belastung des Planungsgebietes durch Straßenverkehrslärm ist ebenfalls erheblich. Für die Urneburger Straße (K 342) wurde in der nachfolgend dargelegten Berechnung eine maßgebliche stündliche Verkehrsstärke von 330 Kfz/h bei 10 % LKW - Anteil (tags) und 44 Kfz/h bei 5 % LKW - Anteil (nachts) zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein Pegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht in 25 Metern Abstand von der Straßenmitte. Diesen Werten sind noch Zu- bzw. Abschläge hinzuzurechnen für die tatsächlich zugelassene Höchstgeschwindigkeit, die Fahrbahnbeschaffenheit (Bahnkreuzung), die tatsächliche Entfernung zwischen Straße und Immissionsort und für die Bodendämpfung.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß in 30 Metern Abstand von der Fahrbahnmitte der Urneburger Straße (Freifläche auf dem Flurstück 515/2) mit einem Beurteilungspegel von tagsüber 61 dB(A) und nachts 50 dB(A) zu rechnen ist. Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Immissionsort und Straße um zehn Meter würde den Beurteilungspegel etwa um 1 dB(A) herabsetzen. Mit den berechneten Werten werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, wie auch die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 überschritten.

Noch gravierender sind die vorhandenen Lärmbelastungen im Bereich der Gruppenbührener Straße. Hier muß eine maßgebliche stündliche Verkehrsstärke von 650 Kfz/h bei 10 % LKW - Anteil (tags) und 120 Kfz/h bei 10 % LKW - Anteil (nachts) zugrunde gelegt werden. Daraus ergibt sich ein Pegel von 68 dB(A) am Tage und 61 dB(A) in der Nacht in 25 Metern Abstand von der Straßenmitte. Diesen Werten sind noch Zu- bzw. Abschläge hinzuzurechnen für die tatsächlich zugelassene Höchstgeschwindigkeit, die Fahrbahnbeschaffenheit (Bahnkreuzung), die tatsächliche Entfernung zwischen Straße und Immissionsort und für die Bodendämpfung.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß in acht Metern Abstand von der Fahrbahnmittle der Gruppenbührener Straße (Haus Nr. 30) mit einem Beurteilungspegel von tagsüber 74 dB(A) und nachts 64 dB(A) zu rechnen ist. In 18 Metern Entfernung von der Straßenmitte (Wohnhaus Hermann - Löns - Weg 6) ist mit einem Beurteilungspegel von tagsüber 67 dB(A) und nachts 60 dB(A) zu rechnen. Mit den berechneten Werten werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, wie auch die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 erheblich überschritten.

Es muß außerdem darauf hingewiesen werden, daß für die obigen Berechnungen im Bereich der Gruppenbührener Straße die außerdem noch vorhandenen Schallemissionen der Tankstelle und des Supermarktes auf der Westseite der Straße sowie der Bahnhofsanlagen (Freiladegleis) aus Gründen der Vereinfachung unberücksichtigt geblieben sind.

4.2 Ortsbild

Das Ortsbild im Planungsgebiet ist von erheblichen Kontrasten in der Baustruktur und Baugestaltung bestimmt. Der Siedlungsbereich in der Mitte des Gebietes (vgl. Anhang) ist - hinsichtlich der Gebäudeform und der Auswahl der Baumaterialien - weitgehend homogen gestaltet. Auch die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser vermitteln durch ihre einheitliche und schlichte Gestaltung den typischen Eindruck des Geschoßwohnungsbaus der 60er Jahre. An beiden Baugebieten ist abzulesen, daß sie offensichtlich aus einer Hand geplant und errichtet wurden. In ihrer einheitlichen Gestaltung verleihen sie dem Gebiet einen eigenständigen städtebaulichen Charakter.

Die auf den restlichen Grundstücken inzwischen entstandene Bebauung weist einen solchen Charakter nicht auf, sie orientiert sich gestalterisch auch nicht an der oben beschriebenen Bebauung.

Wichtigen Anteil an der Ausprägung des Ortsbildes hat der vor allem im Westteil des Planungsgebietes vorhandene, gut ausgeprägte Bestand großkroniger, älterer Laubbäume. Diese Bäume wurden zum Teil nach Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser in den 60er Jahren angepflanzt, zum Teil waren sie schon vor der planmäßigen Bebauung des Gebietes vorhanden. Die Sicherung dieses Baumbestandes ist notwendig, wenn das Ortsbild sich auch künftig positiv entwickeln soll.

4.3 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee liegt inmitten der Ortslage Ganderkesee. Nahezu alle Grundstücke sind bebaut, die privaten Freiflächen werden im Zusammenhang mit der Wohnnutzung intensiv durch die Bewohner des Gebietes in Anspruch genommen.

Die Intensität der Inanspruchnahme der privaten Freiflächen differiert in Abhängigkeit von der Baustruktur innerhalb des Planungsgebietes. Die Freiflächen auf den Einfamilienhausgrundstücken sind überwiegend als Gemüse- oder Ziergärten gestaltet. Außerdem werden hier erhebliche Flächen als Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen genutzt. Die dem Geschosswohnungsbau zugeordneten Freiflächen müssen hingegen zumeist als "Abstandsgrün" angesprochen werden. Sie dienen aber gelegentlich auch als Liegewiese und werden vor allem von den Kindern intensiv zum Spielen genutzt.

Die noch verbliebenen, unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden ebenfalls recht intensiv gärtnerisch genutzt, dort gibt es nahezu ausschließlich Nutzgärten und Zierrasenflächen.

Entlang der Bundesbahnstrecke befindet sich ein im Eigentum der Gemeinde Ganderkesee stehender Grundstücksstreifen, der im Teilabschnitt westlich des Parkplatzes an der Uhlandstraße vollständig von einer etwa 20 bis 30 Jahre alten Gehölzpflanzung eingenommen wird. Dieses Gehölz besteht überwiegend aus standortgerechten, heimischen Arten und bietet einen guten Sichtschutz zwischen den nördlich anschließenden privaten Hausgärten und der Bahn. Eine Schallschutzfunktion kann diesem Gehölz aufgrund seiner geringen Tiefe allerdings kaum beigemessen werden. Zwischen den Bäumen verläuft ein Trampelpfad, eine Durchgangsmöglichkeit zur Urneburger Straße (in Höhe des Bahnüberganges) besteht allerdings nicht. An mehreren Stellen ist zu erkennen, daß aus den Privatgärten Grünabfälle in das Gehölz verbracht und dort abgelagert wurden. Der Eindruck dieser Fläche ist bei näherer Betrachtung weniger gut, ihre Wertigkeit für den Naturhaushalt liegt allein in der Bedeutung des Gehölzbestandes. Westlich der Uhlandstraße verlaufen auf dem gemeindeeigenen Grundstücksstreifen Geh- und Radwege mit begleitender Gehölzbepflanzung. Außerdem wurden Kinderspielplätze auf dieser Fläche angelegt.

4.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes von außen erfolgt über den Schlattenweg und den Brüninger Weg. Vom Schlattenweg kann man über die Urneburger Straße (K 228) direkt den Ortskern von Ganderkesee - aber auch die Autobahn A 28 zwischen Delmenhorst und Oldenburg erreichen. Über den Brüninger Weg ist die Gruppenbührener Straße (B 212) zu erreichen, die Ganderkesee in Nord - Süd - Richtung durchquert und einen Anschluß in Richtung Autobahnen A 1 und A 28 herstellt.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes ist durch die vorhandenen Anliegerstraßen (Goethestraße, Schlattenweg, Schillerstraße, Uhlandstraße und Hermann - Löns - Weg) gewährleistet.

Die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs befahren die Gruppenbührener und Urneburger Straße, der Anschluß des Gebietes an den ÖPNV ist also gegeben. Auch der Bahnhof Ganderkesee ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

4.5 Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee liegt zentral innerhalb der Ortslage Ganderkesee. Die Güter und Dienstleistungen des täglichen - teilweise auch des gehobenen - Bedarfes sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Der Ortskern von Ganderkesee beginnt direkt südlich der Bahnlinie Delmenhorst - Hesepe. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in nächster Nähe im Bereich der Straße Am Steinacker vorhanden. Um diese Einrichtungen zu erreichen müssen die Kinder allerdings die stark befahrene Bundesstraße 212 überqueren. Eine Lichtsignalanlage ist dort vorhanden.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Kinderspielplätzen ist hingegen unzureichend, eine sehr kleine Fläche (ca. 120 qm) gibt es nur an der Nordseite des Bahngleises in Höhe des Wendeplatzes. Besser steht es um die Versorgung der Kleinkinder mit Spielmöglichkeiten. Bei den Mehrfamilienhäusern sind solche Einrichtungen auf den Grundstücken vorhanden. Bei den Einfamilienhäusern kann davon ausgegangen werden, daß ausreichende Spielmöglichkeiten auf den Hausgrundstücken gegeben sind. Bewegungsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche bietet außerdem ein etwa 250 qm großer, mit einem Ballfangzaun umgebener Bolzplatz, ebenfalls an der Nordseite des Bahngleises, in Höhe der Uhlandstraße.

4.6 Ver- und Entsorgung

Da das Planungsgebiet bereits seit längerem nahezu vollständig bebaut ist, sind alle notwendigen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes bereits vorhanden. Mängel bestehen hier nicht, durch den vorliegenden Bebauungsplan sind daher keine weiteren Maßnahmen in diesem Bereich zu treffen.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planung

Im folgenden sollen die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee dargelegt und begründet werden, dabei werden insbesondere die Beweggründe für die planerischen Entscheidungen der Gemeinde Ganderkesee erläutert, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ihren Niederschlag gefunden haben.

5.1 Regelung der baulichen Nutzung

Das wichtigste Ziel, das die Gemeinde Ganderkesee bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 verfolgt, ist die Schaffung einer gesicherten planungsrechtlichen Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung im Planungsgebiet. Der bislang gültige Bebauungsplan Nr. 3 alter Fassung erfüllt diese Anforderungen nicht.

Aufgrund der Tatsache, daß das Planungsgebiet bis auf wenige Restgrundstücke bereits vollständig bebaut ist, war zu prüfen, ob anlässlich der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes die künftige Entwicklung des Gebietes in eine neue Richtung zu lenken ist. Die Gemeinde Ganderkesee ist zu dem Ergebnis gelangt, daß eine solche Neuorientierung nicht sinnvoll wäre, weil die vorhandene städtebauliche Struktur im Planungsgebiet weitgehend unproblematisch ist. Auch die Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung zeigen, daß eine erhebliche Anzahl von Bewohnern des Planungsgebietes keine Umstrukturierung ihres Wohnquartiers wünscht.

Der Bebauungsplan Nr. 3 in seiner neuen Fassung soll daher vorrangig dazu dienen, die vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen abzusichern und ihre Vervollständigung vorzubereiten. Er räumt darüber hinaus die Möglichkeit ein, auf den noch freien Baulückengrundstücken etwa vier bis sechs zusätzliche Wohnhäuser zu errichten.

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde der gegebene Wohngebietscharakter aufgenommen, der Großteil der Baugebiete wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. So wird die bestehende Wohnqualität abgesichert und zugleich werden Möglichkeiten zu einer adäquaten Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur (z.B. durch kleine Läden oder Handwerksbetriebe) eröffnet.

Teilflächen im äußersten Westen des Planungsgebietes werden als "Mischgebiet" festgesetzt. Sie sind nach ihrer Lage eher den Bauflächen entlang der Gruppenbührener Straße zuzurechnen, wo nach den Vorstellungen der Gemeinde Ganderkesee eine gemischte Nutzungsstruktur, auch mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, anzustreben ist. Die Festsetzung "Mischgebiet" orientiert sich denn auch an der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan.

Aufgrund der im Bereich der Gruppenbührener Straße bestehenden Immissionssituation wird das Mischgebiet im westlichen Teil des Planungsgebietes gemäß § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß neue Vorhaben im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Straßenverkehrs-lärms nur noch dann zugelassen werden können, wenn sie weniger stöempfindlichen Gewerbebetrieben (Einzelhandel, sonstiges Gewerbe) dienen. Die zur Zeit vorhandenen Nutzungen genießen hier Bestandsschutz.

Die vorgenommene Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der Zielsetzung, die bestehenden Strukturen zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. Deshalb wurde zunächst bei einer Bestandsaufnahme das örtlich vorhandene Maß der baulichen Nutzung erhoben. Die anschließend getroffenen Festsetzungen sind so bemessen, daß kleinere bauliche Erweiterungen der vorhandenen Substanz noch möglich sind. Grundlegende Umstrukturierungen des Planungsgebietes werden durch die Festsetzungen jedoch ausgeschlossen.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes auf die einheitlich gestalteten Siedlungshäuser beiderseits der Goethestraße und am Schlattenweg gelegt. Die hier befindlichen Einfamilienhäuser (18 freistehende und drei Doppelhäuser) wurden seinerzeit von einem Bauträger errichtet und haben ihren typischen Charakter, trotz einiger Umbauten, bis heute bewahrt. Alle diese Häuser weisen rot verblendete Giebelfassaden und hell verputzte Außenwände an den Traufseiten auf. Sie besitzen alle ein Satteldach mit gleicher Neigung (ca. 45°) und mit schwarzer Eindeckung (Betondachsteine). Auch von ihren Proportionen (Länge, Höhe, Breite, kein Kniestock, Fassadengliederung) gleichen sich diese Häuser. Die Grundstücke sind fast ausnahmslos ohne größere Anpflanzungen im Vorgarten und ohne Zaun zur Straße hin gestaltet, so ergibt sich ein großzügiges, offenes Straßenbild, vor allem in der Goethestraße. Ursprünglich waren auch die rückwärtig angeordneten Nebengebäude einheitlich gestaltet, diese haben aber fast alle durch Umbauten ihren Charakter eingebüßt.

Besonders bei der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen hat die Gemeinde Ganderkesee sich an der Zielsetzung orientiert, den Gebietscharakter zu bewahren. So wird im gesamten Planungsgebiet die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des einheitlich gestalteten Siedlungsbereiches wird hier, unter Bezugnahme auf den vorhandenen Gebäudebestand, noch stärker differenziert, indem teilweise nur Einzelhäuser und teilweise nur Doppelhäuser zulässig sind.

Auch die Baufluchten entlang der Goethestraße und am Schlattenweg werden durch Festsetzung von Baulinien gesichert. Ansonsten sind die Baugrenzen so angeordnet, daß die nach heutigen Maßstäben sehr kleinen Siedlungshäuser rückwärtig noch erweitert werden können. Auf diese Weise soll den gestiegenen Flächenansprüchen der Wohnbevölkerung Rechnung getragen werden. Für die außerhalb des einheitlich gestalteten Siedlungsbereiches gelegenen Grundstücke werden die Baugrenzen hingegen etwas weiträumiger gezogen, um die Möglichkeiten der Gebäudeanordnung wie bisher zu gestalten. Für die vorhandenen Mehrfamilienhäuser (Geschoßwohnungsbau) wiederum erfolgt eine eher restriktive Baugrenzenfestsetzung, da wesentliche bauliche Erweiterungen hier, mit Rücksicht auf die ohnehin schon recht massive Bebauung, nicht mehr vorgesehen sind.

Der Wahrung des besonderen städtebaulichen Charakters im Bereich Goethestraße und Schlattenweg soll im übrigen auch die Festsetzung eines Bereiches ohne Nebenanlagen und Garagen dienen. Von dieser Festsetzung sind die Grundstücksflächen vor und neben den einzelnen Siedlungshäusern betroffen, die von solchen untergeordneten Gebäuden freigehalten werden sollen.

Im Bebauungsplan Nr. 3 alter Fassung ist die Geschoßzahl der Gebäude durchweg als zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung erscheint der Gemeinde Ganderkesee heute nicht mehr notwendig, daher werden im vorliegenden Bebauungsplan lediglich noch Obergrenzen für die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festlegung dieser Grenzen orientiert sich an dem jeweils vorhandenen Gebäudebestand.

5.2 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung aller Baugrundstücke im Planungsgebiet ist bereits vorhanden, daher konnten die Straßenverkehrsflächen so wie sie örtlich bestehen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Innerhalb dieser Straßenverkehrsflächen sind auch ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden, um den Stellplatzbedarf im Gebiet zu befriedigen.

Die Stellplatzsituation im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Goethestraße, Uhlandstraße und Schillerstraße stellt sich wie folgt dar: In der Goethestraße sind 16 Stellplätze in Senkrechtaufstellung und 16 Stellplätze in Längsaufstellung am Straßenrand vorhanden. In der Uhlandstraße gibt es 10 Stellplätze in Längsaufstellung am Straßenrand. Die Parkplätze auf dem Flurstück 499/12 werden hier nicht in die Berechnung einbezogen. In der Schillerstraße gibt es 15 Stellplätze in Senkrechtaufstellung, weitere 10 Plätze im Bereich des Wendeparkplatzes und 20 Plätze in Längsaufstellung am Straßenrand.

Diesen 87 Einstellplätzen stehen insgesamt 99 Wohneinheiten in den umliegenden Mehrfamilienhäusern gegenüber. Seit kurzem liegen nun Bauanträge für insgesamt weitere 16 Wohneinheiten in den Dachgeschossen der genannten Häuser vor. Außerdem wurden Baugenehmigungen für insgesamt weitere 53 PKW - Stellplätze auf den Hausgrundstücken beantragt.

Künftig werden also für insgesamt 115 Wohnungen 140 Parkplätze im Bereich Goethestraße, Uhlandstraße und Schillerstraße zur Verfügung stehen. Der zu erwartende Stellplatzbedarf ist somit - auch ohne Einbeziehung des Flurstücks 499/12 - gedeckt.

Im Bereich der Straßeneinmündungen und -kreuzungen werden die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Unvereinbarkeiten mit vorhandenen Gebäuden oder festgesetzten Bäumen ergeben sich dabei nicht.

Auch die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind im Planungsgebiet vollständig vorhanden. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert, weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Auch die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist gesichert, denn der Ortskern von Ganderkesee mit seinen Geschäften ist nur wenige Schritte vom Planungsgebiet entfernt.

5.3 Natur und Landschaft

Eine Beachtung der Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist notwendig, um zu einer gerechten Abwägung zu gelangen. Im vorliegenden Falle liegt die Besonderheit darin, daß das Planungsgebiet bereits weitgehend bebaut ist und wesentliche Veränderungen der Gebietsstruktur nicht vorgesehen sind.

Die vom Bebauungsplan Nr. 3 neuer Fassung noch vorgesehenen Baumöglichkeiten betreffen hauptsächlich solche Grundstücke, die bereits heute baulich genutzt werden. Dabei geht es nahezu ausschließlich um die Erweiterung bereits vorhandener Wohngebäude. Darüber hinaus können noch etwa vier bis sechs zusätzliche Wohnhäuser auf bislang unbebauten Flächen im Planungsgebiet errichtet werden. Diese Flächen werden zur Zeit durchweg als Zier- oder Gemüsegärten genutzt.

Die zu erwartende Bebauung dieser "Baulücken" kann nicht als Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes gewertet werden. Daher besteht auch keine Notwendigkeit, den Vollzug der Eingriffsregelung im Bebauungsplan vorzubereiten.

Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Planungsgebietes von erheblicher Bedeutung ist jedoch der vorhandene Bestand an großkronigen Laubbäumen. Bei der Bestandsaufnahme für den vorliegenden Bebauungsplan wurden diese Bäume eingemessen und kartiert. In der Planzeichnung wird der städtebaulich erhaltenswerte und für den Naturhaushalt wertvolle Baumbestand als zu erhalten festgesetzt. Gleichmaßen werden die wesentlichen Teile des Gehölzbestandes entlang der Grüppenbührener Straße durch die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern planerisch gesichert.

Auch der - städtebaulich und ökologisch wichtige Gehölzstreifen entlang der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe wird in seinem Bestand gesichert, hier wird eine Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Abschirmgrün) festgesetzt.

Bereits im Vorfeld der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee haben sich mehrere Anlieger des erwähnten Gehölzstreifens zu Wort gemeldet und vorgeschlagen, die Pflege und Nutzung der zur Zeit noch gemeindeeigenen Fläche den Eigentümern der nördlich angrenzenden Hausgrundstücke zu überlassen. Die Gemeinde Ganderkesee will diesem Anliegen nachkommen, daher wird die Fläche nicht länger als öffentliche Grünfläche festgesetzt sondern in die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes einbezogen. Dies erscheint auch deshalb sinnvoll, weil eine Überwegung zwischen Urneburger Straße bereits heute nicht möglich ist und weil hier ein Bereich entstanden ist, der keiner ausreichenden sozialen Kontrolle unterliegt. Die vorhandenen Gehölze sind jedoch als "Abschirmgrün" weiterhin zu erhalten, auch wenn die Flächen privatisiert werden.

5.4 Immissionsschutz

Die gewichtigsten Probleme bei der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 stellen sich der Gemeinde Ganderkesee auf dem Gebiet des Immissionsschutzes. Das Planungsgebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage von Ganderkesee - es bezahlt diesen Lagevorteil allerdings mit einer erheblichen Belastung durch Immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr.

Die Urneburger Straße (K 342) östlich des Planungsgebietes und vor allem die Gruppenbührener Straße (B 212) westlich des Planungsgebietes verursachen erhebliche Lärm- und Abgasbelastungen in weiten Teilen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Ebenfalls zu beachten sind die Lärmemissionen der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe, die allerdings in ihrer Intensität gegenüber dem Straßenverkehr zurücktreten.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat die Gemeinde Ganderkesee zunächst davon auszugehen, daß hier eine gewachsene städtebauliche Situation überplant wird. Die Störungen des Wohnens durch Verkehrsemissionen sind über Jahrzehnte angewachsen, die heute anzutreffende Belastungssituation war vor dreißig Jahren kaum abzusehen. Anlässlich der vorliegenden Neuplanung hat sich die Gemeinde mit der Frage auseinanderzusetzen, ob hier eine Verbesserung der entstandenen Zustände möglich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan kann dabei nur Maßnahmen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf den genannten Straßen oder Schritte zur Auslagerung des Durchgangsverkehrs aus der Ortschaft Ganderkesee stehen an dieser Stelle nicht zur Debatte - obwohl grade auf diesem Wege offensichtlich mehr für die Bewohner des Planungsgebietes getan werden könnte.

Unter den beschriebenen Voraussetzungen hat die Gemeinde Ganderkesee bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 dafür zu sorgen, daß durch den Plan selbst keine weitere Verschlechterung der Immissionssituation eingeleitet wird. Im Rahmen der planerischen Möglichkeiten ist darüber hinaus eine Verbesserung der Situation anzustreben.

Im 4. Abschnitt der vorliegenden Begründung wird die gegebene Situation im einzelnen beschrieben. Nachfolgend sollen die planerischen Konsequenzen, die die Gemeinde Ganderkesee daraus zieht, dargelegt werden.

Hinsichtlich der Lärmbelastung durch die Bundesbahnstrecke konnte festgestellt werden, daß die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 nur in der Zeit von 5:00 Uhr bis 6:00 überschritten werden. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß alle Wohngebäude auf den Grundstücken im Einwirkungsbereich der Schienenverkehrsemissionen so zu errichten sind, daß die Schlafräume auf der Nordseite liegen, sie also von der Schallquelle abgewandt sind. Mit dieser Festsetzung kann, im Hinblick auf den Lärm, der von der Bahnstrecke ausgeht, eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet werden. Voraussetzung ist allerdings, daß die Bebauung einen Abstand von 30 Metern zum Gleis nicht unterschreitet. Im Bebauungsplan werden daher die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß dieser Mindestabstand zumindest bei Neubau- und Erweiterungsvorhaben eingehalten wird.

Die Lärmbelastungen, die von der Urneburger Straße (K 342) ausgehen, können durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls auf dem teilweise noch unbebauten Flurstück 515/2 erheblich vermindert werden. Die notwendigen Flächen für diesen Wall werden im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) festgesetzt. Dieser Wall ist Voraussetzung für eine zusätzliche Bebauung auf dem genannten Flurstück. Er sorgt insbesondere für eine Minderung der Immissionen im Erdgeschoß und im Freisitzbereich des dort nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Wohnhauses.

Die Höhe des Lärmschutzwalls wird mit zwei Metern festgesetzt, damit ist eine Abschirmung des von der Urneburger Straße ausgehenden Schalls um etwa acht dB(A) in 25 Metern Abstand von der Straßenmitte und in einer Höhe von einem Meter (gegenüber der Straßenoberfläche) zu erreichen. In zwei Metern Höhe wird der Schall durch den Lärmschutzwall noch um etwa 7 dB(A) gemindert. Auf diese Weise kann der Immissionspegel im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auf ca. 51/42 dB(A) (tags/nachts) gesenkt werden.

In den oberen Geschossen kann in diesem Bereich auf eine schallisolierende Ausbildung der Gebäudeaußenwände - insbesondere der Fenster - nicht verzichtet werden, denn mit zunehmender Gebäudehöhe verliert der Lärmschutzwall an Wirkung. Daher wird im Bebauungsplan durch Text festgesetzt, daß die Gebäudeaußenwände konstruktiv so auszubilden sind, daß Fenster und Haustüren ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB, die Außenwände und Dachflächen ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB für dahinterliegende Wohnräume gewährleisten.

Weitaus schwieriger stellt sich die Situation an der Gruppenbührener Straße im Bereich der Flurstücke 476/36 und 476/77 dar. Aufgrund der geringen Abstände zwischen Straße und Bebauung und insbesondere wegen der Höhe der dortigen Wohngebäude (bis zu vier Geschossen) scheiden Lärmschutzwall und Lärmschutzwand als Möglichkeiten aus. Eine gewisse Verbesserung der Immissionssituation wäre lediglich noch durch den Einsatz von schalldämmenden Baustoffen und Bauteilen, insbesondere von Lärmschutzfenstern, zu erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht in diesem Bereich keine wesentlichen baulichen Erweiterungen oder Veränderungen vor. Aus diesem Grunde dürften auch Festsetzungen über die Verwendung schalldämmender Baustoffen oder Bauteile kaum in absehbarer Zeit zum Tragen kommen. So kann der Bebauungsplan zwar eine weitere Verschlechterung der Situation, z.B. durch zusätzliche Wohngebäude im Bereich störender Immissionen, unterbinden. Eine im Grunde wünschenswerte Verbesserung der Lage kann er allerdings nicht bewirken.

Eher noch als in den vorgenannten Beispielen erscheint eine Umstrukturierung für das Flurstück 440/55 denkbar, das den Straßenverkehrsimmissionen am unmittelbarsten ausgesetzt ist. Hier soll nach den Vorstellungen der Gemeinde Ganderkesee eine Nut-

zungsänderung angestrebt werden. Daher wird das Mischgebiet im äußersten Westen des Planungsgebietes so gegliedert, daß auf dem Flurstück 440/55 lediglich noch Einzelhandelsbetriebe und sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die derzeit bestehende Wohnnutzung genießt Bestandsschutz. Gleichwohl bedeutet die vorgesehene Festsetzung einen erheblichen Eingriff in das Eigentum des betroffenen Grundstückseigentümers. Eine Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung kann aber an dieser Stelle gerade wegen der gegebenen Immissionen nicht hingenommen werden. Bei der Abwägung der Belange des Grundstückseigentümers gegen die Notwendigkeit, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen, muß die Gemeinde Ganderkesee zu dem Ergebnis kommen, daß an dieser Stelle nur eine weniger störende Nutzung zugelassen werden kann.

Schließlich hat die Gemeinde Ganderkesee auch die Emissionen der gewerblichen Nutzungen auf der Südseite der Bahnstrecke zu beachten. Hier ist grundsätzlich zu verhindern, daß zusätzliche Wohnbebauung näher an die emittierenden Betriebe heranrückt. Daher werden im Bebauungsplan Nr. 3 - Ganderkesee neuer Fassung keine neuen Baugrundstücke im Bereich nördlich der erwähnten Tischlerei/Zimmerei und der Holzhandlung festgesetzt.

Vertretbar erscheint es jedoch, bei Abwägung der Belange der Gewerbebetriebe mit den Belangen der Wohnbevölkerung, eine begrenzte Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude an der Goethestraße zuzulassen. Dabei geht die Gemeinde Ganderkesee auch davon aus, daß für die Tischlerei/Zimmerei im Falle der Erweiterung des Betriebes durchaus noch Möglichkeiten eines aktiven Schallschutzes gegeben sind.

5.5 Spielplatz

Die Bestandsaufnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan haben gezeigt, daß die Versorgung des Planungsgebietes mit Kinderspielflächen unzureichend ist. Daher hatte die Gemeinde Ganderkesee zu prüfen, ob Möglichkeiten zur Schaffung eines genügend großen, möglichst zentral gelegenen Kinderspielfeldes im Planungsgebiet noch bestehen.

Im Bebauungsplan Nr. 3 alter Fassung ist an der Uhlandstraße ein etwa 900 qm großes Grundstück (Flurstück 499/12) als Fläche für Sammelgaragen festgesetzt. Entsprechende bauliche Anlagen sind auf diesem Grundstück bis heute nicht errichtet worden. Die Fläche stellt sich zur Zeit als vollflächig gepflasterter Platz dar, der nur teilweise zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt wird.

Der gegebene Bedarf an Einstellplätzen, insbesondere im Umfeld der Mehrfamilienhäuser an Schiller-, Uhland- und Goethestraße, kann im Straßenraum der genannten Straßen und auf den privaten Grundstücken vollständig befriedigt werden. Dort sind Einstell-

plätze im notwendigen Umfang vorhanden, zusätzliche sollen demnächst im Zusammenhang mit der Schaffung weiterer Wohnungen in den Dachgeschossen der Mehrfamilienhäuser auf privatem Grund angelegt werden. Folglich wird der als Fläche für Sammelgaragen vorgesehene Parkplatz bereits heute kaum genutzt, er kann künftig für andere Zwecke vorgesehen werden.

Aufgrund dieser Situation hat die Gemeinde Ganderkesee sich entschlossen, die Fläche zur Behebung des Spielplatzmangels heranzuziehen, zumal sie recht zentral innerhalb des Planungsgebietes gelegen ist. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens zwei Prozent der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 neuer Fassung ist hier eine zulässige Geschoßfläche von ca. 36.200 qm zu veranschlagen. Der Flächenbedarf für Kinderspielplätze liegt also bei ca. 725 qm nutzbarer Fläche (ohne Eingrünung usw.).

Durch die vorgesehene Umnutzung des Flurstückes 499/12 kann der Spielplatzbedarf im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee also gerade ausreichend befriedigt werden. Die Gemeinde hat davon auszugehen, daß die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche einen Übernahmeanspruch des derzeitigen Grundstückseigentümers auslösen wird.

Bei der Abwägung der Belange des Grundstückseigentümers, dessen Interesse sich auf eine, möglicherweise gegenüber dem jetzigen Zustand intensivere, bauliche Nutzung seines Grundstückes richten dürfte, mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und mit den Bedürfnissen der im Gebiet wohnenden Kinder, ist die Gemeinde Ganderkesee zu dem Ergebnis gekommen, daß die Schaffung eines notwendigen Kinderspielplatzes Vorrang genießen muß vor der baulichen Nutzung der betreffenden Fläche.

Dies gilt umso mehr, als innerhalb des Planungsgebietes und in seiner näheren Umgebung keine vergleichbaren Möglichkeiten bestehen, dem Spielplatzbedarf gerecht zu werden. Außerdem hat die Gemeinde zu berücksichtigen, daß das Flurstück 499/12 im Einwirkungsbereich der Schienenverkehrs- und Gewerbeemissionen liegt und für eine zusätzliche Bebauung mit Wohnhäusern nur bedingt geeignet scheint. Für eine Nutzung als Kinderspielplatz hingegen sind die gegebenen Schallimmissionen noch vertretbar.

6. Folgemaßnahmen und Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee erfordert nur in geringem Umfange weitere Maßnahmen der Gemeinde Ganderkesee. Die wesentlichste Maßnahme besteht im Grunderwerb und in der Anlegung des geplanten Kinderspielplatzes. Hier ist für den Ankauf des Flurstückes 499/12 mit Kosten von ca. 70.000,-- DM zu rechnen. Die anschließende Einrichtung des Spielplatzes mit samt den notwendigen Anpflanzungen und Zuwegungen ist nochmals mit ca. 40.000,-- DM zu veranschlagen.

Weitere Maßnahmen der Gemeinde Ganderkesee zur Realisierung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Diese Umweltverträglichkeitsprüfung wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) gemäß § 17 UVPG im Rahmen des nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Aufstellungsverfahrens durchgeführt.

8. Hinweis

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. Seite 517).

9. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung), in der Zeit vom 22.06.1992 bis zum 22.07.1992 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 04.12.1992



[Signature]
.....
Der Gemeindedirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3 - Ganderkesee (Neuaufstellung) in der Sitzung am 05.11.1992 beschlossen.

Ganderkesee, den 04.12.1992



[Signature]
.....
Der Bürgermeister

[Signature]
.....
Der Gemeindedirektor

Hat vorgelegen

Wilderhausen, den 03. 06. 93

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

Eilers
Eilers

