

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 223

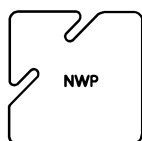
“Bergedorfer Straße/ Lindenstraße“

Verfahren nach § 13 a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

28. Mai 2009



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

0.	VORBEMERKUNG	1
1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	3
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	4
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	4
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	4
3.2	Relevante Abwägungsbelange	5
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft.....	5
3.2.2	Auswirkungen auf die Stadtstruktur	6
3.2.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung.....	7
3.2.5	Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung.....	7
3.2.6	Belange der Kampfmittelbeseitigung	8
4.	INHALTE DER PLANUNG	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	9
4.4	Verkehrsflächen.....	9
4.5	Örtliche Bauvorschriften	9
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	11
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	11
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	11

0. VORBEMERKUNG

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m² Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², der Geltungsbereich ist bereits zum großen Teil verbindlich überplant und bebaut, ebenso die umliegenden Gebiete. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem die bestehenden kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen und die Wohnnutzungen planungsrechtlich abgesichert und durch die Festsetzung von Mischgebieten großflächiger Einzelhandel von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 ist die Absicht der Gemeinde Ganderkesee, die im Plangebiet vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen und die bestehenden Wohnnutzungen planungsrechtlich abzusichern. Insbesondere großflächiger Einzelhandel soll von der Zulässigkeit ausgeschlossen sein.

Des weiteren besteht aus verkehrlichen Gründen das Erfordernis zum Ausbau des Knotenpunktes Bergedorfer Straße / Lindenstraße. Dazu werden in geringem Umfang weitere Flächen benötigt, die über den aktuellen Verkehrsraum hinausreichen. Mittels des Bebauungsplanes sollen diese Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 223 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung, die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Ganderkesee, im Kreuzungsbereich Lindenstraße / Bergedorfer Straße, bzw. westlich des Rathauses. Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein kleines Einzelhandelszentrum vor-

handen. Hier befinden sich ein Schuhgeschäft, eine Drogerie und ein Textildiscounter. Im ersten Obergeschoss sind entlang der Bergedorfer Straße auch Wohnungen vorhanden. Östlich des Gebäudes – zwischen dem Einzelhandelsbereich im Westen und dem Rathaus (außerhalb des Geltungsbereiches) im Osten befinden sich Stellplätze. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt aus nördlicher Richtung von der Bergedorfer Straße aus. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegen Wohnnutzungen. Es handelt sich im Nordosten um ein Mehrfamilienhaus und im Nordwesten um ein zweigeschossiges Wohnhaus. Die Freiflächen stellen sich als Gärten dar. Unmittelbar nördlich der Bergedorfer Straße liegt ebenfalls eine Stellplatzfläche.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Jugendzentrum sowie eine Pizzeria und ein Getränkemarkt. In nördlicher und nordöstlicher Richtung schließen ein- bis zweigeschossige Wohnnutzungen sowie das alte Rathaus an. In östlicher Richtung befindet sich das Rathaus und die Polizei. Im Süden liegen ein Lebensmitteldiscounter und eine Zahnarztpraxis. Der Lebensmitteldiscounter ist über den im Geltungsbereich gelegenen Stellplatzbereich erschlossen.

Der im Plangebiet gelegenen Bergedorfer Straße (K 232) ist eine wichtige Erschließungsfunktion beizumessen. Sie führt in östlicher Richtung zur Bundesstraße B 212, die eine Verbindung zur Bundesautobahn A 28 herstellt. In westlicher Richtung führt die Bergedorfer Straße zum Industriepark bzw. zur Westtangente. Der Lindenstraße ist eine örtliche Erschließungsfunktion beizumessen.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch die westliche Parzellengrenze der Lindenstraße gebildet. Nördlich grenzen die Flurstücke 12/2 und 13/2 bzw. das Grundstück Lindenstraße Nr. 13 an den Geltungsbereich an. Nordöstlich grenzt das alte Rathaus (Flurstück 17/4) und das Grundstück Bergedorfer Straße Nr. 6 (Flurstück 22/1) an den Geltungsbereich an. Südöstlich befinden sich Stellplatzflächen. Die südliche Grenze wird durch das Grundstück Lindenstraße Nr. 19 und das Grundstück des Lebensmitteldiscounters gebildet.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Ausweisung eines Mischgebietes ist aus dieser Darstellung entwickelbar.

□ Bebauungspläne

Für den südlich der Bergedorfer Straße gelegenen Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 223 liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 „Beiderseits der Mühlenstraße“ vor. Er geht in östlicher und südlicher Richtung weit über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 223 hinaus. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 223 setzt er ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 fest. Außerdem weist er entlang der Bergedorfer Straße eine zwingend zweigeschossige Bauweise und im südlichen Teil eine maximal zweigeschossige Bauweise aus. Zudem wird eine ab-

weichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und eine maximale Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Die vorhandenen Parkplätze werden als Stellplatzfläche festgesetzt.

Für den nördlichen Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 223 liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Innerhalb des südlichen Teiles des Plangebietes sind bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Es handelt sich um eine Drogerie, ein Schuhgeschäft und einen Textildiscounter. Bei den bestehenden Geschäften handelt es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Die bestehenden Betriebe fügen sich in ihrer überschaubaren Größendimensionierung in die relativ kleinteilige Struktur des Zentrums von Ganderkesee ein. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden und aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Die kleinteilige Struktur soll für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 223 erhalten bleiben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe würden zudem zu einem unerwünscht hohem Verkehrsaufkommen im Zentrum der Gemeinde führen.

Auf Basis des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 163 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 163 werden Kerngebiete ausgewiesen. Innerhalb von Kerngebieten sind gemäß § 7 BauNVO auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies ist Anlass für die Gemeinde, diesen Bebauungsplan aufzustellen und Mischgebiete auszuweisen. In Mischgebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Auch die nördlich der Bergedorfer Straße gelegenen Flächen werden in den Geltungsbereich einbezogen und als Mischgebiete festgesetzt und damit planungsrechtlich abgesichert. Für diesen Bereich besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Durch die Festsetzung der Mischgebiete sind auch hier großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen stehen in anderen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde Ganderkesee Flächen zur Verfügung.

Neben der Steuerung des Einzelhandels wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein zweites städtebauliches Ziel verfolgt. Dieses besteht in der Sicherung von Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich der Bergedorfer Straße und Lindenstraße. Der Knotenpunkt soll verkehrsgerecht ausgebaut werden. Die dazu erstellte Ingenieurplanung nimmt dabei in geringfügigem Umfang auch bisher nicht als Verkehrsflächen gesicherte Bereiche in Anspruch. Mittels des Bebauungsplanes sollen diese Bereiche als Verkehrsflächen gesichert werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

- Die Leitungsträger EWE Netz GmbH, OOWV und Kabel Deutschland haben auf ihre Leitungen hingewiesen. Der OOWV hat zudem angeregt, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Gemäß den vom Einwender zur Verfügung gestellten Leitungsplänen, verlaufen die Leitungen mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen innerhalb der als Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche. Insofern ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich.
- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass es zum vorgesehenen Ausbau der Kreuzung K 232/Lindenstrasse bisher noch keine konkreten Abstimmungen mit der NLStBV-OL gegeben hat. Der NLStBV-OL läge lediglich das Konzept für den Ausbau des Knotens vor. Die der Gemeinde empfohlene Verkehrsuntersuchung und ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knoten seien bisher nicht vorgelegt worden, so dass nicht beurteilt werden kann, ob der vorgesehene Umfang der Ausbaumaßnahme und die dafür getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf ausreichend sind. Vor Baubeginn ist der Abschluss einer Vereinbarung gem. § 34 (1) NStrG zwischen der Gemeinde Ganderkesee und dem Landkreis Oldenburg erforderlich. Im Juli 2008 hat eine Verkehrszählung der NLStBV-OL ergeben, dass für die Knoten K 232/ Lindenstraße keine Lichtsignalanlage erforderlich ist. Weiterhin gilt der Kreuzungsbereich nicht als Unfallhäufigkeitsstelle, so dass eine Kostenbeteiligung des Landkreises an der geplanten Umbaumaßnahme nicht in Aussicht gestellt werden kann. Sämtliche Bau- und Grunderwerbskosten, sowie die Ablösung des Mehraufwandes für die Unterhaltung sind von der Gemeinde zutragen. Die Gemeinde Ganderkesee hat die Ausführungen zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger erfolgt im Zuge der nachfolgenden Ausbauplanung. In diesem Zusammenhang werden auch die ggf. erforderlichen Vereinbarungen getroffen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat außerdem darauf hingewiesen, dass für die Einmündungen der Gemeindestraße Lindenstraße in die K 232 gem. RAST 06 Sichtfelder freizuhalten sind. Um nachrichtliche Übernahme wurde gebeten. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das Freihalten der Sichtfelder ergibt sich unmittelbar aus den gesetzlichen Vorschriften. Insofern besteht für den hier vorliegenden Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf.

Die darüber hinaus vorgetragenen Hinweise hatten keine Auswirkungen auf die Plandarstellungen. Sie wurden in der Begründung redaktionell ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

3.1.4 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine, über die bisher vorgetragenen Anregungen hinausgehenden Stellungnahmen vorgebracht worden.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen bebauten Bereich. Der südliche Teil des Geltungsbereiches, in dem das Einkaufszentrum vorhanden ist, ist vollständig versiegelt und befestigt. Auch der nördliche Teil ist bereits realisiert. Hier befinden sich zwei Wohnhäuser. Die Freibereiche sind gärtnerisch genutzt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für den südlichen Teil dieses Geltungsbereiches liegen bereits Baurechte auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 163 vor. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 ist ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, so dass bislang eine vollständige Versiegelung im südlichen Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 223 zulässig war. Für den nördlichen Teil dieses Bebauungsplanes Nr. 223 existiert bislang kein Bebauungsplan. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 223 wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Allerdings wird über textliche Festsetzung für den südlichen Teil des Bebauungsplanes (MI 1) ermöglicht, dass die Grundfläche um bis zu 2/3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Damit bleibt die schon bislang zulässige vollständige Versiegelung im südlichen Teil weiterhin zulässig. Für den nördlichen Teil wird in Anlehnung an den vorhandenen Bestand eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die nördlich gelegenen Flächen sind auch bereits baulich genutzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan und zum Bestand für den südlichen Teil und im Vergleich zum Bestand für den nördlichen Teil nicht erhöht. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

3.2.2 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Der innerörtliche Bereich von Ganderkesee ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Geschäftsstruktur, die auch innerhalb des Plangebietes deutlich ablesbar ist. Im südlichen Teil des Plangebietes sind drei Einzelhandelsnutzungen vorhanden (Drogerie, Schuhgeschäft, Textildiscounter), die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben. Der Erhalt dieser kleinteiligen Struktur ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die bestehende Struktur durch die Ausweisung eines Mischgebietes abgesichert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten nicht zulässig. An anderen Stellen innerhalb des Gemeindegebietes sind in rechtskräftigen Bebauungsplänen Flächen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen vorhanden.

Für die Gemeinde Ganderkesee liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Situation des Lebensmitteleinzelhandels vor.¹ Anlass für die Erstellung der gutachterlichen Stellungnahme war der geplante Neubau eines bestehenden Verbrauchermarktes (Famila) sowie der geplante Neubau und die Erweiterung von Inkoop. Das Gutachten ist u.a. zu dem Schluss gekommen, dass beide Vorhaben zusammen nicht in der angestrebten Größenordnung realisiert werden können, ohne dass Umverteilungen im bestehenden Einzelhandel ausgelöst werden. Dementsprechend müssten, sofern beide Vorhaben erweitert werden sollen, Reduzierungen der Verkaufsfläche erfolgen. Aus diesen Aussagen ist auch für das Plangebiet zu schließen, dass eine Ansiedlung von weiteren großflächigen Lebensmitteleinhandelseinrichtungen im zentralen Gemeindegebiet aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen ist, weil sie Umverteilungen führen würden. Insofern stützt auch die gutachterliche Stellungnahme zum Lebensmitteleinzelhandel die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes.

3.2.3 Verkehrliche Erschließung

Die südlich der Bergedorfer Straße gelegenen Einzelhandelsnutzungen werden im Bestand bereits über die Bergedorfer Straße erschlossen. Die Stellplätze sind dem Gebäude östlich vorgelagert. Die Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt von der Bergedorfer Straße. Diese Erschließungssituation soll beibehalten werden. Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Stellplätze innerhalb des festgesetzten Mischgebietes als Bereich für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und abgesichert. Das nördlich der Bergedorfer Straße gelegene Mehrfamilienhaus und die hier befindlichen öffentlichen Stellplätze werden ebenfalls direkt über die Bergedorfer Straße erschlossen. Das am nördlichen Rand des Bebauungsplanes gelegene Wohnhaus ist über die Lindenstraße erschlossen. Änderungen der Erschließungssituation sind auch hier nicht beabsichtigt.

Von dem nördlich der Bergedorfer Straße gelegenen Parkplatz zweigt in nordöstlicher Richtung ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht in Richtung des Gartens des alten Rathauses zugunsten der Allgemeinheit ab. Die Verbindung dient als Fuß- und Radweg.

Derzeit liegt eine Ingenieurplanung für einen Umbau des Knotenpunktes Bergedorfer Straße / Lindenstraße vor.² Die Planung sieht auf beiden Seiten auf der Bergedorfer Straße eine

¹ Stellungnahme zum Lebensmitteleinzelhandel der Gemeinde Ganderkesee; Juli 2007; Dipl.-Geogr. Katharina Staiger, Leonberg

² Umbau Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage Bergedorfer Straße/ Lindenstraße, Stand: Entwurf, Vorabzug 15.07.2008

Aufweitung sowie eine Signalisierung der Kreuzung vor. Die zur Realisierung der Planung erforderliche Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert.

3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet liegt bereits eine Oberflächenentwässerungskonzeption vor. Änderungen sind nicht beabsichtigt.

3.2.5 Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Die **Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas** erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.

Das Planungsgebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserentsorgung** angeschlossen. Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich **Strom-, Erdgas- und Telekommunikationsleitungen**. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich auch Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass diese gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut werden, vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, werden mindestens drei Monate vor Baubeginn benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Für die Brandbekämpfung ist die **Löschwasserversorgung** sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hiefür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

3.2.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Es sind nur Luftbilder im Maßstab 1 : 40.000 vorhanden. Im Planungsbereich sind keine Bombenrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte können nicht getroffen werden.

Sollten bei den Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

4. INHALTE DER PLANUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes werden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten. Sie würden sich nicht in die Struktur der Umgebung einpassen. Sie sind in anderen Teilen des Gemeindegebietes teilweise zulässig. In Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Damit wird die bestehende kleinteilige Einzelhandelsstruktur im südlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich abgesichert. Gleichzeitig sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen unzulässig. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bietet sich im gesamten Geltungsbereich aufgrund des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens und der umgebenden Strukturen nicht an.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Mischgebiete werden in Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Im südlichen Bereich (MI 1) darf die zulässige Grundfläche von 0,6 um bis zu 2/3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Das Höchstmaß des § 17 BauNVO für Mischgebiete von 0,6 wird damit überschritten. Das Höchstmaß kann überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Ein solches Erfordernis ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Zentrum der Gemeinde. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, in diesem Bereich die vorhandene zentrumsadäquate Bebauung in relativ hoher baulicher Dichte abzusichern. Die in diesem wichtigen Bereich erforderliche Zentralität wäre bei einer GRZ von 0,6 mit nur geringer Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erreichen und würde auch nicht dem Bestand entsprechen. Auch auf den östlich angrenzenden Flächen sind hohe Versiegelungsgrade realisiert. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 163 hatte zudem bereits ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 13 m zulässig. Die Höhenfestsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 163 übernommen. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte. Für den südlichen Teil wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in der abweichen-

den Bauweise eine einseitige Grenzbebauung und Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig. Die Festsetzung wird unter Berücksichtigung des Bestandes und des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffen. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Bergedorfer Straße und südlich angrenzendem Mischgebiet (MI 1) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Auch diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit können 60% des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,6 für Mischgebiete wird damit ausgeschöpft. Die Ausschöpfung ist für das östlich gelegene Wohnhaus erforderlich, um es in seinem Bestand absichern. Die relativ hohe Ausnutzung wird auch der Lage im Zentrum der Gemeinde gerecht. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes wird zudem in Anlehnung an den Bestand eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte offene Bauweise berücksichtigt die Strukturen im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücken.

Es werden zudem relativ großzügige Baugrenzen festgesetzt, um der Lage im Zentrum gerecht zu werden und eine weitere Verdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Auf den Stellplatzanlagen ist pro 100 qm Stellplatzanlage ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.4 Verkehrsflächen

Die Bergedorfer Straße und die Lindenstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der in Planung befindliche Ausbau des Kreuzungspunktes wird bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die vorhandenen Stellplätze nördlich der Bergedorfer Straße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Für den südlichen Teil des Plangebietes liegen bereits örtliche Bauvorschriften vor. Sie wurden im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 163 getroffen. Sie werden unverändert für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 223 übernommen.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Ganderkesee sollen bebaute Bereiche in der zentralen Ortslage einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale

ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung, Dacheindeckung, zu Umfassungswänden sowie zu Fassadenöffnungen erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Baugebiete im Gemeindegebiet soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 25° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zur Dacheindeckung, zu Umfassungswänden und Fassadenöffnungen getroffen. Durch die Festsetzung der RAL-Farben wird ein Einfügen neuer Gebäude in die Umgebung sichergestellt.

Im einzelnen wird erlassen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 223 der Gemeinde Ganderkesee.

Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, sofern sie maximal 30 qm Grundfläche aufweisen.

Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen dürfen keine glasierten oder sonstig reflektierenden Baustoffe verwendet werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Für die Eindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen zugelassen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Grasdächer, Solaranlagen und Wintergärten. Als Grundlage für die roten Farbtöne für die Dacheindeckung gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020 und 3031.

Umfassungswände

Bei der Gestaltung der geschlossenen Umfassungswände dürfen lediglich rote Mauerziegel und Wandputze verwendet werden. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b BauNVO und Wintergärten dürfen auch mit Holz- und Metallverkleidungen versehen werden.

Als Grundlage für die roten Farbtöne für die Mauerziegel gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020 und 3031.

Fassadenöffnungen

Alle Öffnungsmaße (Fenster, Türen etc.) müssen stehende Formate aufweisen (Höhe größer Breite); breitere Öffnungen müssen jeweils in stehende Formate untergliedert werden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 9.320 qm. Davon entfallen auf:

Verkehrsfläche	2.880 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"	600 qm
Mischgebiete	5.840 qm

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ganderkesee, den

Bürgermeisterin