

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 128 - Almsloh

(Gelände südlich der Bundesautobahn, zwischen der Landesstraße Nr. 87, der Kreisstraße Nr. 228 und der Gemeindestraße "Zur Straßenmeisterei")

=====

01 GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 128 - Almsloh gelegene Gelände als GI, E3 dargestellt. Dabei handelt es sich um ein Industriegebiet, wobei nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

Die Gemeinde ist ständig bemüht, in ihrem Bereich neue Betriebe anzusiedeln, um einerseits Arbeitsplätze für ihre Einwohner zu sichern, die zu einem erheblichen Teil in die benachbarten Städte Delmenhorst und Bremen auspendeln, und um andererseits die finanzielle Grundlage für die Erfüllung ihrer Aufgaben zu verbessern.

Um die mit der Ansiedlung neuer Betriebe verbundene Bautätigkeit in geordnete Bahnen zu lenken, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch den Bebauungsplan kann sichergestellt werden, daß die Bebauung den Vorschriften des Bundesbaugesetzes entspricht und zu der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Ordnung ihres Gebietes beiträgt.

Das Gebiet, das der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt, wurde wegen der Nähe zum Ort Ganderkesee und der guten verkehrlichen Anbindung gewählt.

Die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können somit auch von den Gewerbebetrieben und ihren Beschäftigten genutzt werden. Weiter ergeben sich für die Wohnbevölkerung günstige Wege zu den Arbeitsstätten.

Im übrigen ist das zu beplanende Gebiet vollständig durch Straßen umfaßt. Hierbei handelt es sich um die Bundesautobahn, um die Landesstraße Nr. 87, um die Kreisstraße Nr. 228 (Almsloher Straße) und um die Gemeindestraße "Zur Straßenmeisterei". Von daher ist das Gelände außerordentlich gut für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet.

Aus diesen Gründen erscheint eine andere Nutzung auf Dauer nicht gesichert zu sein.

Um die Bebauung und Erschließung dieses aus den genannten Gründen günstig gelegenen Bereiches zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus den Zielen der der Gemeinde im Raumordnungsprogramm zugewiesenen besonderen Entwicklungsaufgabe "Gewerbliche Wirtschaft". Danach hat die Gemeinde Gewerbe- und Industriegebiete zu entwickeln, die über den Eigenbedarf hinausgehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folglich auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

O2 FESTSETZUNGEN, PLANUNGSZIELE

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen, auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes sowie die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz.

O3 BAULICHE NUTZUNG

Die Gebäude sollen in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung errichtet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Hierdurch soll, unter Abwägung der Interessen der Gewerbebetriebe mit denen der Allgemeinheit, eine relativ lockere Bebauung erreicht werden.

Nebenanlagen und Garagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Aus diesem Grunde wurde der überbaubare Bereich relativ großzügig bemessen.

O4 GRUNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNGEN

Die vorhandene Bepflanzung im Zuge der Bundesautobahn soll erhalten bleiben.

Die Planumsbreite für die Erschließungsstraße wurde so gewählt, daß genügend Platz für Fahrbahn, Parkstreifen, Fuß- und Radweg sowie Pflanzstreifen besteht. Dies soll auch der Durchgrünung des Gewerbegebietes dienen.

05 ERSCHLIESSUNG

Zur ordnungsgemäßen Erschließung ist eine Anbindung der im Planbereich verlaufenden Planstraße an die Landesstraße Nr. 87 vorgesehen. Der Umfang der Erschließung soll so gering wie möglich gehalten werden.

06 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes soll durch den Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keinerlei Kosten.

07 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

08 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in einer Kanalleitung gesammelt und über ein Rückhaltebecken der vorhandenen Kanalisation in der Kreisstraße Nr. 228 zugeführt. Das Rückhaltebecken wird so ausgelegt, daß der Kanal in der Kreisstraße Nr. 228 nicht stärker belastet wird als bisher. Das Rückhaltebecken wird als begrünte Geländemulde angelegt.

09 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnende Maßnahmen, da die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Grundstücksflächen einem Eigentümer gehören.

10 ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge und durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

11 ALSBILD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Straßenausbau einschl. Beleuchtung	370.000,-- DM
b) Abführung des Regenwassers	110.000,-- DM
c) Abführung des Schmutzwassers	200.000,-- DM
d) Grunderwerbskosten	125.000,-- DM
	<hr/>
	805.000,-- DM
	=====

Die aus den alsbald zu treffenden Maßnahmen entstehenden Gesamtkosten von 805.000,-- DM werden in Höhe von 755.500,-- DM auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Die restlichen Kosten von 49.500,-- DM werden durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

12 SONSTIGES

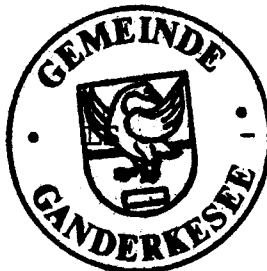
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 517).

Ganderkesee, den 16. Februar 1984

Gemeinde Ganderkesee

H. J. J. J.

- Bürgermeister -



U. J. J.

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 30. 1. 1984
Land Kreis Oldenburg
zum Auftrage

Eilers

