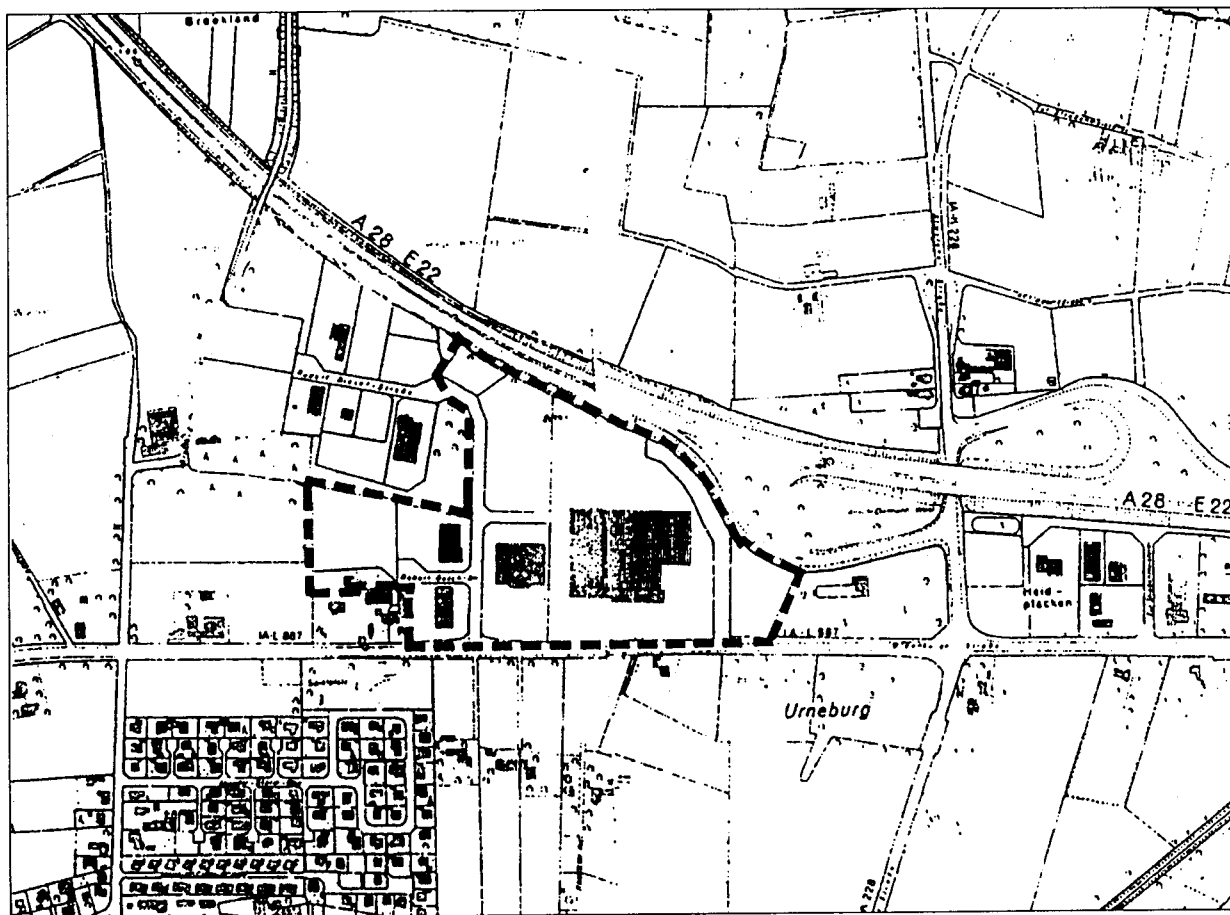


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 109B - Bookhorn

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3.
2	Lage.....	3..
3	Planungsvorgaben	4..
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	4
3.2	Flächennutzungsplanung	7..
3.3	Bebauungsplanung.....	7..
3.4	Sonstige Planungen	8..
3.4.1	ÖPNV-orientiertes Siedlungsstrukturkonzept.....	8
3.4.2	GWH-Gutachten „Gemeinde Ganderkesee als Einzelhandelsstandort“.....	8
3.4.3	GMA-Marktuntersuchung.....	9.
3.4.4	Moderationsverfahren und raumordnerische Beurteilung.....	10
4	Bauliche Nutzung	11
4.1	Bestand.....	11.
4.2	Planung.....	12
5	Immissionen	15
5.1	Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen.....	15
5.2	Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen.....	16
6	Natur und Landschaft.....	16
7	Verkehr	16.
7.1	Bestand.....	16.
7.2	Planung.....	17.
8	Infrastruktur	18
8.1	Bestand.....	18.
8.2	Planung.....	18.
9	Altlasten.....	18.
10	Hinweise	18.
11	Verfahrensvermerke.....	19

Anhang:

- Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 109
- Verkleinerung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109
- Schalltechnische Berechnungen Straßenverkehrslärm
- Übersicht schalltechnische Berechnungen Gewerbelärm
- Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und des Warenverzeichnisses für Binnenhandelsstatistik (WB)
- Pflanzliste und Pflanzempfehlungen

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Am 27.2.1991 wurde der Bebauungsplan Nr. 109 - Bookhorn vom Rat der Gemeinde Ganderkesee als Satzung beschlossen, im Jahr 1992 wurde er rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan Nr. 109 umfasst ein Gebiet zwischen der Autobahn 28 und der Landesstraße 887 westlich des Schützenplatzes Urneburg.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1992 beinhaltete eine Veränderung der geplanten Verkehrserschließung im Ostteil und entsprechend eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine ursprünglich vorgesehene Planstraße wurde nicht gebaut, da ein Großteil der Fläche östlich der heutigen Rudolf-Diesel-Straße von einem einzelnen Unternehmen genutzt wurde.

Mit der 2. Änderung vom 19.1.1993 wurde die textliche Festsetzung über die zulässigen Schallemissionen durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel im gesamten Plangeltungsbereich konkretisiert und differenziert.

Im Laufe der Zeit haben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 - neben sonstigen Gewerbebetrieben - auch einige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Die Gemeinde Ganderkesee ist auch weiterhin bestrebt, Betriebe des produzierenden Gewerbes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109B anzusiedeln, aber auch den bestehenden Betrieben des Einzelhandels ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die gegenüber der Gemeinde Ganderkesee zum Ausdruck gebrachten Erweiterungsabsichten vor allem dieser Einzelhandelsbetriebe bieten Anlass, den Bebauungsplan Nr. 109 grundlegend zu überarbeiten und dabei vor allem nähere Festsetzungen über die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels zu treffen.

Der neue Bebauungsplan Nr. 109B - Bookhorn überdeckt Teile des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 - Bookhorn, er ersetzt für diese Flächen den Ursprungsplan mit dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens (siehe Anhang).

2 LAGE

Das Planungsgebiet wird nach Norden begrenzt durch die BAB 28, nach Süden durch die Landesstraße 887 (Oldenburger Straße), nach Westen durch gewerblich genutzte Gebäude und nach Osten durch die Autobahnauffahrt Ganderkesee West bzw. durch den Urneburger Schützenplatz.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er ist zudem auf dem Titelblatt gekennzeichnet.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Folgenden werden die auf die Gemeinde Ganderkesee bezogenen Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 1996 (RROP 1996) des Landkreises Oldenburg dargestellt, soweit sie im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung von Bedeutung sind.

Nachfolgende zeichnerische Darstellungen werden für Ganderkesee und das Planungsgebiet getroffen (Die Nummern in Klammern beziehen sich auf die jeweiligen Kapitel des RROP 1996):

- Darstellung der Gemeinde Ganderkesee als Grundzentrum (RROP 1996, 1.6.02).
- Ganderkesee als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (RROP 1996, D 1.6.03).
- Ganderkesee als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (RROP 1996, D 1.6.04).
- Ganderkesee als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (RROP 1996, D 1.5, 3.8).
- Ganderkesee mit Bahnhof mit Funktion für den ÖPNV und für übrige Verkehre (RROP 1996, 3.6.1, 3.6.2) .
- Darstellung der Bahnlinie südöstlich des Planungsgebietes als sonstige Eisenbahnstrecke (RROP 1996, 3.6.2).
- Darstellung der Autobahn und der Anschlussstelle Ganderkesee - West (RROP 1996, 3.6.3).
- Darstellung des Planungsgebietes entsprechend der topographischen Kartengrundlage als weiße Fläche, also als Siedlungsfläche.

Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten Textpassagen des RROP zitiert:

„Der Landkreis Oldenburg gehört zur Region Bremen-Bremerhaven-Oldenburg der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen und gehört zudem der Strukturkonferenz Land Oldenburg an.

Ziel einer regional abgestimmten Strukturpolitik des Landkreises Oldenburg ist eine Kooperation mit allen Kommunen bzw. staatlichen Nachbarn insbesondere in Fragen der Infrastrukturpolitik und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger notwendiger Nutzung der Ressourcen. (RROP 1996, S. 4).“

„Aufgrund der abschließenden Festlegung im Landesraumordnungsprogramm gehören die Gemeinden Hatten, Hude und Wardenburg zum Ordnungsraum Oldenburg und die Gemeinde Ganderkesee zum Ordnungsraum Bremen (Anlage zu C 1.4 03 LROP). RROP 1996, S.7).“

Die Gemeinden des Landkreises Oldenburg innerhalb des Ordnungsraumes sind so weiterzuentwickeln, dass sie auch künftig ihre Entlastungsfunktionen für die benachbarten Oberzentren Oldenburg und Bremen als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erfüllen können (C 1.4 01 LROP).“ RROP 1996, S. 7).“

„Gewerbliche Bauflächen sind auf die zentralen Orte bzw. die vorhandenen Hauptverkehrsachsen auszurichten. RROP 1996, S. 8).“

„In einem so strukturschwachen Bereich wie dem Landkreis Oldenburg ist die Schaffung von Arbeitsplätzen ein Schwerpunkt regionaler Infrastrukturpolitik. Nur dadurch können langfristig die vorhandene Infrastruktur gesichert und ausgebaut und umweltbelastende Berufsverkehre abgebaut werden. Neue gewerbliche Bauflächen sollten schwerpunktartig grundsätzlich den zentralen Orten zugeordnet werden oder aber - soweit dies aus Gründen des Immissions-schutzes erforderlich erscheint oder berechtigten Forderungen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung trägt - auf das Netz der Hauptverkehrsachsen ausgerichtet werden. Hierbei kommt den gewerblichen Standorten an den Bundesautobahnen und Haupteisenbahnstrecken wegen ihrer zusätzlichen Funktion als Standort regionaler Güterverkehrszentren besondere Bedeutung zu (3.6.3 04). RROP 1996, S. 10-11).“

„Als Grundzentren werden festgelegt in der Gemeinde Ganderkesee: Bookholzberg, Ganderkesee, Heide/Schierbrok“. RROP 1996, S. 11).“

„Schwerpunktaufgaben für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten haben die Grundzentren [...] Ganderkesee, Bookholzberg [...]. RROP 1996, S. 12).“

„Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten sind an der jeweiligen zentralörtlichen Funktion auszurichten (C 1.6.04 LROP). RROP 1996, S.12).“

„Die Festlegung der Grundzentren erfolgte auf Grund einer kritischen Beobachtung und Auswertung der Entwicklung der einzelnen zentralen Orte, der tatsächlichen Funktionen und der politischen Willensbildung in den einzelnen Gemeinden. Berücksichtigt wurde insbesondere die Forderung des Nds. Innenministeriums, dass Grundzentren grundsätzlich mindestens einen Verflechtungsbereich von etwa 5.000 Einwohnern haben sollten. [...] Im Einzelnen ergeben sich für die Grundzentren folgende Verflechtungsbereiche: [...]

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • Bookholzberg, Gemeinde Ganderkesee | 8.000 Einwohner |
| • Ganderkesee, Gemeinde Ganderkesee | 13.500 Einwohner |
| • Heide, Gemeinde Ganderkesee | 7.500 Einwohner“ |

[...] Die zentralen Orte Ganderkesee, Heide/Schiebrok [...] sind die traditionellen Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. [...] Neben diesen Standorten, an denen schwerpunktartig Arbeitsstätten gesichert und entwickelt werden sollen, sind auch an anderen geeigneten Standorten insbesondere in den zentralen Orten bzw. in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsachsen geeignete Standorte für die Schaffung von Arbeitsstätten durch Bauleitplanung auszuweisen, um den gravierenden Pendlerbewegungen insbesondere in Richtung der benachbarten Oberzentren entgegenzuwirken und die Erwerbssituation zu verbessern und damit den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen. RROP 1996, S. 13-14).“

„Bei der Planung neuer Einzelhandelsgroßprojekte ist die jeweilige zentralörtliche Funktion angemessen zu berücksichtigen. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Entwicklung der Verkehrsbeziehungen, den Schutz der Umwelt und den Schutz der ortsansässigen Bevölkerung zu richten. Besondere Standortvorteile sind in Abstimmung mit den kommunalen Nachbarn zu nutzen. RROP 1996, S. 14).“

„Bei allen Planungen und Maßnahmen ist die Inanspruchnahme von Flächen auf das für die Zukunft prognostizierte notwendige Maß zu beschränken. Auswirkungen von Nutzungen auf

die benachbarten Landschaftsbereiche sind möglichst weitgehend auszuschließen. RROP 1996, S. 27).“

„Die Flächenversiegelung, insbesondere durch Wohnen, Industrie und Gewerbe, durch Verkehrsflächen und andere Infrastruktureinrichtungen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren (C 2.205 LROP).“ RROP 1996, S. 39).“

„Die Planung und Errichtung von lärmerzeugenden Anlagen und Infrastruktureinrichtungen ist so zu gestalten, dass unverhältnismäßige Beeinträchtigungen von Wohngebieten und anderen lärmempfindlichen Nutzungen vermieden werden. RROP 1996, S. 48).“

„Durch vorausschauende Planungen ist eine räumlich ausgewogene wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und gleichzeitig den Belangen von Natur und Umwelt gerecht zu werden. RROP 1996, S. 53).“

„Der Landkreis Oldenburg hat in den letzten Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs erfahren. Ziel der Entwicklungen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft ist es, neue Arbeitsplätze zu schaffen und die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern und somit das Verhältnis zwischen Berufseinpendlern und Berufsauspendlern zu verbessern. RROP 1996, S. 54).“

„Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung des Landkreises im Dreieck von drei Bundesautobahnen und überregionalen Bahnlinien sind neue Wirtschaftsstandorte zukünftig hauptsächlich im Bereich von Autobahnabfahrten und lagegünstiger Bahnhöfe zu schaffen. Hierdurch wird eine gute Erreichbarkeit der Betriebe gewährleistet und die dörflichen Strukturen werden nicht gestört. RROP 1996, S. 54).“

„Der Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft ist Vorrang gegenüber Großunternehmen einzuräumen. Auf einen ausgeglichenen Branchenmix ist Rücksicht zu nehmen. RROP 1996, S. 54).“

„Der Landkreis Oldenburg ist mit 16,8% Waldanteil unterdurchschnittlich bewaldet. Nicht desto weniger kommt dem Wald als wichtiges raumbedeutsames Landschaftselement eine besondere Bedeutung zu. Auf seine Erhaltung, Pflege und Entwicklung und auf die Vergrößerung der Waldfläche ist daher bei allen Planungen und Maßnahmen mit Nachdruck hinzuwirken. [...] Auf Grund der geringen Bewaldung des Landkreises sind alle Möglichkeiten zur Vergrößerung der Waldfläche zu nutzen. Dies gilt vordringlich für die extrem waldarmen Gemeinde Wardenburg und Ganderkesee [...]. RROP 1996, S. 81).“

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Aussagen des RROP in keinem wesentlichen Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen. Insbesondere die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten soll mit dieser Planung unterstützt werden.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109B überwiegend die Darstellung als Gewerbe- und Industriegebiet. Der nördliche flächenmäßig überwiegende Teil ist als Industriegebiet mit der Einschränkung E3 dargestellt (GI E3), der südliche Teil als Gewerbegebiet mit der Einschränkung E1 (GE E1).

Dabei bedeutet

- E1: Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind.
- E3: Nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

Als Höchstgrenze ist eine Geschossflächenzahl von 1,6 und eine Baumassenzahl von 5,0 dargestellt. Die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen sind entsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und als Flächen für Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 109B kann auf Grund der Erweiterungen und der vorgesehenen Sonderbauflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, daher wird die Flächenutzungsplanänderung (58. Änderung) im Parallelverfahren durchgeführt.

3.3 Bebauungsplanung

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 109 in seiner zurzeit rechtsverbindlichen Fassung sieht ein Gewerbegebiet vor, das verschiedenen, von Norden nach Süden hin zunehmenden Einschränkungen in der Nutzungsart unterworfen ist. So sind im nördlichen Teil des Planungsgebietes auch auf Ebene des Bebauungsplanes nur Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind. Der Störungsgrad entspricht also dem eines Gewerbegebietes.

Im Süden und Osten des Gebietes sind nur Betriebe zulässig, die nicht wesentlich störend sind. Der Störungsgrad entspricht also dem eines Mischgebietes. Diese Gliederung ist aus der oben angesprochenen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt überall bei 0,6, im Nordteil ist eine Baumassenzahl von 5,0 und im Südteil eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18 m. Im Nordteil ist die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge, im Südteil nur die offene Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt über die Rudolf-Diesel-Straße. Weitere Zufahrten zur L 887 werden durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Außerdem sind an den Rändern des Planungsgebietes und entlang der Erschließungsstraßen größere Flächen für Anpflanzungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 109 wurde zweimal geändert und in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 109A überplant. Die Änderungen wurden einleitend im Kapitel „Anlass und allgemeine Zielsetzung“ bereits beschrieben.

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende Bebauungspläne existieren nicht. Der Bebauungsplan Nr. 101 liegt südwestlich in einiger Entfernung vom Planungsgebiet. Dessen Festsetzungen sind für die vorliegende Planung ohne Relevanz.

3.4 Sonstige Planungen

Der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan wurde im Hinblick auf die vorliegende Planung ausgewertet. Die Ergebnisse sind im Kapitel Natur und Landschaft wiedergegeben und zusammengefasst.

3.4.1 ÖPNV-orientiertes Siedlungsstrukturkonzept

Im ÖPNV-orientierten Siedlungsstrukturkonzept der Gemeinsamen Landesplanung Bremen/Niedersachsen (2/96) wird der Ort Ganderkesee als Standort für verstärkte Siedlungsentwicklung abseits der Hauptsiedlungsachsen empfohlen. Der konkrete Standort sollte hierbei jeweils in einem Radius von 1 km um Bahnhöfe und in einem Einzugsbereich von 600 m um Buslinien liegen. Der Bahnhof in Ganderkesee ist in der Karte dargestellt, das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines 1,25 - 1,5 km von diesem Bahnhof. Die Bushaltestellen an der Oldenburger Straße sind in diesem Konzept nicht dargestellt.

Die unter diese Kategorie fallenden Siedlungsstandorte sind innerhalb des Siedlungsstrukturkonzeptes in suburbanen Räumen für eine alternative Schwerpunktbildung der zukünftigen Siedlungstätigkeit vorgesehen. „Alternativ“ meint, dass sich diese Orte, obwohl sie innerhalb der suburbanen Räume nicht auf der Hauptachse liegen, durch ihre Nähe zu den Oberzentren, ihre Lage auf einer Schnellbuslinie und ihre interne Siedlungsstruktur als eigenständige und leistungsstarke Zentren der Siedlungsentwicklung empfehlen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des raumstrukturellen Leitbildes der dezentralen Konzentration, innerhalb dessen eine dezentralere Raumstruktur mit der Ausbildung eigenständiger Zentren gegenüber einem Zusammenwachsen ungenügend strukturierter Siedlungseinheiten in der Nachbarschaft von Oberzentren zu bevorzugen ist (ÖPNVoS 1996, S. 30 - 31).

3.4.2 GWH-Gutachten „Gemeinde Ganderkesee als Einzelhandelsstandort“

Das Gutachten „Gemeinde Ganderkesee als Einzelhandelsstandort - Grundlagenuntersuchung und Entwicklungskonzept“ aus dem Jahr 1995 (Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung, GWH) konstatiert für die Gemeinde Ganderkesee in den vergangenen Jahren eine nur unwesentliche Verbesserung der Versorgungssituation - und das trotz flächenmäßiger Expansion des Einzelhandels.

Die Gesamtversorgung bzw. Zentralität in Ganderkesee wird sich laut Einzelhandelsgutachten neben der „Konzentration der Kräfte“ auf die Ortsteile Ganderkesee und Bookholzberg und durch die funktionale Ergänzung der Ortskerne durch zentrenunempfindliche Fachmarktsiedlungen an der A 28 verbessern lassen. Danach sollte das Gewerbegebiet Oldenburger Straße/Rudolf-Diesel-Straße als peripherer Versorgungsschwerpunkt durch Ausweisung zusätzlicher SO-Flächen im Bebauungsplan Nr. 109 ausgebaut werden.

Die GWH kommt zu dem Fazit, dass der großflächige Einzelhandel in einem (geplanten) Sondergebiet an der Rudolf-Diesel-Straße einen günstigen Standort hat und diesen stärken wird.

3.4.3 GMA-Marktuntersuchung

Im Januar 2000 erhielt die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) den Auftrag, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Erweiterung bzw. Neuansiedlung zu prüfen. Im Folgenden sind die Ergebnisse dieser Untersuchung zusammengefasst (vgl. GMA, 2000, S. 51-54).

Die Bewertung wurde anhand der Vermutungskriterien des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. vorgenommen. Die darin vorgesehenen Untersuchungskriterien orientieren sich an den in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Zur Bewertung wurden insbesondere die aus einem Vorhaben resultierenden Kaufkraftbewegungen herangezogen. Da der Gesetzgeber hierzu jedoch keine Grenzwerte vorsieht, wurden die im Moderationsverfahren des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. entwickelten Kriterien und Grenzwerte zur detaillierten Bewertung eines Vorhabens herangezogen.

Die GMA kommt zu dem Ergebnis, dass für das Ansiedlungsvorhaben SB-Möbelmarkt bei zwei Kriterien eine Grenzwertüberschreitung zu erwarten ist. Dies betrifft einerseits die zusätzliche Einzelhandelsverkaufsfläche in der Gemeinde Ganderkesee, die mit der Neuansiedlung um mehr als 10 % ansteigen wird, sowie andererseits den in der Gemeinde Ganderkesee erzielbaren Umsatzanteil, der unter 50 % des Gesamtumsatzes liegt. Hieraus leitet sich eine schwerpunktmäßig überörtliche Bedeutung des Ansiedlungsvorhabens ab, wonach nach den Vermutungskriterien des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. grundsätzlich von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die benachbarten Kommunen auszugehen ist.

Allerdings werden hieraus keine städtebaulich und raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Gemeinden und Städte im Einzugsgebiet abgeleitet. In keiner der Gemeinden und Städte im Einzugsgebiet wird ein Umsatzumverteilungseffekt von über 5 % erwartet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109B ist auch die Erweiterung eines bestehenden Möbelmarktes von derzeit 700 m² Verkaufsfläche auf 2.000 m² Verkaufsfläche. Es handelt sich dabei um ein hoch spezialisiertes Möbelfachgeschäft im sehr eingeschränkten Marktsegment Massivholz-, bzw. Naturmöbel, das als klassisch nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft wird. Das Erweiterungsvorhaben entspricht weitgehend den im Rahmen des Moderationsverfahrens aufgestellten Kriterien, so dass von keinen wesentlichen raumordnerischen Negativwirkungen auszugehen ist. Eine Begrenzung des Randsortimentes wird von der GMA empfohlen.

Weiterhin wird in der Bewertung der GMA angeführt, dass sich die angesprochenen Sortimentsbereiche und Betriebstypen schwerpunktmäßig in dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden. Dies gilt sowohl für die Ansiedlungsgemeinde Ganderkesee selbst als auch für die benachbarten Grund- und Mittelzentren. Somit wird die Wettbewerbsauseinandersetzung in Standortlagen außerhalb der zentralen Bereiche geführt werden, womit die Ansiedlung bzw. Erweiterung dieser Fachmarkttypen als weitestgehend zentrenunschädlich eingeordnet werden kann. Weiterhin ist festzustellen, dass die übrigen Kriterien von dem Vorhaben nicht wesentlich tangiert werden.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass es sich insbesondere mit dem SB-Möbelmarkt, der im Wesentlichen eine Arrondierung zum bestehenden Möbelhaus in Delmenhorst darstellt, um ein überörtlich bedeutsames Projekt handelt. Der überwiegende Teil des Umsatzes entfällt auf das Einzugsgebiet außerhalb der Gemeinde Ganderkesee. Jedoch lassen sich hieraus weder städtebauliche, noch raumordnerische Beeinträchtigungen in den

Grund- und Mittelzentren des Einzugsgebietes ableiten, weil die maximal möglichen Umsatzverteilungen jeweils unter 10 % liegen. Sie können insofern als verträglich angesehen werden. Weiterhin befinden sich wesentliche Angebote aus dem Bau- und Gartenmarktsegment bzw. aus dem SB-Möbelmarktsegment außerhalb der zentralen Standortlagen in der Untersuchungsgemeinde bzw. innerhalb der verschiedenen Grund- und Mittelzentren des Einzugsgebietes. Insofern werden mögliche Wettbewerbsauseinandersetzungen an nicht integrierten Standortlagen stattfinden und sind somit städtebaulich nicht relevant.

Die GMA kommt in ihrer Bewertung zu dem Ergebnis, dass insbesondere die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes zu einer Stabilisierung des bestehenden Marktes und somit zu einer Standortsicherung des Gesamtgebietes in Ganderkesee beitragen wird. Damit wird auch der für die Gemeinde Ganderkesee wichtige Sortimentsbereich erhalten, der zu einem Zentraltätsgewinn von Ganderkesee beiträgt.

Abschließend wird in der Untersuchung auf eine baurechtlich festzusetzende Randsortimentsgestaltung der beiden Objekte hingewiesen.

3.4.4 Moderationsverfahren und raumordnerische Beurteilung

Das Moderationsverfahren (IMAGE – Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben für Großbetriebsformen des Einzelhandels) wurde durchgeführt vom Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. die raumordnerische Beurteilung vom Landkreis Oldenburg. Beide Verfahren sind mittlerweile abgeschlossen.

Gegen die Erweiterung des Baumarktes wurde im Moderationsverfahren nicht nur keine Einwände erhoben; diese Absicht wurde bezüglich der erwünschten Stärkung des Standortes Ganderkesee vielmehr ausdrücklich begrüßt. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem vorhandenen Möbelmarkt um einen bestehenden Betrieb handelt, der mit einer geplanten Erweiterung eine auch zukünftig wettbewerbsfähige Größe anstrebt, wurden „keine schwer wiegenden Bedenken“ gegen die geplante Erweiterung geltend gemacht. Die Auswirkungen dieses Betriebes auf die Nachbargemeinden wurden auf Grund der bestehenden Spezialisierung auf ein bestimmtes Marktsegment als eher gering eingeschätzt.

Für die Errichtung des neuen Möbelabholmarktes wurde empfohlen, die Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens auf max. 4.500 m² zu beschränken. Für die beiden erstgenannten Betriebe wurde empfohlen, keine Randsortimente zuzulassen. Die vorgesehene Beschränkung des Randsortiments für den neuen Möbelmarkt auf max. 150 m² wurde in einem späteren Moderationsverfahren als positiv eingeschätzt.

Der Landkreis Oldenburg kommt in seiner raumordnerischen Beurteilung zur gleichen Einschätzung wie der Kommunalverbund in seinen Empfehlungen im Rahmen des Moderationsverfahrens. Die Erweiterung/Neuplanung der großflächigen Einzelhandelsprojekte entsprechen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Bedeutung des Grundzentrums Ganderkesee. Sie beeinträchtigen nicht wesentlich ausgeglichene Versorgungsstrukturen im Grundzentrum Ganderkesee und in den benachbarten zentralen Orten und die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums Ganderkesee. Damit stehen die geplanten Einzelhandelsprojekte in Bookhorn – so wird in der raumordnerischen Beurteilung des Landkreis resümiert – den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4 BAULICHE NUTZUNG

4.1 Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 sind mittlerweile mit Ausnahme weniger Grundstücke bebaut und gewerblich genutzt.

Der Bereich östlich der Rudolf-Diesel-Straße ist im Bebauungsplan Nr. 109 als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt. Angesiedelt hat sich hier ein Baumarkt mit ca. 2.800 m² Verkaufsfläche. Der Großteil dieses Gewerbe- und Industriegebietes wird jedoch durch ein Möbelhochregallager geprägt. Nördlich einer privaten Erschließungsstraße befindet sich auf Flurstück 97/50 ein ungenutztes Baugrundstück.

Festgesetzt sind im Bebauungsplan Nr. 109 für die Fläche Gl(E3) eine abweichende Bauweise, nach der Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden können, eine maximale Höhe von 18 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0. Diese Festsetzung wurde vor allem beim Bau des Hochregallagers ausgenutzt. Bei einer Höhe des Gebäudes von ca. 15 m und einer Länge von 115 m ist die Baumassenzahl von 5,0 erreicht. Dieses Gebäude ist weithin sichtbar und auf Grund der fehlenden Eingrünung nicht in die Landschaft eingebunden. Mit Ausnahme der BMZ und einer hier als offen festgesetzten Bauweise treffen diese Festsetzungen auch auf das Gewerbegebiet GE(E1) zu. Mit dem Bau des Baumarktes wurde die GRZ von 0,6 noch nicht vollständig ausgenutzt, auf dem Grundstück sind noch ausreichende Reserven vorhanden. Die hier festgesetzte GFZ von 1,2 kam bei diesem eingeschossigen Gebäude nicht zur Anwendung.

Westlich der Rudolf-Diesel-Straße befindet sich ein Möbelmarkt (ca. 1.000 m² Fläche, davon ca. 700 m² Verkaufsfläche), sowie ein Lager für „Schlaf- und Komfortartikel“. Ein durch die Robert-Bosch-Straße erschlossenes Grundstück (98/23 und 98/22) ist erst in jüngster Zeit bebaut worden. Ausgewiesen ist dieses Grundstück im Bebauungsplan Nr. 109 als Gewerbegebiet GE(E1).

Festgesetzt sind im Bebauungsplan Nr. 109 für diese Fläche eine offene Bauweise, eine maximale Höhe von 18 m, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2. Dem Eigentümer des Möbelmarktgebäudes westlich der Rudolf-Diesel-Straße, das in eingeschossiger Bauweise errichtet wurde, bieten sich bei einer vorhanden bebauten Fläche von 1.000 m² nach diesen Festsetzungen noch ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten auf dem ca. 5.200 m² großen Grundstück. Eines der wenigen zweigeschossigen Gebäude ist das angesprochen Lager für „Schlaf- und Komfortartikel“, das in ansprechender Architektur errichtet worden ist. Dieses Gebäude teilt sich in ein repräsentatives Büro- und Verwaltungsgebäude und in ein Lager. Auch hier bieten sich auf Grund der Festsetzungen noch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Die Grundfläche des Bürogebäudes beträgt ca. 470 m², die des Lagers ca. 750 m². Bei einer Grundstücksgroße von ca. 6.500 m² bewegt sich die Bebauung auch bei zweigeschossiger Bauweise bei weitem im Rahmen der Festsetzungen.

4.2 Planung

Art und Maß der Nutzung

- **Gewerbegebiete GE (E1) mit Nutzungsbeschränkungen und Sondergebiete SO 1 und SO 2 im südlichen Teilbereich**

Bereits im Bebauungsplan Nr. 109 waren die südlichen Teilgebiete (als Nr. 1, 2, 5 und 6) bezeichnet) als Gewerbegebiete GE(E1) ausgewiesen und in ihrem Störungsgrad begrenzt. Die Ausweisung folgte den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und hat sich bei der Steuerung ansiedlungsinteressierter Gewerbebetriebe bewährt. Auch die Schaffung eines solchen Puffers zwischen L 887 und dem Wohngebiet am Theodor-Storm-Weg wird als angemessen betrachtet und wird dabei insbesondere in Bezug auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts beibehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung hat sich ebenfalls bewährt und wird aus diesem Grunde wieder bei der vorliegenden Planung übernommen. Die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß ermöglichen einen angemessenen Grad der Verdichtung. Die Bauweise wird mit Ausnahme des Flurstückes 98/14 (Möbelmarkt) als abweichend (a) festgesetzt, um den Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Danach können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden. Die Erweiterung des Möbelmarktes (SO 2) um ein Gebäude, das über 50 m Länge hinausgeht ist auf Grund der festgesetzten Baugrenzen und der Grundstücksgröße nicht möglich, darum wird hier eine offene (o) Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit einer maximalen Höhe von 18 m auf den in diesem Abschnitt angesprochenen Flächen soll aus zwei Gründen zunächst beibehalten werden: zum einen ist das Landschaftsbild in diesem Bereich durch das Hochregallager bereits beeinflusst – die Berücksichtigung und Umsetzung textlicher Festsetzungen aber, die die Eingrünung regeln, ist künftig für die Einbindung in die Landschaft unerlässlich; zum anderen sollte auf Grund dieser Tatsache langfristig dem Trend von Betrieben, sich horizontal in der Fläche auszudehnen, statt in die Höhe zu gehen, entgegengewirkt werden bzw. zumindest die Möglichkeit einer „vertikalen Verdichtung“ offen gehalten werden.

Im Gegenzug dazu wird die maximal zulässige Höhe am westlichen Rand der in diesem Abschnitt beschriebenen Flächen auf 15 m reduziert, um den Übergang zur freien Landschaft hier schonend herzustellen. Zudem werden künftige Gebäude bei Einhaltung dieser Höhe durch den bereits vorhandenen Baumbestand eingegrünt werden.

Das Sondergebiet SO 1 (Baumarkt; Gartencenter) beinhaltet dieselben Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie bereits beschrieben worden sind. Auch hier wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 aus den bereits genannten Gründen beibehalten. Aus den im Kapitel 3.4.2 „Gemeinde Ganderkesee als Einzelhandelsstandort“ formulierten Zielvorstellungen wird es nötig, diese Fläche, auf der sich ein Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt) angesiedelt hat, künftig als Sondergebiet auszuweisen und über eine textliche Festsetzung, die nur bestimmte Sortimentsgruppen zulässt, wie sie für einen Garten- und Baumarkt typisch sind, die künftige Entwicklung des Einzelhandels zu steuern.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes SO 1 Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nur zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment den Waren des in den textlichen Festsetzungen genannten Einzelhandels zuzuordnen ist.

Diese Klassifizierung folgt einer Liste der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB).

Der nicht genannte Einzelhandel ist als Nebensortiment mit einem Flächenanteil bis maximal 5 % der Verkaufsfläche - jedoch höchstens 150 m² je Betrieb - zulässig. Der Einzelhandel mit Bekleidung, Schuhen, Lederwaren und Sportartikeln ist auch als Nebensortiment nicht zulässig, da er als zentrenrelevant eingestuft werden muss.

Eine Ergänzung des oben genannten Hauptsortiments kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem ergänzenden Sortiment keine beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

Weiterhin wird in der Planzeichnung festgesetzt, dass die maximale Verkaufsfläche höchstens 4.500 m² betragen darf. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die hinzukommende Erweiterungsfläche innerhalb des im Moderationsverfahrens, des in der raumordnerischen Beurteilung und der in den Einzelhandelsgutachten empfohlenen Rahmens bleibt.

Auch das Sondergebiet SO 2 (Möbelmarkt) beinhaltet dieselben Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie bereits beschrieben und begründet worden sind. Ausnahme ist die festgesetzte Baumassenzahl von 7,0, die eine höhere Ausnutzung des derzeit noch unbebauten Grundstücks ermöglichen soll. Diese Festsetzung bezieht sich auf zwei Teilflächen und zwar auf die des bestehenden Möbelmarktes westlich der Rudolf-Diesel-Straße sowie auf das derzeit noch unbebaute Grundstück nördlich des Hochregallagers.

Aus den im Einzelhandelsgutachten formulierten Zielvorstellungen wird es auch hier nötig, die Flächen als Sondergebiet auszuweisen und nur bestimmte Sortimentsgruppen durch textliche Festsetzungen zuzulassen. So soll auch hier die künftige Entwicklung des Einzelhandels gesteuert und negative Auswirkungen vermieden werden.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes SO 2 Möbelmarkt Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nur zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment den Waren des Einzelhandels zuzuordnen ist, wie er in der textlichen Festsetzung aufgezählt wird. Auch wird das Nebensortiment wie im Sondergebiet SO1 eingeschränkt.

Weiterhin wird in der Planzeichnung festgesetzt, dass die maximale Verkaufsfläche höchstens für den bestehenden Möbelmarkt westlich der Rudolf-Diesel-Straße 2.000 m² und die des neu zu errichtenden SB-Möbelmarktes 4.500 m² betragen darf. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die hinzukommende Erweiterungsfläche innerhalb des empfohlenen Rahmens bleibt (vgl. Kapitel 3.4).

Neben der Erweiterung des Baumarktes mit Gartencenter wird im Einzelhandelsgutachten auch die arrondierende Ansiedlung eines Möbel- oder Teppich-/Heimtextilmarktes empfohlen. Dies würde den Standort stärken und als Agglomeration von Fachmärkten eine weitestgehende verträgliche Nutzung darstellen, die insgesamt zur Zentralitätssteigerung der Gesamtgemeinde Ganderkesee beitragen kann (vgl. Einzelhandelsgutachten GWH 1995, S. 52). Teppichwaren sollen daher sowohl im Sondergebiet SO2 Möbelmarkt als auch im Sondergebiet SO1 Baumarkt angeboten werden können. Die textlichen Festsetzungen sind um dieses Sortiment ergänzt.

• **Industriegebiet GI (E3) mit Nutzungsbeschränkungen**

Das nördliche Teilgebiet (im Bebauungsplan Nr. 109 als Nr. 4) war als Industriegebiet GI (E3) ausgewiesen, wobei nur Betriebe zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und von 50 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten. Diese

Festsetzung wird sich künftig nur noch auf die in der Planzeichnung markierte Fläche des Hochregallagers beziehen.

Die Festsetzung als Industriegebiet entspricht der von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsstruktur und lässt den Spielraum für eine breite Palette von Betriebsansiedlungen zu.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 hat sich bewährt und entspricht den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Gewerbe- und Industriegebiete. Eine übermäßige Versiegelung wird so vermieden. Die Baumassenzahl wird statt mit 5,0 nun mit 7,0 festgesetzt, um weiterhin eine intensive Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten. Die Bauweise wird nun als abweichend (a) festgesetzt, um den Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Auf die oben genannten Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung, die im Wesentlichen mit denen der Industriegebiete übereinstimmen, sei an dieser Stelle verwiesen.

• Sonstige Festsetzungen

Um eine einheitliche Bezugsgröße für die Gebäudehöhen zu haben, wurden Bezugspunkte festgesetzt. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der Mitte der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Hauptgrundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes.

Maximal dürfen pro Baugrundstück nur 2 Zufahrten mit jeweils max. 6 m Breite angelegt werden. In Ausnahmefällen ist die Anlage einer 3. Zufahrt zulässig. Damit ist eine gewisse Flexibilität gewährleistet, die es ermöglichen soll, beispielsweise die Pflanzflächen zu durchbrechen und auf die konkrete Festlegung einer Zufahrt zu verzichten. Für das Sondergebiet SO2 östlich der Rudolf-Diesel-Straße ist die Anlage einer Zufahrt mit max. 30 m Breite zulässig, was im Prinzip der Breite der bereits vorhandenen Zufahrt entspricht.

Weiterhin wurde im Bebauungsplan Nr. 109 die Unzulässigkeit von Tankstellen festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109B beibehalten, da sie sich bewährt hat.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE (E1) und der Industriegebiet GI (E3) sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig.

Durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das Gewerbe- und Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Dadurch soll die angrenzende Wohn- und Mischgebietsbebauung geschützt werden. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), angegeben als Tagwert und Nachtwert. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI 2729) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Innerhalb eines Schutzstreifens von 150 m (gemessen von der südlichen Grenze der Flurstücke 97/28 und 97/22 (Autobahn)) sind aus Lärmschutzgründen Büro- und Aufenthaltsräume bei Neubauten, wesentlichen Änderungen oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, der autobahnabgewandten Seite zuzuordnen.

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass für die heutigen und zukünftigen Ansprüche an Nutzungen ausreichende Bebauungsmöglichkeiten bestehen und zu Grünflächen und Pflanzstreifen ausreichende Abstände eingehalten werden können.

5 IMMISSIONEN

5.1 Vorhandene Immissionen und planerische Auswirkungen

Verkehr

Hauptemittent bezüglich des Verkehrslärms ist die Bundesautobahn A 28. Daneben ist weiterer Emittent die Landesstraße L 887. Nach Auskunft des Straßenbauamtes Oldenburg Ost ergibt die Verkehrszählungen aus dem Jahr 1995 für diese Straßen folgende Werte:

Bundesautobahn A 28	
DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)	42.579
Pkw-Anteil	36.099
Güterverkehr	6.480
MT (maßgebende stündl. Verkehrsstärke/Tag)	2.555
MN (maßgebende stündl. Verkehrsstärke/Nacht)	468
PT (maßgebender Lkw-Anteil/Tag) (15,6 %)	
PN (maßgebender Lkw-Anteil/Nacht)	(25,1 %)

Landesstraße L 887 „Oldenburger Straße“	
DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)	6.480
Pkw-Anteil	5.958
Güterverkehr	522
MT (maßgebende stündl. Verkehrsstärke/Tag)	389
MN (maßgebende stündl. Verkehrsstärke/Nacht)	65
PT (maßgebender Lkw-Anteil/Tag) (8,1 %)	
PN (maßgebender Lkw-Anteil/Nacht)	(8,1 %)

Die schalltechnischen Berechnungen - das Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen ist im Anhang dargestellt - ergeben für die A 28 bei einer Geschwindigkeit von 130 km/h in einem Abstand von 144 m von der Straßenachse einen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags. Dies entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb eines Schutzstreifens von 150 m zur Autobahn Büro- und Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen sind.

Von der L 887 aus betrachtet werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet tags bereits in einer Entfernung von 21 m - gemessen von der Straßenachse - eingehalten. Diese Entfernung überschneidet sich mit der vorhandenen Eingrünung des Planungsgebietes, eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen, die Baugrenze beginnt erst 20 m nördlich der Straßenparzelle der L 887. Damit werden die Orientierungswerte bezogen auf die L 887 für das Planungsgebiet eingehalten.

Gewerbe

Folgende Schalleistungspegel wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 festgesetzt: 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im Industriegebiet und 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Gewerbegebiet.

Aus der folgenden Tabelle wird die jeweilige Lärmbelastung für die einzelnen Immissionspunkte (siehe auch Anhang) deutlich:

Gewerbelärm - Bestand		
Immissionspunkte (P)	Gewerbelärm Beurteilungspegel	Orientierungswerte nach DIN 18005
	dB(A) tags / nachts	dB(A) tags / nachts
IP 1 (MI)	58,7 / 43,7	60 / 45
IP 2 (MI)	55,7 / 40,7	60 / 45
IP 3 (WA)	53,2 / 38,2	55 / 40
IP 4 (WA)	50,0 / 35,0	55 / 40
IP 5 (MI)	51,7 / 36,7	60 / 45

Die Tabelle zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionspunkten eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Die Berechnung ging insgesamt von der ungünstigsten Situation aus, d.h. von einer ungehinderten, freien Schallausbreitung.

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht vorhanden. Die Flächen sind aus dieser Sicht für eine Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet durchaus geeignet.

5.2 Zu erwartende Immissionen und planerische Auswirkungen

Negative Auswirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 beschrieben, bewertet und bilanziert. Mit der vorliegenden Planung wird gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 109 kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die dafür entscheidende Grundflächenzahl bleibt unverändert.

Die teilweise Verringerung des Pflanzstreifens von 5 m auf 3 m wird in der Abwägung zurückgestellt, um den vorhandenen Betrieben eine Erweiterung an diesem Standort zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird zudem nun eine textliche Festsetzung gewählt, die sich in der Praxis bewährt hat und konkretere Pflanzhinweise bietet.

7 VERKEHR**7.1 Bestand**

Die Gemeinde Ganderkesee hat über die A 28 direkten Zugang zum überregionalen Straßennetz. Auf dem Gemeindegebiet liegen die Anschlussstellen Hude, Ganderkesee-Ost und Gan-

derkesee - West. Über die B 212 / B 213 ist Ganderkesee direkt an die A 1 (Hansa-Linie) angebunden. Die Verbindung über die A 28/B 75 ist zwischen Oldenburg und Delmenhorst Mitte (Hasporter Damm) als Autobahn durchgängig ausgebaut. Der Ausbau des B 75-Abschnittes Richtung Bremen befindet sich ebenfalls in der Planung. Damit ist bzw. wird sich die Anbindung Ganderkesees an die Mittel- und Oberzentren in Ost-West-Richtung weiter verbessern.

Von dieser Anbindung profitiert auch das Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße. So ist die Anschlussstelle Ganderkesee Ost von dem Gewerbegebiet ca. 700 m, die Anschlussstelle Ganderkesee-West ca. 2 km entfernt und über die Oldenburger Straße (L 887) erreichbar.

Die gute überregionale Verkehrsanbindung sowie die starke räumliche Nähe zu insgesamt vier höherrangigen zentralen Orten lassen im Hinblick auf die Versorgung der Ganderkeseer Bevölkerung eine erhebliche Nachfrageverflechtung erwarten. So beträgt die Entfernung zum Oberzentrum Bremen 20 km, zum Oberzentrum Oldenburg 25 km, zum Mittelzentrum Delmenhorst 4 - 8 km und zum Mittelzentrum Wildeshausen 18 km.

Als Grundzentrum ist Ganderkesee mit dem öffentlichen Nahverkehr nur unzureichend versorgt. Im Zweistunden-Takt existiert ein innergemeindlicher Busverkehr auf der Linie Delmenhorst-Bookholzberg-Ganderkesee. Die Ortsteile Heide/Schierbrok besitzen eine Anbindung an das Busnetz der Stadt Delmenhorst. Die Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG ist in den Ortsteilen Bookholzberg und Schierbrok ausreichend. Die Gemeinde Ganderkesee wird zudem durch die Nord-West-Bahn im Zweistunden-Takt in Richtung Bremen und Osnabrück bedient.

7.2 Planung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt bereits über die ausgebaute Rudolf-Diesel-Straße und die Robert-Bosch-Straße und ist somit gesichert. Eine weitere Erschließung ist nicht notwendig. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist durch die Anbindung an die Landesstraße L 887 gesichert.

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen einer Höhe von 80 cm und 2,50 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen davon ist im Bebauungsplan festgesetzter Baumbestand. Die Bauverbotszonen an der L 887 und der BAB 28 sind einzuhalten, der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist zu berücksichtigen.

Bauverbotszone (§9 (1 Nr. 1 und Nr. 2 FStrG)

Im Abstand bis 40 m entlang der Bundesautobahn (A 28) - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, nächstgelegenen Fahrbahnkante - sind Hochbauten und bauliche Anlagen (auch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) nicht zulässig.

Baubeschränkungszone (§9 (2) Nr. 1 und Nr. 2 FStrG)

Innerhalb der Baubeschränkungszone – im Abstand von bis 100 m entlang der Bundesautobahn (A 28) – dürfen Werbeanlagen im Sichtfeld der A 28 nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost bedarf.

8 INFRASTRUKTUR

8.1 Bestand

Die Infrastruktureinrichtungen des Grundzentrums Ganderkesee befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes sichergestellt. Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg.

8.2 Planung

Die Ver- und Entsorgungsnetze sind bereits vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht geplant.

Mit der vorliegenden Planung soll das Infrastrukturangebot im Gemeindegebiet Ganderkesee ergänzt werden. Die textlichen Festsetzungen wurden so getroffen, dass es zu einer sinnvollen nicht zentrenrelevanten Ergänzung des lokalen Sortimentsangebots kommen kann. Auf die in dieser Begründung zusammengefassten Ausführungen des GMA-Gutachtens sei verwiesen.

9 ALTLASTEN

Der Gemeinde Ganderkesee sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung keine Altablagerung bekannt.

10 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 – Bookhorn sowie dessen 1. und 2. Änderung auf soweit sich die Geltungsbereiche der Pläne überschneiden.

11 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 109B öffentlich in der Zeit vom 08.02.2001 bis zum 12.03.2001 ausgelegen.

Ganderkesee, den 22.06.2001

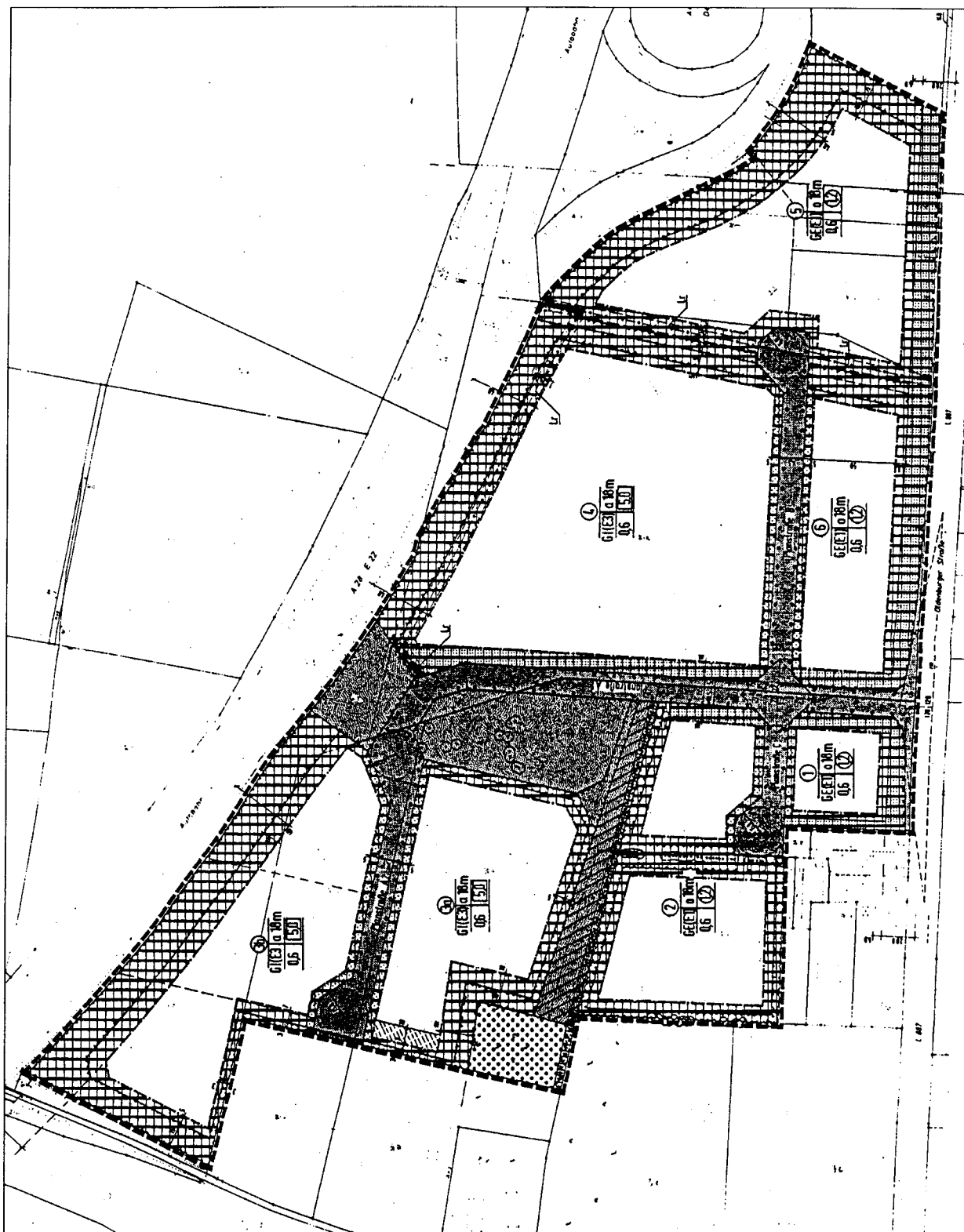
.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 109B in der Sitzung am 21.06.2001 beschlossen.

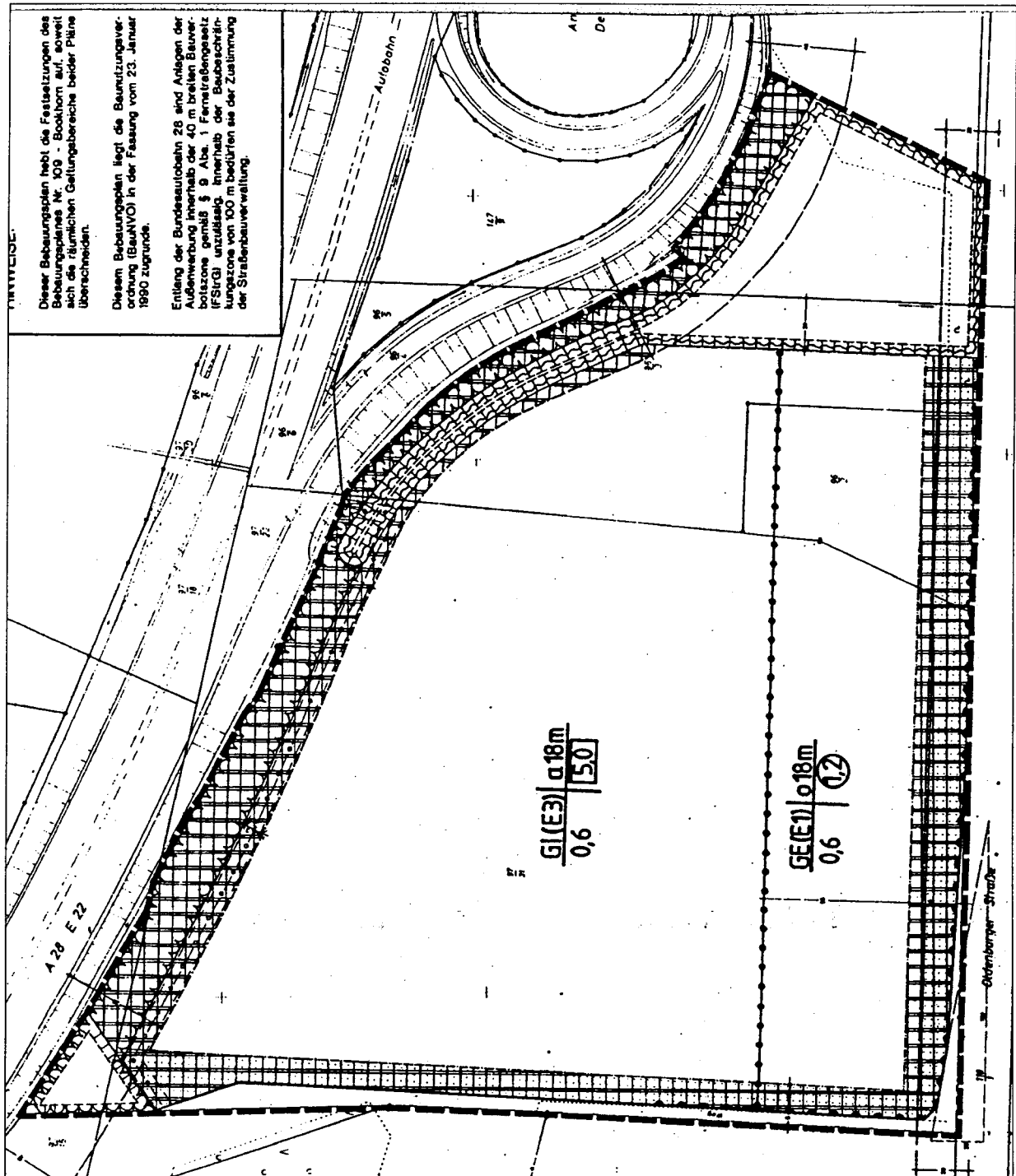
Ganderkesee, den 22.06.2001

.....
Bürgermeister

Anhang



Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 109



Verkleinerung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109, 1. Änderung

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort: Ganderkesee, Bebauungsplan Nr. 109A
 Straße: A 28
 Straßengattung: Bundesautobahn
 V zul. [km/h]: 130
 Straßenoberfläche: Asphaltbeton
 Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 42579
 M T [Kfz/h]: 2555
 M N [Kfz/h]: 468
 P T [%]: 15,6
 P N [%]: 25,1

D v TN [dB(A)]: 1,4
 D StrO [dB(A)]: 0,0
 D Stg [dB(A)]: 0,0

L m,E,T/N [dB(A)]: 76,4
 70,1

Immissionspunkt (IP)	Beurteilungspegel ohne Abschirmung					Beurteilungspegel mit Abschirmung				
	s	H	h	Ds	D BM	K	D ref	L r,T	L r,N	Dz
	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
GE (tags)	144	5,8	2,9	-7,0	-4,3			65,0	58,7	
MI (tags)	315	5,8	2,9	-11,7	-4,6			60,0	53,7	

Verwendete Abkürzungen:

DTV Durchschnitliche tägliche Verkehrsstärke
 M T/N maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)
 P T/N maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)
 V zul. zulässige Höchstgeschwindigkeit
 L m,E,T/N Beurteilungspegel (Tag/Nacht)
 L r,T/N Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung
 D BM Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände
 D s Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten
 D v Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
 D StrO Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion

D Stg Korrektur für unterschiedliche Steigungen
 D z Abschirmmaß eines Lärmschirms
 s horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
 H Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrschienen- bzw. Straßenoberfläche
 h mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort
 K Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtschienenanlagen
 K Höhe der Abschirmhöhe über Fahrschienen- bzw. Straßenoberfläche
 h horizontaler Abstand zw. Fahrschienen u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)
 a horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort
 b

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete, 50 / 40 dB(A)
 Wochenendhaus- u. Ferienhausgebiete
 Allgemeine Wohngebiete, 55 / 45 dB(A)
 Kleinsiedlungen u. Campingplatzgebiete
 Friedhöfe, Kleingärten- u. Parkanlagen 55 / 55 dB(A)
 Besondere Wohngebiete 60 / 45 dB(A)
 Dorf- u. Mischgebiete 60 / 50 dB(A)
 Kern- u. Gewerbegebiete 65 / 55 dB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort: Ganderkesee, Bebauungsplan Nr. 109A
 Straße: L 887 "Oldenburger Straße"
 Straßengattung: Landesstraße
 V zul. [km/h]: 70
 Straßenoberfläche: nicht gerillter Gußasphalt
 Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 6480
 M T [Kfz/h]: 389
 M N [Kfz/h]: 65
 P T [%]: 8,1
 P N [%]: 8,1

D v TN [dB(A)]: -2,3
 D StrO [dB(A)]: 0,0
 D Stg [dB(A)]: 0,0
 L m,E,TN [dB(A)]: 63,1 55,4

Immissionspunkt (IP)	Beurteilungspegel ohne Abschirmung					Beurteilungspegel mit Abschirmung				
	s	H	h	Ds	D BM	K	D refi	L r,T	L r,N	Dz
	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
GE (tags)	21	5,8	2,9	2,4	-0,5			65,0	57,2	
MI (tags)	42	5,8	2,9	-0,8	-2,4			60,0	52,2	
IP1 (MI, Haus Nr. 85)	32	5,8	2,9	0,4	-1,6			61,9	54,2	
IP2 (MI, Haus Nr. 81)	19	5,8	2,9	2,8	-0,3			65,6	57,8	

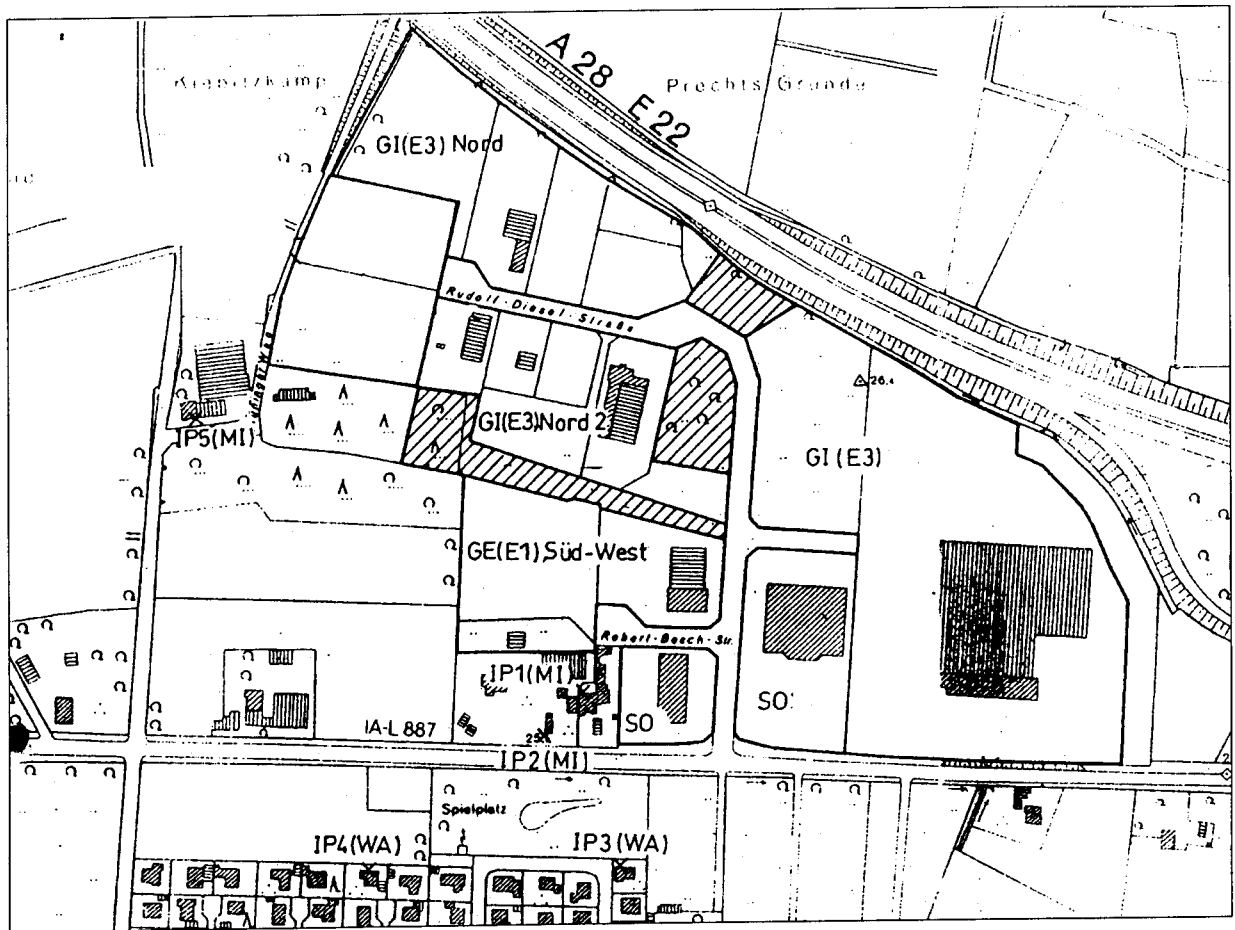
Verwendete Abkürzungen:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Reine Wohngebiete,
M TN	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmmaß eines Lärmschirms	Wohnendhaus- u.
P TN	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort	Ferienhausgebiete
V zul	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Allgemeine Wohngebiete,
L m,E,TN	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort	Kernsiedlungen u.
L r,TN	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtschattenanlagen	Campingplatzgebiete
D BM	Pegelländerungen durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Friedhöfe, Kindergärten- u.
D s	Pegelländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrtrichtungs- u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)	Parkanlagen
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort	Besondere Wohngebiete
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen			Dorf- u. Mischgebiete
D refi	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion			Kern- u. Gewerbegebiete

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
Wohnendhaus- u.		
Ferienhausgebiete	55 / 45	dB(A)
Allgemeine Wohngebiete,		
Kernsiedlungen u.	55 / 55	dB(A)
Campingplatzgebiete		
Friedhöfe, Kindergärten- u.	80 / 45	dB(A)
Parkanlagen	80 / 50	dB(A)
Besondere Wohngebiete	65 / 55	dB(A)
Dorf- u. Mischgebiete		
Kern- u. Gewerbegebiete		

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)



Übersicht schalltechnische Berechnungen Gewerbelärm

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik (WB) des Statistischen Bundesamtes

Standorte im Einzelhandel sind entscheidend für die Orts- und Stadtentwicklung. Alle Standorte sollten sich gegenseitig ergänzen und die Versorgung der Bevölkerung mit einem angemessenen Sortiment an Waren sicherstellen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde daher für die jeweiligen Sondergebiete ein Sortiment definiert, das sich an der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik (WB) des Statistischen Bundesamtes orientiert. Ausgangspunkt ist die Differenzierung des Einzelhandels in die beiden Gruppen „für die Ortsentwicklung relevantes Sortiment“ und „für die Ortsentwicklung nicht relevantes Sortiment“.

Literatur:

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Systematik der Wirtschaftszweige (WZ). Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB). Ausgabe 1978. Wiesbaden.

Pflanzliste und Pflanzempfehlungen

Freiwachsende Hecke

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss.

Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher sind mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen. Je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen.

Begrünung der Grundstücksgrenzen

Die Einfriedung der Grundstücke soll in Form von Heckenpflanzungen erfolgen. Es sind nur standortheimische Pflanzen (je nach Standort z.B. Eiche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Rotbuche, Stechpalme, Hainbuche, Esche, Erle; 2 x verpflanzte Ware) zu verwenden. Alternativ zu den Heckenpflanzungen ist die Anlage von Baumreihen (z.B. Eiche, Buche, Bergahorn, Esche, Vogelbeere, Birke, Faulbaum, Weide, Erle und in geschützten Lagen Linde; Stammumfang 12/16 cm bis 14/16 cm) zulässig.