

ORIGINAL

Gemeinde Ganderkesee

Begründung

**zum
Bebauungsplan Nr. 168
- Schierbrok -**

(1. Änderung)

plan
kontor oldenburg

pk plankontor städtebau gmbh, Lindenallee 23, 26122 Oldenburg

GEMEINDE GANDERKESEE

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok

BEGRÜNDUNG

1. Anlaß und allgemeine Ziele der Planung

Auf der Grundlage des seit dem 30.12.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 168 ist in der Ortschaft Schierbrok während der vergangenen drei Jahre ein neues Wohngebiet in unmittelbarer Nähe des Bahnhaltepunktes entstanden. Die Planungen der Gemeinde Ganderkesee sind überwiegend in die Realität umgesetzt worden, nur kleinere Teilflächen des Plangebietes sind bislang noch unbebaut geblieben.

Zu diesen noch verbliebenen Freiflächen gehört auch das Flurstück 65/1 südlich des Schierbroker Mühlenweges, das seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen wurde. Eine Wohnnutzung kommt für dieses Flurstück - heute wie damals - nicht in Betracht, da hier erhebliche Lärmbelästigungen durch die nahe Bahnstrecke Bremen - Oldenburg gegeben sind.

Vor einigen Monaten nun ist der Betreiber des in Schierbrok (südlich der Bahn) ansässigen Gemischtwarenladens an die Gemeinde Ganderkesee herangetreten und hat sein Interesse bekundet, auf dem Flurstück 65/1 ein modernes SB-Lebensmittelgeschäft zu errichten. Der alte, viel zu kleine Laden an der Bahnhofstraße soll anschließend aufgegeben werden.

Allerdings machen die Planungen dieses Interessenten eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 erforderlich. Dies liegt zum einen daran, daß die für den Einzelhandelsbetrieb erforderliche Anzahl von Kundenparkplätzen innerhalb der planerischen Festsetzungen zur Grundflächenzahl nicht angelegt werden kann, zum anderen soll das Gebäude auch weiter hinten auf dem Grundstück angeordnet werden und die Kundenparkplätze sollen zum Schierbroker Mühlenweg hin orientiert werden.

Die Gemeinde Ganderkesee hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 168 - Schierbrok erstmals zu ändern, um so die Voraussetzungen für die auch seitens der Gemeinde gewünschte Ansiedlung eines modernen Einzelhandelsbetriebes am Schierbroker Mühlenweg zu schaffen. Weil die vorgesehenen Änderungen so geringfügig sind, daß sie die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die Entwicklung der Bebauung und der Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok hat den ursprünglich bei der Planaufstellung vorgesehenen Verlauf genommen. In den neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) nördlich des Schierbroker Mühlenweges ist eine Vielzahl von Eigenheimen in Form von Einzel- oder Doppelhäusern gebaut worden. Auch das Gebiet südlich der Einmündung Schierbroker Mühlenweg / Bahnhofstraße ist mit Wohnhäusern bebaut worden.

Unverändert geblieben sind die älteren Wohnhäuser am Justus-Liebig-Weg und an der Bahnhofstraße, die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 einbezogen worden waren. Auch die Raiffeisen-Warengenossenschaft am Ende des Schierbroker Mühlenweges ist noch vorhanden, hat sich aber mit ihrem Angebot stärker auf eine nichtlandwirtschaftliche Kundschaft eingestellt. Unter anderem befindet sich hier auch eine Postagentur im Hause.

Grundsätzlich bestehen also auch unveränderte Voraussetzungen für die im Bebauungsplan Nr. 168 vorgesehene, gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 65/1.

5. Inhalte und Auswirkungen der Planänderung

Nach den Festsetzungen des seit Ende 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok der Gemeinde Ganderkesee ist auf dem Flurstück 65/1 am Schierbroker Mühlenweg eine gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung zulässig. Festgesetzt ist dort ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEe). Es dürfen aber - mit Rücksicht auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete - nur solche Betriebe angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störungsgrad entspricht hier also dem Mischgebiet (MI).

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 unverändert.

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEe) ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Zusätzlich gilt eine maximale Traufhöhe von sieben und eine maximale Firsthöhe von 13 Metern. Auch diese Festsetzungen sollen unverändert bleiben.

Es hat sich allerdings gezeigt, daß die Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit den Vorschriften des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) es nicht gestattet, die erforderliche Anzahl von Kundenparkplätzen für das geplante Lebensmittelgeschäft anzulegen. Daher wird im Wege der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 ergänzend durch Text festgesetzt, daß im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEe) die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden darf.

Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten für das Flurstück 65/1 hinsichtlich der Bebauung mit Hauptanlagen unverändert gelassen, für die Nebenanlagen hingegen werden zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Es bleibt allerdings dabei, daß das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser - wie auch in den übrigen Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 168 - an Ort und Stelle zu versickern ist. Ausreichende Freiflächen und geeignete Boden- und Grundwasserverhältnisse sind vorhanden.

Weitere Änderungen bringt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Ursprünglich war vorgesehen, die Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen nach Norden hin anzuordnen, die erforderlichen Parkplätze hingegen auf der vom Schierbroker Mühlenweg abgewandten Straßenseite zu schaffen.

Die Objektplanungen für das zu errichtende Lebensmittelgeschäft hingegen sehen nun vor, den Baukörper deutlich von der Straße abzusetzen und zwischen Gebäude und Straße die Kundenparkplätze anzulegen. Im Rahmen der planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen ist dies jedoch nicht möglich, deshalb soll hier eine Änderung der Baugrenzen vorgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften, die seinerzeit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok durch die Gemeinde Ganderkesee erlassen wurden, sollen hinsichtlich der vorgeschriebenen Mindestdachneigung ebenfalls geändert werden. Zukünftig soll für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Mindestdachneigung von 19 Grad gelten. Damit wird den Besonderheiten des vorgesehenen Bauvorhabens Rechnung getragen, das sich unter den bisherigen Vorschriften nur schwer hätte verwirklichen lassen. Angesichts der großen Grundfläche des geplanten Geschäftsgebäudes kann aber erwartet werden, daß es sich auch mit einer geringeren Dachneigung noch gut in das Ortsbild der Umgebung einfügen wird.

Bereits im Vorfeld der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok hat die Gemeinde Ganderkesee eine intensive Bürgerbeteiligung durchgeführt. Es wurden zwei Versammlungen durchgeführt, bei denen die Eigentümer der von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen Grundstücke über die Planungen informiert wurden und die Gelegenheit zur Erörterung und zur Stellungnahme erhielten. Insbesondere wurden dabei verschiedene Möglichkeiten zur Anordnung des Lebensmittelladens, der Parkplätze und der Anlieferungszone auf dem Flurstück 65/1 vorgestellt und diskutiert.

Unter diesen Varianten war auch eine, die ohne Änderung der Baugrenzen hätte realisiert werden können. Im Ergebnis haben jedoch die Betroffenen mehrheitlich zu erkennen gegeben, daß sie die Variante bevorzugen würden, die nunmehr der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 zugrunde gelegt wurde.

Im Wege der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 wird nämlich das "Baufenster" - also die durch Baugrenzen umschriebene überbaubare Grundstücksfläche - deutlich vom Schierbroker Mühlenweg abgerückt. Aufgrund des trapezförmigen Grundstückszuschnitts wird das "Baufenster" dadurch auch flächenmäßig kleiner. Auch bei den Flächen für das An-

pflanzen von Bäumen und Sträuchern gibt es geringfügige Verschiebungen. Neu werden solche Pflanzflächen im Norden des Flurstücks 65/1 am Schierbroker Mühlenweg festgesetzt.

Außerdem wird die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen Anlagen zum Lärmschutz (z.B. eine begrünte Lärmschutzwand) oder auch Einrichtungen zur Regenwasserbeseitigung (z.B. Sickerflächen oder Rückhaltegräben) anzulegen. Ob und in welchen Umfang solche Anlagen notwendig sein werden, wird sich aus dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ergeben.

Eine flächenmäßige Bilanzierung der genannten Änderungen ergibt folgendes Bild:

	BPlan Nr. 168	BPlan Nr. 168 (1.)
"Baufenster"	2190	1890
Pflanzflächen	2220	2190
sonstige, nicht überbaubare Fläche	1350	1680
Bauland insgesamt	5760	5760
zulässige Grundfläche (Hauptanl.)	1728	1728
zulässige Grundfläche (Nebenanl.)	864	1728
Überbauung / Versiegelung gesamt	2592	3456
Überbauung / Versiegelung (Differenz)		864
(alle Zahlenangaben in Quadratmetern, gerundet)		

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 sind wesentliche Änderungen in der Größe der zu bepflanzenden Fläche nicht zu erwarten. Auch in ihrer Anordnung und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber den ursprünglichen Planungen. Ihre Ausgleichsfunktion im Naturhaushalt werden diese Anpflanzungen also auch zukünftig unverändert entfalten können.

Gestiegen ist hingegen innerhalb der übrigen Teile des Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkungen der Anteil der Flächen, die überbaut oder (zum Beispiel durch Anlage von Parkplätzen) versiegelt werden dürfen. Hier ist aufgrund der Bebauungsplanänderung mit einer Zunahme von rund 900 Quadratmetern zu rechnen, die versiegelt anstatt gärtnerisch angelegt werden.

Diese Flächen sind in der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 168 - Schierbrok mit einem Neuanlagenwert von 1,0 Werteinheiten (WE) berücksichtigt worden. Zum Ausgleich ist nun vorgesehen, auf einer landwirtschaftlichen Fläche an der Straße Osterfeuerberg in Stenum (siehe Anhang) insgesamt zwölf hochstämmige Kernobstbäume anzupflanzen. Der Pflanz- bzw. Reihenabstand soll mindestens acht Meter betragen, für die zwölf Bäume werden daher rund 900 Quadratmeter benötigt. Bei Fortführung der Beweidung werden die neugepflanzten Bäume vor Beschädigung durch Vieh geschützt.

Das für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Grundstück steht im Eigentum des Betreibers des geplanten Lebensmittelgeschäftes und seines Bruders, es liegt im Außenbereich, jedoch befindet sich nördlich und südlich davon je ein bebautes Grundstück (Außenbereichswohnhäuser). Die Fläche selbst wird bislang als Dauergrünland genutzt und kann als mesophil Grünland eingestuft werden. Sie liegt vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 rund 2,5 Kilometer entfernt.

6. Sonstiges, Hinweise

Die Flächenbilanz der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 ergibt sich aus der Tabelle im vorangegangenen Abschnitt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Bauwilligen durchzuführen oder zumindest kostenmäßig von ihm zu tragen. Der Abschluß entsprechender Verträge ist vorgesehen.

Wer Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, 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.

Das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 wurde vor dem 01.01.1998, dem Zeitpunkt der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG), begonnen. Insbesondere die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wurde noch in 1997 abgeschlossen.

Auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird noch nach den einschlägigen Vorschriften, wie sie bis zum 31.12.1997 Gültigkeit hatten, durchgeführt. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird dann der anschließende Verfahrensschritt (Abwägung und Satzungsbeschluß) nach den neuen Gesetzesvorschriften durchgeführt. Dies hat insbesondere zur Folge, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 - Schierbrok, die ja aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist, nicht von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt oder angezeigt werden muß.

