

ORIGINAL**B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 120 - Ganderkesee
Gemarkung Ganderkesee, Flur 43

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) und der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch § 38 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nieders. GVBl. S. 517) i. V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. Juli 1978 (Nds. GVBl. S. 560) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 18. Oktober 1977 (Nds. GVBl. S. 497) aufgestellt.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 1,4 ha großes Gebiet südlich der Wittekindstraße, östlich der Rathausstraße, westlich der Gruppenbührener Straße und nördlich der bebauten Grundstücke an der Nordgrenze der Straße 'Im Knick' mit folgenden Grundstücken:

96 /19	122/2
96 /21	122/3
114 tlw.	122/4
115	122/5
119/1	124/1
121/3	124/2
121/4	125 tlw.
	126/1 tlw.

GEMEINDE GANDERKESEE	2875 GG
BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - GANDERKESEE	B-Plan 120
BEGRÜNDUNG	090683

3 VERANLASSUNG UND ZWECK

Durch den Bebauungsplan kann sichergestellt werden, daß die Bebauung den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung entspricht sowie zu der von der Gemeinde Ganderkesee beabsichtigten städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Um die Bebauung und Erschließung dieses Gebietes zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen (§§ 30 und 33 BBauG).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Der engere Ortskern der Gemeinde Ganderkesee wird begrenzt durch

- das Bahngelände (Wittekindstraße) im Norden,
- die Gruppenbührener Straße (B 212) im Osten,
- die Bergedorfer Straße (K 232) im Süden und
- die Lindenstraße im Westen.

Dieser zentrale Bereich wird weiter erschlossen durch die 'Rathausstraße', den 'Grünen Weg', die Straße 'Im Knick' und die Straße 'Ring'.

Dabei hat sich die Rathausstraße als Einkaufsstraße entwickelt, die im Süden noch den 'Ring' überspringt und den Kreuzungsbereich der Bergedorfer Straße/Mühlenstraße miterfaßt. Als Gegenpol hierzu stehen ein Verbrauchermarkt an der B 212, um den herum sich einige Läden und die Post angesiedelt haben sowie ein Bekleidungshaus und ein Hausratgeschäft am Ring/Ecke Gruppenbührener Straße (B 212). Darüberhinaus haben sich entlang der B 212, der Wittekindstraße und am südlichen Ring Handwerks- und Spektationsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und freie Berufe etc. niedergelassen, die jedoch weniger den Aktivitäten des Einkaufsgeschehens hinzuzurechnen sind.

GEMEINDE GANDERKESEE	2875 GG
BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - GANDERKESEE	B-Plan 120
BEGRÜNDUNG	090683

Insbesondere durch den Verbrauchermarkt und andere verstreut liegende Ladengeschäfte konnte sich die Rathausstraße noch nicht als zentrale Einkaufsachse entwickeln. Hinzu kommen ungenügende Angebotsstrukturen und unbefriedigende Verkehrs- und Parkverhältnisse in diesem zentralen Bereich. Insgesamt führt dies dazu, daß die Kaufkraft aus Ganderkesee in ganz erheblichem Maße in nahe gelegene Städte, insbesondere nach Delmenhorst, abfließt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 - Ganderkesee wird aus folgenden Gründen erforderlich:

- Attraktivitätssteigerung durch stärkere Geschäftsverdichtung im Bereich der Rathausstraße
- Bereitstellung zusätzlicher Nutzflächen für Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen
- funktionsgerechte Anordnung zusätzlicher Nutzflächen durch eine städtebaulich sinnvolle Lösung
- Schaffung reibungsloser Zu- und Abfahrten für den motorisierten Verkehr
- großes Angebot von Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Geschäfte
- günstige Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer.

4 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG UND GENERELLE PLANUNGSZIELE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 - Ganderkesee umfaßt ein ca. 1,4 ha großes, bisher weitgehend unbebautes Gebiet zwischen Rathausstraße und Gruppenbührener Straße. Umgeben ist das Gebiet von einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit zum großen Teil geeigneten Dächern.

Durch den Bebauungsplan sollen folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Schaffung eines großen Platzbereiches von der Rathausstraße ausgehend
- Gliederung der Freiraum- und Erschließungsflächen in einen der Rathausstraße zugewandten zentralen Marktplatz, der verschiedenartigste Nutzungen zuläßt und Parkplätze in den Randbereichen und im hinteren Bereich, direkt vor den Geschäften
- rückwärtige Erschließung durch Anbindung der Planstraße A an die Wittekindstraße

GEMEINDE GANDERKESEE	2875 GG
BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - GANDERKESEE	B-Plan 120
BEGRÜNDUNG	090683

- maßstabsgerechte, kleinteilig gegliederte und zweigeschossige Bebauung für Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen entlang von Erschließungs- und Parkflächen
- Offenhalten der Möglichkeiten für verschiedene große Gebäude
- Gliederung des Gebietes in den
 - Teilbereich A (Rathausstraße/Wittekindstraße)
 - Teilbereich B (Wittekindstraße/Planstraße A)
 - Teilbereich C (nordöstlich Marktplatz/südlich Planstraße A)
 - Teilbereich D (östlich Marktplatz/südlich Grüner Weg)
 - Teilbereich E (südöstlich Marktplatz)
 - Teilbereich F (Rathausstraße/südlich Marktplatz)

5 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Der dem Bebauungsplan beigelegte Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen und baulichen Gestaltungsabsichten.

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Bebauung wird als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) festgesetzt. Da im Bereich der klassifizierten Straßen in Ganderkesee ein ausreichendes Angebot an Tankstellen besteht, werden gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Tankstellen auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen. Um hier ein wirkliches Einkaufs- und Geschäftszentrum entstehen zu lassen, wird im Erdgeschoß eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Um eine maßstabsgerechte und städtebaulich sinnvolle Bebauung zu erreichen, werden in den vorderen, den Verkehrsflächen zugewandten Bereichen 2 Vollgeschosse zwingend und in den hinteren Bereichen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

GEMEINDE GANDERKESEE	2875 GG
BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - GANDERKESEE	B-Plan 120
BEGRÜNDUNG	090683

Die Teilbereiche A, B, E und F können als GRZ 0,8 und als GFZ 1,6 ausnutzen; dadurch bleiben auf dem Grundstück noch Freiflächen und die 2-geschossige Bebauung kann voll ausgenutzt werden. Für den Teilbereich C wird die GRZ auf 1,0 und die GFZ auf 1,6 festgesetzt, um bei den relativ kleinen Grundstücken, die auf beiden Seiten an Verkehrsflächen grenzen, eine hohe Ausnutzung zu erreichen. Für den Teilbereich D wird die GRZ auf 0,5 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt; hier wird bewußt die überbaubare Fläche auf die Hälfte des Nettobaulandes beschränkt, um Freiflächen für die notwendigen Stellplätze zu erhalten und die 2-Geschossigkeit ausschöpfen zu können.

Um anzuregen, daß Stellplätze bzw. Garagen innerhalb der Gebäude bzw. in Tiefgaragen untergebracht werden und die dadurch entstandenen Nachteile auszugleichen, bleiben diese Flächen bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl unberücksichtigt und die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die in Tiefgaragen hergestellt werden, erhöht werden. Die Fläche der Tiefgaragen umfaßt die Abstellflächen für die PKWs sowie die notwendigen Verkehrsflächen ohne die Rampenflächen.

5.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Bis auf den Teilbereich B (offene Bauweise) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um einen relativ geschlossenen Marktplatz ohne Lücken zu erhalten.

Um eine klare Raumbildung mit differenziert gegliederter Baukante zu erreichen, wird rings um den Marktplatz eine Baulinie festgesetzt, von der ausnahmsweise abgewichen werden kann; der Rücksprung hat dann 2,5 m zu betragen und die Fläche bis zur Baulinie ist mit einem Vordach zu überdecken.

Um die Nachteile durch die relativ schlechten Witterungsbedingungen zu mindern und dadurch das Einkaufserlebnis attraktiver zu gestalten, werden um den Marktplatz Arkaden, Vordächer bzw. öffentliche Durchgänge in den Gebäuden festgesetzt; dadurch kann der Kunde bzw. Spaziergänger sozusagen trockenen Fußes an den Geschäften entlang den Marktplatz umrunden.

Außerdem wird durch den Wechsel von Vordächern und Arkaden ein Gebäudeversprung erreicht, der für den Fußgänger und Radfahrer, von der Rathausstraße aus gesehen, den städtebaulich gewollten Eindruck entstehen läßt, daß sich der Marktplatz nach hinten verengt. Die Vordächer sind dort auszubilden, wo durch Gebäudeversprung ein Versatz gegenüber der Arkadenreihe entsteht; dieser Versatz hat 2,5 m zu betragen. Die lichte Höhe der Arkaden und Vordächer hat mindestens 2,5 m und die Auskragung der Vordächer (Pfeiler evtl. zusätzlich außerhalb davor) hat mindestens 2,0 m zu betragen.

5.3 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Zur Betonung der städtebaulich gewollten Ausprägung des Marktplatzes sind folgende Gestaltungsfestsetzungen einzuhalten:

- Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35°-50° zulässig. Ausnahmsweise sind für rückwärtige Gebäude bzw. Gebäudeteile und über dem Dachgeschoß Flachdächer zulässig.
- Die Außenhaut der Gebäude (Wände und Dächer) ist in roten bis rotbraunen Verblendsteinen bzw. roter bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt.
- Rings um den Marktplatz und im Teilbereich D zur Planstraße A hin ist je 12 m Gebäudelänge mindestens 1 Giebel von mindestens 5 m Länge auszubilden, der gegenüber der Baulinie bzw. Baugrenze um 0,25 m vorspringen muß.
- An der Ostseite des Marktplatzes sind Arkaden mit einer Mindestbreite und Mindesthöhe von 2,5 m auszubilden und die Bebauung ist in einer Tiefe von mindestens 12 m zwingend 2-geschossig auszuführen.

5.4 ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Wittekindstraße mit einem Straßenprofil von ca. 9,5 m (Gehweg 1,5 m, Fahrbahn 6,5 m, Gehweg 1,5 m), die Rathausstraße mit einem Straßenprofil von ca. 10,5 m (Gehweg 2,0 m, Fahrbahn 6,5 m, Gehweg 2,0 m) und die Gruppenbührener Straße mit einem Bundesstraßenprofil mit getrenntem Radweg.

GEMEINDE GANDERKESEE	2875 GG
BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - GANDERKESEE	B-Plan 120
BEGRÜNDUNG	090683

Die innere Erschließung erfolgt durch die Planstraße A mit einem Profil von 9,0 m (1,5 m Gehweg, 2,0 m Parkbucht, 5,5 m Fahrbahn) und ist als Mischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) im Sinne der Gestaltungsgrundsätze der RAS-E (Entwurf 81) auszubilden.

Der Marktplatz ist sowohl von der Rathausstraße als auch von der Planstraße A, zwischen den Teilbereichen A und C, für alle Verkehrsteilnehmer zugänglich und erhält einen überdeckten Rundgang von mindestens 2,0 m unter den Arkaden bzw. Vordächern sowie von weiteren 2,5 m für Fußgänger und Radfahrer vor den Parkplätzen, so daß mindestens 4,5 m zur Verfügung stehen. Zur Gruppenbührener Straße (B 212) besteht von der Planstraße A aus eine Fuß- und Radverbindung, die von Lieferfahrzeugen zur Ausfahrt mitbenutzt werden darf. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen (z.B. Knickpfosten, Schranke, Sperre), daß diese Verbindung nur zur Ausfahrt von Lieferfahrzeugen benutzt wird, die an der Einmündung zur Gruppenbührener Straße als Rechtsabbieger auftreten; die Benutzung anderer Kraftfahrzeuge ist zu verhindern.

Eine weitere Verbindung besteht von der Mitte des Marktplatzes in südlicher Richtung zu den angrenzenden Grundstücken.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind:

- 40 Parkplätze auf dem zentralen Marktplatz
- (16 Parkplätze als Reserve auf dem vorderen beruhigten Teil)
- 5 Parkplätze im vorderen Teil der Planstraße A
- 10 Parkplätze im hinteren Teil der Planstraße A
- 30 Parkplätze nordöstlich der Planstraße A
- 9 Parkplätze im Bereich der Rathausstraße/Wittekindstraße.

Durch Kombination und Mehrfachnutzung werden diese 96 (bzw. 112) öffentlichen Parkplätze als ausreichend angesehen. Hinzukommt, daß in unmittelbarer Nähe entlang der Wittekindstraße, im Bahnhofsbereich und in der Rathausstraße eine weitere Anzahl öffentlicher Parkplätze vorhanden ist. Für die notwendigen Einstellplätze auf den Grundstücken (Beschäftigte und Bewohner) gilt die Niedersächsische Bauordnung.

GEMEINDE GANDERKESEE	2875 GG
BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - GANDERKESEE	B-Plan 120
BEGRÜNDUNG	090683

Durch entsprechende Gestaltung (durch Pflastergliederung ohne Hochborde sowie durch Baumraster) sollen Möglichkeiten offen gehalten werden, den zentralen Platz zu bestimmten Zeitabschnitten nicht als Parkplatz sondern als Wochenmarkt, Festplatz usw. zu nutzen, ohne daß die Erschließung des hinteren Platzbereiches beeinträchtigt wird.

5.5 BEPFLANZUNG

Um das abgestimmte, städtebaulich gegliederte Freiraumkonzept zu verwirklichen, sind bei den öffentlichen Parkplätzen großkronige, landschaftstypische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.

Zu den östlich angrenzenden Grundstücken ist ein Pflanzgebot festgesetzt, wobei je qm Pflanzfläche 1 Baum bzw. 1 Strauch im Verhältnis 1:10 zu pflanzen ist; der Anteil der Laubgehölze hat mindestens 70 v.H. zu betragen.

6 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

6.1 VERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

6.2 ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

GEMEINDE GANDERKESEE	2875 GG
BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - GANDERKESEE	B-Plan 120
BEGRÜNDUNG	090683

7 DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert nur geringe bodenordnende Maßnahmen, da sich die Überwiegenden Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden und die Erschließung weitgehend auf den gemeindeeigenen Flächen durchführbar ist. Lediglich im nordwestlichen Bereich sind geringe bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

8 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Herstellungskosten für die Planstraße, Parkplätze und Beleuchtung	DM 1.100.000,--
b) Verlegen des Schmutzwasserkanals	DM 120.000,--
c) Verlegen des Regenwasserkanals	DM 75.000,--
Insgesamt	DM 1.295.000,-- =====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 1.295.000,--. Hiervon werden DM 1.177.500,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 117.500,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

9 AUSWERTUNG DER ERSTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

In der Zeit vom 11.10.1982 bis einschl. 11.11.1982 fand die erste öffentliche Auslegung statt. Hierbei und während der sich anschließenden Gespräche mit Betroffenen ergab sich die Notwendigkeit, die Planung in ihren Grundzügen zu überdenken. So wurden u.a. die Baugrenzen verändert. Die Zuwegung aus dem Plangebiet zur Gruppenbührener Straße ist nur noch als Rad- und Fußweg vorgesehen.

Nach der Überarbeitung der gesamten Planung wurde deshalb in der Sitzung des Rates am 27.4.1983 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

GEMEINDE GANDERKESEE	2875 GG
BEBAUUNGSPLAN NR. 120 - GANDERKESEE	B-Plan 120
BEGRÜNDUNG	090683

10 DURCHFÜHRUNG DER DRITTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

In der Zeit vom 24. Mai 1983 bis einschließlich 24. Juni 1983 fand die zweite öffentliche Auslegung statt.

Im Laufe des Auslegungsverfahrens wurde nach Gesprächen mit allen Betroffenen einschließlich der Träger öffentlicher Belange die Notwendigkeit deutlich, den Plan zu verändern und ihn den Bedürfnissen der künftigen Eigentümer anzupassen sowie teilweise auch die Festsetzungen zu konkretisieren.

Nach Überarbeitung wurde deshalb in der Sitzung des Rates am 15. Juni 1983 die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Ganderkesee, den 7. September 1982 / 21. April 1983 /
9. Juni 1983

GEMEINDE GANDERKESEE

J. Janku
- Bürgermeister -



Mein
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 31. 10. 83
Landkreis Oldenburg
Im Auftrage

Eilers
Eilers

