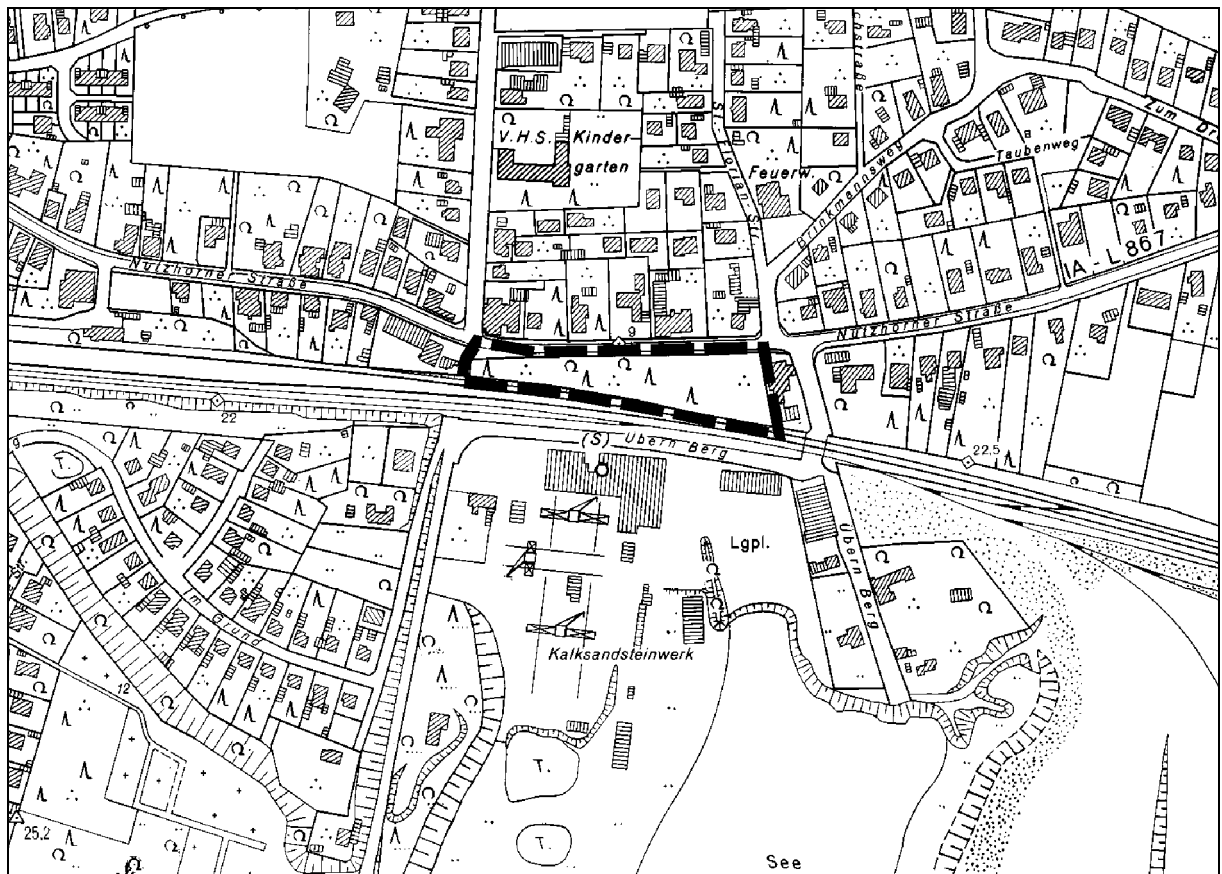


GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 218 "Nutzhorner Straße"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan 1: 5.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Fon 0441 - 97201 - 0 Fax 0441 - 97201 - 99
Internet www.plankontor-staedtebau.de
Email info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Ortsentwicklungskonzept Bookholzberg	4
3.3	Flächennutzungsplanung	5
3.4	Bebauungsplanung	5
3.5	Sonstige Planungen	5
4	Nutzung	6
4.1	Bestand	6
4.2	Planung	6
5	Verkehr	7
5.1	Bestand	7
5.2	Planung	7
6	Immissionsschutz	7
6.1	Vorhandene Situation	7
6.2	Planerische Auswirkungen	8
7	Natur und Landschaft	8
7.1	Vorhandene Situation	8
7.2	Planerische Auswirkungen	9
8	Ver- und Entsorgung	10
9	Altlasten	10
10	Flächendaten	10
11	Verfahrensvermerke	11

Bearbeitungsstand: Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.02.2008

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Ortsteil Bookholzberg der Gemeinde Ganderkesee befindet sich südlich der Nutzhorner Straße und nördlich der Bahnlinie Bremen-Oldenburg ein größerer Baum- und Gehölzbestand, der mittlerweile parkähnlichen Charakter aufweist. Unter den zahlreichen standortheimischen Gehölzen fallen insbesondere die großen Eichen auf, die zum Teil einen Stammdurchmesser von über 1 m aufweisen. Das Gelände befindet sich derzeit noch im Besitz der Deutschen Bahn.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt; aber aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm, insbesondere ausgehend von der Bahnstrecke ist dieser Bereich nur eingeschränkt als Baufläche geeignet.

Zudem ist festzustellen, dass die Nutzhorner Straße (L 867) sehr stark befahren ist und insbesondere in diesem Abschnitt die Nebenanlagen wie Fuß- und Radweg mit jeweils nur 1,50 m sehr schmal sind und dass die in dem Bereich vorhandene Bushaltestelle über keine gesonderte Wartezone verfügt. Des Weiteren fehlen öffentliche Stellplätze entlang der Nutzhorner Straße.

Ziel der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zum einen die Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes südlich der Nutzhorner Straße auf der Fläche. Zum anderen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ausreichenden Nebenanlagen entlang der Nutzhorner Straße und für die Bushaltestelle geschaffen werden.

Die entlang der Nutzhorner Straße fehlenden öffentlichen Stellplätze sollen dabei vorsichtig in die vorhandene Grünanlage integriert werden, ohne dass dabei ein Eingriff in den wertvollen Gehölzbestand stattfindet.

Da der vorliegende Bebauungsplan insbesondere der Innenentwicklung des Ortsteils Bookholzberg der Gemeinde Ganderkesee im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung ist, dass die Grundfläche bzw. die versiegelbare Fläche nicht die Grenze von 20.000 m² überschreitet. Dies ist im vorliegenden Fall bei weitem nicht gegeben.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 "Südlich Nutzhorner Straße" umfasst Flächen zwischen der Nutzhorner Straße und dem Bahngelände der Deutschen Bahn (Bahnstrecke Bremen-Oldenburg) westlich der Einmündung der Straße Übern Berg.

Der auf der Fläche vorhandene Baum- und Gehölzbestand hat mittlerweile parkähnlichen Charakter. Das Gelände ist nahezu eben, in Teilen schwach bewegt. Das Hauptgleis in der Bahnstrecke Richtung Oldenburg grenzt direkt südlich an den Geltungsbereich an.

Nördlich der Nutzhorner Straße schließen sich gemischt genutzte Grundstücke an, wobei die Wohnnutzung neben einzelnen Einzelhandelsbetrieben wie auch einer Arztpraxis dominiert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage des Geltungsbereichs ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

3 PLANUNGSVORGABEN

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.1 RAUMORDNUNG

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 1996) des Landkreises Oldenburg wurde vom Kreistag des Landkreises Oldenburg am 25.6.1996 als Satzung beschlossen und am 6.5.1997 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

Im RROP werden Bookholzberg die Aufgaben eines Grundzentrums zugewiesen. Bei der weiteren örtlichen Entwicklung sollen die Schwerpunkte bei der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten liegen. Als besondere Aufgabe hat Bookholzberg die Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen bekommen. Die Nutzhorner Straße (L 867) in Richtung Heide ist als Hauptstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Die nun vorliegende Planung steht diesen Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da einerseits die Erhaltung von Gehölzstrukturen der Entwicklungsaufgabe Erholung und andererseits die Schaffung von Stellplätzen der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dienen.

3.2 ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT BOOKHOLZBERG

Im Jahr 1999 wurde für den Ort Bookholzberg ein Entwicklungskonzept erarbeitet, um die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einzelner Problemfelder vorausschauend zu bewerten. Es wurden zunächst einzelne Handlungsfelder definiert und bearbeitet (Wohnen/soz. Infrastruktur, Gewerbe/Versorgung (Einzelhandel), Verkehr, Öffentliche Räume/Freiräume), die schließlich in einer Gesamtkonzeption betrachtet wurden. Es wurden Planungsempfehlungen gegeben und Prioritäten gesetzt.

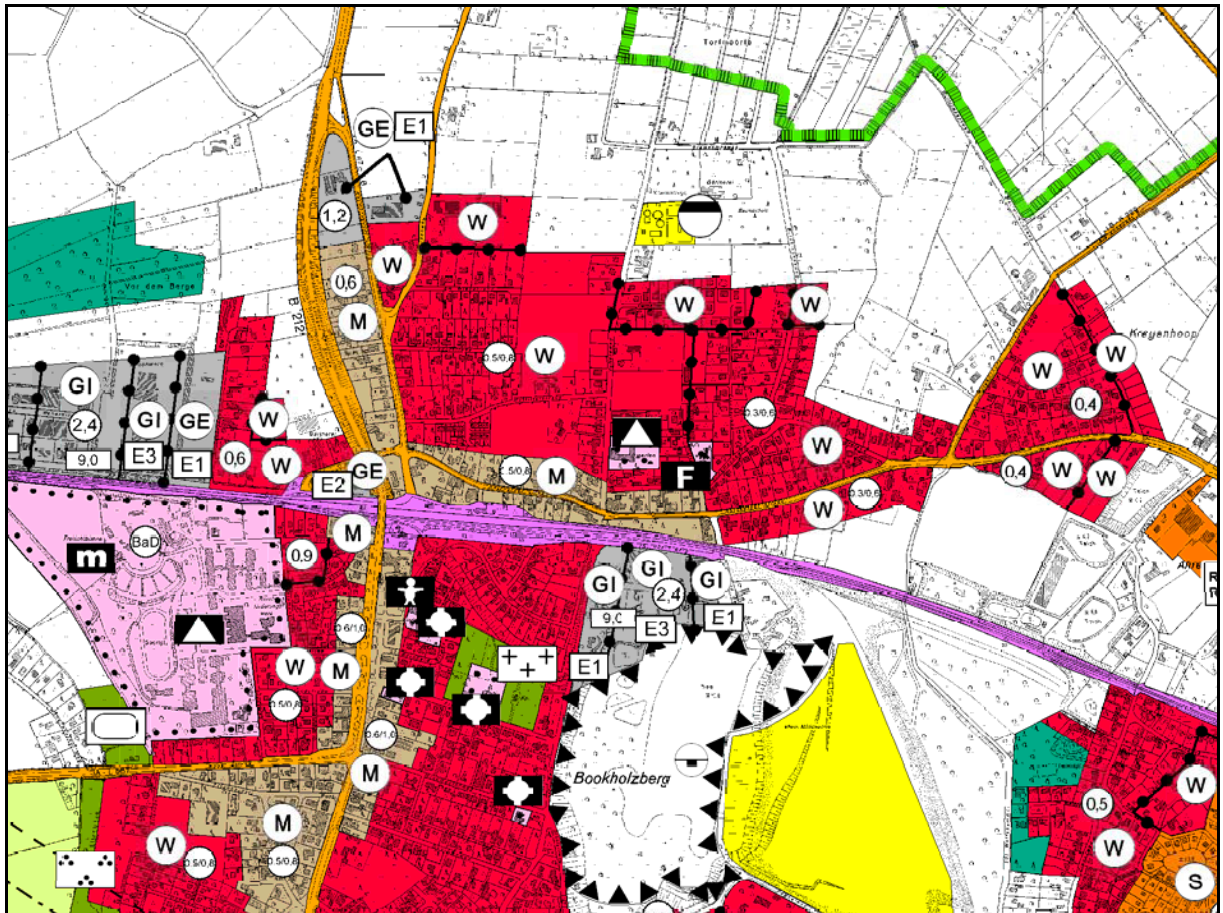
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 liegt demnach in einem Bereich südlich der Nutzhorner Straße, für den eine funktionalgestalterische Neuordnung des Straßenraums und der Straßenrandbereiche als Planungsüberlegung in der Karte Nr. 6 formuliert wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann nun diese Planungsüberlegung des Ortsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee stellt den Bereich südlich der Nutzhorner Straße als gemischte Baufläche dar. Die nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus der Neuzeichnung des Flächennutzungsplans (Maßstab: 1 : 15.000)

3.4 BEBAUUNGSPLANUNG

Für den Bereich wurde bislang noch kein Bebauungsplan aufgestellt.

3.5 SONSTIGE PLANUNGEN

Sonstige Planungen, die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

4 NUTZUNG

4.1 BESTAND

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit kaum genutzt und sind im Wesentlichen mit dem vorhandenen Gehölzbestand der Sukzession überlassen. Nur einige Teilflächen im östlichen Bereich werden als Garten, in Teilen auch Nutzgarten, durch die Bewohner der angrenzenden Bebauung genutzt.

4.2 PLANUNG

Nach Auffassung der Gemeinde Ganderkesee soll zum einen der vorhandene Gehölzbestand auf der Fläche südlich der Nutzhorner Straße gesichert werden. Aus diesem Grunde wird die Fläche weitestgehend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der Hinweis der Bahn bezüglich einer betriebsnotwendigen Fläche in einer Breite von ca. 8 m auf der Nordseite des nördlichen Gleises wird berücksichtigt. Die südliche Abgrenzung der Grünfläche zur Bahnanlage wird entsprechend der Vorgabe der Bahn angepasst. Die auch zukünftig betriebsnotwendige Bahnfläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ausreichenden Nebenanlagen entlang der Nutzhorner Straße und für die Bushaltestelle zu schaffen, wird ein 3 m breiter Streifen entlang des vorhandenen Straßengrundstückes als Verkehrsfläche festgesetzt.

Da entlang der Nutzhorner Straße öffentlichen Stellplätze fehlen, sollen zwei kleinere Stellplatzanlagen an kurzen Stichwegen mit jeweils 8 – 12 Stellplätzen vorsichtig in den vorhandenen Gehölzbestand integriert werden, ohne dass dabei ein Eingriff in den wertvollen Gehölzbestand stattfindet. Zu diesem Zweck wird im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Für eine zweite Stellplatzanlage im östlichen Teil auf dem Flurstück 310/2 wird durch eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit geschaffen, da die genaue Lage zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden kann. Die textliche Festsetzung begrenzt die Versiegelung von Flächen auf 250 m² für diese Stellplätze und lässt nur eine zugehörige Zufahrt zu.

Sonstige bauliche Anlagen sollen auf den Flächen nicht entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 können nun die Planungsüberlegungen des Ortsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden, der für den Bereich eine funktionalgestalterische Neuordnung des Straßenraums und der Straßenrandbereiche als Planungsüberlegung formuliert hatte.

5 VERKEHR

5.1 BESTAND

Die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Nutzhorner Straße (L 867) verfügt beidseitig über jeweils ca. 1,50 m breite Nebenanlagen. Während auf der Nordseite der Straße ausschließlich ein Fußweg verläuft, befindet sich auf der Südseite ein kombinierter Fuß- und Radweg.

Darüber hinaus befindet sich nördlich der Grünanlage, direkt im Verlauf des kombinierten Fuß- und Radweges, eine Haltestelle der Buslinie 220, die über keine zusätzliche Aufweitung der Nebenanlage verfügt, so dass die Fahrgäste direkt vom Fuß- und Radweg ein- und aussteigen müssen. Ein gesonderter Ein- und Ausstiegsbereich ist nicht vorhanden.

Im Verlauf der Straße sind keine ausgewiesenen Stellplätze vorhanden, so dass parkende Fahrzeuge auf der Fahrbahn stehen. In Teilabschnitten besteht auf der Nutzhorner Straße ein Halteverbot. So zum Beispiel ab dem Haus Nr. 27 besteht in Richtung Ortsmitte auf der Nordseite und ab dem Haus Nr. 31 in Richtung Heide.

Das Verkehrsaufkommen auf der Nutzhorner Straße (L 867) beträgt nach der Verkehrsmengenkarte 2005 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Durchschnitt 5300 Kfz in 24 Stunden (DTV-Wert) mit einem Schwerlastanteil von ca. 200 Fahrzeugen pro Tag.

5.2 PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ausreichenden Nebenanlagen entlang der Nutzhorner Straße und für die Bushaltestelle geschaffen werden. Daher wird ein 3 m breiter Streifen entlang des vorhandenen Straßengrundstückes auf der Südseite der Straße als Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine Veränderung der Verkehrsführung auf den vorhandenen Straßen und der Erschließung der privaten Grundstücke von den öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht beabsichtigt.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 VORHANDENE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218 ist durch Immissionen, einerseits ausgehend von der Nutzhorner Straße und andererseits durch die südlich angrenzend verlaufende Bahnlinie Bremen – Oldenburg stark beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm, insbesondere ausgehend von der Bahnstrecke ist dieser Bereich derzeit aber nur eingeschränkt als Baufläche geeignet.

Die Bahnstrecke Bremen – Oldenburg ist in das Gesamtkonzept der Lärmsanierung des Bundes an bestehenden Schienenwegen aufgenommen worden. Der Zeitpunkt der Realisierung ist aber noch keineswegs absehbar.

6.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Gemeinde und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Die geplante Nutzung der Fläche als öffentliche Grünfläche und die Anlage von zwei kleineren Stellplatzanlagen mit zusammen ca. 20 Stellplätzen führt zu keinen wesentlichen zusätzlichen Immissionsbelastungen in der Umgebung des Planungsgebietes.

Zur Abschätzung möglicher Auswirkungen der Parkplatznutzung auf die Umgebung wurde mittels der Vorgaben der Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage) eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Danach liegen die Beurteilungspegel tags bei der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in einem Bereich zwischen 35 und 40 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete liegt bei 60 dB(A) tags. Es bleibt also festzustellen, dass dieser Wert durch die Nutzung der beiden geplanten Parkplätze bei weitem nicht erreicht wird und Beeinträchtigungen somit nicht zu erwarten sind.

Ziel der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist unter anderem die Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes südlich der Nutzhorner Straße. Dabei steht die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im Vordergrund und nicht eine intensive Nutzung der Fläche durch die Öffentlichkeit, da die Fläche schon aufgrund der gegebenen Immissionsbelastung sich nicht vorrangig als Erholungsbereich eignet.

Die Erhaltung des Gehölzbestandes kann somit in gewisser Hinsicht auch der Immissionsminderung dienen, selbst wenn dieser Beitrag rein rechnerisch gering sein kann.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

7.1 VORHANDENE SITUATION

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen umfangreichen Bestand an weitestgehend standortheimischen Gehölzen. Darüber hinaus liegen im Inneren der Fläche kleinere Bereiche mit Zierrasen und Zonen, die zumindest in der Vergangenheit als Nutzgarten genutzt wurden.

Der vielfältige Gehölzbestand umfasst zahlreiche Arten wie Eichen, Buchen, Birken, Linden, Eiben, Haselnuss, Weißdorn, Kirschen aber auch einige Fichten und Lärchen. Dominant sind insbesondere

die sehr stattlichen Eichen entlang der Nutzhorner Straße, wovon die größten Exemplare Durchmesser von bis zu 1,2 m aufweisen.

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden vor dem Hintergrund der beabsichtigten Erhaltung der Gehölze und der Nutzung der Flächen nicht vorgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine bebauten Bereiche mit Anteilen an versiegelten Flächen, so dass das Plangebiet insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden hat.

Hinsichtlich der Wasserverhältnisse ist festzustellen, dass das Niederschlagswasser derzeit ungehindert auf der Fläche versickern kann. Auch für das Kleinklima im besiedelten Bereich leisten die Flächen aufgrund des Gehölzbestandes und der damit einhergehenden Verdunstung und dem damit verbundenen Temperatenausgleich einen wertvollen Beitrag.

Da die Umgebung überwiegend bebaut ist, stellt die Fläche einen wertvollen Beitrag zur Auflockerung und Bereicherung des Ortsbildes dar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet eine Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter aufweist.

7.2 PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach Auffassung der Gemeinde soll der vorhandene Gehölzbestand weitestgehend erhalten bleiben und nur ein 3 m breiter Streifen entlang der Nutzhorner Straße für eventuell notwendige Ausbaumaßnahmen von Nebenanlagen vorgehalten werden. Darüber hinaus ist die Anlage von zwei kleineren Stellplatzanlagen mit zusammen ca. 20 Stellplätzen geplant. Ansonsten wird die verbleibende Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und überlagernd als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ergänzend werden die größeren standortheimischen Laubbäume einzeln als zu erhalten festgesetzt.

Die geplante Grünfläche und die Verbesserung der Nebenanlagen der Nutzhorner Straße stellen aus Sicht der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ganderkesee eine geeignete Maßnahme zur Weiterentwicklung des Ortes Bookholzberg dar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der Planung es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² Fläche versiegelt werden können, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da im vorliegenden Bebauungsplan ca. 1000 bis 1100 m² Fläche versiegelt werden können, sind somit eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Das auf den Flurstücken anfallende Niederschlagswasser wird auch zukünftig innerhalb des Geltungsbereiches versickern können.

Die das Plangebiet im Westen querenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

9 ALTLASTEN

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Bookholzberg“ der DB AG. Es liegt eine Gefährdungsabschätzung vor. Die Gefährdungsabschätzung sowie der Abschlussbericht über die Ergebnisse von hydrochemischen Untersuchungen können auf Nachfrage bei der Gemeinde eingesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich im weiteren Abstrombereich der Altablagerung. Aus Vorsorgegründen ist von einer Nutzung des Grundwassers abzusehen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde Ganderkesee keine weiteren Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

10 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Verkehrsfläche	0,056 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,016 ha
Bahnanlage	0,062 ha
Öffentliche Grünfläche	0,412 ha
Σ	0,547 ha

11 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 218 öffentlich in der Zeit vom 05.11.2007 bis zum 06.12.2007 ausgelegen.

gez. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 31.03.2008

.....

Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 218 in der Sitzung am 21.02.2008 beschlossen.

gez. Gerken-Klaas

Ganderkesee, den 31.03.2008

.....

Bürgermeisterin