

Gemeinde Ganderkesee

Landkreis Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 226 - Ganderkesee

(Gruppenbührener Str. / Urneburger Str.)

Begründung

vereinfachtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Endfassung

17. Februar 2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
1. EINLEITUNG	3
1.1. Planungsanlass	3
1.2. Rechtsgrundlagen	3
1.3. Beschreibung des Plangebietes	3
1.4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.5. Planungsrahmenbedingungen	4
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	5
3.1.2. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	6
3.1.3. Ergebnisse der Auslegung.....	7
3.2. Relevante Abwägungsbelange	8
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen.....	13
4.3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	14
4.5. Grünordnungsmaßnahmen.....	14
5. ERGÄNZENDE ANGABEN	15
5.1. Städtebauliche Übersichtsdaten	15
5.2. Ver- und Entsorgung	15
5.3. Daten zum Verfahrensablauf	15

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, für ein Gebiet innerhalb des Ortskerns von Ganderkesee die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und an die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich des Ortskernes anzupassen. Bislang sind diese Flächen planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Bereich westlich der Gruppenbührener Straße wird zur Zeit ein Bauleitplanverfahren für die Erweiterung bzw. den Neubau des dort bereits ansässigen SB-Marktes unter Einbeziehung der benachbarten Flächen der ehemaligen Gärtnerei durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 222). Aus diesem Anlass sollen die östlich der Gruppenbührener Straße befindlichen Flächen mit den heutigen Nutzungen ebenfalls planungsrechtlich abgesichert und die Bauleitplanung mit der benachbarten Bauleitplanung abgestimmt werden. Dies beinhaltet u.a. eine Betrachtung der gesamten städtebaulichen Situation im Bereich des vorhandenen Bau- und Getränkemarktes sowie der ehemaligen Tankstelle gegenüber der Feuerwehr bis zu den Flächen, die sich beidseitig entlang der Wittekindstraße befinden.

Seit dem 16.05.2008 gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 226 - Ganderkesee (Gruppenbührener Str. / Urneburger Str.) eine Veränderungssperre (Satzung Nr. 31). Die Geltungsdauer dieser Veränderungssperre wurde kürzlich um 1 Jahr verlängert (Satzung Nr. 31a).

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 226 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Ganderkesee. Im Norden begrenzt die Bahnstrecke Wildeshausen-Delmenhorst-Bremen, im Osten das großräumige Friedhofsgelände das Plangebiet. Die südliche bzw. westliche Grenze werden durch die Urneburger Straße bzw. Gruppenbührener Straße gebildet.

Im Plangebiet selbst findet man eine Mischgebietsnutzung vor mit einigen Handwerksbetrieben (Holzhandel und -lager, Steinmetz), Einzelhandel (Bau- und Getränkemarkt, Textil-Discounter) und verschiedenen Dienstleistungen (Versicherung, Musikschule, Grill, Kneipe,

Spedition) sowie Wohnnutzungen, die zumeist im Obergeschoss etabliert sind. Nur wenige Häuser werden zu reinen Wohnzwecken genutzt.

An den Bau- und Getränkemarkt angrenzend befinden sich zwei Grundstücke mit den Leerständen einer ehemaligen Tankstelle sowie eines Bekleidungsunternehmens. Diesem gegenüber, aber außerhalb des Plangebietes, liegt das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Ganderkesee mit einem großen gepflasterten Innenhof und den notwendigen Geräte- und Fahrzeughallen.

Der vorhandene Bau- und Getränkemarkt ist aufgrund seiner Verkaufsfläche als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Auf den Grundstücken findet man zumeist im rückwärtigen Bereich noch größere und ältere Bäume, Grünstrukturen und Gärten vor, insbesondere entlang der Wittekindstraße (Linden). Im zentralen Plangebiet steht eine große ortsbildprägende Kastanie auf dem Grundstück 139/9. Ansonsten sind weite Bereiche des Plangebietes versiegelt. Im Osten grenzt das Friedhofsgelände der evangelischen Kirchengemeinde Ganderkesees an.

Die Wittekindstraße fungiert als Verbindungsachse zwischen der Gruppenbührener Straße und der Urneburger Straße. Der kleine Straßenstich „An der Schmiede“ erschließt zum einen die dort ansässigen Einzelhandelsgeschäfte sowie die Gastronomiebetriebe, zum anderen dient dieser als Zufahrtsstraße zum Friedhof in Ganderkesee.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 umfasst knapp 2,50 ha. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan deutlich.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 ist der Ort Ganderkesee als Grundzentrum eingestuft. Dem Standort sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere „Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugeordnet.

□ Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die Flächen im Plangebiet als Gemischte Bauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 als Unter- und 0,8 als Obergrenze dargestellt. Auf Basis dieser Darstellungen ist die geplante Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

□ Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bislang kein Bebauungsplan, so dass es zurzeit noch planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die westliche Seite der Gruppenbührener Straße wird derzeit planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 222 neu beordnet. Ziel ist die

Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel (SB-Markt). Derzeit ist dieser Bereich teilweise über den Bebauungsplan Nr. 120 als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Alle übrigen Nachbarflächen sind ohne qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB entsprechend der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde plant, den zentralen Bereich im Ort unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet (MI) festzusetzen und planungsrechtlich abzusichern. Der heutige Bestand an gemischten Nutzungen wird geprägt durch mehrere Einzelhandelsgeschäfte sowie Wohnen.

Zugleich will die Gemeinde den Einzelhandel im Ortskern konzentrieren und unter diesem Aspekt weiterentwickeln und steuern. Zudem soll der Ortskern von Ganderkesee als Standort für die zentrenrelevanten Sortimente dauerhaft gesichert und attraktiv gehalten werden.

Der Ortskern von Ganderkesee soll derart weiterentwickelt werden, dass das Gebiet zwischen Rathausstraße und Gruppenbührener Straße als zentraler Einzelhandelsbereich erhalten und entwicklungsfähig bleibt. Deshalb wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee ein Einzelhandelskonzept mit der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches beschlossen, das Leitlinie für die künftigen Planungen im Bereich des Einzelhandels im Ort ist. Somit betrifft dies alle zukünftigen Planungen im Ort Ganderkesee, insb. auch den Bebauungsplan Nr. 226.

Direkt an den Bebauungsplan Nr. 226 angrenzend werden die Flächen westlich der Gruppenbührener Straße bauleitplanerisch neu beordnet. Hier ermöglichen die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222 eine Neuordnung des Einzelhandels im Bereich des neugestalteten SB-Marktes mit den umgebenden Flächen. In diesem Bereich ist eine Großflächigkeit des Einzelhandels mit Festsetzung einzelner Sortimente und Verkaufsflächengrößen geplant.

Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung ist auch der angrenzende Bereich zu ordnen. Damit wird es erforderlich, auch die Verkaufsflächen östlich der Gruppenbührener Straße in diese Steuerung einzubeziehen. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Ermittlung der Belange anderer Raumnutzungen als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus. Dieses Beteiligungsverfahren wird aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13 a BauGB in verkürzter Form

durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Die Gemeinde Ganderkesee hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung über die Ziele und Grundzüge der Planung unterrichtet. Seitens der betroffenen Bürger/innen wurden im wesentlichen Fragen zum zentralen Versorgungsbereich gestellt. Stellungnahmen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht abgegeben.

Im Anschluss wurde der Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und mit Datum des Schreibens vom 10.06.2010 aufgefordert, eine Stellungnahme über die von der Planung betroffenen Belange abzugeben.

Es wurden die folgenden abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

- Es wurden Hinweise zur Berücksichtigung der Bahnstrecke und Bahnanlagen der DB gegeben, wie auch zu Versorgungsleitungen des OOWV, von Kabel Deutschland, der EWE Netz GmbH sowie einer KOM Trasse des Wasser- und Schifffahrtsamtes Bremen gegeben.

Diese Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrassen sind aber entweder über die öffentliche Straßenverkehrsflächen bereits abgesichert oder von der vorliegenden Planung nicht betroffen, so dass sich Änderungen der Planunterlagen nicht ergeben.

- Der Landkreis Oldenburg wünscht die Aufnahme eines Nachpflanzgebotes des festgesetzten Einzelbaumes in die Planunterlagen.

Dieser Anregung wird seitens der Gemeinde nicht nachgekommen, da es sich um eine hoch verdichtete Baustruktur handelt und eine Nachpflanzung an dieser Stelle nicht realisierbar erscheint. Bei einem evtl. Abgang des Gehölzes wird unter naturschutzfachlichen Aspekten jedoch ein Ersatz innerhalb des Gemeindegebietes gefunden werden.

- Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorgebracht.
- Die zentrale Polizeidirektion Hannover bittet um die Aufnahme eines Hinweises zur Kampfmittelräumung. Diesem Hinweis wurde gefolgt.
- Die IHK Oldenburg begrüßt die Zielsetzung des Planentwurfes, hat jedoch einige Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Festsetzungssystematik im Planentwurf geäußert. Diesen Anregungen wurde insofern gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 1.1 (4) im Hinblick auf die Zulässigkeiten des großflächigen Einzelhandels neu gefasst wurde. Aufgrund dieser Änderung wurde es erforderlich, die vorliegende Planung erneut auszulegen.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, einzelne Grundstückseigentümer gezielt auf die zu erwartenden Restriktionen durch die neuen Flächenfestsetzungen zu informieren. Dieses

berücksichtigt die Gemeinde bereits durch das gewählte Beteiligungsverfahren und führt zudem mit den betroffenen Grundstückseigentümern entsprechende Informationsgespräche.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf einen erforderlichen Abstimmungsbedarf zwischen ihr und der Gemeinde hingewiesen. Dies betrifft insbesondere die geplante Kreisverkehrsplanung an der Urneburgerstraße, die bereits in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 226 übernommen wurde.

Die Gemeinde wird dies berücksichtigen und die Straßenbaubehörde auch weiterhin zu den betreffenden Planungen beteiligen.

3.1.3 Ergebnisse der Auslegung

Während der Zeit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2010 bis einschließlich 14.07.2010 wurde zur vorliegenden Planung eine private Stellungnahme abgegeben.

- Es wurde gefordert, die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 für das Gebiet MI 4 aufzuheben und die Verdichtungszahl den Gebieten MI 1 bis MI 3 gleichzusetzen, in denen eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 bis zu 0,9 zulässig ist.

Die Gemeinde konnte diese Forderung nicht berücksichtigen, da aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der formulierten städtebaulichen Ziele eine höhere Verdichtung im Gebiet MI 4 bei einer zukünftigen Entwicklung nicht gewünscht ist. Das Gebiet MI 4 unterliegt aber nach wie vor dem Bestandsschutz und es bleiben weiterhin die gemäß § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen für Mischgebiete gültig.

3.1.4 Ergebnisse der erneuten Auslegung

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme der IHK und der daraus bedingten Änderungen der Festsetzungssystematik für die Mischgebiete wurde eine erneute Auslegung erforderlich. Während dieser erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2010 bis einschließlich 22.12.2010 wurde zur vorliegenden Planung eine private Stellungnahme abgegeben.

- Die privaten Einwendungen erhoben Einspruch gegen die dargestellte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nichtberücksichtigung des betroffenen privaten Grundstückes für den zentralen Versorgungsbereich.

Die Gemeinde konnte diesem Einspruch nicht folgen, da die Darstellungen des zentralen Versorgungsbereiches und dessen Abgrenzungen innerhalb des Bebauungsplanes lediglich übernommen und nicht neu gefasst wurden. Änderungen der Abgrenzungen sind somit nicht möglich und würden auch nicht den zuvor formulierten städtebaulichen Zielen für diesen Bereich entsprechen.

Die Behördenbeteiligung fand parallel zur erneuten Auslegung mit eingeschränkter Beteiligung statt. Die hierzu aufgeforderten Behörden (IHK Oldenburg und Landkreis Oldenburg) hatten keine Anregungen zur vorliegenden Planung bzw. haben keine Stellungnahme geltend gemacht.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

□ Belange der Raumordnung

Die vorliegende Bauleitplanung hat zum Ziel, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern; die Festsetzungen wurden bestandsorientiert getroffen. Dabei wurden auch mögliche Neu- und Umnutzungen bei Betriebsaufgaben berücksichtigt.

Den im Raumordnungsprogramm dargestellten Schwerpunktaufgaben für das Grundzentrum Ganderkesee „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ wird durch diese Planung entsprochen. Daher steht die Planung mit den Belangen der Raumordnung im Einklang.

Aufgrund von Erweiterungs- und Verlagerungsabsichten einiger Vollversorger im Ortskern sowie neuer Anfragen wurde eine genauere Untersuchung der Einzelhandelsstrukturen für den Ortskern erforderlich. Für die Gemeinde Ganderkesee wurden Potentialabschätzungen zum Lebensmitteleinzelhandel sowie Nichtlebensmitteleinzelhandel erarbeitet.^{1, 2} Diese Gutachten wurden in der Zwischenzeit überarbeitet und ergänzt. Das nachfolgende „Einzelhandelskonzept Ganderkesee“³ wurde am 04. März 2010 durch den Rat der Gemeinde Ganderkesee beschlossen. Es stellt die Leitlinie für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels dar und hat zum Ziel langfristig eine umfassende Versorgungsstruktur im Einzelhandel sicherzustellen sowie Empfehlungen zur Weiterentwicklung zu geben.

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ganderkesee werden demnach für den Bereich Nichtlebensmitteleinzelhandel noch Entwicklungspotenziale gesehen in den Branchen Bekleidung / Wäsche, Sportbekleidung und Elektro, Foto und Medien, welche insb. durch Filialisten abgedeckt werden können.

Im Bereich Lebensmitteleinzelhandel ist eine durchschnittliche Ausstattung zu verzeichnen. Die leistungs- und frequenzstarken Supermärkte und Lebensmitteldiscounter liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, so dass umliegende kleinteilige Geschäfte von deren Anziehungskraft profitieren. Die vorhandenen Vollversorger im Ortskern weisen keine zukunftsfähigen Größen auf, so dass deren Erweiterung erforderlich wird; diese wird zurzeit auch schon planerisch vorbereitet (B-Plan Nr. 222).

Für den Ortskern Ganderkesee wurde nun unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes ein zentraler Versorgungsbereich festgesetzt, der die zukünftige Ansiedlung und Erweiterung des Einzelhandels bestandsverträglich steuern soll. Das Gutachten dient als Grundlage für die kommunale Standortentwicklung. Es werden darin standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben getroffen.

Die im Gutachten genannte Sortimentsliste Ganderkesee⁴ wird mit ihrer Auflistung der für Ganderkesee relevanten Sortimente mit den entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen

1 Stellungnahme zum Nichtlebensmitteleinzelhandel der Gemeinde Ganderkesee (Potentialabschätzung), Katharina Staiger, März 2008
2 Stellungnahme zum Lebensmitteleinzelhandel der Gemeinde Ganderkesee, Katharina Staiger, Juli 2007
3 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ganderkesee, Ludwigsburg, Januar 2010
4 Sortimentsliste Ganderkesee, GMA, Januar 2010

im Bebauungsplan festgesetzt, um einen Orientierungsrahmen für spätere Entwicklung im Einzelhandel zu haben. Die dort genannten zentrenrelevanten Sortimente werden für den Bereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen. Somit wird eine Stärkung des Ortskerns von Ganderkesee erreicht und ein Ausbluten durch Verlagerung der zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente an nicht zentrale Standorte verhindert.

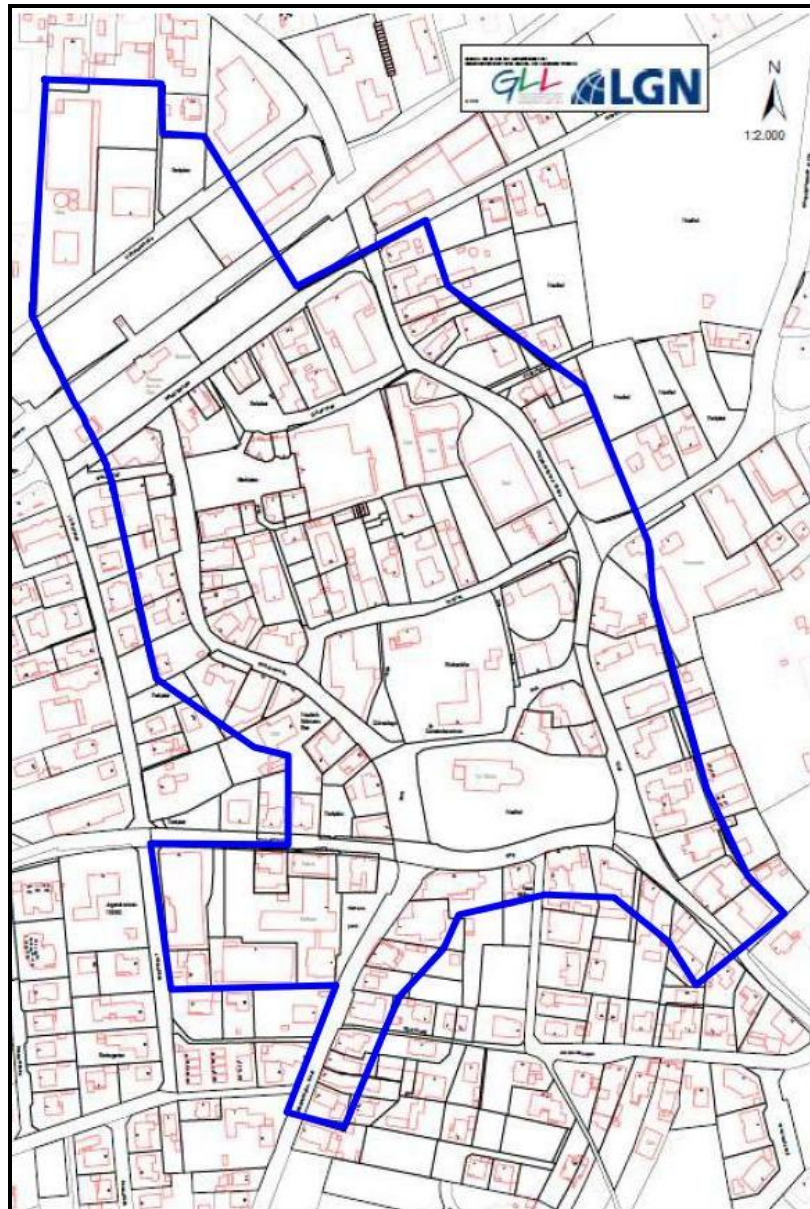


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Ganderkesee:

□ Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an der neuen Straßenplanung der Gruppenbührener Straße. Hier ist die Aufweitung der Fahrbahn um eine Linksabbiegespur auf Höhe der Straße „Grüner Weg“ sowie eine Neuordnung des Kreuzungsbereiches Gruppenbührener Straße/Urneburger Straße über einen Kreisverkehr geplant. Die grund-

sätzliche Situation im Geltungsbereich bleibt dahingegen unverändert, die vorhandenen Zufahrten bleiben bestehen. Aus diesem Grund ist nicht mit Beeinträchtigungen der verkehrlichen Belange zu rechnen.

□ Belange des Immissionsschutzes / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Geltungsbereich bestehen für die schützenswerten Nutzungen Vorbelastungen zum einen durch die Eisenbahnstrecke und zum anderen durch die stark befahrene Gruppenbührener Straße.

Von den Lärmemissionen der Bahnstrecke ist im wesentlichen das MI 1 Gebiet nördlich der Wittekindstraße mit dem Standort einer Holzhandlung betroffen. Auf dem Gelände befinden sich neben größeren Hallenbauten auch offene Lagerhallen und Lagerflächen sowie ein Gebäude, welches als Kontor / Büro genutzt wird. Eine Wohnnutzung befindet sich hier nicht. Die Hallenbauten sind parallel zur Bahnstrecke angeordnet und wirken somit abschirmend. Die Planung sieht für dieses Grundstück einen Ausschluss der Wohnnutzung bei zukünftigen Flächenumnutzungen vor, so dass der schützenswerte Belang, hier Wohnen, nicht beeinträchtigt wird.

Für die südlich der Wittekindstraße liegenden Flächen ist bedingt durch diese Planung nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Zur Zeit mindern die bestehenden Lagerhallen des Holzhandels den Eisenbahnlärm stark ab; auch sind die Geräuschemissionen der Eisenbahnstrecke in den letzten Jahren bedingt durch die Erneuerung der Züge stark gesunken.

Das Plangebiet ist jedoch bereits durch den Straßenverkehrslärm der Gruppenbührener Straße stark vorbelastet, dies ist aber als historisch gewachsene, innerstädtische Struktur anzusehen.

Im Zuge der Umplanung des SB-Marktes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 werden Umbaumaßnahmen der Gruppenbührener Straße vorgenommen. So ist ein Kreisverkehr geplant (Gruppenbührener Straße/Urneburger Straße) sowie die Einrichtung von Aufstell- und Abbiegespuren im Bereich Grüner Weg. Diese Maßnahmen werden die Geräuschbelastungen entlang der Straße verändern, es wird auf die diesbezüglichen Aussagen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 222 verwiesen⁵.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung dient die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Orientierungswerten für Baugebiete als Grundlage. So werden für Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) als Tagwert 60 dB(A) und Nachtwert 50 bzw. 45 dB(A) angegeben, wobei der höhere Nachtwert entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen ist.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung werden die bei der Planung von Mischgebieten zu beachtenden Orientierungswerte in großen Teilen des Bebauungsplanes Nr. 226 überschritten. Dies gilt insbesondere für die der Straße zugewandten Gebäudeseiten der vorhandenen Bebauung. Bei dieser gewachsenen Struktur ist aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden nicht möglich. Im Hinblick auf zukünftige Bebauungsmöglichkeiten werden daher im Bebauungsplan Nr. 226 Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Entsprechend der DIN 4109 werden Lärmpegelbereiche sowie die sich daraus resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile festgesetzt.

⁵ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 222 der Gemeinde Ganderkesee, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 14.05.2009

Im Einzelfall ist ebenfalls zu prüfen, ob neben den schallgedämmten Fenstern auch schallgedämmte Zu-/Abluftöffnungen zu installieren sind. Hierbei wird von folgender Überlegung ausgegangen:

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss eine erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt sein. Hierbei ist der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen zwingend erforderlich. Bei Wohn- und Arbeitsräumen sowie bei anderen Aufenthaltsräumen, die nicht dem Schlafen dienen, kann die erforderliche Raumlüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sicher gestellt werden.

Bei Massivgebäuden (ein- oder zweischaliges Mauerwerk) kann ohne expliziten Nachweis vorausgesetzt werden, dass durch die Wandflächen ein bewertetes Schalldämmmaß $R_w' = 50$ dB sicher erreicht wird. Die schalltechnischen Anforderungen sind dann durch Fenster (sowie ggf. vorhandene Rollladenkästen und andere leichte Außenbauteile) zu erfüllen. Im Bereich der ausgebauten Dachgeschosse ist die Schalldämmung der Dachflächen für Lärmpegelbereiche $\geq IV$ in die Untersuchung einzubeziehen, da ohne besondere Vorkehrungen bei Dachflächen lediglich ein Schalldämm-Maß von rd. 30 bis 35 dB erreicht wird⁶.

❑ Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 wird der vorhandene bauliche Bestand in seiner räumlichen Ausdehnung über die Baugrenzen planungsrechtlich neu gefasst und festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO sind Versiegelungsraten innerhalb von Mischgebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 d.h. 60 % der Bauflächen zulässig. Dies entspricht im wesentlichen der aktuellen Flächennutzung. Evtl. vorhandene Überschreitungen dieser Größenordnung unterliegen dem Bestandschutz.

Das Ortsbild in seiner heutigen Ausprägung wird nicht verändert. Östlich der Gruppenbührener Straße befindet sich innerhalb eines Grünstreifens eine alte Kastanie, die das Ortsbild in diesem Bereich maßgeblich mitprägt. Dieser Baum wird im Bebauungsplan über eine textliche Festsetzung in seiner heutigen Ausprägung geschützt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten durch die Planaufstellung zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

❑ Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist bereits sichergestellt. Durch die Bebauungsplanaufstellung sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

⁶ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 226 der Gemeinde Ganderkesee, S.13

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete sind gekennzeichnet durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie eignen sich besonders für vorhandene städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne bzw. für die Steuerung des nicht beplanten Innenbereiches i.S.v. § 34 BauGB.

Diese Festsetzung entspricht dem Bestand entlang der Gruppenbührener Straße an handwerklicher Nutzung (Zimmerei, Holzhandel, Steinmetz) sowie Dienstleistern, Einzelhandel, Gastronomie und dem vorhandenen Wohnen.

Die Wittekindstraße sowie die Stichstraße „An der Schmiede“ werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die nördliche Grenze der Straßenverkehrsfläche der Wittekindstraße wird wegen möglicher Umgestaltungen in diesem Bereich bis an die Baugrenze herangelegt, wodurch die Grundstücke 492/12 und 492/29 auch von dieser Bauleitplanung betroffen sind.

Nördlich der Straße An der Schmiede wird der vorhandene Parkplatz planungsrechtlich innerhalb des Mischgebietes als Stellplatzfläche festgesetzt. Am Rande dieses Parkplatzes befindet sich auch der vorab beschriebene Kastanienbaum, der mit einem Radius von 8 m vom Stamm ab gemessen mit einem nicht überbaubaren Bereich als zu erhalten festgesetzt wird.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Ortskern von Ganderkesee hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes einen zentralen Versorgungsbereich beschlossen, für den eine Sortimentsliste mit einem zentrenrelevanten Einzelhandelsassortiment gilt. Der Geltungsbereich befindet sich z.T. innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches; demzufolge wurde die Sortimentsliste Ganderkesee in den Bebauungsplan Nr. 226 aufgenommen.

In den Mischgebieten MI1 und MI4, MI5 und MI6 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der nachstehend aufgeführten „Sortimentsliste Ganderkesee“ nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO).

Sortimentsliste Ganderkesee - Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker, Schlachter), Getränke, Reform- und Tabakwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik
- Elektrokleinartikel
- Computer und Zubehör
- Telekommunikation und Zubehör
- Ton-/ Bildträger, Unterhaltungssoftware

- Haus- und Tischwäsche
- Musikalien
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Bild / Rahmen, Kunstgegenstände
- Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras
- Optische Waren, Akustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Baby- und Kleinartikel

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten nach § 6 (2) BauNVO folgende, allgemein zulässige Nutzungen der Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten) nicht allgemein zulässig sind. Im MI 1-Gebiet sind aufgrund der Vorbelastungen durch die Eisenbahnstrecke die gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die zuvor erstellten Gutachten, insb. das Einzelhandelskonzept Ganderkesee, stellen für den Bereich Lebensmitteleinzelhandel eine durchschnittliche Ausstattung fest. Die leistungs- und frequenzstarken Supermärkte und Lebensmitteldiscounter befinden sich im zentralen Versorgungsbereich von Ganderkesee, so dass umliegende kleinteilige Geschäfte von deren Frequenz profitieren. Dieser Effekt soll durch eine mögliche Verschiebung des Sortimentes nicht verschlechtert werden.

Als Ergebnis der zuvor durchgeführten Auslegung wird der großflächige Einzelhandel für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen und diese Vorgabe in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 (4) planungsrechtlich geregelt. Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächengrößen wird an die Bedingungen der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO geknüpft, so dass bei Neuansiedlungen im Einzelfall geprüft werden kann, ob sich die geplante Neuansiedlung die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erfüllt und zentrenverträglich für den Ortskern von Ganderkesee gestaltet.

Aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Baustrukturen östlich der Gruppenbührener Straße und der bereits vorliegenden Planungen und Erweiterungsabsichten von großflächigen Einzelhandelsprojekten im Ortskern wird diese Regelungsintensität gewählt. Dahingegen bleibt die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Ortskern entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung sowie des Einzelhandelskonzeptes zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Die Mischgebietsflächen erhalten eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO von 0,6, die sich am Bestand orientiert und in einigen Bereichen noch Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für erforderliche Nebenanlagen ist für alle Grundstücke gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Aufgrund der verdichteten Bestandsituation und/oder der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist für die Gebiete MI 1, MI2 und MI 3 eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl bis 0,9 mit Anlagen gemäß § 12 (Stellplätze und Garagen) und § 14 (Nebenanlagen) BauNVO zulässig.

Bestandsorientiert wird für das Gebiet MI 1 die abweichende Bauweise festgesetzt, da hier die seitlichen sowie vorderen Grenzabstände nicht in allen Fällen die Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung einhalten. Zudem überschreitet ein Gebäude des Holzhandels die für eine offene Bauweise zulässige Länge von maximal 50 m. Für die weiteren Mischgebiete MI 2 bis MI 5 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen werden im Plangebiet differenziert festgesetzt. So ist entlang der Gruppenbührener Straße bis zur Wittekindstraße sowie entlang der Urneburger Straße generell eine Baugrenze von 5 m (Baugrenze 1), sh. textliche Festsetzung Nr. 5 (2), einzuhalten. Wenn Neubauten diesen Mindestabstand einhalten, sind maximale Gebäudehöhen von 7 m zulässig. Bei Einhaltung der Baugrenze 2 mit einem Abstand von mindestens 8 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, können Gebäude mit Maximalhöhen von 10 m errichtet werden. Bestehende Gebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

In einigen wenigen Bereichen, entlang der Wittekindstraße sowie im rückwärtigen Bereich des vorhandenen Bau- und Getränkemarktes beträgt die Baugrenze 3 m und wird bestandsorientiert noch unterschritten.

4.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Ausnahme hiervon gilt aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung für die Gebiete MI 1 und MI 3, sh. Punkt 4.2.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt im rückwärtigen Bereich bestandsorientiert, im straßenbegleitenden Abschnitt entlang der Gruppenbührener Straße sowie der Urneburger Straße orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen 1 und 2 an der zukünftig gewünschten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, so dass nicht alle bislang vorhandenen Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO berücksichtigt wurden. Bei Neubauvorhaben sind die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 226 maßgebend und zu beachten.

4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Kreuzung Im Knick / Urneburger Straße / Gruppenbührener Straße wird im Zuge der Straßenplanung für die Neuerrichtung eines SB-Marktes über einen Kreisverkehr neu geordnet. Demzufolge wird für das Grundstück 143/2 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, der aber Raum für mögliche Zufahrten freihält. Diese entsprechen dem heutigen Bestand, so dass von einer leistungsfähigen Nutzung des Grundstückes (heute familia Baumarkt) auch für die Zukunft ausgegangen werden kann.

4.5 Grünordnungsmaßnahmen

Die sehr ortsbildprägende Kastanie auf Höhe des Grundstückes Gruppenbührener Straße 12 wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Gleichzeitig wird ein Radius von 8 m ab Stamm festgesetzt (Traufbereich), der von Bebauung und Befestigungen jeglicher Art freizuhalten ist, sofern bautechnisch möglich.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	24.982 m²
Mischgebiet gesamt	21.691 m ²
Davon MI 1	3.529 m ²
MI 2	10.564 m ²
MI 3	4.658 m ²
MI 4	2.940 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.487 m ²
Stellplatzflächen	1.804 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt über die EWE Netz AG oder wahlweise andere private Anbieter. Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den OOWV. Die Abfallentsorgung in der Gemeinde erfolgt über private Unternehmen im Auftrag des Landkreises Oldenburg.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

5.3 Daten zum Verfahrensablauf

Veränderungssperre, in Kraft seit	16.05.2008
Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	16.04.2008
Ortsübliche Bekanntmachung	21.04.2008
Ortsübliche Bekanntmachung	04.06.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	14.06.2010 - 14.07.2010
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	10.06.2010
erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB	08.12.2010 - 22.12.2010
eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	02.12.2010
Satzungsbeschluss durch den Rat	17.02.2011



Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Ganderkesee, _____ 2011

Bürgermeisterin