

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 95 A - Buschhagen
der Gemeinde Ganderkesee
=====

INHALTSÜBERSICHT:

1. Bisheriger Rechtszustand und Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Ganderkesee
 2. Bestandserhebung
 3. Anlaß, Planungsvorgaben und Ziel der Planung
 4. Inhalt des Bebauungsplanes
 5. Bodenordnende Maßnahmen
 6. Flächenbilanz
 7. Als bald zu treffende Maßnahmen
 8. Sonstiges
-

1. Bisheriger Rechtszustand und Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Ganderkesee

Der Geltungsbereich ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet größtenteils mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,6 dargestellt. Lediglich südlich der L 67 verläuft ein ca. 40 m tiefer Gewerbegebietsstreifen, in dem ausschließlich Betriebe und Betriebsarten zugelassen werden können, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan 95 A sind unter Berücksichtigung des Bestandes und der angrenzenden Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 Abs. 2 BBauG).

2. Bestandserhebung

a) Bauliche Nutzung

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die baulichen Anlagen einer ehemaligen Ziegelei. Die Gebäude der Ziegelei werden heute zu anderen gewerblichen Zwecken genutzt (Baustoffhandel).

Außerdem befinden sich nördlich der Straße "Auf dem Hohenborn" mehrere eingeschossige Wohngebäude.

b) Freiflächennutzungen

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes ist geprägt durch den See einer ehemaligen Bodenentnahmestelle, deren Uferzone modelliert und begrünt ist.

Die an den See angrenzenden Bereiche werden landwirtschaftlich genutzt (Ackerland), mit Ausnahme eines Streifens entlang der Straße "Auf dem Hohenborn", der z. T. mit Gehölzen bestanden ist, und in dem ferner kleine Teichanlagen liegen. Der erhaltenswerte Baumbestand wird in den Bebauungsplan übernommen und gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BBauG gesichert.

c) Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit über die Straße "Auf dem Hohenborn", die in die an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verlaufende Landesstraße (L 67) einmündet. Der Trassenabschnitt der L 67 liegt zum größten Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD).

Südwestlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Bundesbahnstrecke Bremen - Oldenburg.

d) Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Leitungsnetz für Elektrizität und Trinkwasser besteht in der Straße "Auf dem Hohenborn" und kann entsprechend dem Bedarf erweitert werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen SW-Kanal in der Straße "Auf dem Hohenborn".

Die Oberflächenentwässerung und die Schmutzwasserbeseitigung sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 95 B neu zu ordnen.

e) Baugrundverhältnisse

Aufgrund der vorhandenen Teiche im Bereich der Straße "Auf dem Hohenborn" ist hier mit erhöhten Aufwand für die Bebauung und Erschließung zu rechnen.

f) Eigentumsverhältnisse

Die Flächen dieses Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

Zur Erschließung des Gebietes ist der Erwerb von Flächen erforderlich.

3. Anlaß, Planungsvorgaben und Ziel der Planung

3.1. Anlaß der Planung

In der Gemeinde Ganderkesee besteht für das Gebiet "Buschhagen" die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, entlang der Straße "Auf dem Hohenborn" nach Bauplätzen, auf denen sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbebetriebe errichtet werden können.

Außerdem sollen die Flächen der ehemaligen Ziegelei -entlang der Bahn- beordnet werden.

3.2. Planungsvorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee in der derzeit wirksamen Fassung
- Bestandsaufnahme der Planungsgemeinschaft Oldenburg (PGO)
- der angrenzende -in Aufstellung befindliche- Bebauungsplan Nr. 95 B mit seinen vorgesehenen Festsetzungen und insbesondere der Erschließungsstraße "Planstraße B".

3.3. Ziele des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung aufgrund § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 A zur Verwirklichung folgender Ziele beschlossen:

- Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Baugrundstücken mit günstiger Verkehrsanbindung
- Sicherung und Ergänzung der bestehenden Bebauung an der Straße "Auf dem Hohenborn"
- Städtebauliche Beordnung des Bereiches der alten Ziegelei an der Bahnlinie
- Sicherung des wertvollen Baumbestandes, sowie Erhaltung einer Grünanlage an der ehemaligen Bodenentnahmestelle.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Zu den Planungsvorgaben und den sich daraus ergebenden Zielsetzungen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Die Festsetzungen werden im Folgenden detailliert erläutert:

4.1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Die Festsetzungen im Plangebiet sind aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Um eine die Landschaft möglichst wenig beeinträchtigende und auf den Baubestand Rücksicht nehmende Bebauung zu erreichen, wurde eine maximale Bauhöhe von 7,50 m über Gelände textlich festgesetzt. Ferner soll eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sein, um eine vielfältige Betriebsstruktur zu ermöglichen und die Ansiedlung neuer Betriebe nicht unnötig zu erschweren.

Für die angrenzenden Bereiche südöstlich der Planstraße B wurde ein Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/E) festgesetzt, um eine Abstufung zur vorhandenen Bebauung bzw. zu dem angrenzenden Mischgebiet zu erreichen.

Es sind dort nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind.

Auch durch die gewählte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll gegenüber dem angrenzenden Bereich eine Abstufung erfolgen.

Südlich der Landesstraße, im Norden des Gebietes, wurde ein ca. 45 m tiefer Gewerbegebietsstreifen mit Einschränkung festgesetzt, um eine Abstufung zur vorhandenen Wohnbebauung nördlich der L 67 zu erreichen. In diesem Bereich sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

4.2. Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Nördlich der Straße "Auf dem Hohenborn" wurde, mit Ausnahme des Bereiches der ehemaligen Ziegelei, ein Mischgebiet mit einer Tiefe von ca. 50 - 60 m festgesetzt, um die vorhandene Struktur des Gebietes zu erhalten und eine ergänzende Bebauung für nicht wesentlich störende Gewerbegebiete und Wohnungen zu ermöglichen.

Die Ausweisung als Mischgebiet wird in Absprache mit dem Landkreis Oldenburg als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind nur eingeschossige bauliche Anlagen zulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,4. Für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden.

4.3. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete werden über die Straße "Auf dem Hohenborn" und die Planstraße B erschlossen. Auf der Nordostseite der Eisenbahn wurde an der Straße "Auf dem Hohenborn" eine Fläche festgesetzt, auf der bei Bedarf Einstellplätze oder ein Wendepplatz angelegt werden kann.

Die Planstraße B wurde nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen - Erschließungsstraßen (RAS-E) bemessen.

Ferner wurden ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg festgesetzt, um zwischen der Planstraße B und der Straße "Auf dem Hohenborn" eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, daß ausreichende öffentliche Stellplätze geschaffen werden können. Die Grundstücke des Gewerbegebietes können aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht über die L 67 erschlossen werden. Daher wurde für diesen Abschnitt ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

4.4. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)

Der Bereich der ehemaligen Bodenentnahmestelle, südlich der L 67, ist gemäß dem Bestand bzw. den Eigentumsverhältnissen als private Grünfläche (Zweckbestimmung Grünanlage) festgesetzt worden.

4.5. Flächen für die Wasserwirtschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG)

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, ob Regelungen für den geordneten Regenwasserabfluß aus dem Gebiet getroffen werden müssen. Hierzu wird ggf. ein hydrologisch-hydraulischer Nachweis erstellt.

4.6. Bindung für die Anpflanzung sowie für die Erhaltung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und 25 b BBauG)

-Anpflanzung

Um das Gewerbegebiet optisch von der schon vorhandenen Wohnbebauung nördlich der L 67 abzugrenzen, wurde entlang der südlichen Straßengrenze der L 67 ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

-Erhaltung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen

Zur Erhaltung des Siedlungsbildes sind die optisch wirksamen, standortgemäßen Gehölzgruppen und Einzelbäume eingemessen. Bei natürlichem Ausfall dieser Gehölze sollte durch Neuanpflanzung der Erhalt des charakteristischen Bildes gewährleistet werden. Dem Ziel der Festsetzung entspricht zudem, daß die Gehölze nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen sind und die Baugrenzen in ca. 3 m Abstand festgesetzt sind.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt im Plangebiet den Ausbau des Straßen- und Wegenetzes. Dafür sind die entsprechenden, in der Planzeichnung dargestellten, Flächen von der Gemeinde zu erwerben.

6. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich sind für die verschiedenen Nutzungen folgende Flächengrößen festgesetzt:

Mischgebiet (MI)	2,03 ha
Gewerbegebiet (GE)	3,38 ha
Grünflächen (priv. Grünanlage)	3,07 ha
Verkehrsflächen	0,39 ha

Gesamter Geltungsbereich	8,87 ha
--------------------------	---------

=====

7. Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen als bald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Straßenausbau einschl. -beleuchtung	283.000,-- DM
b) Verlegung des Regenwasserkanals	210.000,-- DM
c) Verlegung des Schmutzwasserkanals	200.000,-- DM
d) Anlegen der öffentlichen Grünflächen	-.-- DM
e) Kosten des Grunderwerbs	93.600,-- DM

786.600,-- DM

=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen somit Kosten in Höhe von 786.600,-- DM, von denen 727.940,-- DM auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 58.660,-- DM wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

9. Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung

Die Begründung hat einschl. Bebauungsplan und Bebauungsvorschlag in der Zeit vom 7. Juni bis einschl. 7. Juli 1982 öffentlich ausgelegt.

In dieser Zeit gingen Anregungen und Bedenken ein, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

- a) Entsprechend der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes wird der östliche Teilbereich des Mischgebietes zur L 67 derart eingeschränkt, daß dort Wohngebäude nur im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben zulässig sind.
- b) Entsprechend der Anregung der Bundesbahn wird hiermit auf die Aufhebung des Bahnüberganges in km 27,104 (Auf dem Hohenborn) nachrichtlich hingewiesen.

10. Wegen der Änderung der Planung wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich und durchgeführt.

Ganderkesee, den 07. September 1982
10. Januar 1983

Gemeinde Ganderkesee

H. Imken

- Bürgermeister -



W. Wimmer

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 28.3.83

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

Eilers

Eilers

