

## B E G R Ü N D U N G

### zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 A - Ganderkesee

#### 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

#### 2 VERANLASSUNG

Die Gemeinde ist ständig bemüht, in ihrem Bereich neue Betriebe anzusiedeln, um einerseits Arbeitsplätze für ihre Einwohner zu sichern, die zu einem sehr erheblichen Teil in die benachbarten Städte Delmenhorst und Bremen auspendeln, und um andererseits die finanzielle Grundlage für die Erfüllung ihrer Aufgaben zu verbessern.

Um die mit der Ansiedlung neuer Betriebe verbundene Bautätigkeit in geordnete Bahnen zu lenken, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch den Bebauungsplan kann sichergestellt werden, daß die Bebauung den Vorschriften des Bundesbaugesetzes entspricht und zu der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der notwendigen städtebaulichen Ordnung des Ortsgebietes beiträgt.

Das Gebiet, das der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt, wurde wegen der Nähe zum Ort Ganderkesee gewählt, damit die dort vorhandene Infrastruktureinrichtungen auch von den Gewerbebetrieben genutzt werden können, und weil sich für die Wohnbevölkerung günstige Wege zu den Arbeitsstätten ergeben. Im übrigen schließt sich dieses Gebiet unmittelbar an das bereits vorhandene und bebaute Industriegelände an und stellt eine sinnvolle, organische Erweiterung dar. Um die Bebauung und Erschließung dieses aus den genannten Gründen günstig gelegenen Bereiches zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen (§§ 30 und 33).

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus der Vollziehung der der Gemeinde im regionalen Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg zugewiesenen besonderen Entwicklungsaufgabe "Gewerbliche Wirtschaft". Danach hat die Gemeinde Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln, die sogar über den oben beschriebenen Eigenbedarf hinausgehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folglich auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

### 3 FESTSETZUNGEN, PLANUNGSZIELE, ERSCHLIESSUNG

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet (GI) aus.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet mit Einschränkungen GI (E) festgesetzt. Es sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

Mit der Einschränkung des Industriegebietes soll eine langfristige über den Flächennutzungsplan hinausgehende Siedlungserweiterung südöstlich der Bahnanlage und nördlich des Industriegebietes möglich bleiben.

#### 3.1 BAULICHE NUTZUNG

Es ist vorgesehen, die Errichtung von 5 Betrieben unterschiedlicher Anforderungen auf Grundstücken verschiedener Größe zu ermöglichen:

1. Grundstücksgröße: ca. 3.500 qm
2. Grundstücksgröße: ca. 3.500 qm
3. Grundstücksgröße: ca. 3.400 qm
4. Grundstücksgröße: ca. 1.800 qm
5. Grundstücksgröße: ca. 1.500 qm

Die Gebäude sollen in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Es sind Gebäude bis maximal 7,50 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Das Mass der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,60 und einer Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen werden sowohl den Anforderungen der Betriebe entsprochen als auch ausreichende Grün- und Freiflächen gesichert.

Im Abstand von 15,00 m vom Fahrbahnrand der K 232 und innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen unzulässig.

### 3.2 GRÜNFLÄCHEN

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen, die der Erholung der Beschäftigten dienen soll. Im Industriegebiet ist in den Randbereichen eine Bepflanzungsvorschrift erlassen worden, um das Gebiet einzugrünen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

### 3.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der K 232 (Bergedorfer Straße) durch eine Stichstraße, die ca. 100 m in südlicher Richtung verläuft, dann nach Osten abknickt und nach ca. 75 m in einem Wendepunkt mit  $R = 13,25$  m endet. Es ist beabsichtigt, die Straße später in östlicher Richtung bis zur Straße "Industriepark" zu verlängern.

Das Straßenprofil für den 1. Teil der Erschließungsstraße ist mit 15,0 m (Gehweg 1,50 m, Verkehrsgrün 1,50 m, Parkstreifen 2,50 m, Fahrbahn 6,50 m, Verkehrsgrün 1,50 m, Gehweg 1,50 m) und für den 2. Teil mit 20,0 m (Gehweg 1,50 m, Verkehrsgrün 1,50 m, Parkstreifen 2,50 m, Fahrbahn 6,50 m, Parkbuchten 5,0 m, Verkehrsgrün 1,50 m, Gehweg 1,50 m) vorgesehen. Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bebauungsvorschlag dargestellt, der Bestandteil der Begründung ist.

Es ist beabsichtigt, sobald die eigentumsrechtlichen Möglichkeiten hierfür gegeben sind, den Anschluß der Erschließungsstraße an die K 232 als Vollknoten auszubauen, um damit die Erschließung des nördlich angrenzenden Industriegebietes zu sichern (wie im Bebauungsvorschlag angedeutet). Gleichzeitig soll dann der Anschluß der Erschließungsstraße für den Bebauungsplan Nr. 93 - Ganderkesee an die K 232 aufgehoben werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22. Februar 1978 folgenden Beschluß gefaßt:

"Die Gemeinde Ganderkesee wird bei Aufstellung von Bebauungsplänen und bei der Anlage neuer Straßen im Industriegelände Ganderkesee, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 - Ganderkesee vorhandene Einmündung der Güterstraße in die Bergedorfer Straße aufheben und außer den bereits vorhandenen Kreuzungen (Atlasstraße - Industriepark/Bergedorfer Straße und Im Lekkerland - Industriepark/Bergedorfer Straße) im westlichen Teil des Industriegeländes nur noch eine Kreuzung anlegen, wobei der südlich der Bergedorfer Straße entstehende Verkehr im wesentlichen über die Straße "Industriepark" zur Bergedorfer Straße geführt wird."

### 3.4 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Für die Errichtung einer Umformerstation ist im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche ausgewiesen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

### 3.5 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

### 3.6 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

## 4 DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen, da sich sämtliche Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden.

## 5 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Herstellung des Unterbaues (Baustraße) für die vorgesehene Planstraße mit Wendeplatz	DM 28.500,-
b) Verlegung des Regenwasserkanals	DM 64.000,-
c) Verlegung des Schmutzwasserkanals	DM 69.400,-
d) Anlegen der Parkanlage	DM 24.800,-
Insgesamt	DM 186.700,-

=====

Dieser Betrag wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

6. SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Oldb. Denkmalsch. Ges. vom 18.03.1911, §§ 21-22).

Ganderkesee, den 21.12.1978

*H. Fimb*

- Bürgermeister -



*H. Fimb*

- Gemeindedirektor -