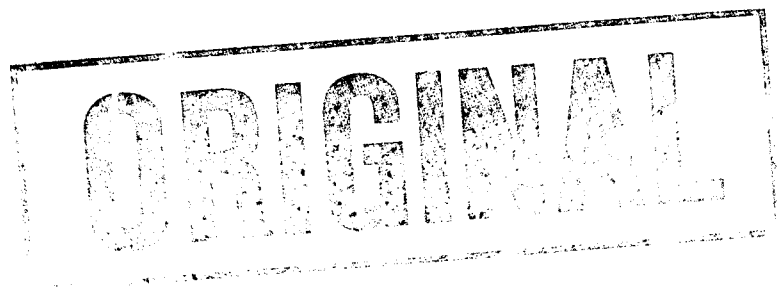


Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 184 „Gewerbegebiet Westtangente“



Begründung

Stand: Oktober 1999

GEMEINDE GANDERKESEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 184 „GEWERBEGEBIET WESTTANGENTE“

BEGRÜNDUNG

im Oktober 1999

Auftraggeber: Gemeinde Ganderkesee
Mühlenstraße 2
27777 Ganderkesee

Planungsverfasser: Planungsbüro

INGWA[®] GmbH

Hauptsitz:

Bremer Straße 18
26135 Oldenburg

Tel.: (0441) 92696-0
Fax: (0441) 92696-29

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Reinkober (Bauleitplanung)

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 184 „Gewerbegebiet Westtangente“

Inhaltsangabe

- Begründung zum B-Plan Nr. 184 „Gewerbegebiet Westtangente“
- Planzeichnung zum B-Plan Nr. 184 „Gewerbegebiet-Westtangente“
 - Schalltechnisches Gutachten
 - - Kapitel Natur und Landschaft
 - Bestandsplan

Stand: 28.10.1999

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1	RAHMENBEDINGUNGEN 2
1.1	Aufstellungsbeschluß 2
1.2	Rechtsgrundlagen 2
1.3	Kartengrundlage 2
1.4	Räumlicher Geltungsbereich 2
1.5	Bisherige Nutzung 4
1.6	Ziele der Raumordnung 4
1.7	Vorbereitende Bauleitplanung 5
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 7
3	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 9
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB) 9
3.1.1	Art der baulichen Nutzung 9
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung 12
3.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB), Baugrenzen, Baulinien 13
3.3	Straßenverkehrsflächen 14
3.3.1	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg 15
3.3.2	Ruhender Verkehr 15
3.3.3	Sichtdreiecke 15
3.4	Wasserflächen (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB) 16
3.5	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) 16
3.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) 17
4	VER- UND ENTSORGUNG 19
4.1	Altablagerungen 19
5	NATUR UND LANDSCHAFT 20
6	UMWELTEINWIRKUNGEN 20
6.1	Lärmimmissionen 20
7	VERFAHRENSVERMERKE 23
8	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 24
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 28
10	NACHRICHTLICHE HINWEISE 28

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Aufstellungsbeschluß

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils z.Z. geltenden Fassungen, hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Ganderkesee am 25.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Gewerbegebiet-Westtangente“ beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in den jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

1.3 Kartengrundlage

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellten Kartengrundlage sowie unter Verwendung des vom ÖBVI Timmen aufgenommenen Datenmaterials im Maßstab 1 : 1000 gezeichnet.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 „Gewerbegebiet-Westtangente“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Ganderkesee und schließt unmittelbar östlich und teilweise westlich an die Straße „Westtangente“ an.

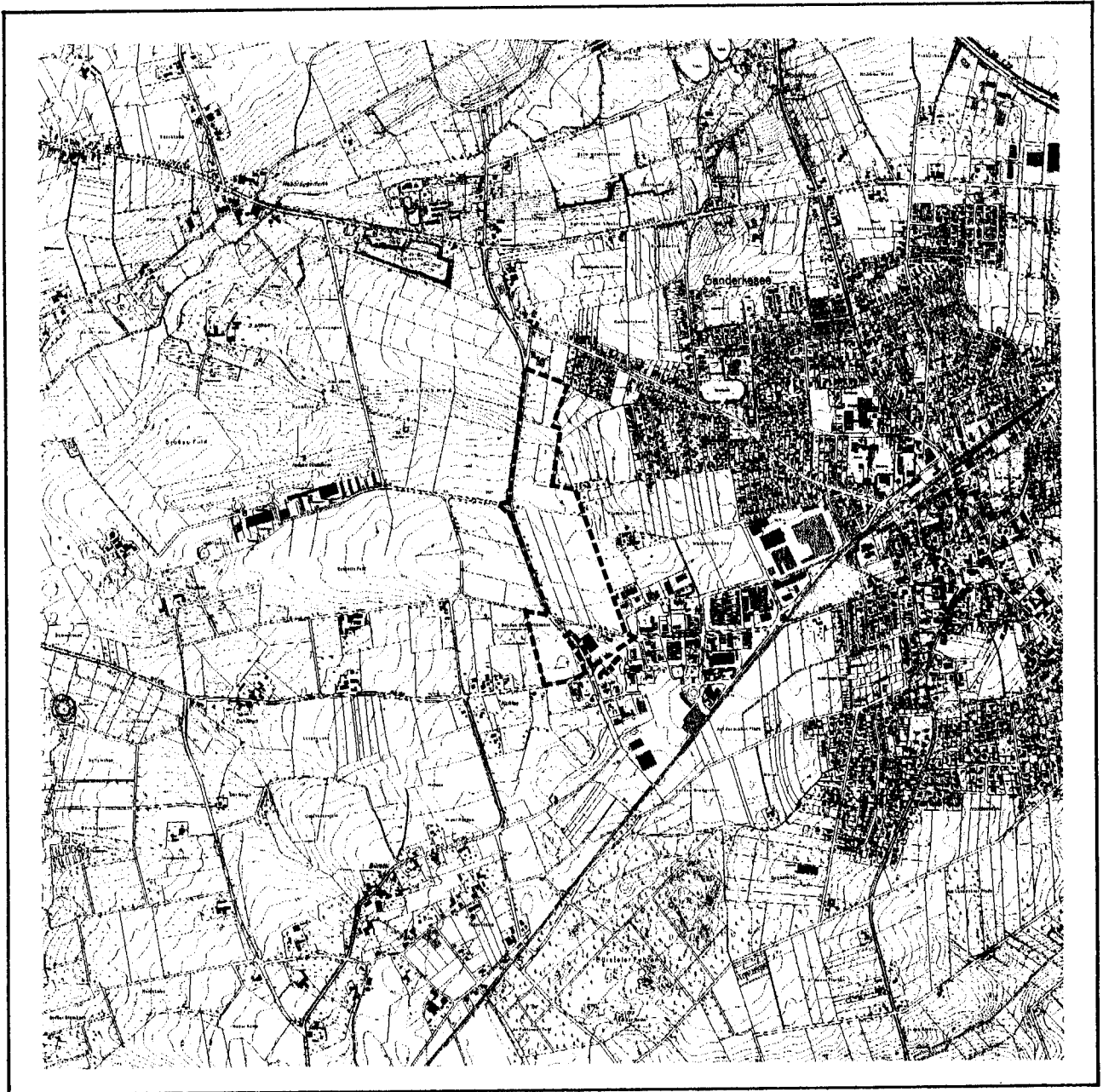
In Nordsüd Richtung erstreckt sich der Geltungsbereich von dem im Norden des Geltungsbereiches gelegenen „Stettiner Weg“ bis zu der „Dehlthuner Straße“ (K 232) im Süden. In Ostwest Richtung dehnt sich der Änderungsbereich ausgehend von der „Westtangente“ ca. 150 – 250 m in Richtung Osten sowie südlich der Straße „An der Loge“ ca. 100 – 150 m in Richtung Westen aus. Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 500 m Entfernung der Verkehrslandeplatz Ganderkesee. Der westliche Ortsrand von Ganderkesee grenzt im Nordosten mit Wohnbauflächen und im Südosten mit gewerblichen Bauflächen an. Weitere Wohnbauflächen befinden sich in einer Entfernung von 250 – 300 m östlich des Plangebietes.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 148 „Gewerbegebiet Westtangente“ schließt mit Verkehrsflächen direkt an die westliche Geltungsbereichsgrenze an. Mit der vorliegenden Planung werden südliche und mittlere Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 148 „Gewerbegebiet Westtangente“ überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 wird durch folgende Flurstücke der Flur 38, 39 und 42 begrenzt:

101/8, 148/3, 149/3, 104/21, 104/11, 104/13, 104/15, 104/17, 104/18, 104/19, 104/20, 116/7, 116/5, 307/17, 306/117, 116/4, 112/3, 113/3, 116/6, 114/3, 115/3, 102/1, 104/5, 100/7, 102/4, 100/12, 100/11, 100/13, 116/14 und 116/12 sowie teilweise durch die Flurstücke 104/5, 104/16, 115/1, 215/93, 115/2, 116/10, 103/2 und 102/2.

Abb. 1 Übersichtsplan und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184



1.5 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird in seinem überwiegenden Teil als landwirtschaftliche Fläche (Ackerbau) genutzt. Weiterhin befinden sich Teile der Straßen „Westtangente“, „An der Loge“ und „Stettiner Weg“ innerhalb des Geltungsbereiches sowie gewerblich genutzte Flächen und Wohngebäude zwischen den Straßen „An der Loge“, „Westtangente“ und „Dehlthuner Straße“ (K 232).

Im Norden des Plangebietes, auf der Wegeparzelle des „Stettiner Weges“, befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil LB-OL-223 mit einem Teil des sogenannten Kummerschlatts. Der größte Teil dieses geschützten Landschaftsbestandteiles befindet sich auf dem nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches) gelegenen Flurstück. Östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, ehemalige Hofstellen, Waldflächen sowie im Südosten gewerbliche Bauflächen an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Weitere im Außenbereich gelegene Wohngebäude sind südwestlich des Plangebietes, im Bereich Kühlen, zu finden.

Die Kreisstraße K 232 („Dehlthuner Straße“) und die daran anschließenden gewerblich genutzten Bereiche bilden die südliche Begrenzung des Plangebietes. Landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich im Anschluß an den südwestlichen Geltungsbereichsrand.

1.6 Ziele der Raumordnung

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 1994 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 im Ordnungsraum um Bremen. Innerhalb dieser Räume sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten und zu entwickeln.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft und innerhalb eines Erholungsraumes, der aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für die Erholung in dem Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 innerhalb des Naturparks Wildeshauser Geest.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg von 1996 konkretisiert die Vorgaben des LROP. Es ordnet entsprechend den Vorgaben der Landesplanung die Gemeinde dem Ordnungsraum Bremen zu. Die Gemeinden des Landkreises Oldenburg innerhalb des Ordnungsraumes sind gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm so weiterzuentwickeln, daß sie auch künftig ihre Entlastungsfunktion für die benachbarten Oberzentren Oldenburg und Bremen als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erfüllen können.

Darüber hinaus werden für den Ort Ganderkesee als Grundzentrum die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und **Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten** festgelegt.

Weiterhin stellt das Regionale Raumordnungsprogramm in der zeichnerischen Darstellung den Bahnhof in Ganderkesee mit Funktionen für den ÖPNV oder übrige Verkehrsformen dar.

Die Ortslage Ganderkesee wird im Regionalen Raumordnungsprogramm von den Darstellungen als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft und die Erholung ausgenommen. Lediglich die westlich der „Westtangente“ gelegenen Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der o. g. Vorsorgegebiete, wobei diese Darstellung auf Grund des dort befindlichen hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotential erfolgte.

Mit den Festsetzungen von Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und eingeschränkten Industriegebieten wird den Zielen der Raumordnung, in diesem Fall der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, entsprochen. Somit geht die vorliegende Planung konform mit den Zielen der Raumordnung.

1.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee beinhaltet zwischenzeitlich 62 Änderungen. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 werden Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt, wobei die im Plangebiet dargestellte Waldfläche heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist.

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Bereiche werden entsprechend der Realnutzung im geltenden Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

- im Norden als Gewerbegebiet (GE) und als Wohnbauflächen (W),
- im Osten als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft,
- im Südosten als Industriegebiet (GI),
- im Süden als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie als gewerbliche Bauflächen (G),
- im Südwesten als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie als Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, als Flächen für die Landwirtschaft und als Flächen für die Forstwirtschaft.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Gewerbegebiet-Westtangente“ erfolgt die 63. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Ganderkesee.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Gemeinde Ganderkesee besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Diese Nachfrage resultiert aus der Ansiedlungsabsicht neuer Gewerbebetriebe sowie aus den Bestrebungen ortsansässiger Unternehmen ihre Firmensitze bzw. ihre Betriebsstätten umzuverlegen bzw. zu erweitern.

Der Gemeinde Ganderkesee liegen inzwischen zahlreiche konkrete Anfragen nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlichster Größe sowie nach umfangreichen Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 vor. Außerhalb des vorliegenden Plangebietes stehen derzeit in Ganderkesee keine gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung.

Zur Abschätzung der gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde Ganderkesee hat die Gemeinde vorab von dem Forschungsinstitut Region und Umwelt an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg GmbH, „FORUM“, eine Untersuchung über die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Ganderkesee erstellen lassen.

Aufgabe der Untersuchung war es unter anderem zu klären, welche Art von Unternehmen als Ansiedlungspotential für Ganderkesee anzusprechen sind und welcher Standort für eine Gewerbeentwicklung am sinnvollsten zu entwickeln ist.

„FORUM“ kommt in seiner Kurzfassung zu folgender Schlußfolgerung:

Aus der Bestandsentwicklung innerhalb der Gemeinde, aus der Region und – im geringen Umfang - auch aus Delmenhorst sind in den nächsten Jahren Nachfragen nach Gewerbeflächen zu erwarten. Die prognostizierte Nachfrage betrifft alle Branchen des produzierenden Gewerbes.

Im Bereich der Dienstleistungen wird es zwar keinen Ansiedlungsdruck geben, der Gemeinde Ganderkesee ist jedoch eine aktive Dienstleistungspolitik unter mittelfristiger Wirksamkeit zu empfehlen: Dienstleistungen sollen angesiedelt werden, um eine die Beschäftigung stabilisierende Wirtschaftsstruktur zu etablieren.

In der Gemeinde Ganderkesee sind derzeit zwei Standorte vorhanden, an denen Gewerbeansiedlungen in relevantem Umfang umgesetzt werden könnten. Es handelt sich hier zum einen um einen Standort in Gruppenbühen in unmittelbarer Nachbarschaft der A 28 Anschlußstelle sowie um den Standort „Westtangente“ in Ganderkesee. An dem Standort Buschhagen sind keine gewerblichen Bauflächen vorhanden, die für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Laut Potentialstudie des Forschungsinstitutes „FORUM“ hat der Standort in Gruppenbühen außer der guten Verkehrsanbindung keine weiteren Potentiale anzubieten. Es sind kaum Anbindungsmöglichkeiten an die örtlichen Strukturen vorhanden. Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben ist dieser Standort gemäß Potentialstudie nicht geeignet. Es wären somit weitere Flächen für die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung zu stellen, was aus gutachterlicher Sicht nicht zu empfehlen ist.

Der Standort „Westtangente“ hingegen stellt laut Potentialstudie sowohl für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe als auch für das Dienstleistungsgewerbe einen geeigneten Standort da. Unter anderem werden als Standortvorteile die relative Nähe zum Ortskern und zum Verkehrslandeplatz Ganderkesee und damit auch zu einer (entwicklungsfähigen) Freizeitinfrastruktur sowie die hervorragenden Verkehrsanbindungen angeführt (Alleinstellungsmerkmale).

Darüber hinaus spricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184, daß hiermit die bereits im Westen der Ortschaft Ganderkesee vorhandene Konzentration gewerblicher Bauflächen sinnvoll ergänzt wird und damit keine bisher gewerblich unbelasteten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Auch die relative Größe des Plangebietes ist sinnvoll, da hiermit mittelfristig in einem zusammenhängenden Gebiet dem Nachfragedruck nach gewerblichen Bauflächen entsprochen werden kann.

Durch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan wird darüber hinaus erreicht, daß es durch die vorgenommene Gliederung der einzelnen Bauflächen zu einer sinnvollen Verknüpfung zwischen den nördlich vorhandenen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieb und den südlich vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten kommt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird mit entsprechenden Festsetzungen und der dadurch vorgenommenen Gliederung der einzelnen Baugebiete erreicht, daß die umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen nicht mit unzulässigen Immissionen beeinträchtigt werden (s. textliche Festsetzungen und Schallgutachten).

Durch eine Reduzierung der Ausnutzungsziffern (z. B. Überschreitung der GRZ gem. BauNVO) in den Baugebieten und umfangreichen Festsetzungen bezüglich Natur und Landschaft werden ebenfalls die Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Naturraum minimiert (s. textliche Festsetzungen).

Aus den oben genannten Gründen beabsichtigt die Gemeinde Ganderkesee, entsprechend der Bedarfssituation gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Ziel ist es weiterhin, neben dem produzierenden Gewerbe, auch den Dienstleistungssektor zu stärken. Aus diesem Grund, und um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen, die für Ganderkesee u. a. die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten vorsieht, werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 184 am Standort „Westtangente“ Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt.

Ansiedlungs- und umsiedlungswilligen Gewerbebetrieben soll hiermit eine Ansiedlungsmöglichkeit geboten und zugleich die Abwanderung von Gewerbebetrieben verhindert werden.

Entsprechend den Empfehlungen der Potentialstudie beabsichtigt die Gemeinde das südliche Plangebiet für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorzuhalten. Das Dienstleistungsgewerbe soll zukünftig im nördlichen Bereich des Plangebietes seinen Standort finden.

Da der Verkehrslandeplatz Ganderkesee u. a. einen wichtigen Standortfaktor für den geplanten Dienstleistungspark darstellt, plant die Gemeinde Ganderkesee langfristig eine Verknüpfung des Verkehrslandeplatzes mit den hier geplanten gewerblichen Bauflächen.

Analog der o. g. Planungsabsichten erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 mit den konkreten Zielen:

- Gewerbegebiete (GE),
- eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_E),
- eingeschränkte Industriegebiete (GI_E),
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft,
- Wasserflächen,

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Verkehrsflächen und
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

festzusetzen.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiete (GE)

Entsprechend des erhöhten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen und dem daraus resultierenden Planungsziel der Gemeinde Gewerbegebietsflächen anzubieten, werden östlich der Planstraße A im Südosten und Süden (östlich der Planstraße C) des Plangebietes Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in verkehrsgünstiger und nutzungsstrukturell geeigneter Lage sowie im Zusammenhang mit den südlich und südöstlich des Plangebietes bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, so daß u. a. den hier bereits vorhandenen Betrieben auch Erweiterungsmöglichkeiten angeboten werden können. Damit wird das lokale Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Ortschaft „Ganderkesee“ berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung zielgerichteter Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes und zum Schutz umliegender Strukturen werden gemäß § 1 (4) BauNVO für die unterschiedlichen Gewerbegebiete 1-4 Nutzungseinschränkungen festgesetzt, die die Baugebiete entsprechend der planerischen Zielvorstellung der Gemeinde gliedern (In diesen Bereichen sollen hauptsächlich Gewerbebetriebe des produzierenden Sektors einen Standort finden).

Zur nutzungsstrukturellen Anpassung des Gewerbegebietes an die umliegenden Bereiche, aber auch hinsichtlich des gefaßten Planungsziel, ist das betriebsbezogene Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dieses gilt sowohl für die Gewerbegebiete 1-4 als auch für die eingeschränkten Gewerbegebiete 1-7 und die eingeschränkten Industriegebiete 1-2.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1, 3 und 4 sind Gewerbebetriebe der folgenden Art, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Tankstellen sind ebenfalls für das GE 2 nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1 – 4 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Der Ausschluß von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung, z. B. aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommens in den Abendstunden, zu vermeiden. Zudem hat die Ansied-

lung von Vergnügungsstätten auch negative Einflüsse mit wohngebietsstrukturschädigenden Ausstrahlungen zur Folge. Ebenso könnte der Ortsrand von Ganderkesee durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden. Um Tankstellen aber nicht vollständig im Plangebiet auszuschließen, sind diese Anlagen lediglich in den eingeschränkten Industriegebieten 1 und 2 (GI_E1, GI_E2) zulässig (verkehrsgünstige Lage an der „Westtangente“). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aus stadtplanerischen Gesichtspunkten günstiger auf Flächen zu realisieren, die dichter am Ortszentrum bzw. in Wohngebieten liegen. Darüber hinaus soll das für Ganderkesee dringend erforderliche neu zu schaffende gewerbliche Bauflächenpotential nicht durch außergerwerbliche Nutzungen reduziert werden.

Der Ausschluß von Gewerbebetrieben die umfangreiche Flächen benötigen (Speditionen, Lagerhäuser und Lagerplätze) wird vorgenommen, um entsprechend der zahlreichen Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Ganderkesee eine Vielzahl von Betriebsstandorten innerhalb des Plangebiet zu ermöglichen. Darüber hinaus ist die Gemeinde der Ansicht, daß die zahlreichen Standortvorteile die das „Gewerbegebiete Westtangente“ bietet, durch die o. g. Betriebe nur unzureichend ausgenutzt werden würden und deshalb diese Flächen eher höherwertigem produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollten (dies gilt ebenfalls für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete).

- eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_E)

Die eingeschränkten Gewerbegebiete 1-7 werden ebenfalls auf Grund eines erheblichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Ganderkesee im nördlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in verkehrsgünstiger und nutzungsstrukturell geeigneter Lage sowie im Zusammenhang (bezüglich der GE_E1-5) mit bereits vorhandenen Gewerbebetrieben (u. a. aus dem Dienstleistungssektor). Damit wird das lokale Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Ortschaft „Ganderkesee“ berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung zielgerichteter Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes (in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-5 sollen Betriebe aus dem Dienstleistungssektor einen Standort finden) und zum Schutz vorhandener Strukturen werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) soll hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung einen verträglichen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten und zur offenen Landschaft ermöglichen.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete 1-7 sind Gewerbebetriebe der folgenden Art, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete 1-7 sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Darüber hinaus sind nur solche Betriebe, Betriebsarten und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Der Ausschluß von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird aus vorgenannten Gründen vorgenommen, um Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung, z. B. aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommens in den Abendstunden, zu vermeiden. Zudem hat die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch negative Einflüsse

se mit wohngebietsstrukturschädigenden Ausstrahlungen zur Folge. Ebenso könnte der Ortsrand von Ganderkesee durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden. Um Tankstellen aber nicht vollständig im Plangebiet auszuschließen, sind diese Anlagen lediglich im eingeschränkten Industriegebiet 1 und 2 (Gl_E 1, Gl_E 2) zulässig (verkehrsgünstige Lage an der „Westtangente“). Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aus stadtplanerischen Gesichtspunkten günstiger auf Flächen zu realisieren, die dichter am Ortszentrum bzw. in Wohngebieten liegen. Darüber hinaus soll das für Ganderkesee dringend erforderliche neu zu schaffende gewerbliche Bauflächenpotential nicht durch außergewerbliche Nutzungen reduziert werden. Anlagen für kulturelle Zwecke sollen in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden, da in dem angestrebten Dienstleistungsbereich im Norden des Plangebietes auch kulturelle Anlagen eine sinnvolle Ergänzung dieser Gewerbeflächen darstellen können.

Mit den getroffenen Festsetzungen und Einschränkungen werden im direkten Übergangsbereich zu der angrenzenden Wohnbebauung Gewerbegebiete entwickelt, die bezüglich der zulässigen Strukturen und der zulässigen Emissionen Mischgebietscharakter annehmen. Mit dieser Festsetzungsform wird konkret auf die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Flächen (Wohngebiete) und auf die nutzungsstrukturelle Anpassung eingegangen.

- eingeschränkte Industriegebiete (Gl_E)

Die eingeschränkten Industriegebiete 1 und 2 werden auf Grund des erheblichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Ganderkesee im westlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in verkehrsgünstiger und nutzungsstrukturell geeigneter Lage sowie im Zusammenhang mit einem bereits vorhandenen Gewerbebetrieb. Damit wird das lokale Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Ortschaft „Ganderkesee“ berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung zielgerichteter Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes (in den eingeschränkten Industriegebieten 1-2 sollen Betriebe aus dem produzierenden Sektor einen Standort finden) und zum Schutz vorhandener Strukturen werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Die Festsetzung als eingeschränkte Industriegebiete (Gl_E) soll hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung einen verträglichen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft sowie zu der in relativer Nähe befindlichen Wohnbebauung ermöglichen.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete 1 und 2 (Gl_E 1, Gl_E 2) sind Gewerbebetriebe der folgenden Art, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze (gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind für die eingeschränkten Industriegebiete 1 und 2 (Gl_E 1, Gl_E 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Darüber hinaus sind nur solche Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.

Der Ausschluß von Gewerbebetrieben die umfangreiche Flächen benötigen (Speditionen, Lagerhäuser und Lagerplätze) wird vorgenommen, um entsprechend der zahlreichen Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken in der Gemeinde Ganderkesee eine Vielzahl von Betriebsstandorten innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Darüber hinaus ist die Gemeinde der Ansicht, daß die zahlreichen Standort-

vorteile die das „Gewerbegebiete Westtangente“ bietet durch die o. g. Betriebe nur unzureichend ausgenutzt werden würden und deshalb diese Flächen eher höherwertigem produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollten (dies gilt ebenfalls für die festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiete).

Mit den getroffenen Festsetzungen und Einschränkungen werden im direkten Übergangsbereich zu in der Nähe vorhandener Wohnbebauung Industriegebiete entwickelt, die bezüglich der zulässigen Strukturen und der zulässigen Emissionen Gewerbegebietscharakter annehmen. Mit dieser Festsetzungsform wird konkret auf die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Flächen (Wohngebiete, freie Landschaft) und auf die nutzungsstrukturelle Anpassung eingegangen.

Die o. g. Festsetzungen entsprechen den Darstellungen der gleichzeitig durchgeführten 63. Flächennutzungsplanänderung.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete 1-7 (GE_E 1 - GE_E 7) wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bestimmt. Dabei darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bei den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_E 1, GE_E 3, GE_E 4, GE_E 6 und GE_E 7 um bis zu 10 von Hundert (10 %) und bei den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_E 2 und GE_E 5 um bis zu 20 von Hundert (20 %) überschritten werden.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1-4 (GE 1-4) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 bestimmt. Hier darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 10 von Hundert (10 %) überschritten werden.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete 1-2 (GE_I 1-2) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 bestimmt. Hier darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 30 von Hundert (30 %) überschritten werden.

Durch die o. g. Festsetzungen der GRZ und entsprechender Überschreitungsmöglichkeiten wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO in keinem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 184 überschritten. Gleichwohl wird eine hohe Ausnutzung der Bauflächen sowie die damit verbundene Wirtschaftlichkeit für die geplanten Gewerbegrundstücke gewährleistet. Darüber hinaus wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine städtebaulichen Annäherung an die umliegenden Strukturen geschaffen.

Um im Plangebiet eine konkrete Höhenentwicklung der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die umliegende freie Landschaft, die gewachsene Ortsstruktur sowie den Anflugkorridor zum Verkehrslandeplatz Ganderkesee zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan die maximalen Höhen baulicher Anlagen (GH) festgesetzt. In Abhängigkeit von konkreten Höhenvorgaben durch den Anflugkorridor des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee werden dabei für die eingeschränkten Gewerbegebiete 1, 2 und 5 maximal 8 m und für die eingeschränkten Gewerbegebiete 3, 4, 6 und 7 maximal 9 m als Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Bei den eingeschränkten Gewerbegebieten 6 und 7 ist dabei die angrenzende offene Landschaft

der Grund für die Begrenzung der max. Höhen baulicher Anlagen auf 9 m. Weiterhin werden für die Gewerbegebiete 1, 3 und 4 maximal 10 m für das eingeschränkte Industriegebiet 1 maximal 11 m und für das eingeschränkte Industriegebiet 2 und das Gewerbegebiet 2 maximal 14 m als Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Höhengliederung begründet sich durch die unterschiedliche Lage dieser Baugebiete zu schützenswerten Strukturen (Wohnbauflächen, offene Landschaft) sowie durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB), Baugrenzen

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete 1-5 (GE_E 1-GE_E 5) wird die Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich an der umgebenden nördlich vorhandenen Bebauung sowie an der planerischen Zielsetzung (Schaffung eines Dienstleistungsparks im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs). Innerhalb der übrigen Bereiche des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen ohne Längenbegrenzung zulässig, darüber hinaus gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft halten die Baugrenzen Abstände zwischen 5 m und 10 m ein. Dieser Abstand ist notwendig, um diese Bereiche, die auch als Kompensationsmaßnahmen für die zulässigen Eingriffe angerechnet werden, vor zu dicht heranrückender Versiegelung zu schützen und um zusammen mit den o. g. Maßnahmen- und Pflanzflächen einen hinreichenden Abstand zu den umliegenden schützenswerten Strukturen (offen Landschaft, Wald) einzuhalten (Pufferzone zwischen „Grünflächen“ und Bauflächen).

Zu den Planstraßen und den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen bzw. die Baulinien Abstände zwischen 3 m und 20 m ein.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Dienstleistungsbereich) beträgt der Abstand zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und der Planstraße B bzw. des Fuß- und Radweges 3 m. Hierdurch soll erreicht werden, daß durch die an die Planstraße heranrückende Bebauung ein Straßenraum (Raumbildung) und daß durch die Festsetzung einer Baulinie in der Mitte dieses Planbereiches eine Platzsituation entsteht. Damit soll u. a. die gewünschte städtebauliche Aufwertung dieses nördlichen Planbereiches erzielt werden. Das städtebauliche Instrument der Baulinie wird hier aus den o. g. Gründen zwar festgesetzt, allerdings dürfen ausnahmsweise Gebäude und Gebäudeteile auf bis zu einem Drittel der Seitenlänge, die der Baulinie zugewandt ist um max. 2,00 m hinter die Baulinie zurücktreten.

Im südlichen Plangebiet werden Abstände zwischen 5 m und 10 m zu den Planstraßen A und C eingehalten. Hier soll vor allem im Bereich der Planstraße A ein zu massives Heranrücken von Gebäuden an den Straßenkörper verhindert werden.

Im südlichen Geltungsbereich angrenzend zur Kreisstraße 232 („Dehlthuner Straße“) wird westlich der Einmündung der Westtangente der notwendige Abstand von 20,0 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der „Dehlthuner Straße“ (K 232) festgesetzt (Bauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD), gem. NStrG). Östlich des Einmündungsbereiches der Westtangente (innerhalb der OD) wird ein Abstand zwischen Baugrenze und „Dehlthuner Straße“ von 20 - 10 m gewählt. Damit werden auch im äußersten südöstlichen Planbereich hinreichende Baumöglichkeiten geschaffen. Der Abstand der Baugrenzen zur „Westtangente“ beträgt 8 - 10 m, wobei in den Bereichen nördlich der Straße „An der Loge“ sowie im südwestlichen Planbereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der „Westtangente“ noch ein 3 m breiter Pflanzstreifen liegt. Damit wird ein ausreichender Sicherheitsabstand zu der Verkehrsfläche der „Westtangente“ und eine hinreichende Pufferzone zur angrenzenden offenen Landschaft gewährleistet.

Durch die Darstellung der Baugrenzen erfolgt eine Unterteilung der Baugebiete in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im straßenseitigen Bereich Garagen und offene Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein geordneter Straßenraumbereich erzielt werden, der sonst durch Garagen gestört werden könnte. Des weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Möglichkeit zu begrünen.

3.3 Straßenverkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden zu Erschließung der jeweiligen Baugebiete Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A-C) festgesetzt.

Die Haupteerschließung des gesamten Plangebietes erfolgt durch eine Erschließungsstraße, die von der „Westtangente“ aus in die Mitte des Plangebietes führt (gegenüber der Einmündung der „Otto-Lilienthal-Straße“ in die „Westtangente“). Nach ca. 80 m im Plangebiet erfolgt eine Abzweigung von dieser Erschließungsstraße aus in Richtung Norden (Planstraße B) und nach ca. 110 m knickt diese Erschließungsstraße in Richtung Süden ab (Planstraße A). Alle Planstraßen im Geltungsbereich werden in einer Breite von 12,00 m festgesetzt. Die Planstraße A endet in einer Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von $r = 14,00$ m. Diese Ausbaubreiten sind auch hinreichend für Lastkraftfahrzeuge mit Anhänger bemessen.

Die nördlich verlaufende Planstraße B bildet in der Mitte dieses Bereiches ein Oval, welches eine Maßnahmenfläche, ein Regenrückhaltebecken und Aufenthaltsbereiche umschließt. Im Bereich dieses Ovals wird die Straßenbreite auf 6,00 m reduziert, was dadurch möglich wird, daß hier ein Einbahnverkehr geplant ist. Dieser Mittelpunkt des nördlichen Geltungsbereiches wird in Ost-West-Richtung von einem 3,00 m breiten Fuß- und Radweg gekreuzt, der westlich an die „Westtangente“ anschließt und östlich am Plangebietsrand endet. Zukünftig ist hier der Anschluß dieses Fuß- und Radweges an den „Stettiner Weg“ geplant. Im Norden schließt die Planstraße B an die „Westtangente“ an.

Der Südwesten des Geltungsbereiches wird durch eine Stichstraße (Planstraße C) erschlossen, die in Höhe der Straße „An der Loge“ auf die „Westtangente“ aufmündet und an deren Ende eine Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von $r = 14,00$ m festgesetzt ist. Diese Wendeanlage ist über einen südlich verlaufenden 3 m breiten Fuß- und Radweg mit der „Dehlthuner Straße“ (K 232) verbunden.

Der bereits vorhandene Gewerbebetrieb im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird von der „Dehlthuner Straße“ (K 232) aus erschlossen, die in diesem Bereich gelegenen Wohnhäuser über die vorhandene Straße „An der Loge“. Diese Straße soll keine weiteren Erschließungsfunktionen für gewerbliche Bauflächen erhalten.

Der südöstlich gelegene Planbereich wird neben einer Erschließung durch die Wendeanlage der Planstraße A durch eine 12 m breite Zufahrt, die direkt an die Güterstraße angebunden ist erschlossen.

Um den Einmündungsbereich der Planstraßen A verkehrssicher zu gestalten, wird neben der Anlage von Sichtdreiecken (s.u.) der südöstliche und nordöstliche Fahrbahnrand der „Westtangente“ aufgeweitet, um in diesem Bereich möglicherweise eine Abbiegespur einzurichten. Darüber hinaus ist im Bereich der Einmündung der „Otto-Lilienthal- Straße“ der Geltungsbereich erweitert worden, um hier die mögliche Anlage eines Kreisverkehrs planerisch vorzubereiten.

Entlang der „Westtangente“ und im östlichen Bereich der Straße „An der Loge“ werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um Ein- oder Ausfahrtsbereiche direkt an die „Westtangente“ bzw. „An der Loge“ zu verhindern. An der „Westtangente“ würden Ein- und Ausfahrten den Verkehrsfluß auf dieser Straße zu sehr beeinträchtigen und damit die Funktion dieser Straße als Umgehungsstraße behindern. Im östlichen Bereich der Straße „An der Loge“ sind Ein- und Ausfahrten nicht erwünscht, da die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen bereits von der Güterstraße bzw. der Planstraße A erschlossen werden und dieser Bereich durch erhaltenswerte Baumbestände geprägt ist.

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist ferner darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite dargestellt werden. Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Ausbauplanung vorbehalten bleibt.

Unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist es jedoch sinnvoll grünordnerische und ökologische Festsetzungen für diesen Bereich (Verkehrsfläche) zu treffen. Aus diesem Grund ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je angefangener 200 m² versiegelter Verkehrsfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen (s. textliche Festsetzung Nr. 13).

3.3.1 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Zur südwestlichen Anbindung des Plangebietes über die Planstraße C an die angrenzende K 232 („Dehlthuner Straße“) sowie zur Verbindung des nördlichen Geltungsbereiches mit der „Westtangente“ und dem „Stettiner Weg“ werden Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ festgesetzt. Die Breite dieser festgesetzten Wege beträgt 3,00 m.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen bedarfsgerecht und im ausreichenden Maße Rechnung getragen werden.

3.3.3 Sichtdreiecke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Planstraßen A-C zur „Westtangente“ Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Dabei wird für die „Westtangente“ von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ausgegangen, da im Rahmen der Realisierung des Gewerbegebietes Westtangente die Gemeinde aufgrund der neu hinzukommenden Knotenpunkte an der Westtangente eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 70 km/h im Bereich der Gemeindestraße Westtangente vornehmen wird, um auch weiterhin die Verkehrssicherheit auf dieser Gemeindestraße gewährleisten zu können. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Straßen (RAS-K) erfolgt damit die Festsetzung von Sichtdreiecken für eine Annäherungssicht mit einer Schenkellänge von 110,0 m und einer Höhe (bezogen auf die Dreiecksfigur) von 3,0 m. Für den Einmündungsbereich der „Westtangente“ in

die Kreisstraße 232 („Dehlthuner Straße“) ist ebenfalls ein Sichtdreieck mit gleichen Schenkellängen zu berücksichtigen.

Um die Verkehrssicherheit in den Einmündungsbereichen der Planstraßen bzw. der „Westtangente“ in die „Dehlthuner Straße“ nicht zu gefährden, sind die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen, etc.) freizuhalten. Dieses bezieht sich insbesondere auch auf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Teilbereichen der Sichtdreiecke.

3.4 Wasserflächen (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im Norden des Plangebietes befindet sich auf der Wegeparzelle des „Stettiner Weges“ ein geschützter Landschaftsbestandteil (LB-OL-223), dessen größter Teil sich auf dem nördlich gelegenen Flurstück (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet. Dieser geschützte Landschaftsbestandteil umfaßt eine Gehölzflur (Wald) sowie ein Gewässer (sog. Kummerschlatt), daß sich teilweise im Süden außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils befindet. Dieses innerhalb des Plangebietes gelegene Gewässer wird als Wasserfläche festgesetzt.

3.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Bebauungsplan werden zur Eingrünung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete, zur Einbindung in die umliegenden Landschaftsstrukturen sowie zur Gestaltung des Ortsrandes entlang der „Westtangente“, der Straße „An der Loge“, der Planstraße A, des nördlich gelegenen Fuß- und Radweges und der „Dehlthuner Straße“ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Entlang der „Westtangente“ in den Anpflanzflächen mit der Kennzeichnung A sind dabei in den Lücken der bereits vorhandenen Straßenbäume Stieleichen (*Quercus robur*) anzupflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume darf einen Stammumfang von 18 - 20 cm in 1,0 m Stammhöhe (4 x verpflanzt) nicht unterschreiten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). In diesem Bereich erfüllen die Anpflanzflächen die Funktion der Eingrünung des Plangebietes in die umliegenden Landschaftsstrukturen. In den übrigen Anpflanzflächen mit der Kennzeichnung B sind ebenfalls Stieleichen (*Quercus robur*) in einem Abstand von 12,50 m anzupflanzen. Diese Flächen dürfen für notwendige Zufahrten bis zu einer Länge von maximal 10 m unterbrochen werden.

Um darüber hinaus eine Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen auch im Plangebiet fortzusetzen, und um die Bedingungen für Fauna und Flora im stark versiegelten Plangebiet zu verbessern werden folgende Festsetzungen getroffen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauernd zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume gelten hierbei Stieleiche, Eberesche und Winter-Linde.

Weiterhin ist je angefangener 200 m² versiegelter Baugrundstücksfläche (ausgenommen der Stellplatzflächen) ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Als Mindestanforderungen der Qualität für die Bäume sind leichte Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze gelten Feldahorn, Weißdom, Rotdorn, Esche, Eberesche, Winter-Linde, Apfeldorn.

Um auch die Fassaden der zukünftigen Gewerbebauten mit in das Grünkonzept einzubinden, werden im Plangebiet die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 m² Grundfläche zu mindestens 1/3 dauerhaft begrünt (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Als Pflanzmaterial sind folgende Arten zulässig:

Strahlengriffel	(Actinidia arg.)	Anemonenwaldrebe	(Clematis m. rub.)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)	Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Jelängerjelißer	(Lonicera caprif.)	Knöterich	(Polygonum sub.)
Glycine, Blauregen	(Wisteria sinensis)		
Selbstklimm. Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“)		
Selbstklimm. Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“)		

3.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plangebiet vorhandenen landschaftsbildprägenden Laubbäume werden ab einem Stammumfang von 1,20 m (= Durchmesser von ca. 38 cm), gemessen in 1 m über Geländeoberfläche als zu erhaltend festgesetzt. Bei Abgang ist an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB). Diese festgesetzten Bäume befinden sich im Bereich der Straße „An der Loge“, im Einmündungsbereich der Planstraße A sowie vereinzelt im nördlichen Geltungsbereich. Darüber hinaus eine bereits vorhandene kleine Fläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Ausgleichsfläche für den B-Plan 148 „Gewerbegebiet Westtangente“).

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden unterschiedliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dieser Flächen erfolgt aufgrund der Aussagen des Kapitels Natur und Landschaft (s. Anhang) des vorliegenden Bebauungsplanes und dient zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, welche durch die Realisierung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden. Darüber hinaus sollen die unterschiedlichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen den östlichen und südwestlichen Geltungsbereichsrand eingrünen und das Plangebiet in die anschließende offene Landschaft harmonisch einfügen. Weiterhin sollen die festgesetzten Maßnahmenflächen eine grünordnerische Zäsur zwischen dem nördlichen (Dienstleistungsbereich) und südlichen Teil (produzierendes Gewerbe) des Geltungsbereiches herstellen, einen Pufferbereich zu dem im Norden des Plangebietes vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteils (LB-OL-223) herstellen und grünordnerisch den nördlich gelegenen Platzbereich gestalten.

Im einzelnen werden folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf den Maßnahmenflächen mit der Kennzeichnung A ist zur offenen Landschaft hin eine Wallhecke mit folgenden Maßen anzulegen: Wallfuß = 2,50 m, Wallhöhe = 1,20 m, Wallkrone = 1,00 m. Der Wall ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Weiterhin ist ein Wald mit einem allseitigen, stufenförmigen Aufbau (Waldsaum) anzulegen und zu entwickeln. Für die Anpflanzung des Waldbereiches sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wobei im Waldsaumbereich nur niedrigwüchsige Straucharten zulässig sind. Zum Plangebiet hin ist eine 2,50 m breite Wurzelschutzzone mit Versicke-

rungrsmulde anzulegen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Als standorttypische Laubgehölze gelten:

Sand-Birke	(Betula verucosa)	Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Winter-Linde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europea)
Wald-Kiefer	(Pinus sylvestris)	Stechpalme	(Ilex apufolium)
Stieleiche	(Quercus robur)	Hundsrose	(Rosa canina)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Brombeere	(Rubus fruticosus)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Felsenbirne	(Amelanchier canadensis)		
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)		

Auf den Maßnahmenflächen mit der Kennzeichnung B ist zur offenen Landschaft hin eine 2,50 m breite Wurzelschutzzone mit Versickerungsmulde anzulegen. Weiterhin ist eine Wallhecke mit folgenden Maßen anzulegen: Wallfuß = 2,50 m, Wallhöhe = 1,20 m, Wallkrone = 1,00 m. Der Wall ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Zum Plangebiet hin ist ein Wald mit einem allseitigen, stufenförmigen Aufbau (Waldsaum) sowie eine Abstandsfläche in einer Breite von 2,50 m anzulegen und zu entwickeln. Für die Anpflanzung des Waldbereiches sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wobei im Waldsaumbereich nur niedrigwüchsige Straucharten zulässig sind. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Als zulässige Laubgehölze gelten die Arten, die in der textlichen Festsetzung Nr. 17 genannt sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Maßnahmenflächen mit der Kennzeichnung C sollen als extensive Wiese entwickelt werden. Das Ausbringen von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen nur einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober gemäht werden. Innerhalb der Fläche ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken ohne Grundwasseranschluß und ohne Versiegelung zulässig. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1 : 3 ausgebildet werden. Innerhalb dieser Fläche sind eine Holzbrücke, gestaltete Aufenthaltsbereiche und Anpflanzungen (Pflanzliste entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 17) zulässig. Fuß- und Radwege sind in einer maximalen Breite von 2,00 m nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Mulchschichten etc. zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). In dieser Maßnahmenfläche C werden grünordnerische Festsetzungen für den nördlich gelegenen Platzbereich getroffen.

Auf der Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung D ist ein Wald mit einem allseitigen, stufenförmigen Aufbau (Waldsaum) zu entwickeln. Für die Anpflanzung des Waldbereiches sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wobei im Waldsaumbereich nur niedrigwüchsige Straucharten zulässig sind. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Als zulässige Laubgehölze gelten die Arten, die in der textlichen Festsetzung Nr. 17 genannt sind. Fuß- und Radwege sind in einer maximalen Breite von 2,00 m nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Mulchschichten etc. zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Maßnahmenfläche mit der Kennzeichnung E ist als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Eine einjährige Mahd, nicht vor dem 1. Oktober ist zulässig. Fuß- und Radwege

sind in einer maximalen Breite von 2,00 m nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Mulchschichten etc. zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4 VER- UND ENTSORGUNG

- Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

- Abwasserversorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Abwässer wird zusammen mit den übrigen in Ganderkesee anfallenden Schmutz- und Abwässer - nach Zwischenspeicherung in der ehemaligen Kläranlage von Ganderkesee - über die Einleitung in die Kläranlage Delmenhorst erfolgen. Die in der Einleitungserlaubnis festgeschriebenen Mengen werden derzeit nicht ausgenutzt, so daß ausreichend Kapazitäten vorhanden sind.

- Oberflächenentwässerung

Das im Planbereich anfallende Regenwasser wird entsprechend dem parallel zum verbindlichen Bauleitplan erstellten Oberflächenentwässerungsplan entwässert. In diesem speziell für das vorliegenden Plangebiet erstellten Oberflächenentwässerungsplan werden die Belange der Wasserwirtschaft abschließend beurteilt. Entsprechend der Oberflächenentwässerungsplanung sind außerhalb des Plangebietes zusätzliche Gräben und Maßnahmen für die Wasserrückhaltung (Regenrückhaltebecken) vorgesehen.

- Brandschutz

Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz müssen erforderliche Wasserentnahmestellen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von weniger als 150 m zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Ausbauplanung für die Erschließungswege werden in Absprache mit dem Landkreis und der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr die notwendigen Wasserentnahmestellen festgelegt.

- Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.

- Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die EWE AG.

- Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Erzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Telekommunikationsanbieter.

4.1 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen wurden im Landkreis Oldenburg 110 Altablagerungen erfaßt. Für diese Altablagerungen sind formale Erstbewertungen sowie gezielte Nachermittlungen durchgeführt worden. Nach

Rücklauf durch die Landesarbeitsgruppe Altlasten ist eine Prioritätenliste erstellt worden. Aufgrund dessen wurden für 6 Altablagerungen Gefährdungsabschätzungen erstellt, da dort eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit z. B. durch Verschmutzungen des Bodens und des Grundwassers nicht auszuschließen waren.

Hinweise auf Altlasten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 oder in der näheren Umgebung liegen nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5 NATUR UND LANDSCHAFT

Dieses Kapitel wird in der Anlage dieser Begründung unter der Bezeichnung „Natur und Landschaft“ vollständig abgearbeitet. Neben der Bestandsaufnahme, der Bewertung und der Eingriffsbilanzierung wird vor allem auch der notwendige Nachweis (mit Flurstücksbezeichnung, Größe und Maßnahme) der außerhalb des Plangebietes gelegenen Kompensationsflächen erbracht. Diese Anlage „Natur und Landschaft“ ist somit integraler Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 184 „Gewerbegebiet Westtangente“.

6 UMWELTEINWIRKUNGEN

6.1 Lärmimmissionen

Mit dem in der Anlage vollständig beigefügten schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 184 sollen Aussagen zur Immissionsbelastung schutzbedürftiger Bauflächen in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes gemacht werden. Dabei ist die Geräusch-Vorbelastung durch bereits vorhandene oder planungsrechtlich abgesicherte Gewerbe- und Industrieflächen nördlich und südöstlich des Plangebietes, zu berücksichtigen. Es soll dabei untersucht werden, ob und ggf. in welchem Umfang Emissionsbeschränkungen i. V. mit einer Gliederung des geplanten Gewerbegebietes erforderlich werden.

Neben den oben bereits genannten Vorbelastungen durch vorhandene Gewerbe- und Industrieflächen wurden in einem weiteren Schritt mögliche gewerbliche Erweiterungsflächen im Bereich der „Otto-Lilienthal-Straße“ sowie eine mögliche Weiterentwicklung von Wohnbauflächen südlich der Straße „Kleiner Esch“ in die schalltechnische Untersuchung mit einbezogen.

In Verbindung mit dem geplanten „Gewerbegebiet Westtangente“ sollen zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Erschließungsstraßen mit Anbindung an die „Westtangente“ geschaffen werden. Die damit erforderlichen Straßenbaumaßnahmen sind im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung entsprechend den Regelungen der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) dahingehend zu prüfen, ob durch die künftig zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen eine Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte nach § 2 dieser Rechtsverordnung eintreten können oder ob die derzeitige Verkehrslärmbelastung i. V. mit einem „erheblichen baulichen Eingriff“ „wesentlich geändert“ wird.

Nach der Auswertung verschiedener Berechnungsmodelle (die Modelle 0, I, II, I*, II* sind ausführlich im schalltechnischen Gutachten dargestellt, s. Anlage) unter Berücksichtigung der o. g. Prämissen (Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen gewerblicher Bauflächen im Bereich der „Otto-Lilienthal-Straße“ und Weiterentwick-

lung von Wohnbauflächen südlich der Straße „Kleiner Esch“) werden in der Beurteilung des vorgesehenen Bebauungsplanes folgende Aussagen gemacht: „Aus den vorliegenden Rechenergebnissen ist ersichtlich, daß bei Ansatz der in den Tabellen 6 und 7 (Seite 12) aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die einzelnen Teilflächen (\Rightarrow Modell I* und II*) sichergestellt werden kann, daß die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet die Anhaltswerte für die städtebauliche Planung (vgl. Beiblatt 1 zur DIN 18005) um 6 dB(A) unterschreitet. In diesem Fall kann ein relevanter Immissionsbeitrag zum Erreichen des Orientierungswertes in beiden Beurteilungszeiten (vgl. Tabellen 18 und 19) durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet ausgeschlossen werden.

Bezüglich der zu erwartenden Straßenverkehrsräusche werden im Gutachten folgende Aussagen getroffen: „Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist zunächst festzustellen, daß durch den Neubau der innerhalb des Plangebietes Nr. 184 geplanten Erschließungsstraßen sowie deren Anbindung an die „Westtangente“ sowohl die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden. Insbesondere ist auch festzustellen, daß der Teilschallpegel der Verkehrslärmimmissionen von den Planstraßen innerhalb des Geltungsbereiches den in den Abschnitten 6.2.1 und 6.2.2 diskutierten „Gewerbelärmpegel“ nicht meßbar erhöht“. „Für die durch Geräusche aus dem Plangebiet Nr. 184 am stärksten betroffenen Immissionswerte bleibt die Verkehrslärmbelastung im Prognosefall entweder deutlich unter den für die jeweiligen Baugebiete maßgeblichen Orientierungswerten bzw. Grenzwerten (z. B. Aufpunkt (1a/b), (5), (6)) oder die zu erwartende Zusatzbelastung durch Verkehrslärm ist gegenüber dem vorhandenen Verkehrslärm vollständig vernachlässigbar (vgl. Aufpunkt (9a/b))“. „Zusammenfassend ist festzustellen, daß aus den vorliegenden Rechenergebnissen im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen durch Nutzung der geplanten Erschließungsstraßen sowie durch Mehrbelastung des vorhandenen Straßennetzes eine Notwendigkeit für die Realisierung von Lärmminierungsmaßnahmen nicht abzuleiten sind“.

Die Gemeinde hat sich auf Grund zukünftig offen zu haltender Planungsoptionen im Nahbereich des vorliegenden Plangebietes dazu entschlossen, durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln eine Gliederung des Plangebietes vorzunehmen. Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel orientieren sich dabei an den Berechnungsergebnissen des Modells II*, so daß sowohl zukünftige Erweiterungsoptionen gewerblicher Bauflächen entlang der „Otto-Lilienthal-Straße“ als auch Wohnbauerweiterungsflächen südlich der Straße „Kleiner Esch“ in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt werden.

Folgende Festsetzungen zur Berücksichtigung schalltechnischer Belange werden auf Grund der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sowie der Planungsabsichten der Gemeinde Ganderkesee im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 184 getroffen:

Die Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und eingeschränkten Industriegebiete sind gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gebieten GE 1-3, GE_E 1-7 und GI_E 1-2 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

GE _E 1 und GE _E 3 Gebiet	60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts,
GE _E 2 Gebiet	65 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts,
GE _E 5 Gebiet	67 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts,
GE _E 4 Gebiet	65 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts,

GE _E 1, GE 4 und GE _E 7	60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts,
GE 1, GE 2 und GE _E 2	62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts,
GE 3, und GE _E 6	65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z. B. gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der T.A. Lärm als relevant anzusehen ist.

Das vollständige schalltechnische Gutachten liegt als Anlage der vorliegenden Begründung bei und ist damit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 184 „Gewerbegebiet Westtangente“.

7 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 184 – Ganderkesee – haben in der Zeit vom 19.07.1999 bis zum 23.08.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 15.11.99



[Signature]
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 184 – Ganderkesee – bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 14.10.1999 beschlossen.

Ganderkesee, den 15.11.99



[Signature]
(Bürgermeister)

8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1, 3 und 4 (GE 1, GE 3, GE 4) und den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-7 (GE_E 1 - GE_E 7) sind
 - Gewerbebetriebe der folgenden Art, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze (gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO) und
 - Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO)
 nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO). Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 2 (GE 2) sind Tankstellen (gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO) ebenfalls nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1 – 4 (GE 1 – GE 4) und der eingeschränkten Gewerbegebiete 1-7 (GE_E 1 - GE_E 7) sind
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO) und
 - Vergnügungsstätten (gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO)
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). In den festgesetzten Gewerbegebieten 1 – 4 (GE 1 – GE 4) sind darüber hinaus Anlagen für kulturelle Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete 1 und 2 (Gl_E 1, Gl_E 2) sind Gewerbebetriebe der folgenden Art, Speditionsbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze (gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind für die eingeschränkten Industriegebiete 1 und 2 (Gl_E 1, Gl_E 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 - 7 (GE_E 1 - 7) sind nur solche Betriebe, Betriebsarten und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören (gem. § 1 (4) BauNVO).
5. Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete 1 und 2 (Gl_E 1, Gl_E 2) sind nur solche Betriebe, Betriebsarten und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind (gem. § 1 (4) BauNVO).
6. Die Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und eingeschränkten Industriegebiete sind gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gebieten GE 1-3, GE_E1-7 und Gl_E 1-2 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

GE _E 1 und GE _E 3 Gebiet	60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts,
GE _E 2 Gebiet	65 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts,
GE _E 5 Gebiet	67 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts,
GE _E 4 Gebiet	65 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts,
Gl _E 1, GE 4 und GE _E 7	60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts,
GE 1, GE 2 und Gl _E 2	62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts,
GE 3, und GE _E 6	65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.
- 6.1 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z. B. gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- 6.2 Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- 6.3 Der Nachweis ist nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der T.A. Lärm als relevant anzusehen ist.
7. Auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze bzw. Baulinie und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und offene Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
8. In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind gem. § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen ohne Längenbegrenzung zulässig; im übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
9. Gebäude und Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise auf bis zu ein Drittel der Seitenlänge, die der Baulinie zugewandt ist, maximal 2,00 m hinter die Baulinie zurücktreten (gem. § 23 (2) BauNVO).
10. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 (4) BauNVO) darf in den Gewerbegebieten, den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Industriegebieten maximal um folgendes Maß überschritten werden:
- im Bereich des GE_E 1, GE_E 3, GE_E 4, GE_E 6, GE_E 7 und GE 1 – 4 um 10 %,
 - im Bereich des GE_E 2 und GE_E 5 um 20 % und
 - im Bereich des GI_E 1 und 2 um 30 %.
11. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (GH) sind Höchstgrenzen über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 18 (1) BauNVO).
12. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauernd zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume gelten:
- | | |
|--------------|--------------------|
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) |
13. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangener 200 m² versiegelter Verkehrsfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume darf einen Stammumfang von 18 - 20 cm in 1,0 m Stammhöhe nicht unterschreiten. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Straße folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume gelten:
- | | |
|--------------|--------------------|
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) |
14. Je angefangener 200 m² versiegelter Baugrundstücksfläche (ausgenommen der Stellplatzflächen, s. textl. Festsetzung Nr. 12) ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Als Mindestanforderungen der Qualität für die Bäume sind leichte Heister, 2 x verpflanzt,

Höhe 125-150 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze gelten:

Winter-Linde	(Tilia cordata)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldahorn	(Acer campestre)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Apfeldorn	(Crataegus lavalley, Carrierei)
Rotdorn	(Crataegus laevigata, Paul's Scarlet)		

15. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung A sind in den Lücken der bereits vorhandenen Straßenbäume Stieleichen (*Quercus robur*) anzupflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume darf einen Stammumfang von 18 - 20 cm in 1,0 m Stammhöhe (4 x verpflanzt) nicht unterschreiten (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
16. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung B sind in einem Abstand von 12,50 m Stieleichen (*Quercus robur*) anzupflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Diese Flächen dürfen für notwendige Zufahrten bis zu einer Länge von maximal 10 m unterbrochen werden.
17. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A ist zur offenen Landschaft hin eine Wallhecke mit folgenden Maßen anzulegen: Wallfuß = 2,50 m, Wallhöhe = 1,20 m, Wallkrone = 1,00 m. Der Wall ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Weiterhin ist ein Wald mit einem allseitigen, stufenförmigen Aufbau (Waldsaum) anzulegen und zu entwickeln. Für die Anpflanzung des Waldbereiches sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wobei im Waldsaumbereich nur niedrigwüchsige Straucharten zulässig sind. Zum Plangebiet hin ist eine 2,50 m breite Wurzelschutzzone mit Versickerungsmulde anzulegen. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Als standorttypische Laubgehölze gelten:

Sand-Birke	(Betula verucosa)	Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Winter-Linde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europea)
Wald-Kiefer	(Pinus sylvestris)	Stechpalme	(Ilex apufolium)
Stieleiche	(Quercus robur)	Hundsrose	(Rosa canina)
Felsenbirne	(Amelanchier canadensis)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Brombeere	(Rubus fruticosus)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Faulbaum	(Rhamnus frangula)

18. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung B ist zur offenen Landschaft hin eine 2,50 m breite Wurzelschutzzone mit Versickerungsmulde anzulegen. Weiterhin ist eine Wallhecke mit folgenden Maßen anzulegen: Wallfuß = 2,50 m, Wallhöhe = 1,20 m, Wallkrone = 1,00 m. Der Wall ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Zum Plangebiet hin ist ein Wald mit einem allseitigen, stufenförmigen Aufbau (Waldsaum) sowie eine Abstandsfläche in einer Breite von 2,50 m anzulegen und zu entwickeln. Für die Anpflanzung des Waldbereiches sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wobei im Waldsaumbereich nur niedrigwüchsige Straucharten zulässig sind. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Als zulässige Laub-

gehölze gelten die Arten, die in der textlichen Festsetzung Nr. 17 genannt sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

19. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung C sollen als extensive Wiese entwickelt werden. Das Ausbringen von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen nur einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober gemäht werden. Innerhalb der Fläche ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken ohne Grundwasseranschluß und ohne Versiegelung zulässig. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1 : 3 ausgebildet werden. Innerhalb dieser Fläche sind eine Holzbrücke, gestaltete Aufenthaltsbereiche und Anpflanzungen (Pflanzliste entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 17) zulässig. Fuß- und Radwege sind in einer maximalen Breite von 2,00 m nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Mulchschichten etc. zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
20. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung D ist ein Wald mit einem allseitigen, stufenförmigen Aufbau (Waldsaum) zu entwickeln. Für die Anpflanzung des Waldbereiches sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wobei im Waldsaumbereich nur niedrigwüchsige Straucharten zulässig sind. Auf der gesamten Fläche ist der Eintrag von Dünger, Bioziden, Abfällen und Kompost nicht zulässig. Als zulässige Laubgehölze gelten die Arten, die in der textlichen Festsetzung Nr. 17 genannt sind. Fuß- und Radwege sind in einer maximalen Breite von 2,00 m nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Mulchschichten etc. zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
21. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung E ist als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten. Das Ausbringen von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Eine einjährige Mahd, nicht vor dem 1. Oktober ist zulässig. Fuß- und Radwege sind in einer maximalen Breite von 2,00 m nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Mulchschichten etc. zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
22. In den Gewerbegebieten, den eingeschränkten Gewerbegebieten und den eingeschränkten Industriegebieten sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 m² Grundfläche zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Als Pflanzmaterial sind folgende Arten zulässig:

Strahlengriffel	(Actinidia arg.)	Anemonenwaldrebe	(Clematis m. rub.)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)	Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Jelängerlieber	(Lonicera caprif.)	Knöterich	(Polygonum sub.)
Glycine, Blauregen	(Wisteria sinensis)		
Selbstklimm. Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“)		
Selbstklimm. Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“)		
23. Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,2 m, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, sind zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Das vorliegende Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Ganderkesee. Es wird darauf hingewiesen, daß im Geltungsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die keine den Luftverkehr behindernden Rauchgase emittieren. Darüber hinaus wird auf die allgemeine Bauausnahmegenehmigung vom 26.07.1972 hingewiesen, nach der nur außerhalb eines Streifens von 300 m seitlich der Start- und Landebahn und deren Verlängerung bis an den 1,5 km-Kreis des beschränkten Bauschutzbereiches Bauwerke ohne Zustimmung oder Genehmigung der Luftfahrtbehörde zulässig sind, sofern deren Höhe 35 m nicht überschreitet. Soweit für die Errichtung von Bauwerken nach landesrechtlichen Bestimmungen eine Baugenehmigung nicht vorgesehen ist, bedarf die Errichtung der Genehmigung nach luftverkehrssicherheitlichen Erwägungen. Die Zustimmung bzw. Genehmigung wird nur erteilt, wenn die erforderliche Hindernisfreiheit im Hinblick auf den Flugbetrieb sichergestellt ist.
2. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden auf der Fläche des Stettiner Weges das südliche Teilstück des geschützten Landschaftsbestandteils LB-OL-223.
3. Der Bereich innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke ist von Sichtbehinderungen (Anpflanzungen, bauliche Anlagen, etc.) zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
4. Die im Norden des Plangebietes gelegene Wasserfläche ist ein Teil des sogenannten Kummerschlatts, welches in seinem nördlichen Bereich zum geschützten Landschaftsbestandteils LB-OL-223 gehört.

10 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft eine Wasserhauptversorgungsleitung DN 200 des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Ein Überbauen (durch Hochbauten und geschlossene Fahrbahndecken) und ein Bepflanzen (mit Bäumen) der Leitungstrasse ist nicht zulässig. Es sind Sicherheitsabstände zu der Versorgungsleitung gem. DVGW Arbeitsblatt W 403 einzuhalten. Der Verlauf der Versorgungsleitung wird entsprechend nachrichtlich dargestellt (unmaßstäblich).
4. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Gashochdruckleitung DN 100 PN 25 und eine Gasortsnetzleitung 114,3 St der EWE AG. Bei der Gashochdruckleitung ist ein 8 m breiter Schutzstreifen (4 m links und 4 m rechts von der Rohrachse gemessen), in dem keine Gebäude errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden dürfen, einzuhalten. Der Verlauf der Versorgungsleitungen wird nachrichtlich dargestellt (unverbindlich).

5. Im Geltungsbereich verläuft innerhalb der „Westtangente“ eine 20-KV-Elektrizitätsleitung der EWE AG. Der Verlauf der Versorgungsleitung wird nachrichtlich dargestellt (unverbindlich).