

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 153

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ORIGINAL



I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990),
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 31.05.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 - Ganderkesee beschlossen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 liegt westlich des Zentrums der Gemeinde Ganderkesee. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee als eingeschränktes Industriegebiet mit einer Baumassenzahl bis zu 9,0 dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Planungsanlaß, -erfordernis, Planungsziele

Der Geltungsbereich stellt den Teil eines vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes westlich des Zentrums der Gemeinde Ganderkesee dar. Hier haben sich in der Vergangenheit mittlere und kleine Gewerbebetriebe angesiedelt. Neben dem Regionallager eines Lebensmittelhandelskonzerns sind im Geltungsbereich vor allem kleinere metallverarbeitende Betriebe entstanden.

Im Zuge von weiteren Investitionsmaßnahmen haben einige dieser Betriebe Erweiterungswünsche an die Gemeinde herangetragen. Um für die Zukunft auf der einen Seite diesen Betrieben eine Perspektive im Standort Ganderkesee zu geben und auf der anderen Seite städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sieht sich die Gemeinde Ganderkesee veranlaßt, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich ordnend einzugreifen.

Zielrichtung ist hierbei, wie o.g., bauliche Erweiterungen der Betriebe zu ermöglichen und gleichzeitig z.B. auszuschließen, daß Nutzungsmischungen entstehen, die neue Probleme, z.B. immissionsschutzrechtlicher Art, aufwerfen. Aus diesem Grund soll vor allem die Wohnnutzung im Gebiet über die Festsetzung der Art der Nutzung ausgeschlossen werden.

III. Planungsinhalt

1. Art der Nutzung

Entsprechend der o.g. Zielrichtung zum einen den Betrieben eine Entwicklungsperspektive zu geben, zum anderen neue Immissionskonflikte zu vermeiden, wird, entsprechend der vorliegenden Nutzungsarten ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Die Einschränkung auf Betriebe, deren Emissionen nicht erheblich belästigen, fußt dabei ebenfalls auf den vorhandenen Nutzungen die planungsrechtlich festgeschrieben werden sollen, ohne daß sich für die Zukunft unerwünschte, weil sich gegenseitig einschränkende Nutzungen entwickeln können.

2. Maß der Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung resultiert aus der Zielrichtung den vorhandenen Betrieben noch Entwicklungsperspektiven einzuräumen. Dabei wird das Maß über eine Kombination aus max. Grundflächenzahl, max. Baumassenzahl sowie max. Gebäudehöhe festgesetzt. Dies ist begründet aus den sehr unterschiedlichen Geschoßhöhen der vorh. Gebäude, die eine Festsetzung der max. zulässigen Geschosse als nicht sinnvoll erscheinen lassen. Da die Baumassenfestsetzung allein nicht ausreicht, städtebaulich ordnend zu steuern, wird über eine Höhenfestsetzung gewährleistet, daß sich das Maß der Nutzung entsprechend dem vorliegenden Bestand weiterentwickelt, ohne zu unerwünschten Baumassenentwicklungen wie z.B. Hochregallager o.ä. zu führen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und zwar dargestellt, wie offene Bauweise, aber es sind Gebäudelängen von mehr als 50.0 m zulässig. Diese Festsetzung resultiert aus dem vorliegenden Bestand, der bereits größere Gebäudelängen aufweist, sowie dem Ziel den vorhandenen Betrieben Entwicklungsperspektiven einzuräumen. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich ebenfalls an den o.g. Zielrichtungen.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein bestehendes Industriestammgleis als planfestgestellte Eisenbahnfläche nach dem Nieders. Eisenbahngesetz nachrichtlich übernommen worden.

IV. Immissionsschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan Nr. 153 wurde von einem vereidigten Sachverständigen ein Gutachten über die zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen im Planungsraum angefertigt. Hiermit sollen möglichst frühzeitig die Belange des Immissionsschutzes in die Planung eingestellt werden.

Das Gutachten betrachtet dabei nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 153 sondern auch die nördlich angrenzenden Flächen, die in der Zukunft ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Dabei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung der Entwicklungsperspektive auch dieser nördlich angrenzenden Flächen die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels notwendig ist, um in den weiter nördlich gelegenen Wohngebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau einhalten zu können.

Im Sinne einer zukunftsorientierten städtebaulichen Planung werden deshalb im Bebauungsplan Nr. 153 die flächenbezogenen Schalleistungspegel von:

tags	60 db(A)
nachts	45 db(A)

festgesetzt.

Mit der Festsetzung dieser Pegel werden auf der einen Seite die gesunden Wohnverhältnisse der weiter nördlich angrenzenden Wohngebiete gesichert, auf der anderen Seite wird den Betrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 153 eine ausreichende Entwicklungsperspektive für die Zukunft eingeräumt.

V. Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 153 umfaßt mit seinem Geltungsbereich überwiegend bebaute Bereiche, deren Nutzungen zum einen für die Zukunft gesichert werden sollen und die zum anderen auch eine Entwicklungsperspektive für die Zukunft eingeräumt bekommen sollen. Bauliche Entwicklungen sind dabei auch bereits heute aufgrund der Regelungen des § 34 BauGB möglich. Der Bebauungsplan Nr. 153 regelt diese Entwicklungsperspektiven und sichert sie planungsrechtlich ab. Neue darüberhinausgehende Baurechte werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Somit werden durch den Bebauungsplan auch keine weitergehende Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung des Nieders. Naturschutzgesetzes vorbereitet. Da die Flächen des Geltungsbereiches zum größten Teil bereits baulich genutzt, bzw. versiegelt sind, wird in dieser Begründung auf den Zustand von Natur und Landschaft nicht weiter eingegangen.

VI. Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Ver- und Entsorgung

Bei dem Bebauungsplanbereich handelt es sich um einen überwiegend besiedelten Bereich, in dem sämtliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Kanalisation im Straßenraum.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Schmutzwasserkanalsystem der Gemeinde Ganderkesee mit Anschluß an die Kläranlage.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes gesichert. Die durch das Bebauungsgebiet führende extra gekennzeichnete Versorgungsleitung darf weder durch Hochbauten bzw. sonstige Vorhaben überbaut werden. Bei der Erstellung von Vorhaben sind Sicherheitsabstände gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 einzuhalten. Die Versorgungsleitung darf gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Der Bestand und die Unterhaltung der Leitung sind erforderlichenfalls privatrechtlich sicherzustellen.

Das Gebiet wird durch die Energieversorgung Weser-Ems mit elektrischer Energie und Gas versorgt.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von unabhängigen Löschwasserentnahmestellen verbessert.

2. Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da er sich auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirkt.

3. Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

VII. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 - Ganderkesee hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.1991 bis 12.09.1991 öffentlich ausgelegen.

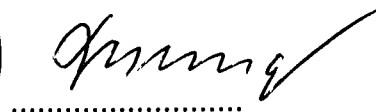
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 19.12.1991 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

2875 Ganderkesee, den 13.02.1992



Bürgermeister

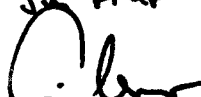


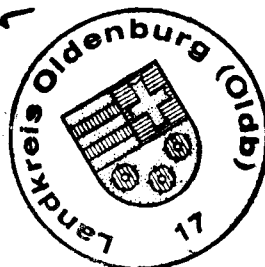


Gemeindedirektor

Hat vorgelegen
Wilderhausen, den 10. 07. 92
Landkreis Oldenburg

In Auftrage


Eilers



Bearbeitungsvermerk:

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ganderkesee.



Thalen Consulting GmbH

Ingenieure — Architekten — Stadtplaner
Delmegarten 5 • D-2870 Delmenhorst
Telefon: (0 42 21) 1 41 86 • Telefax: (0 42 21) 1 86-29

Delmenhorst, im Dezember 1991

(Dipl.-Ing. Axel A. Schmidt)