

# **Gemeinde Ganderkesee**

**Landkreis Oldenburg**

## **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B “Gewerbegebiet Hoykenkamp“**

### **Begründung**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB**

**18. Juni 2009**



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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass .....	2
1.2	Rechtsgrundlagen .....	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	3
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>6</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	6
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	6
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	8
3.2.1	Belange von Natur und Landschaft.....	8
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes.....	9
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	9
3.2.4	Belange der Oberflächenentwässerung.....	10
3.2.5	Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung.....	10
3.2.6	Altablagerungen/ Rüstungsaltslasten .....	11
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>13</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	13
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	14

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B ist zum einen ein Antrag der Gemeinde auf eine Verlegung der Ortsdurchfahrt an der Landesstraße L 867. Durch die Verlegung liegt der Bebauungsplan Nr. 95 B innerhalb der Ortsdurchfahrt der L 867, so dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bauverbotszone und das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Landesstraße entfallen können. Entsprechend werden in dieser 5. Änderung die Baufelder vergrößert.

Anlass ist zum anderen die mit 7,5 m relativ geringe Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 B und seiner bisherigen Änderungen. Im Rahmen dieser 5. Änderung soll die zulässige Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 B und seiner bisherigen Änderungen auf 12 m erhöht werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben. Im räumlichen Geltungsbereich dieser 5. Änderung wird eine Grundfläche von ca. 5.300 qm festgesetzt. Darüber hinaus bereitet oder begründet die Planung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Änderung der textlichen Festsetzung, die sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 B bezieht, umfasst lediglich eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m auf 12 m. Der Bebauungsplan Nr. 95 B ist bereits vollständig realisiert. Die Planung dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Schierbrok und nördlich der Ortslage Hoykenkamp. Der räumliche Geltungsbereich dieser 5. Änderung umfasst einen Abschnitt der Landesstraße L 867 und einen südlich angrenzenden Streifen des Gewerbegebietes Hoykenkamp. Die-

ser Gewerbegebietsstreifen wird derzeit überwiegend als Lagerfläche, Grünfläche oder als Stellplatzfläche genutzt. Diese Flächen sind Bestandteil der südlich angrenzenden und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Gewerbegrundstücke. Bei einigen Grundstücken ragen auch Teile der Gebäude in den Geltungsbereich hinein. Die L 867 führt in nordwestlicher Richtung nach Schierbrok und in südöstlicher Richtung nach Hoykenkamp und stellt eine wichtige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz her.

Nordöstlich des Plangebietes bzw. nordöstlich der L 867 liegen Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Freibereiche dieser Grundstücke sind als Gärten genutzt. In diesem Bereich liegt auch ein Gewerbebetrieb. Nördlich des Plangebietes grenzt freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Hier ist ein Teich vorhanden. In südwestlicher Richtung setzt sich das Gewerbegebiet Hoykenkamp fort.

Neben dem zuvor skizzierten räumlichen Geltungsbereich erstreckt sich die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B mit der Änderung einer textlichen Festsetzung auch auf den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 B und seiner bisherigen Änderungen. Der Bebauungsplan Nr. 95 B umfasst das Gewerbegebiet Hoykenkamp, das fast vollständig belegt ist und sich von der L 867 im Nordosten bis zur Bahnlinie Bremen – Oldenburg im Südwesten erstreckt. Den Nordwesten dieses Gewerbegebietes dominiert ein Baustoffhandel, im zentralen und südlichen Teil des Gewerbegebietes sind eher kleinteiligere gewerbliche Nutzungsstrukturen vorhanden.

Die L 867 führt in nordwestlicher Richtung nach Schierbrok und in südöstlicher Richtung nach Hoykenkamp. Dem im nördlichen Bereich gelegenen Sahrener Weg und der Straße „Am Steenöver“ sowie der im südlichen Teil gelegenen Straße „Am Buschhagen“ kommt eine örtliche Erschließungsfunktion zu.

#### **1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der Schierbroker Straße (L 867) begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst zudem einen ca. 20 m tiefen Streifen des südwestlich an die Landesstraße angrenzenden Gewerbegebietes „Hoykenkamp“. Die nördliche Grenze wird durch die nordwestliche Parzellengrenze des Sahrener Weges gebildet. In südöstlicher Richtung schließt ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück an den Geltungsbereich an. Südwestlich setzt sich das Gewerbegebiet „Hoykenkamp“ weiter fort.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung abgegrenzten Plangebiet mit der Änderung einer textlichen Festsetzung auch auf den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 B und seiner bisherigen Änderungen. Der Bebauungsplan Nr. 95 B erstreckt sich im Südwesten bis zur Bahnlinie Bremen – Oldenburg.

#### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

##### **□ Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist der räumliche Geltungsbereich dieser 5. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der beabsichtigten Ausweisung von - hinsichtlich der

zulässigen Emissionen eingeschränkten - Gewerbegebieten ist aus dieser Darstellung entwickelbar.

Die nordöstlich der L 867 gelegenen Wohngrundstücke sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich und südwestlich an diese 5. Änderung angrenzend werden Gewerbegebiete dargestellt. Für die nordwestlich angrenzenden Flächen wird derzeit die 94. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Beabsichtigt ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen.

## **□ Bebauungspläne**

Der räumliche Geltungsbereich dieser 5. Änderung ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 95 B „Gewerbegebiet Hoykenkamp“ überplant. Er erstreckt sich vom Sahrener Weg im Norden bis zur Bahnstrecke Bremen – Oldenburg im Südwesten. Für einen zentral gelegenen Teil dieser 5. Änderung an der L 867 wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan und seine 1. Änderung setzen für den Bereich dieser 5. Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind nur Betriebe und Betriebsarten, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind. Außerdem wird eine offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die südwestlich angrenzenden Flächen – außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser 5. Änderung – werden im Bebauungsplan Nr. 95 B als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Die 2. 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B sind für den räumlichen Geltungsbereich dieser 5. Änderung nicht von Relevanz.

Die nordöstlich der L 867 liegenden Wohnnutzungen sind derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Für die nordwestlich anschließenden Flächen wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 217 „Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges“ aufgestellt.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser 5. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 95 B aus dem Jahr 1982 vor. Eine erste Änderung für einen Teilbereich entlang der L 867 wurde 1989 durchgeführt. Die damals zugrundeliegenden verkehrlichen Rahmenbedingungen haben sich in der Zwischenzeit insofern geändert, als dass die Gemeinde einen Antrag auf eine Verlegung der Ortsdurchfahrt an der Schierbroker Straße (L 867) beabsichtigt. Die Ortsdurchfahrt soll in nördlicher Richtung bis zum Sahrener Weg verschoben werden. Die für die Verlegung notwendigen Voraussetzungen wie eine Beleuchtung bis zur Einmündung des Sahrener Weges, eine Mittelinsel als Fahrbahnteiler der Landesstrasse östlich der Einmündung Sahrener Weg sowie weitere Maßnahmen, die den Charakter eines Ortseinganges unterstreichen, werden in die gemeindlichen Planungen aufgenommen. Unter diesen Voraussetzungen ist der Gemeinde eine Genehmigung ihres Antrages in Aussicht gestellt worden.

Durch eine Verlegung der Ortsdurchfahrt ist für das Plangebiet keine Bauverbotszone mehr zu beachten. Im Zuge dieser 5. Änderung wird dieser neuen verkehrlichen Situation Rechnung getragen, indem die Baugrenze bis auf 3 m an die Parzellengrenze der Landesstraße herangezogen wird. Damit sind auch bauliche Hauptanlagen in räumlicher Nähe zur Landesstraße möglich. Die gewerblichen Grundstücke können dadurch entlang der L 867 effizienter genutzt werden. Sie werden damit deutlich aufgewertet. Von einigen Gewerbetreibenden wurde bereits Interesse bekundet, diese Grundstücksbereiche durch weitere bauliche Anlagen zu nutzen. Zudem sind direkte Grundstückszu- und -abfahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt zulässig. Auf das im Bebauungsplan Nr. 95 B und seiner 1. Änderung festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Landesstraße wird daher im Rahmen dieser 5. Änderung verzichtet.

Außerdem wird die in der 1. Änderung im Einmündungsbereich der Straße „Am Steenhöver“ in die L 867 festgesetzte Wendeanlage im Rahmen dieser 5. Änderung aufgehoben, indem diese Fläche als Gewerbegebiet überplant wird. Es war in den damaligen Planungen zum Bebauungsplan 95 B vorgesehen, dass die Anbindung der Straße „Am Steenhöver“ an die Landesstraße aufgehoben wird, wenn die Straße „Am Buschhagen“ an die Landesstraße angeschlossen werden kann. Für diesen Fall war die Wendeanlage vorgesehen, sie wurde allerdings nie realisiert. Auch zukünftig zeichnet sich kein Bedarf für die Wendeanlage ab. Der Anschluss der Straße „Am Steenhöver“ an die L 867 ist vorhanden und soll auch zukünftig bestehen bleiben.

Parallel zur L 867 sind innerhalb der Bauverbotszone im Bebauungsplan Nr. 95 B und seiner 1. Änderung anzupflanzende Sträucher festgesetzt. Die in der Bauverbotszone festgesetzten Pflanzgebote erschweren jedoch eine effiziente und der gewerblichen Nutzung entsprechende hohe Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke in der ehemaligen Bauverbotszone. Das Pflanzgebot wird daher in den 3 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksstreifen an der L 867 hinein verschoben. Damit bleibt zum einen eine Eingrünung der gewerblichen Grundstücke sichergestellt, zum anderen aber wird eine effizientere Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Das bisherige Pflanzgebot wurde bislang nicht flächendeckend realisiert. Im Bereich der Einmündung des Sahrener Weges in die L 867 und entlang der L 867 sind einzelne prägende Bäume vorhanden. Sie werden im Rahmen dieser 5. Änderung durch entsprechende Pflanzbindungen planungsrechtlich abgesichert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95 B und seinen Änderungen war für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe für bauliche Anlagen von 7,5 m über Gelände textlich festgesetzt. Eine Gebäudehöhe von 7,5 m ist jedoch nicht mehr ausreichend, um den heute üblichen Anforderungen an eine effiziente Grundstücksausnutzung Rechnung tragen zu können. Auch in der Vergangenheit hat sich bei der Realisierung des Gewerbegebietes bereits gezeigt, dass diese Festsetzung nicht mehr sinnvoll ist. Im Rahmen dieser 5. Änderung wird daher für die Gewerbegebiete des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 B und seiner Änderungen textlich festgesetzt, dass die maximale Höhe baulicher Anlagen 12 m betragen darf. Bezugsebene ist das gewachsene Gelände.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

- Ein Anwohner des Plangebietes hat darauf hingewiesen, dass hier ursprünglich das Konzept "Wohnen und Arbeiten" für Selbstständige verwirklicht werden sollte. Dem würde die Erhöhung der maximalen Bauhöhe auf 12 m entgegen stehen. Gegen die Erhöhung werden Bedenken geäußert, weil sein Einfamilienhaus dann optisch "erdrückt" würde.

Die Bedenken werden von der Gemeinde Ganderkesee nicht geteilt. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 95 B ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt. Eindeutiges städtebauliches Ziel ist daher die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Wohnnutzungen sind dagegen lediglich als betriebsbezogenes Wohnen (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zulässig, so dass sich das „Wohnen“ grundsätzlich der gewerblichen Nutzung unterzuordnen hat. Mit der zulässigen Erhöhung der baulichen Anlagen von 7,5 m auf 12 m wird der aktuellen Nachfrage nach höheren und für die heutige Zeit üblichen Gebäudekörpern in Gewerbegebieten Rechnung getragen. In der Vergangenheit hatte sich bei der Realisierung des Gewerbegebietes gezeigt, dass eine Höhe von 7,5 m für die gewerblichen Nutzungen nicht ausreichend und eine zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke schwierig ist. Ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten wird durch die Erhöhung der Gebäude nicht in Frage gestellt, sondern wird im Gegenteil unterstützt. So kann bei der getroffenen Höhenfestsetzung von 12 m z. B. ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach erstellt werden. Dabei kann das untere Geschoss z.B. gewerblich und das obere Geschoss zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Zweigeschossigkeit ist zudem auch bereits in „normalen“ Einfamilienhausgebieten durchaus üblich, um die aktuell am Markt nachgefragten Bauformen für Einfamilienhäuser (vor allem in energetisch optimierter Bauweise) errichten zu können. Für die konkrete Situation auf dem Grundstück Steenöver Nr. 22 ist festzuhalten, dass das Wohnhaus nicht an der Grenze zu Nachbargrundstücken steht. In östlicher und südlicher Richtung schließen Verkehrsflächen an, westlich befindet sich die „eigene“ Gewerbehalle, der Abstand des Wohnhauses zum nördlich gelegenen Nachbargrundstück beträgt ca. 20 m. Eine erdrückende Wirkung kann sich damit für das Wohnhaus Steenöver Nr. 22 nicht entfalten.

##### **3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat darauf hingewiesen, dass die mit dem Bescheid des Landkreises Oldenburg verbundenen Maßgaben bisher nicht erfüllt wurden. Bislang seien weder Unterlagen zum Abschluss eines Nutzungsvertrages zu der Verlängerung der Beleuchtung bis zur neuen OD-Grenze, noch Straßenfachplanungen zu Umbaumaßnahmen zum Abschluss einer Vereinbarung vorgelegt worden. Aufgrund der fehlenden Voraussetzungen für die Versetzung des OD-Steines könne die NLStBV-OL den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurf-

fes bezüglich der Verlegung der Baugrenze an die L 867 und der geplanten Zulassung von Zufahrten derzeit nicht zustimmen.

Die Bedenken werden von der Gemeinde Ganderkesee nicht geteilt. Die von der Niedersächsischen Landesbehörde genannten „Maßgaben“ werden derzeit durch die Gemeinde bearbeitet und werden zeitnah abgeschlossen. Insofern wird die Gemeinde die angesprochenen Bedingungen unverzüglich erfüllen und kommt damit selbstverständlich den rechtlichen Erfordernissen nach. Es ist daher davon auszugehen, dass der Bescheid des Landkreises seine rechtliche Wirksamkeit erlangt. Damit stehen dann formell und materiell die vorgesehenen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes Nr. 95 B dem Straßenrecht nicht entgegen.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat außerdem darauf hingewiesen, dass innerhalb der Ortsdurchfahrten Zufahrten zum Anliegergebrauch gehören. Soweit aber ein Grundstück an einer Landes- oder Kreisstraße bereits eine unmittelbare und ausreichende Zufahrt zum übrigen öffentlichen Wegenetz besitze, sei eine direkte Zufahrt zur Landes- oder Kreisstraße für die Nutzung des Grundstückes nicht in jedem Fall erforderlich. Soweit es die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs es erfordert, könne die Errichtung einer Zufahrt von vornherein unterbunden werden.

Die Gemeinde Ganderkesee sieht keine Notwendigkeit, direkte Grundstückszufahrten von der Landesstraße aus zu unterbinden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße werden durch direkte Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt an einer geraden und gut einsehbaren Strecke der L 867. Zwar sind die einzelnen Grundstücke bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausreichend über das rückwärtige Straßensystem erschlossen, durch die direkte Erschließung über die Landesstraße ergibt sich aber die Möglichkeit, die gewerblichen Grundstücke deutlich aufzuwerten und die Erschließung zu vereinfachen.

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat zudem angemerkt, dass die Planungsunterlagen keine methodisch übliche Prognose des Verkehrsaufkommens auf der L 867 und keinerlei Sachstandserhebungen zu den damit einhergehenden schädlichen Umwelteinwirkungen enthalten würden. Allgemein üblich sei ein Prognosezeitraum von 15 Jahren.

Das in der Begründung skizzierte Schallgutachten ist geeignet, um die Immissionssituation im Plangebiet einzuschätzen. Das Gutachten wurde im Zuge der Aufstellung des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 217 bzw. der nordwestlich angrenzenden 94. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Die 94. Flächennutzungsplanänderung reicht ebenfalls bis an die Landesstraße heran. Die Gutachter haben aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung eine um 10% erhöhte Verkehrsbelastung in Ansatz gebracht, so dass eine Verkehrsmengensteigerung für die kommenden Jahre Berücksichtigung fand. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Straßenverkehrsgeräusche der L 867 zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete führen. Die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im gesamten Gebiet der 94. Flächennutzungsplanänderung, auch im Nahbereich der Landesstraße, unterschritten. Da das Plangebiet dieser 5. Änderung unmittelbar südöstlich an den Bebauungsplan Nr. 217 anschließt, ist aus den gutachterlichen Ergebnissen zu schließen, dass auch in der 5. Änderung die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten werden. Diese Aussagen sind



in der Begründung bereits enthalten. Den Belangen des Immissionsschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie und die Gasunie haben auf die Erdgashochdruckleitung innerhalb des Plangebietes hingewiesen.

Die Leitung einschließlich eines 6 m breiten Schutzstreifens ist im Planteil eingetragen. Auch in der Begründung ist ein Hinweis auf die Leitung enthalten.

- Einige Leitungsträger haben auf ihre Leitungen hingewiesen. Die Begründung wurde in Kap. 3.2.5 um die dazu vorgebrachten Hinweise ergänzt.

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

#### **3.2.1 Belange von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Bereich im Siedlungszusammenhang, der durch versiegelte und befestigte Flächen sowie Siedlungsgehölze gekennzeichnet ist. Das Plangebiet ist vollständig realisiert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge dieser 5. Änderung werden im räumlichen Geltungsbereich die Baufelder erweitert. Sie reichen bis auf einen Abstand von 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heran. Die neuen Baufelder sind bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan und seiner 1. Änderung als nicht überbaubare Flächen des Gewerbegebietes festgesetzt. Nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung war eine Beschränkung der zulässigen Versiegelung nicht vorgesehen, so dass eine Versiegelung bis zu 100 % möglich bzw. zulässig gewesen wäre.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan Nr. 95 B bzw. seiner 1. Änderung Strauchpflanzungen parallel zur Landesstraße festgesetzt. Das Pflanzgebot wurde allerdings nicht - wie festgesetzt - durchgängig realisiert. Jedoch sind teilweise Grünstrukturen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen vorhanden.

Im Rahmen dieser 5. Änderung wird das Pflanzgebot in nördlicher Richtung in den 3 m breiten, nicht überbaubaren Streifen hinein verlagert. Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen dürfen pro angrenzendem Baugrundstück für eine Zu- Abfahrt mit einer maximalen Breite von 12 m unterbrochen werden. Zusätzlich werden die erhaltenswerten Bäume mit Pflanzbindung versehen. Die Bäume wurden neu eingemessen.

Durch die Verlagerung des Pflanzgebotes, die Pflanzbindungen und die Tatsache, dass bereits auf Grundlage des alten Bebauungsplanes eine vollständige Versiegelung der Grundstücke zulässig war, wird der Eingriff in Natur und Landschaft nur geringfügig erhöht. Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

### **3.2.2 Belange des Immissionsschutzes**

#### **Gewerbelärm**

Im Rahmen dieser 5. Änderung werden die überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes in nordöstlicher Richtung erweitert. Aufgrund der nordöstlich befindlichen Wohnnutzungen wird das Gewerbegebiet im Hinblick auf das Maß der zulässigen Emissionen eingeschränkt. Zulässig sind lediglich Gewerbebetriebe, die im Sinne des § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sind in dem geplanten Gewerbegebietsstreifen lediglich die in einem Mischgebiet zulässigen Emissionen zulässig. Damit wird eine ordnungsgemäße städtebauliche Gliederung von Mischgebieten im Nordosten, zu eingeschränkten Gewerbegebieten bis hin zu uneingeschränkten Gewerbegebieten erzielt. Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet entlang der L 867 dargestellt. Belange des Immissionsschutzes stehen dieser 5. Änderung damit nicht entgegen.

#### **Verkehrslärm**

Von der Landesstraße L 867 gehen Lärmemissionen aus, die sich auf das Plangebiet auswirken. Im Zuge der Aufstellung des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 217 bzw. der nordwestlich angrenzenden 94. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Schallgutachten erstellt.<sup>1</sup> Die 94. Flächennutzungsplanänderung reicht bis an die Landesstraße heran. Die Berechnung basierte auf einer Verkehrszählung für die L 867 vom Dezember 2006. In diesem Rahmen wurde eine Belastungszahl von 6.424 Kfz/24 h, bei einem Schwerlastanteil von 3 % ermittelt. Die Gutachter haben aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung eine um 10% erhöhte Verkehrsbelastung berücksichtigt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der L 867 im maßgeblichen Bereich 50 km/h.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Straßenverkehrsgeräusche der L 867 zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete führen. Die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im gesamten Gebiet der 94. Flächennutzungsplanänderung, auch im Nahbereich der Landesstraße, unterschritten. Da das Plangebiet dieser 5. Änderung unmittelbar südöstlich des Bebauungsplanes Nr. 217 anschließt, ist aus den gutachterlichen Ergebnissen zu schließen, dass auch in der 5. Änderung die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten werden. Belange des Immissionsschutzes stehen dieser 5. Änderung damit nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Plangebiet keine Ansprüche wegen der von der L 867 ausgehenden Emissionen bestehen.

### **3.2.3 Verkehrliche Belange**

Die Gemeinde Ganderkesee beabsichtigt, einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt zu stellen. Unter der Voraussetzung, dass eine Beleuchtung bis zur Einmündung des Sahrener Weges erstellt wird, dass eine Mittelinsel als Fahrbahnteiler der Landesstrasse östlich der

---

<sup>1</sup> Bonk – Maire – Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Gewerbegebiet westlich des Sahrener Weges“ in der Gemeinde Ganderkesee zugleich zur 94. Änderung des Flächennutzungsplans, Garbsen, Dezember 2008

Einmündung Sahrener Weg errichtet wird, sowie dass weitere Maßnahmen, die den Charakter eines Ortseinganges unterstreichen, getroffen werden, ist der Gemeinde eine Genehmigung ihres Antrages in Aussicht gestellt worden.

Durch eine Verlegung der Ortsdurchfahrt ist für das Plangebiet keine Bauverbotszone mehr zu beachten. Im Zuge dieser 5. Änderung wird dieser neuen verkehrlichen Situation Rechnung getragen, indem die Baugrenze bis auf 3 m an die Parzellengrenze der Landesstraße herangezogen wird.

Die gewerblichen Baugrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 95 B waren bislang über die Straßen „Am Buschhagen“, „Am Steenöver“ und über den Sahrener Weg erschlossen. Entlang der L 867 war bislang ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, so dass direkte Grundstückerschließungen über die Landesstraße nicht zulässig waren. Durch die beabsichtigte Verlegung der OD liegt das Plangebiet zukünftig innerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass das Zu- und Abfahrtsverbot entbehrlich wird. Im Zuge dieser 5. Änderung wird daher auf das Verbot verzichtet. Damit wird die verkehrliche Erschließung der einzelnen gewerblichen Grundstücke direkt über L 867 möglich. Die Erschließung dieser Grundstücke wird damit aufgewertet und erleichtert. Die parallel zur Landesstraße festgesetzten Flächen für Anpflanzungen dürfen pro angrenzendem Baugrundstück für eine Zu- Abfahrt mit einer maximalen Breite von 12 m unterbrochen werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 95 B bzw. seiner 1. Änderung war vorgesehen, die Anbindung der Straße „Am Steenöver“ an die Landesstraße aufzuheben, wenn die Straße „Am Buschhagen“ angeschlossen ist. Für diesen Fall ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B eine Wendeanlage am Ende der Straße „Am Steenöver“ festgesetzt gewesen. Die Aufhebung des Anschlusses wurde jedoch ebenso wenig realisiert wie die Errichtung der Wendeanlage. Auch zukünftig ist nicht beabsichtigt, die damaligen Planungen zu realisieren, sie entsprechen nicht mehr der Zielsetzung der Gemeinde Ganderkesee. Daher wird im Zuge dieser 5. Änderung der Bereich der geplanten Wendeanlage als Gewerbegebiet überplant.

### **3.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig realisiert. Die Verbringung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im bestehenden System.

### **3.2.5 Ver- und Entsorgung, Leitungen, Löschwasserversorgung**

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Die **Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas** erfolgt durch örtliche Versorgungsträger.

Das Planungsgebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserentsorgung** angeschlossen. Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Oldenburg gewährleistet.

Am nordwestlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen die Erdgashochdruckleitungen ETL L 73 Bremen 16“ PN 70 SL und ETL Ganderkesee – Bremen Klöckner

16“ PN 70 SH. Sie befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bebauungsplan wird für die Leitungen ein Schutzstreifen von 6 m eingetragen. Bei metallischen Leitungen bzw. bei Verwendung von Kabeln mit Metallarmierung ist eine elektrische Beeinflussung durch den kathodischen Korrosionsschutz der o.g. Erdgastransportleitung(en) möglich. Daher sind Beeinflussungsmessungen in Absprache mit der Gasunie vorzunehmen, ggf. Messkontakte für einen Abgleich aufzubringen und Messpfähle zu setzen. Das Aufschweißen der Messkontakte an der/den o.g. Erdgastransportleitung(en) sowie das Setzen der Messpfähle erfolgt nur durch das Personal der Gasunie. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die hierbei anfallenden Kosten vom Verursacher der Maßnahme zu tragen sind. Sollte(n) die hinzukommende(n) Leitung(en) bzw. Kabel mit einem kathodischen Schutz beaufschlagt werden, ist vom Veranlasser der Nachweis zu erbringen, dass der kathodische Korrosionsschutz der o.g. Erdgastransportleitung(en) nicht beeinflusst wird. Maßgebend hierfür ist die VDE-Bestimmung 0150. Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Jeder Bauantrag /Baumaßnahme, in einem Sicherheitsstreifen von je 20 m beiderseits der Leitungsachse, ist der Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Schutzstreifens der ETL zu errichten.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass diese gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Sollten Straßenbaumaßnahmen durchgeführt werden, sind diese dem OOWV mitzuteilen, um festzustellen, ob an dem vorhandenen Schmutzwasserkanal Sanierungsmaßnahmen ausgeführt werden müssen.

Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Strom-, Erdgas- und Telekommunikationsleitungen befinden. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden; außerdem ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) zu beachten.

### **3.2.6 Altablagerungen/ Rüstungsaltslasten**

Der Gemeinde Ganderkesee liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbare Nachbarschaft keine Kenntnisse über Altablagerungen oder Altstandorte vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie

bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

## **4. INHALTE DER PLANUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der südwestliche Streifen des Plangebietes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Einschränkung ist aufgrund der nordwestlich befindlichen Wohnnutzungen erforderlich. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig. Auch Vergnügungsstätten sind von der Zulässigkeit ausgenommen. Diese Nutzungen würden sich nicht in die gewerbliche Struktur einfügen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Gewerbegebiete wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit können 60% des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an den realisierten Bestand getroffen und berücksichtigen die Potenzialflächen durch die Erweiterung der Baugrenzen. Die bisherige GRZ von 0,5 und die GFZ von 0,8 werden damit etwas erhöht.

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 B und seiner bisherigen Änderungen wird die Gebäudehöhe von bisher 7,5 m auf 12 m erhöht. Bezugsebene ist die gewachsene Geländehöhe. Mit dieser Erhöhung wird der aktuellen Nachfrage nach höheren und für die heutige Zeit üblichen Gebäudekörpern Rechnung getragen. In der Vergangenheit hatte sich bei der Realisierung des Gewerbegebietes gezeigt, dass eine Höhe von 7,5 m für die gewerblichen Nutzungen nicht ausreichend ist. Mit den 12 m werden die Gebäude soweit in ihrer Höhe eingeschränkt, dass sie von den umgebenden Nutzungen aus nicht als störend wahrgenommen werden.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Parallel zur L 867 wird ein 3 m breites Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Eingrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen dürfen pro angrenzendem Baugrundstück für eine Zu- Abfahrt mit einer maximalen Breite von 12 m unterbrochen werden. Geeignete Arten sind:

**Deutscher Name****Wissenschaftlicher Name****Bäume**

Eberesche

Sorbus aucuparia

Hainbuche

Carpinus betulus

Moorbirke

Betula pubescens

Schwarzerle

Alnus glutinosa

Wildapfel

Malus pumila

Wildbirne

Pirus communis

**Sträucher**

Faulbaum

Rhamnus frangula

Feldahorn

Acer campestre

Felsenbirne

Amelanchier ovalis

Hartriegel

Cornus sanguinea

Hasel

Corylus avellana

Heckenrose

Rosa canina

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Schlehe

Punus spinosa

Schneeball

Viburnum lantana

Weißdorn

Crataegus monogyna

Einzelne Bäume werden mit einer Pflanzbindung nach § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzt.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung beträgt 14.430 qm. Davon entfallen auf:

Verkehrsfläche 5.580 qm

Gewerbegebiet 8.850 qm, davon 2.300 qm Anpflanzgebot

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 B erstreckt sich neben dem in der Planzeichnung abgegrenzten Plangebiet mit der Änderung einer textlichen Festsetzung zur Gebäudehöhe auch auf den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 B und seiner bisherigen Änderungen.

## 5.2      **Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	03.12.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses	03.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	09.02.2009
Öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB	17.02. – 17.03.2009
Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	13.02.2009
Satzungsbeschluss durch den Rat	18.06.2009

Ganderkesee, den 30.06.2009

L.S.

gez. Gerken-Klaas  
Bürgermeisterin