

# GEMEINDE GANDERKESEE

Bebauungsplan Nr. 184  
"Gewerbegebiet Westtangente"

1. Änderung

ORIGINAL

## BEGRÜNDUNG



plan  
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

**INHALTSÜBERSICHT****SEITE**

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINER TEIL .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>2</b>
	<b>A.2 Örtliche Situation .....</b>	<b>2</b>
	<b>A.3 Planungsvorgaben .....</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
	<b>B.1 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>5</b>
	<b>B.2 Immissionsschutz .....</b>	<b>8</b>
	<b>B.3 Natur und Landschaft.....</b>	<b>8</b>
	<b>B.4 Erschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>9</b>
	<b>C.1 Einleitung .....</b>	<b>9</b>
	<b>C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>11</b>
	<b>C.3 Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>13</b>
<b>D</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>15</b>
<b>E</b>	<b>DATEN.....</b>	<b>15</b>
	<b>E.1 Verfügbare umweltbezogene Informationen .....</b>	<b>15</b>
	<b>E.2 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>15</b>

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes.



### A.3.2 Bebauungsplanung

Der 1. Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184, der am 25.02.2000 rechtsverbindlich wurde. Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, Flächen für Gewerbeansiedlungen bereit zu stellen, wobei den Flächen hinsichtlich der Nutzungsintensität verschiedenen Qualitäten zugewiesen wurden. So wurden Industriegebiete, Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen, jeweils für potentielle Nutzer aus dem eher produzierenden Gewerbe bis hin zu einem Schwerpunktbereich für Dienstleistungsgewerbe.

Es wurden zur Erschließung des Gebietes Planstraßen vorgesehen, die an die Westtangente anbinden. Weiterhin wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes und als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

## **B ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

---

Der 1. Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184. Dies ist erforderlich, um in sämtlichen Baugebieten des Gewerbe- und Industriegebietes eine Änderung in der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung zu erzielen. Dazu wird eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzt.

Die Änderung der Baulinien betrifft nur kleinere Abschnitte im nördlichen Bereich um die platzartig aufgeweitete Verkehrsfläche. Durch Text kann die Festsetzung zur Aufhebung der Baulinien eindeutig und bestimmt erfolgen, so dass auf eine zeichnerische Änderung des Plans verzichtet wird.

Die übrigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 gelten unverändert weiter.

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **B.1.1 Einschränkung der Art der baulichen Nutzung**

Unter dem allgemeinen Begriff der „Gewerbebetriebe aller Art“ sind sowohl in Gewerbegebieten (GE) als auch in Industriegebieten (GI) gem. § 8 und § 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie nicht unter den Begriff der großflächigen Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO fallen.

Mit der Ausweisung der Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 184 war beabsichtigt, attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für produzierendes Gewerbe aber auch für den Dienstleistungssektor anbieten zu können. Damit ist die Gemeinde Ganderkesee den Empfehlungen einer Untersuchung (FORUM, 1999) über die Gewerbeentwicklung Ganderkesees gefolgt, die den Standort an der Westtangente als geeignet eingestuft hat, um dem Bedarf an Flächen für produzierendes Gewerbe gerecht zu werden und dem Dienstleistungsgewerbe Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Durch differenzierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, was Betriebsarten und deren zulässigen Störgrad angeht, wurde die Entwicklung des Gewerbegebietes an der Westtangente in diesem Sinne planerisch geordnet und vorbereitet.

Die Gemeinde hat hier mit erheblichem gestalterischen, planerischen und erschließungstechnischem Aufwand ein Gewerbegebiet geschaffen, das dem Erhalt und dem Ausbau von Arbeitsplätzen dient. Die Eignung des Standortes für die beabsichtigten Nutzergruppen wurde durch die zuvor angestellte Untersuchung besonders hervorgehoben.

Die Umsetzung dieser gewerblichen Nutzungsanordnung ist weiterhin das Ziel der Gemeinde Ganderkesee. Die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe entspricht dieser Zielsetzung nur bedingt. Zwar soll nicht ausgeschlossen werden, dass produzierende Betriebe oder Betriebe des Dienstleistungsgewerbes auch Produkte auf Verkaufsflächen für Endverbraucher in ihrem Geschäftsbereich anbieten, aber dies soll nur ausnahmsweise und in untergeordnetem Umfang geschehen, um die angestrebte Struktur aus Dienstleistungsgewerbe und produzierendem Gewerbe nicht zu gefährden. In Ausnahmefällen können solche Betriebe Produkte auf 10 % ihrer Bruttogeschossfläche zum Kauf anbieten, die Verkaufsfläche darf dabei aber 300 qm nicht überschreiten (Kappungsgrenze).

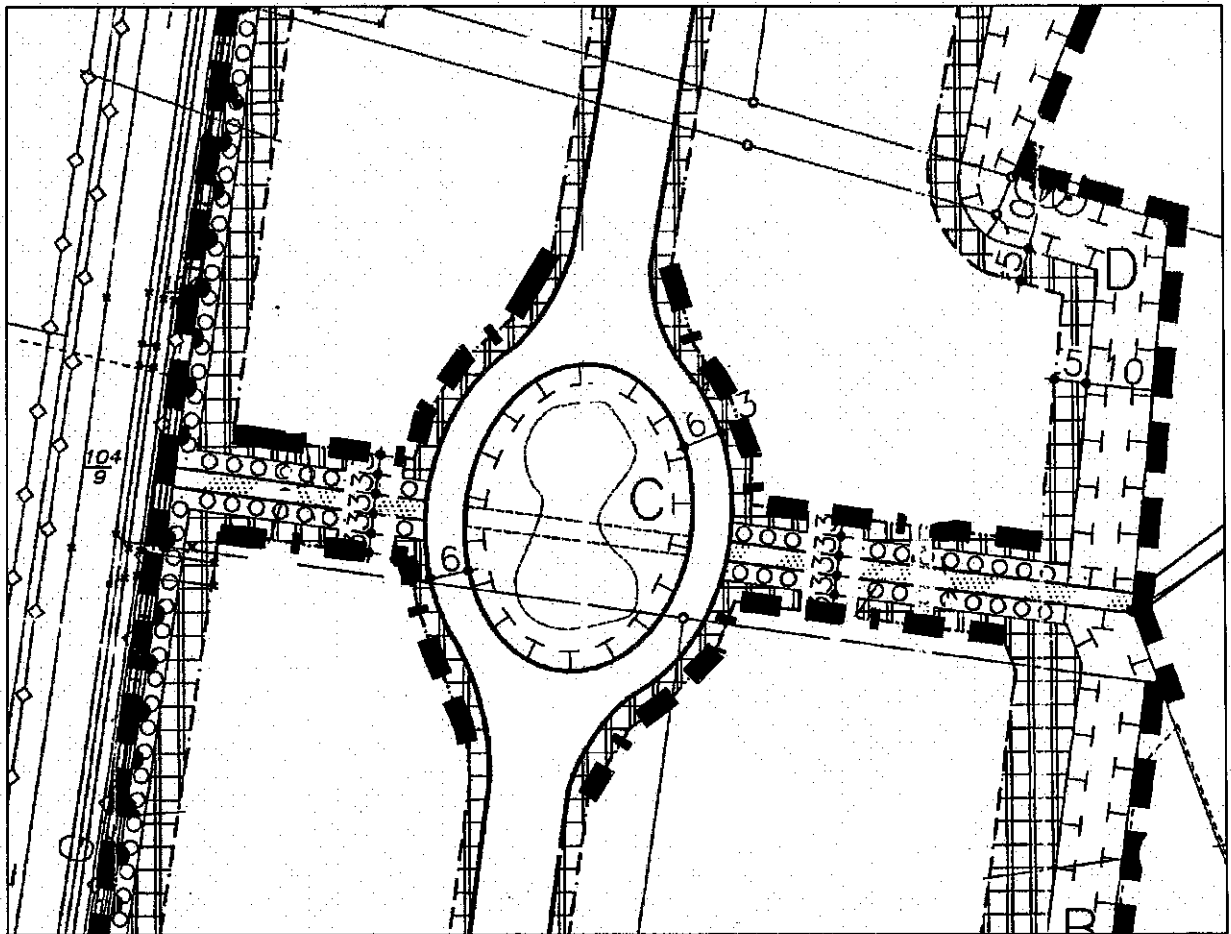
### B.1.2 Baulinien, Baugrenzen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde durch eine besonders gestaltete Straßenführung (Gustav-Weißkopf-Straße) mit grüner Mittelinsel mit Wegeverbindung ein gestalterisches Konzept zur städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches umgesetzt. Die hier gewünschte Raumbildung sollte durch nah an der Straße stehende Gebäude erreicht werden. Bis jetzt sind diese Flächen nicht bebaut worden und es wurde bei Verkaufsgesprächen mehrfach festgestellt, dass die so vorgeschriebene Bebauung auf den Grundstücken für Gewerbetreibende ein großes Hindernis darstellen würde.

Die Gemeinde ist daher nun zu der Überzeugung gelangt, dass das öffentliche Interesse an der Gestaltung des öffentlichen Raumes an dieser Stelle zugunsten einer jeweils betriebsorientierten Bebauung der Grundstücke zurück gestellt werden kann. Eine vergleichsweise hohe städtebauliche Qualität des Bereiches wird aber dennoch mit der aufwändigen Grüngestaltung im Straßenraum und bei weiterer Bebauung des Gebietes mit den noch herzustellenden Wege- und Grünverbindungen erreicht.

Die Festsetzung der Baulinien wird daher ersetzt durch die Festsetzung mit Baugrenzen im selben Verlauf. Mit der Änderungsplanung können Bauherren nun Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen nach ihren betrieblichen Erfordernissen errichten und sind nicht an den Verlauf einer Baulinie gebunden.

In der folgenden Abbildung sind die Abschnitte, auf denen bisher Baulinien festgesetzt waren, durch die Signatur der nun geltenden Baugrenzen fett hervorgehoben.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 184, nördlicher Teil

## **C UMWELTBERICHT**

### **C.1 Einleitung**

#### **C.1.1 Kurzdarstellung der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 werden in einem Gewerbe- und Industriegebiet am westlichen Rand der Ortslage von Ganderkesee die bisher entlang eines Straßenteilstückes vorgesehen Baulinien durch die Baugrenzen ersetzt. Dadurch kann die Bebauung der Grundstücke innerhalb der durch Baugrenzen begrenzten Flächen ohne feste Standortvorgaben erfolgen.

Außerdem wird im gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der Größe der Verkaufsfläche auf maximal 300 qm beschränkt. Die zulässigen Nutzungsarten als eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete bleibt unverändert.

Änderungen im zulässigen Maß der baulichen Nutzung erfolgen nicht. Außerdem bleiben die Regelungen zum Immissionsschutz und die grünordnerischen Festsetzungen von der Änderungsplanung unberührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18 ha.

#### **C.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

##### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ganderkesee von 1993 formuliert für die Entwicklung von Siedlungsflächen folgende Ziele (Seite 128ff).

##### **SIEDLUNG**

Der Handlungsschwerpunkt liegt bei der Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung und der Entwicklung umweltfreundlicher Siedlungsstrukturen und -nutzungen. Die Begrenzung der Boden Versiegelung (flächensparende Bauweisen "Gärten und Grünflächen statt Asphalthöfe") ist hierfür besonders wichtig.

Die Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Landschaftsteile von Bebauung wird durch die Darstellung von "Grenzen der Bebauung im Landschaftsplan" (Karte 7) räumlich konkretisiert.

Rücknahme bzw. Begrenzung von Bodenversiegelung ist besonders im Ortskern von Ganderkesee und Bookholzberg, in Gewerbegebieten und bei Verbrauchermärkten vordringlich.

Die Zahl naturnaher bzw. naturbetonter Ökosystembestände ist im Siedlungsbereich vorrangig zu erhöhen durch:

- Vielgestaltige Laubholzbestände (kleinere Waldflächen, Hecken, Gebüsche, Obstwiesen, Alleen u.a.)
- Blütenreiche Stauden- und Ruderalfluren
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Wiesen (extensiv gepflegt)
- Naturnahe Stillgewässer

- Neuversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine dezentrale größtmögliche Versickerung der Niederschläge ist anzustreben, die Verwendung alternativer Bauweisen wie wassergebundener Decken ist zu prüfen.
- Auf Standorten mit besonderer Bedeutung für Bodenfunktionen oder für den Wasserhaushalt ist die Versiegelung von Boden und die Ausweisung von Bauflächen zu vermeiden.
- Die Bebauung von Waldrändern sollte vermieden werden; ein ausreichender Mindestabstand zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Waldränder, z.B. bei Stenum, Sandhatten, Wildeshausen, Harpstedt, sollte eingehalten werden.

### Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

### Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

## **C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft**

#### **C.2.1.1 Bestandsaufnahme**

Planungsrechtlich handelt es sich um Baugebiete mit gewerblicher Nutzung. Das Plangebiet ist jedoch überwiegend nicht bebaut. In Teilen des Plangebietes befindet sich gewerbliche Nutzung mit typischen Gewerbebauten und versiegelten Lager- und Stellflächen.

Die unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Darin verläuft die Erschließungsstraße. Deren Oberflächenentwässerung erfolgt in offenen Mulden, das Wasser wird außerdem in einem besonders angelegten Bereich an der Gustav-Weinkopf-Straße gesammelt. Dieser Bereich wird bei der weiteren baulichen Entwicklung des Gebietes in die zukünftigen Anpflanzungen und Wegeverbindungen eingebunden.

#### **C.2.1.2 Prognose der Entwicklung**

Weder die Durchführung der Änderungsplanung noch deren Nichtdurchführung führen zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft. Die grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsregelungen bleiben unverändert.

#### **C.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

#### **C.2.4.2 Prognose der Entwicklung**

Weder die Durchführung der Änderungsplanung noch deren Nichtdurchführung führen zu Emissionen, die bisher nicht schon in der Planung berücksichtigt wurden oder stehen dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser entgegen.

#### **C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da keine erheblich negativen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung der Änderungsplanung zu erwarten sind, ist eine Alternativenprüfung zur möglichen Verringerung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

#### **C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht diese Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

#### **C.2.7 Wechselwirkungen**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ potenzierende Wechselwirkungen wird durch die Änderungsplanung nicht hervorgerufen.

### **C.3 Zusätzliche Angaben**

#### **C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren**

entfällt

#### **C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben**

entfällt

#### **C.3.3 Überwachung**

entfällt

#### **C.3.4 Zusammenfassung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 wird in einem Gewerbe- und Industriegebiet am westlichen Rand der Ortslage von Ganderkesee im gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der Größe der Verkaufsfläche auf maximal 300 qm beschränkt. Die zulässigen Nutzungsarten als eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete bleiben unverändert.



## D HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## E DATEN

### E.1 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg

Landschaftsplan der Gemeinde Ganderkesee

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 184 mit Anhang

### E.2 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 öffentlich in der Zeit vom 08.06.2009 bis zum 07.07.2009 einschl. ausgelegen.

Ganderkesee, den 18.11.2009



Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Ganderkesee zusammen mit der als Satzung beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 in der Sitzung am 23.09.2009 beschlossen.

Ganderkesee, den 18.11.2009



Bürgermeisterin