

Gemeinde Ganderkesee

Bebauungsplan Nr. 10 A „Bookholzberg Apfelallee/Jasminstraße“

Begründung

Dezember 2003



NWP

- Planungsgesellschaft mbH
- Escherweg 1
- Postfach 3867
- Telefon 0441/97 174 0
- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
- 26121 Oldenburg
- 26028 Oldenburg
- Telefax 0441/97 174 73



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planaufstellung	4
2.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	4
3.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	5
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bebauungspläne	6
3.5	Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung Bookholzberg.....	7
4.	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME.....	7
4.1	Erschließungsstruktur	7
4.2	Nutzungsstruktur	8
4.3	Bebauungsstruktur	8
4.4	Räumliches Umfeld	9
5.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	9
5.1	Immissionsschutz.....	9
5.1.1	Straßenverkehrslärm.....	9
5.1.2	Schienenlärm	11
5.2	Belange von Natur und Landschaft	12
5.3	Spielplatzversorgung.....	12
5.4	Belange der Oberflächenentwässerung	12
5.5	Private Belange.....	13
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
6.3	Überbaubare Flächen	15
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	15



6.5	Grünflächen	16
6.6	Verkehrsflächen	16
6.7	Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz.....	16
6.8	Ver- und Entsorgung	16
6.9	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	17
7.0	PRÜFUNG NACH DEM UVP- GESETZ.....	17
8.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	18



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 A der Gemeinde Ganderkesee sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), das Niedersächsische Spielplatzgesetz sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, jeweils in der geltenden Fassung.

1.2 Planaufstellung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 A „Bookholzberg, Apfelallee/Jasminstraße“ gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 A liegt in der Ortsmitte von Bookholzberg, südlich der Bahnlinie Oldenburg-Bremen und westlich der Ortsdurchfahrt „Stedinger Straße“.

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Für das Plangebiet liegt mit Ausnahme eines nordöstlichen Teilbereichs bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 aus dem Jahre 1967 stimmen teilweise nicht mit der Realnutzung überein und beinhalten zum Teil sehr restriktive Festsetzungen. Die Gemeinde hat daher die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 10 A mit größerem Geltungsbereich neu zu fassen. Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 A folgende Ziele:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen an die Realnutzung angepasst werden. Dieses betrifft insbesondere den nördlichen Bereich, wo im Ursprungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen ist. Entgegen den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes haben sich bis auf eine kleine Teilfläche im Westen mehrere Wohnnutzungen und eine gewerbliche Nutzung entwickelt.

Die Flächen im Eckbereich Stedinger Straße/Jasminstraße sind durch den Ursprungsplan Nr. 10 und auch durch andere Bebauungspläne noch nicht erfasst. Es handelt sich hier um drei Flurstücke, wobei zwei durch eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen gekennzeichnet sind. Eine kleine Fläche wird als Grünfläche genutzt. Der o.g. Bereich soll im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 A zur Bestandsicherung mit einbezogen und planungsrechtlich beordnet werden.

Im Ursprungsplan sind bezüglich der überbaubaren Flächen und Nebenanlagen sehr restriktive Festsetzungen gefasst. Insbesondere sollen hier die Baulinien aufgehoben und die überbaubaren Flächen zur Schaffung von Spielräumen für Anbauten und Erweiterungen großzügiger gestaltet werden. Nebenanlagen sind bisher nur in den überbaubaren Flächen und in Ausnahmefällen in bis zu 3 m Abstand zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.



Diese Festsetzung soll großzügiger gestaltet werden, um die Errichtung von Nebenanlagen, (z.B. Gartenhäuschen) auch entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu ermöglichen.

In dem dreigeschossigen Wohngebiet im Eckbereich Jasminstraße/Blumenstraße sind die Stellplatzflächen bisher auf bestimmte Standorte konzentriert. Diese Festsetzung soll aufgehoben werden, da sich die Realnutzung zum Teil anders (Bolzplatz/Spielfläche) darstellt. Außerdem ist für diesen Bereich nach den vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung Bookholzberg eine gestalterische Aufwertung der Außenbereiche vorgesehen, so dass diesbezüglich eine ausreichende Flexibilität geschaffen werden soll.

Ein weiteres Planungsziel ist die Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die Realnutzung.

Die Nutzungsstruktur ist entlang der Stedinger Straße und im Eckbereich Jasminstraße/Stedinger Straße durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung gekennzeichnet. Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Bereiche im Bebauungsplan Nr. 10 als Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen bzw. planungsrechtlich noch nicht beordnet. Dieser Bereich soll entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur durchgängig als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche im Norden wird real als Parkplatz genutzt und soll daher als private Verkehrsfläche gesichert werden. Die übrigen bebauten Flächen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt und sollen daher die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten beibehalten.

In Anlehnung an die vorhandene Nutzungsstruktur und die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung Bookholzberg soll eine Konkretisierung des Nutzungskatalogs durch Ausschluss von gebietsuntypischen Nutzungen erfolgen.

Des weiteren soll eine Anpassung an die veränderte Lärmsituation (Zunahme von Straßenverkehrs-lärm/Schienenlärm) durch die Übernahme von Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 5,1 ha groß und liegt in der Ortsmitte von Bookholzberg, südlich der Bahnlinie Oldenburg-Bremen, westlich der Stedinger Straße, nördlich der Apfelallee und östlich der Blumenstraße. Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Bahnhofs.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Plangebietes innerhalb des Ortes bzw. des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 A können der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Oldenburg 1996 wird Bookholzberg als Grundzentrum eingestuft.



Dem Standort sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere „Entwicklungsaufgabe Erholung“ zugeordnet.

Die Plangebietsflächen als bebaute Flächen sind dem Siedlungsraum zuzuordnen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee sind die Flächen im Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieses betrifft den Eckbereich Stedinger Straße/Jasminstraße und die erste Bauzeile im nördlichen Abschnitt an der Stedinger Straße. Für diesen Bereich wird die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen durchgeführt.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet gehört zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahre 1967 (bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes). Nachfolgend werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes aufgelistet und den geplanten Festsetzungen der Neuaufstellung gegenüber gestellt.

	Ursprungsplan	B-Plan Nr. 10 A- Neufassung
Geltungsbereich		Erweiterung
Art der Nutzung	MI, WA, Gemeinbedarfsfläche Parkplatz	Umwandlung Gemeinbedarf P in WA/MI und private Verkehrsfläche P Umwandlung WA in MI
Zahl der Vollgeschosse	I, II, III	wie bisher, tlw. Umwandlung I in II
GRZ/GFZ	I = 0,4/0,4 II = 0,4/0,7 III = 0,3/0,9	I = 0,4 II = 0,4/0,8 III = 0,3/0,9
Bauweise	offene	wie bisher
Überbaubare Flächen	Baugrenzen, Baulinien	Baugrenzen, größere Bauflächen
Nebenanlagen	nur in überbaubarer Fläche, Ausnahme: Überschreitung rückwärtiger Baugrenze um 3 m	Ausschluss nur entlang der Straßenrandbereiche
Stellplätze	Festlegung des Standorts im III-geschossigem WA	entfällt
Baugestaltung	Firstrichtungen	entfällt
Grünfläche	öffentliche Grünfläche	wie bisher + Erhaltungsgebot und Kennzeichnung Spielplatz
Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsflächen	wie bisher + Kennzeichnung Fuß- und Radweg und Sicherung fußläufiger Verbindung Tulpenstraße/Stedinger Straße



Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Bebauungsplangebiete Nr. 1, Nr. 12 und Nr. 132 (incl. Änderungen).

3.5 Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung Bookholzberg

Die Gemeinde hat im Jahre 2001 vorbereitende Untersuchungen für den zentralen Bereich des Ortes Bookholzberg durchgeführt. Die Untersuchung sollte den Entwicklungs- und Handlungsbedarf in Bookholzberg aufzeigen. Für den Bebauungsplan Nr. 10 A sind folgende Ergebnisse der Untersuchung relevant:

Der westliche Bereich parallel zur Stedinger Straße (zwischen Tulpenstraße und Huder Straße) ist geprägt durch einen einheitlichen Gebäudetypus mit Ensemblewirkung. Es handelt sich um den Hauptgeschäftsbereich mit überwiegend Einzelhandel sowie Dienstleistungen und Gastronomie. Als Sanierungsmaßnahme ist eine Aufwertung des Bereichs durch eine Fassadengestaltung, durch eine Straßenrandbegrünung und durch funktional-gestalterische Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen vor den Gebäuden vorgesehen.

Für den Eckbereich Stedinger Straße/Jasminstraße wurde ein Rückbau der gestalterischen Gebäudeüberformungen empfohlen.

Weiterhin ist die Schaffung von Querungsstellen zur Verbindung des Geschäftsbereichs auf der Ostseite geplant. Eine weitere Aufwertung des Bereichs ist durch einen Straßenrückbau und die Gestaltung der Ortsdurchfahrt vorgesehen.

Im Einmündungsbereich der Huder Straße in die Stedinger Straße ist die Einrichtung eines Kreisverkehrs geplant.

Ziel der o.g. Maßnahmen ist die Aufwertung des innerörtlichen Hauptgeschäftsbereichs und des Ortsbildes zur Stärkung der Ortsmitte zwischen Bahnhof und geplantem Kreisverkehr.

Für den dreigeschossigen Wohnbereich zwischen Jasminstraße und Nelkenstraße ist eine funktional-gestalterische Aufwertung und Pflege der Außenbereiche sowie Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude geplant.

4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 Erschließungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet ist verkehrlich an die Stedinger Straße (B 212) angebunden. Die B 212 führt in südlicher Richtung zur Autobahn A 28 und nach Ganderkesee sowie in nördlicher Richtung nach Lemwerder. Nördlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Oldenburg/Bremen.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt durch ein System von Ring- und Stichstraßen. Der äußere Ring wird durch die Jasminstraße, die Blumenstraße und die Apfelallee gebildet, ein innerer Ring durch die Nelkenstraße. Bei der Tulpenstraße handelt es sich um eine Stichstraße. Zwischen Nelkenstraße und Tulpenstraße besteht eine fußläufige Verbindung. In der Verkehrsfläche der Tulpenstraße sind mehrere Stellplatzflächen angeordnet. Die Tulpenstraße ist darüber hinaus fußläufig mit der Stedinger Straße verbunden.



4.2 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Bookholzberg, der entlang der Ortsdurchfahrt durch eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen geprägt ist. Westlich und östlich der Ortsdurchfahrt erschließen sich Wohngebiete. Nördlich des Hauptgeschäftsbereichs bildet die Bahnlinie Oldenburg-Bremen eine Zäsur innerhalb des engeren Ortsbereichs.

Im Bebauungsplangebiet sind nahezu alle Grundstücke bebaut. Hier stellt sich die Nutzung wie folgt dar:

Im Eckbereich Jasminstraße/Stedinger Straße befinden sich ein Imbiss, ein Raumausstatter, ein Geschäft für Heizungs- und Badbedarf sowie eine Grünfläche. Bei den Gebäuden mit gewerblichen Nutzungen sind zum Teil Wohnungen integriert.

Der übrige Bereich nördlich der Jasminstraße stellt sich als wohngenutzt und als privater Parkplatz für ein Berufsförderungswerk dar.

Die Grundstücke westlich der Stedinger Straße werden über die Nelkenstraße und die Tulpenstraße erschlossen und sind zur Stedinger Straße durch einen Gehölzstreifen abgeschirmt. Im Bereich Nelkenstraße befinden sich Wohnnutzungen, eine Werbeagentur und ein Spielplatz, der an einen Fuß- und Radweg angebunden ist. Im Bereich Tulpenstraße sind ein Wohngrundstück und drei Grundstücke mit Mischnutzung (OG-Wohnen, EG Gewerbe) vorhanden. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um eine Pizzeria, ein Restaurant und einen Friseur. Eine gewerbliche Ladenfläche ist leerstehend.

Die übrigen Grundstücke zwischen Jasminstraße, Blumenstraße und Apfelallee werden alle zum Wohnen genutzt.

4.3 Bebauungsstruktur

Im Bebauungsplangebiet sind bezüglich Verdichtung und Geschossigkeit unterschiedliche Strukturen vorhanden.

Im Bereich nördlich der Jasminstraße sind sowohl kleinere Einfamilienhäuser als auch größere Gebäude (Mehrfamilienhäuser, Gewerbegebäude, Wohn/Gewerbegebäude) vorhanden. Die Mehrzahl der Gebäude ist eingeschossig.

Im Bereich zwischen Jasminstraße und Nelkenstraße sind im Westen dreigeschossige langgestreckte Mehrfamilienhäuser und im Osten kleinere zweigeschossige Gebäude (zum Teil Mehrfamilienhäuser) vorhanden.

Die Bebauung westlich der Stedinger Straße ist im Abschnitt Nelkenstraße eingeschossig und im Abschnitt Tulpenstraße zweigeschossig.

Das übrige Gebiet zwischen Nelkenstraße und Apfelallee ist durch eine kleinteilige eingeschossige Bebauungsstruktur geprägt.



4.4 Räumliches Umfeld

Nördlich grenzt die Bahnlinie Oldenburg-Bremen und der Bahnhof Bookholzberg an. Im Westen befindet sich das Berufsförderungswerk. Östlich befindet sich die Ortsdurchfahrt mit einer Mischung aus Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen. Dieses setzt sich in südlicher Richtung der Ortsdurchfahrt fort. Südlich des Plangebietes sind Wohngebiete vorhanden.

5. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

5.1 Immissionsschutz

5.1.1 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Stedinger Straße erheblich vorbelastet. Nach Zählraten aus dem Jahre 2000 ist im nördlichen Abschnitt (Zählstelle 0434) von 7.326 Fahrten und im südlichen Abschnitt (Zählstelle 0434) von 12.427 Fahrten auszugehen.

Das ungefähre Maß der Betroffenheit wurde anhand der Ergebnisse einer schalltechnischen Stellungnahme durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann vom Februar 2000 für den Bebauungsplan Nr. 132, 2. Änderung „Windmühlenweg“ ermittelt, wo eine annähernd vergleichbare Situation vorliegt.

Das betreffende Bebauungsplangebiet liegt etwas weiter südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 10 A auf der Ostseite der Stedinger Straße. Im Rahmen dieser schalltechnischen Beurteilung wurde der Verkehrslärm ermittelt. Hierbei wurden Daten der Verkehrszählung 1995 eingestellt und um 10 % hochprognostiziert. Die prognostische Erhöhung entspricht für den nördlichen Abschnitt in etwa dem in der Verkehrszählung von 2000 ermittelten Fahrtenaufkommen. Im südlichen Abschnitt liegt der prognostische Wert noch um ca. 900 Fahrten höher als in der Verkehrszählung von 2000.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 132, 2. Änderung als Grundlage für die Abwägung zum Straßenverkehrslärm im Bebauungsplangebiet Nr. 10 A herangezogen werden können. In dem betreffenden Gutachten wurden folgende Lärmpegelbereiche ermittelt:

Abstand zur Immissionsquelle	Lärmpegelbereich gemäß der DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
ca. 20 m	V	71-75
ca. 40 m	IV	66 –70
ca. 85 m	III	61 –65
ca. 190 m	II	56 –60

Demnach werden im gesamten Planbereich die Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten.

Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis einer Abwägung anderen Belangen Vorrang gegeben werden soll. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Hauptverkehrsverbindung und ist bereits erheblich vorbelastet.



Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18 005 Teil I ist in vorbelasteten Bereichen insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen festzustellen, dass die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Eine Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte kann und muss jedoch in Kauf genommen werden, weil gewisse Erhöhungen der Lärmbelastung gegenüber dem Zeitpunkt des Entstehens der Bebauung oder Verkehrswege o. ä. als zumutbar angesehen werden müssen.

Die Gemeinde kommt im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet sind mit Ausnahme einer kleinen Grünfläche an der Bahn, eines Parkplatzes und eines Spielplatzes bereits alle Flurstücke einer Bebauung zugeführt worden. Diese Bebauung soll im Bestand gesichert werden. Daher kommt eine größere Abstandsregelung der Bauflächen zur Immissionsquelle nicht in Frage. Aktiven Schallschutz hält die Gemeinde hier nicht für angebracht, da es sich um einen zentralen Ortsbereich handelt, der gestalterisch und funktional aufgewertet werden soll. Darüber hinaus soll der vorhandene Baumbestand zwischen den Grundstücken und der Stedinger Straße aus Gründen der Ortsbildgestaltung erhalten bleiben. Die Gemeinde stellt somit die Vorbelastung in die Abwägung ein und verzichtet auf aktiven Schallschutz. Aus Vorsorgegründen wird die Gemeinde jedoch passive Maßnahmen zum Schallschutz am Gebäude festsetzen, die bei Neubauten und größeren Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen gelten.

Für die betroffenen Bereiche in den Lärmpegelbereichen III, IV und V (in etwa die ersten beiden Bauzeilen) sind die zur Stedinger Straße ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen für die in einem Winkel bis zu 90 ° der Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechend der DIN 4109 genügen. Für den Lärmpegelbereich II wird keine Festsetzung aufgenommen, da die Anforderungen an diesen Bereich im Wesentlichen durch den Wärmeschutz abgedeckt sind.

Die betroffenen Flächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung als Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz gekennzeichnet. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit den umgrenzten Flächen möglicherweise nicht alle Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte erfasst sind. Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass bei diesen Bereichen in einem größeren Abstand zur Stedinger Straße ggf. eine Abschirmwirkung durch die vorderen Bauzeilen zum Tragen kommt und verzichtet daher auf weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz. Am stärksten ist die erste Bauzeile entlang der Stedinger Straße betroffen. Diese wird jedoch in Teilbereichen gewerblich genutzt, so dass sich die Betroffenheit auf wenige Grundstücke reduziert.

Weiterhin stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass bereits alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt wurden und eine flächendeckende Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen die Eigentümer möglicherweise über das erforderliche Maß einschränken würde.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit dem geplanten Rückbau der Stedinger Straße möglicherweise eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung zu erwarten ist und dieses sich positiv auf die Straßenverkehrslärmsituation auswirkt.

Auf Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche verzichtet die Gemeinde, da auf allen betroffenen Grundstücken bereits eine Bebauung mit entsprechenden Außenwohnbereichen vorhanden ist. Die Gemeinde stellt hier ebenfalls die Vorbelastung in die Abwägung ein.

Die Gemeinde kommt abschließend zu der Auffassung, dass sie mit der Festsetzung der o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen dem Vorsorgeprinzip hinreichend nachgekommen



ist. Der Anregung des Landkreises Oldenburg, im gesamten Planungsgebiet bauliche Lärminderungsmaßnahmen gemäß dem Lärmpegelbereich III festzusetzen, wird daher nicht entsprochen. Die Gemeinde stellt die Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm in die Abwägung ein und wird die Festsetzung von passivem Schallschutz auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränken.

5.1.2 Schienenlärm

Das Plangebiet ist durch den Schienenlärm auf der Bahnstrecke Oldenburg/Bremen erheblich vorbelastet. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung Nr. 21 über die Festlegung von Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Rethorn/Ziegelweg wurde im Jahre 1998 eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann erstellt. Hierbei ergab sich, dass in einem Bereich bis zu 150 m die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet am Tage überschritten werden. Für die Nachtzeit werden die Orientierungswerte in einem noch größeren Bereich überschritten. So werden in ca. 250 m immer noch Beurteilungspegel von ca. 50 dB(A) erreicht.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 10 A liegen andere örtliche Verhältnisse vor, da das Bahngelände tiefer als die Bebauung liegt und die Bebauung sich im Nahbereich des Bahnhofs befindet. Daher können die o.g. Werte nicht zum unmittelbaren Vergleich herangezogen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Orientierungswerte tagsüber und nachts in Teilbereichen überschritten werden.

Da mit Ausnahme des Parkplatzes bereits alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt wurden, nimmt die Gemeinde die Überschreitung in Kauf und wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die bestehenden Gebäude planungsrechtlich sichern. Auf aktiven Schallschutz wird aufgrund der örtlichen Verhältnisse verzichtet. Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Gemeinde davon aus, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Sollte es jedoch langfristig zu einer erheblich höheren Belastung durch Schienenlärm kommen, werden ggf. weitergehende Maßnahmen geprüft.

Aus Vorsorgegründen wird die Gemeinde jedoch für die erste Bauzeile entlang der Bahn passive Maßnahmen zum Schallschutz am Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen III, IV und V festsetzen, die bei Neubauten und größeren Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen sind. Dieses gilt für die zur Eisenbahnstrecke ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen für die in einem Winkel bis zu 90 ° der Lärmquelle zugewandten Fassadenseiten.

Die Anregung des Landkreises Oldenburg, im gesamten Planungsgebiet bauliche Lärminderungsmaßnahmen gemäß dem Lärmpegelbereich III festzusetzen, wird zurückgewiesen. Die Gemeinde stellt die Vorbelastung durch den Schienenlärm in die Abwägung ein und wird die Festsetzung von passivem Schallschutz auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränken. Die Gemeinde stellt hier in die Abwägung ein, dass es sich um eine typische ortszentrale Gemengelage handelt, wo eine Einhaltung der Orientierungswerte nicht möglich ist. Weiterhin sind mit Ausnahme des Parkplatzes bereits alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt. Somit wird die Gemeinde nur für die unmittelbar an der Bahn gelegene Bauzeile Schallschutzmaßnahmen gegen Schienenverkehrslärm festsetzen. Für die übrigen Bereiche wird aufgrund des größeren Abstandes auf Festsetzungen verzichtet, zumal hier auch von einer gewissen Abschirmwirkung durch die erste Bauzeile ausgegangen wird.



Auf Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche verzichtet die Gemeinde aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes, zumal der zur Bahnlinie orientierte Außenbereich sich auf der Nordseite befindet und für die Anlage von Außenwohnbereichen ohnehin weniger geeignet ist.

5.2 Belange von Natur und Landschaft

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 A wird die zulässige Versiegelungsrate in dem bereits bauleitplanerisch erfassten Bereich nicht erhöht. Insofern entsteht keine Eingriff in Natur und Landschaft. Im Übrigen kommt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die BauNVO 1990 zur Anwendung, so dass sich die zulässige Versiegelungsrate rechnerisch reduziert.

Der Eckbereich Jasminstraße/Stedinger Straße wird erstmalig durch eine Bauleitplanung beordnet. Dieser Bereich ist jedoch bereits durch Gebäude und Stellplatzflächen versiegelt, so dass durch die Ausnutzung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Versiegelung keine Erhöhung zu erwarten ist.

Die Abhandlung einer Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

5.3 Spielplatzversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein 770 m² großer Spielplatz, der von allen Grundstücken gut erreichbar ist. Der Spielplatz wurde für die Bebauung zwischen Jasminstraße und Apfelallee nachgewiesen. Die Spielplatzgröße ist jedoch auch ausreichend, wenn die Bebauung nördlich der Jasminstraße mit einbezogen wird. Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von ca. 370 m², der von dem vorhandenen Spielplatz ausreichend abgedeckt werden kann.

5.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde verweist bezüglich der Oberflächenentwässerung auf den Generalentwässerungsplan der Gemeinde Ganderkesee. Das Bebauungsplangebiet Nr. 10 A gehört zum Teilgebiet 2 des Generalentwässerungsplanes 1995 für Bookholzberg. Für die Entwässerung dieses Teilbereichs ist folgendes vorgesehen:

Der Rohrdurchschnitt der Eisenbahndurchpressung sollte einen Durchmesser von mindestens 400 mm erhalten, da der Bau eines Sickerbeckens aufgrund unzureichender Flächenkapazitäten südlich der Eisenbahnlinie voraussichtlich nicht möglich ist. Um Einstauungen im Bereich der Harmenhauser Straße und Überstauungen in der Straße „Am Geestrand“ zu beseitigen, sind zwei Alternativen möglich.

In der Variante 1 ist der Bau eines Versickerbeckens im südlichen Bereich der Harmenhauser Straße vorgesehen. Die Umsetzung dieser Variante ist jedoch fraglich, da wahrscheinlich keine Flächen zum Bau eines Versickerbeckens zur Verfügung stehen.



Variante 2 sieht einen Kanal- und Grabenneubau zur Ableitung des Regenwassers aus dem vorhandenen Kanalnetz und Einleitung in den Vorfluter vor. Dieses kann durch eine Graben oder einen neuen Kanal entlang des westlichen Böschungsfußes der Stedinger Straße geschehen. Kanalneubauten sind in der Straße „Zur Rampe“ und in der Jasminstraße vorgesehen.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Generalentwässerungsplan ist für das Jahr 2004 vorgesehen und im Haushalt für 2004 schon angemeldet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Bereich, in dem keine neuen Bauflächen geschaffen werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 A erfolgte vor dem Hintergrund, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die vorhandene Nutzungsstruktur anzupassen und gebietsuntypische Nutzungen auszuschließen.

Unter anderem wurde aufgrund der Realnutzung die Festsetzung einer Parkplatzfläche in eine Baufläche umgewandelt. Des Weiteren wurden Allgemeine Wohngebiete in Mischgebiete umgewandelt. Die überbaubaren Flächen wurden insgesamt großzügiger gefasst. Die zulässige Grundflächenzahl wurde jedoch nicht (auch nicht durch die Umwandlung von WA in MI) verändert, so dass sich die Versiegelungsrate im Vergleich zum Ursprungsplan nicht erhöht. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind die Grundflächen schon zu großen Teilen ausgelastet, so dass Neu- und Erweiterungsbauten in größerem Umfang nicht mehr möglich sind. Insofern wird sich die Entwässerungssituation durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht nennenswert verändern.

Abschließend weist die Gemeinde darauf hin, dass der nach dem Generalentwässerungsplan für das Plangebiet vorgesehene Sammler A in geringem Umfang entlastet wurde, da ein Teilbereich aus dem nördlich der Bahn gelegenen Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung statt an den Sammler A in der Harmenhausener Straße an den Sammler B am Lührkenweg angeschlossen wurde.

Die Anregung des Landkreises Oldenburg, einen Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen, wird aus o.g. Gründen zurückgewiesen.

5.5 Private Belange

Von privater Seite wurde eine Verbreiterung der nicht überbaubaren Flächen von 3 auf 5 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Tulpenstraße 7,9,11 u. 13 und der Grundstücken Tulpenstraße 4,6 u. 8 angeregt. Zum Einen sollen hierdurch durchgehende Grünflächen gesichert werden, zum Anderen einer Verschattung der südlichen Hauszeilen entgegengewirkt werden.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die nicht überbaubare Zone an den rückwärtigen Grundstücksrändern Nelkenstraße 7,9,11 u. 13 ist entsprechend den Anregungen in der Bürgerbeteiligung bereits in 5 m Breite ausgewiesen, so dass dieser Teil der Eingabe nicht relevant ist. Die nicht überbaubare Zone an den Grundstücksrändern Tulpenstraße 4,6 u. 8 bleibt in einer Breite von 3 m bestehen. Insgesamt ist somit zwischen den Grundstücken der Tulpenstraße und der Nelkenstraße bzw. Blumenstraße und Apfelallee ein 8 m breiter nicht überbaubarer Bereich gesichert. Die Gemeinde hält diesen Abstand für ausreichend, um die Freihaltung eines Grenzbereichs zu sichern.



Eine weitergehende Abstandsregelung für Bauvorhaben erfolgt durch die Niedersächsische Bauordnung. Je nach geplanter Gebäudehöhe eines Bauvorhabens sind hier möglicherweise auch größere Abstände als 8 m zwischen den Gebäuden einzuhalten. Hierdurch wird einer Verschattung durch Gebäude entgegengewirkt.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in Kapitel 2 beschriebenen Zielsetzung werden entlang der Stedinger Straße und im Eckbereich Stedinger Straße/Jasminstraße Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und in den übrigen Bereichen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Da sich in den Allgemeinen Wohngebieten bereits eine Wohnnutzung etabliert hat und diese im Bestand gesichert und verfestigt werden soll, werden untypische Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Das Mischgebiet entlang der Stedinger Straße ist Bestandteil eines Hauptgeschäftsbereichs mit Einzelhandel zur wohnungsnahen Versorgung, Dienstleistungen und Gastronomie. Dieser Bereich soll durch gestalterische und funktionale Maßnahmen aufgewertet werden (vergl. Kapitel 3.5). Daher sollen sich künftige Neuansiedlungen in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen bzw. diese ergänzen. Zur Sicherstellung dieser Absicht werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Für den Ausschluss von Vergnügungsstätten werden zusätzlich folgende Gründe aufgeführt:

Im Maßnahmenkonzept der Vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung von Bookholzberg ist eine Aufwertung des Hauptgeschäftsbereichs vorgesehen. Die Gemeinde befürchtet im Falle einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten Auswirkungen auf die mit der geplanten Sanierung verbundenen Entwicklungsziele, insbesondere die Schaffung eines funktionsfähigen Ortszentrums mit Entwicklungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Einzelhandel.

Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr der Verdrängung von traditionellem Einzelhandel oder Dienstleistern aus dem Ortszentrum. Die hohe Mietzahlungsfähigkeit der Vergnügungsstättenbetreiber kann zu einer Störung des Mietgefüges führen, die eine Verdrängung der o.g. Sparten zur Folge haben kann. Die Gemeinde befürchtet eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Ortszentrums auf dem Sektor des Einzelhandels und der Dienstleistungen.

Die Erhaltung der Versorgungsfunktion steht in engem Zusammenhang mit dem Sanierungsziel der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Verbesserung der verkehrlichen Situation. Eine Verdrängung der traditionellen Versorgungsstrukturen steht den Zwecken der geplanten Sanierung entgegen.

Den Sanierungszielen entgegen steht darüber hinaus eine zu erwartende Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes wegen mangelnder Außengestaltung, gleichwohl der Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen wegen dem schlechtem „Image“ von Vergnügungsstätten.



6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Verdichtung orientiert sich größtenteils an der bestehenden Bebauung. Diese hat sich - mit Ausnahme der Bebauung nördlich der Jasminstraße - im Wesentlichen aus den Festsetzungen des Ursprungsplanes entwickelt, so dass hier die bisherigen Festsetzungen in großen Teilen übernommen werden. Lediglich für das Mischgebiet an der Stedinger Straße bzw. im Eckbereich Stedinger Straße/Jasminstraße wird abweichend vom Bestand durchgängig eine einheitliche Ausnutzung festgesetzt. Somit gelten folgende Festsetzungen:

Für die Mischgebiete gilt eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und die offene Bauweise. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Für das Allgemeine Wohngebiet zwischen Jasminstraße und Nelkenstraße gilt im westlichen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,9 und die offene Bauweise. Zulässig sind drei Vollgeschosse. Für das östliche Allgemeine Wohngebiet in diesem Bereich sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8. Es gilt die offene Bauweise.

Für die Allgemeinen Wohngebiete zwischen Nelkenstraße und Apfelallee wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss und die offene Bauweise. Dieses gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Jasminstraße. Hier ist zwar ein zweigeschossiger Baukörper vorhanden, prägend ist jedoch der eingeschossige Bestand.

6.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Vergleich zum Ursprungsplan wesentlich großzügiger gefasst, um Erweiterungsspielräume zu sichern. Darüber hinaus werden die Grenzen der überbaubaren Flächen ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Die im Ursprungsplan dargestellten Baulinien werden nicht übernommen, da diese zu sehr einschränkend sind und darüber hinaus einer städtebaulichen Begründung entbehren.

6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung von Straßenrandbereichen festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen – mit Ausnahme des Fuß- und Radweges- in einem Abstand von 3 m nicht zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass die Straßenrandbereiche nicht durch bauliche Anlagen geprägt werden, sondern möglichst durch eine gärtnerische Randgestaltung. Die im Ursprungsplan vorgesehene Regelung, die Nebenanlagen nur in den überbaubaren Flächen bzw. ausnahmsweise mit 3m Überschreitung in den rückwärtigen Bereichen zulässt, wird damit aufgelockert.

6.5 Grünflächen

Der vorhandene Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Das gleiche gilt für den Gehölzstreifen entlang der Stedinger Straße, wobei dieser zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB belegt wird.

6.6 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Der Fuß- und Radweg sowie die fußläufige Verbindung zwischen Tulpenstraße und Stedinger Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen. Der Parkplatz nördlich der Jasminstraße wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

6.7 Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz

Parallel zur Stedinger Straße und zur Bahnlinie werden zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm und Schienenlärm Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ausgewiesen. Hier sind Maßnahmen entsprechend den Ausführungen in Kapitel 5.1.1 und 5.1.2 durchzuführen.

6.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes werden keine neuen Bauflächen geschaffen, so dass eine Änderung der Ver- und Entsorgung nicht zu erwarten ist. Vorhandene Leitungen zur Wasserversorgung befinden sich in den Straßenrandbereichen außerhalb der nicht überbaubaren Flächen.



6.9 Städtebauliche Übersichtsdaten

Plangebiet	in m ²
Allgemeine Wohngebiete	26.370
Mischgebiete	9.210
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	770
Öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot	1.150
Öffentliche Verkehrsflächen	8.950
Öffentliche Verkehrsflächen Fuß- und Radweg	240
Private Verkehrsfläche Parkplatz	4.160
Gesamt	50.850

7.0 PRÜFUNG NACH DEM UVP- GESETZ

Bis zum 13.03.1999 bestimmte sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausschließlich nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz. Hiernach war eine UVP für Vorhaben ab einer bestimmten Größenordnung erforderlich. Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“, veröffentlicht am 02.08.2001, erfolgte eine Änderung des UVPG und des BauGB.

Das BauGB ist dahingehend geändert worden, dass für UVP-pflichtige Vorhaben ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen ist. Die Änderung zum UVPG enthält vor allem eine Ausweitung des Prüfungsumfangs der UVP.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 bzw. 18.8 des UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP für ein Städtebauprojekt ab 100.000 m² Grundfläche, die Verpflichtung zur Vorprüfung besteht bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 A werden keine Ausweisungen getroffen, die die Schaffung von neuen Grundflächen herbeiführen. Daher kommt das UVPG hier nicht zum Tragen. Im Übrigen wird der untere Schwellenwert durch die Grundflächen nicht erreicht, wie die nachfolgende Bilanzierung aufzeigt:

	Fläche in m ²	Grundfläche in m ²
WA Grz 0,4	20.370	8.148
WA Grz 0,3	6.000	1.800
MI Grz 0,4	9.210	3.684
Parkplatz	4.160	4.160
		17.792



8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

02.04.03	Beschluss des VA der Gemeinde Ganderkesee nach § 2 [1] BauGB (Aufstellungsbeschluss)
22.09.2003	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
23.09.03	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
01.10.03 bis 31.10.03	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
01.10.03 bis 31.10.03	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
18.12.2003	Satzungsbeschluss

Ausarbeitung der Planung:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Ganderkesee, den

27.5.04

Bürgermeister